

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-024552
Fecha de Radicado	17 de agosto de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0484
Tema	Responsabilidades de los órganos de dirección - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

*“(...) manejo que debe dar la contadora del conjunto donde vivo respecto a lo siguiente:
El presidente del consejo de administración contrato los servicios de la empresa XXXX SAS para la administración del conjunto, al poco tiempo de iniciar labores, la parte administrativa de esta empresa se apropió indebidamente de unos dineros del conjunto tras retiro de estos del Banco donde el conjunto tiene su cuenta bancaria para los depósitos del conjunto.
En la parte contable no se observa indicación alguna sobre este tema por parte de la señora contadora. La situación que observamos es que únicamente se refieren a esa pérdida y es el conjunto quien está asumiendo los gastos de representación de abogados para tratar de recuperar esos recursos.*

La pregunta que nos hacemos los residentes del conjunto es: ¿por qué el conjunto tiene que asumir estos costos de abogados y no el presidente del consejo quien fue quien contrato?, además pensamos que quien debe responder y pagar esos recursos robados al conjunto es el señor que en su condición de presidente contrató a esta empresa que al parecer presentó pólizas falsas.”

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:

¿Quiénes son los responsables de la dirección de la copropiedad?

Los órganos de dirección de la copropiedad se encuentran descritos en la Ley 675 de 2001 que señala:

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

“ARTÍCULO 36. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.”

Órgano de dirección en la copropiedad	Algunas responsabilidades/funciones
Asamblea General	<p>“1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. (...) 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. (...) 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.” (...) 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.”¹</p>
Consejo de administración	<p>“Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.”²</p>
Administrador	<p>“(…) 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...) 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.”³</p>

El CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos contractuales, ni sobre las actuaciones surgidas por un proveedor (empresa XXX SAS) contratado para realizar la función de administración de

¹ Tomado del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

² Tomado del artículo 55 de la Ley 675 de 2001.

³ Tomado del artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

la copropiedad y que en uso de las facultades otorgadas, se apodero de dineros de la copropiedad y sobre si el presidente del consejo quien contrato a este proveedor deba responder por los honorarios de los abogados y el dinero faltante. Por ello, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

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,

CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ

Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano 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