

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-010404
Fecha de Radicado	27 de marzo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0164
Tema	Revisor fiscal – P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA COPROPIEDAD SE ESTIPULA QUE PODRÁ TENER UN REVISOR FISCAL (...)

SE REALIZÓ LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EN MARZO 2023, Y EN EL PUNTO DE "ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL", LA ASAMBLEA POR MAYORÍA DECIDIÓ NO RATIFICAR AL ACTUAL REVISOR Y NO HUBO MÁS HOJAS DE VIDA PARA POSTULARSE PARA ESE CARGO, Y APRUEBA QUE EN EL MES DE AGOSTO DE 2023 HARÁ UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA PARA ELEGIR UN OTRO REVISOR

- 1. ¿ES VÁLIDA ESTA DECISIÓN DE LA ASAMBLEA?*
- 2. ¿PUEDE EL REVISOR FISCAL QUE SEGÚN LA ASAMBLEA EJERCERÁ HASTA MARZO DE 2023 IMPUGNAR LA DECISIÓN TOMADA EN ESE PUNTO?”*

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Varios son los puntos que deben aclararse respecto de las preguntas formuladas, entendiendo que la copropiedad es residencial.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Primero. Dentro de las funciones propias de la asamblea la Ley 675 de 2001 le establece claramente en relación con el revisor Fiscal:

“CAPITULO X.

DE LA ASAMBLEA GENERAL.

(...)

ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, **cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año.**

Resalto fuera de texto

(...)

De donde es fácil concluir que la elección del revisor fiscal y su respectivo suplente es una potestad exclusiva de la asamblea general de copropietarios, facultando **el período para el cual se debe designar, al reglamento de la propiedad horizontal** y, solamente en caso de que éste no la haya fijado, la Ley establece que será de un (1) año. Por tanto, el período lo fija la Ley si no está determinado en el reglamento, siendo período a término fijo, lo cual no obsta para que en acatamiento de los artículos 187 numeral 4), 206 y 420 numeral 4) del Código de Comercio al cual remite el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, pueda dicho órgano removerlo a su voluntad, pero sin que se le menoscaben los derechos que le son propios, por lo estipulado en la Ley y el acuerdo entre la asamblea y el contador público designado.

Segundo. En cuanto a las impugnaciones de las decisiones de la asamblea, también la Ley 675 de 2001 establece quien y cuando puede hacerlas en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.”

Luego la Ley es clara cuándo se puede impugnar una decisión, que para el caso del revisor fiscal sería por el incumplimiento a lo establecido en la Ley, como sería no tener en cuenta el quorum requerido para la decisión de su elección o de su remoción, pues así lo señala el artículo:

“ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

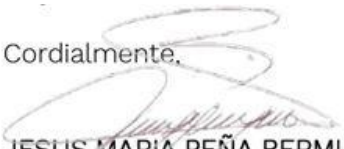
Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías

superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas.”

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente.



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona/Jesús María Peña Bermúdez

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20