

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2023-017822 / 1-2023-017911
Fecha de Radicado	19 de mayo del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0280
Tema	Propiedad Horizontal – Convocatoria asamblea por el revisor fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

“Requiero concepto técnico para poder dar respuesta sobre la siguiente situación

Soy revisoría fiscal de un conjunto residencial y se presentó la siguiente situación.

1. El administrador debía formalizar el nombramiento para 2022 a 2023 ante la alcaldía local y no fue aprobada desde julio 2022, para el mes de febrero marzo de 2023 nos fue informado que si estaba la representación y sobre eso creímos en la buena fe y no se solicitó la verificación, pecamos por omisión pero también creemos que falsificar un documento público es penal y no creemos que el administrador proceda de esta manera pero ante esta situación el primer presunto culpable es él, a raíz de esta situación el consejo de administración paso por alto la situación y no ha realizado ningún correctivo ni preventivo sobre el caso.

Como revisor fiscal convoque asamblea extraordinaria para informar sobre la falsificación del documento lo cual inhabilitaría al administrador de seguir ejerciendo su cargo mientras el demuestre lo contrario, el consejo no está acatando las órdenes (SIC) fe reglamento de PH de su conjunto, y el presidente del consejo no permite que la revisoría (SIC) te ha voz en las reuniones.

Situación a aclarar: ¿dentro de las funciones del revisor fiscal está la de convocar una asamblea extraordinaria según lo que se informó anteriormente? ¿Falsificación de documento y incumplimiento del consejo al reglamento?”

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:

Mediante el concepto 2023-0037¹ que emitió el CTCP, en respuesta a la “convocatoria de asamblea por el revisor fiscal en la propiedad horizontal”, se dio respuesta manifestando:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=8edc5961-b936-46f6-9ed6-76707e696c41>

“(…) Dentro de las respuestas emitidas por parte del CTCP con relación al tema de las convocatorias de asamblea por parte del revisor fiscal (objeto de la consulta), puede examinar, entre otros, los siguientes conceptos en el enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos>. Referenciamos algunos:

- PH - Convocatoria Asamblea Extraordinaria
<https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7c1ac387-26e5-41cb-b370-70765a45980a>
- Convocatoria a asamblea ordinaria – PH
<https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=58f23021-e9ee-4915-a35e-d88bfe6667d2>
- Convocatoria - Asamblea Extraordinaria – Copropiedad
<https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=36ef1042-4187-41f2-bcc6-fea027a14958>

Específicamente, mediante consulta 2020-0768² este Consejo indicó:

“Acerca de la convocatoria a asamblea extraordinaria, de acuerdo al artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el Revisor Fiscal puede citar a reunión extraordinaria de asamblea, mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos, y en la comunicación escrita se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste”.

De los conceptos emitidos a las consultas anteriores, podrá concluir que dado que la Ley 675 de 2001, como reiterativamente se ha afirmado, al no existir en ella norma específica sobre las funciones del Revisor Fiscal y en silencio del reglamento de propiedad horizontal, éste deberá remitirse al Código de Comercio como lo ordena supletivamente el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009 y por tanto conforme al numeral 8 del artículo 207 del citado Código, está facultado para “convocar a asambleas extraordinarias, cuando lo juzgue necesario”. Así mismo, los administradores en concordancia con el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, modificatoria del Libro Segundo del Código de Comercio, deben: “3. Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la revisoría fiscal”.

Con base en lo anterior, el revisor fiscal tiene entre sus funciones convocar a la **asamblea extraordinaria cuando lo considere necesario**, numeral 8º artículo 207 del Código de Comercio³ y en consonancia con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001. De acuerdo con lo expuesto en la consulta, una irregularidad del documento público presentado ante la Alcaldía por parte del administrador, puede dar lugar a un proceso jurídico, incluso de carácter penal. Si el Consejo de administración ha pasado por alto esta situación, a pesar de ser el organismo encargado de su designación según lo establecido en el artículo 50⁴ de la Ley 675 de 2001⁵, el revisor fiscal según su criterio puede considerar necesario realizar dicha convocatoria.

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.

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6ad7675f-ba5b-41b3-a2a2-a6e1470a1773>

³ <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41102>

⁴ “(…) un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. (...)”

⁵ http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001_pr001.html

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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