

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-029765
Fecha de Radicado	06 de octubre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0504
Tema	PH - Convocatoria Asamblea Extraordinaria

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

1. En conjunto residencial de propiedad horizontal (260 casas), más del 20% de propietarios, le solicitan al Revisor Fiscal por escrito, realizar asamblea extraordinaria con unos puntos específicos a tratar, siendo uno de ellos la remoción del Consejo de Administración.

2. El Revisor Fiscal responde textualmente: "...y con el pleno cumplimiento de los requisitos legales, la Ley los faculta para realizar la convocatoria y se dirigirán a la señora Administradora, quien de acuerdo al artículo 65 del Reglamento y numeral 1 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, obrará conforme a las normas citadas anteriormente.

PREGUNTA: ¿No es el Revisor Fiscal quien debe instruir a la Administradora para que convoque a asamblea extraordinaria con los puntos a tratar relacionados en la solicitud de los copropietarios al Revisor Fiscal?

(...)"

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:

El numeral 1 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, establece:

"ARTÍCULO 51 FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*

(...)"

De igual manera, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, ordena:

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

“ARTÍCULO 39 REUNIONES.

La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

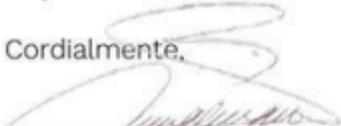
PARÁGRAFO 1. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”. (Subrayado fuera de texto)

La facultad de convocatoria para el revisor fiscal, debe analizarse en concordancia con lo establecido en el numeral 8 del artículo 207 del Código de Comercio, el cual lo faculta para la convocatoria a asamblea **cuando lo juzgue necesario**. Luego es el mismo revisor fiscal quien debe decidir en su sano criterio si debe convocar a asamblea extraordinaria, para lo cual debe dar cumplimiento a los establecido en el artículo de la Ley 675 antes citado. En los demás casos, el mismo artículo en su parágrafo define quien la debe citar.

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

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

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

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