

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-019233
Fecha de Radicado	07 de julio de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0375
Tema	Actas por segunda convocatoria - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“En acta del 31 de Julio del 2021 de una PH dice que en una asamblea de segunda convocatoria del 08 de abril del 2021, efectuada a las 7PM, se eligió al revisor Fiscal XXXX, que no hay acta porque no tiene firma del secretario de asamblea, que entonces se procede a ratificar o negar la elección de la revisora fiscal, la cuál por una mayoría se ratificó la decisión.

El caso es que:

1- No hubo asamblea de segunda convocatoria a las 7pm si no a las 8pm

2-No hay acta de segunda asamblea a las 7pm ni a las 8pm

3-Ratificar según el diccionario significa confirmar, validar, aprobar, comprobar o reafirmar algo que se ha dicho o...

4-De la Ley 675 del 2001 artículo 47 se concluye: El medio probatorio establecido en el Régimen de Propiedad Horizontal, como idóneo para constatar la fidelidad de los asuntos tratados en la Asamblea es el Acta suscrita, como reflejo fiel de lo ocurrido en la reunión y la misma se presume auténtica mientras no se desvirtúe su valor probatorio”.

Por tal motivo no hay un medio donde se pueda VALIDAR REAFIRMAR APROBAR O VALIDAR que efectivamente la Señora xxxxx, fuera elegida con la legalidad pertinente el 08 de abril del 2021.

Dicha Señora obtuvo resolución Jurídica de la Alcaldía de Tunja desde el 31 de Julio del 2021 y dice que se encuentra vigente hasta el 31 de Julio del 2022, de todos es sabido que la Alcaldía de Tunja solo INSCRIBE a los designados, no aprueba no ratifica las decisiones que tome la asamblea o no tome, la pregunta es: Es válida su contratación en la PH, que mecanismos en caso de que no sea legal.”

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

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

respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Por lo indicado en el párrafo precedente, el CTCP no tiene competencia para resolver problemas o conflictos específicos que correspondan a un caso particular en relación a la validez de la contratación de un revisor fiscal en la copropiedad dado que sus conceptos se circunscriben exclusivamente a asuntos relacionados con orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera, aseguramiento de la información y el ejercicio de la revisoría fiscal.

Ley 675 de 2001 señala que la asamblea general de copropietarios podrá realizar nueva reunión por falta de quorum que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Y deberá dejar constancia. (Artículo 41).

Así mismo, la mencionada Ley señala:

“Artículo 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.”

De igual manera el artículo 431 del Código de comercio indica que lo ocurrido en las reuniones de la asamblea se hará constar en el libro de actas. Estas se firmarán por el presidente de la asamblea y su secretario o, en su defecto, por el revisor fiscal, siempre que este haya asistido a dicha reunión, en concordancia con el derecho de intervención en la asamblea y derecho de inspección otorgado en el artículo 213 del mismo Código. A estas normas se remite por expreso ordenamiento del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, cuando **no** se traten temas referenciados como los expuestos, en las normas que le son propias.

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

Por analogía: *“De no ser posible la opción anterior y dado que la finalidad de la firma del acta, amén de su aprobación por parte del propio órgano o de las personas en que éste delegue tal atribución, es la de dotar al acta como documento, del suficiente valor probatorio, se podría optar por la inclusión de las decisiones de las que da cuenta el acta que carece de las indicadas firmas, en un acta posterior y por ende correspondiente a una nueva reunión, en la que el mismo órgano social consienta expresamente en incluir. De esta manera, se subsanaría la omisión, reafirmando las decisiones que fueran adoptadas en oportunidad anterior y aceptando la expresión probatoria de ello, mediante la respectiva constancia en el acta que se levante de esa nueva y posterior reunión”*¹

En conclusión, de cualquier reunión de asamblea general, ordinaria o extraordinaria deben dejarse constancia mediante actas y ser registradas en el libro respectivo, como constancia de las decisiones del máximo órgano social en la copropiedad para su seguimiento y cumplimiento. Cualquier conflicto sobre la decisión de nombramiento del revisor fiscal aprobado por la asamblea general de copropietarios, deberá ser *“aclarado conforme a lo aprobado por ésta, toda vez que en la Ley 675 de 2001 (art. 47) y en el Código de Comercio (art. 431), se establece para las actas, que en ellas deben contener lo ocurrido en las reuniones, por lo cual si dicho nombramiento fue tratado y aprobado por la asamblea y no fueron incluidos en las actas, se procederá a efectuar el ajuste correspondiente, de conformidad con lo establecido en el reglamento o por la asamblea, mediante un acta adicional”*²

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 Rodríguez

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

¹ Tomado de oficio de Supersociedades 220-32204.

² Tomado del concepto CTCP 2021-0503.

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