

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2024-001844
Fecha de Radicado	18 de enero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0019
Tema	Periodo del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) amablemente me permito PRESENTAR DERECHO DE PETICIÓN – CONSULTA de conformidad con el artículo 1 y subsiguientes de la Ley 1755 de 2015 en los siguientes términos:

1. El Condominio (...), ubicado en la vereda Guabinal sector rural del municipio de Girardot, se rige por el reglamento de propiedad horizontal suscrito mediante escritura pública (...) de la notaria Única de Tocaima.

2. En su artículo 79 el RPH establece:

“ARTICULO 79. Del revisor Fiscal 1.) Para un adecuado control, la Asamblea General de Propietarios deberá elegir un Revisor Fiscal y su suplente de libre nombramiento y remoción para periodos de un año. 2.) Sus honorarios serán fijados por la Asamblea General de Propietarios y su contrato lo firmará el Administrador. 3.) El revisor fiscal deberá acreditar los siguientes requisitos: Ser contador público puede o no ser propietario de bienes de dominio privado del CONDOMINIO (...) 4.) Todos los demás requisitos que señala la Ley 675 de 2001 y derechos reglamentarios. INCOMPATIBILIDAD: El Revisor Fiscal no podrá ser socio del administrador, del contador si lo hubiere, ni de los miembros del Consejo de Administración, ni pariente de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en los negocios del Administrador. Ni ningún vínculo con el condominio”.

3. En la asamblea realizada el día 19 de marzo de 2023, no se eligió revisor fiscal por falta de quorum.

PETICIÓN

Por favor responder las siguientes preguntas:

1. ¿El revisor fiscal debe continuar a pesar de que no se eligió en la asamblea?

En la asamblea realizada el día 19 de marzo de 2023 no se eligió revisor fiscal por falta de quórum y se finalizó la asamblea sin llegar a este punto; es claro que el reglamento de propiedad horizontal, establece que su periodo fijo es de un (1) año.

2. El periodo del revisor fiscal es a un año, sin embargo, como no se dio continuidad a su nombramiento en la asamblea por falta de quorum, ¿continúa este revisor fiscal en su ejercicio o se da por terminado su labor como revisor fiscal en la copropiedad?

3. ¿Se debe convocar asamblea ordinaria o extraordinaria para este nombramiento? ¿Es necesario para una copropiedad residencial?”

Calle 28 Nº 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

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. *¿El revisor fiscal debe continuar a pesar de que no se eligió en la asamblea?*
2. *El periodo del revisor fiscal es a un año, sin embargo, como no se dio continuidad a su nombramiento en la asamblea por falta de quorum, ¿continúa este revisor fiscal en su ejercicio o se da por terminado su labor como revisor fiscal en la copropiedad?*

Mediante el concepto 2020-0405¹ que emitió el CTCP, con relación al “Revisor Fiscal en una Propiedad Horizontal”, se manifestó:

“(…) El nombramiento y destitución del Revisor Fiscal es una función de la Asamblea General de Copropietarios, según el numeral quinto del artículo 38 de la Ley 675 de 2001². Por lo anterior si no se ha realizado la asamblea, se entiende que el revisor fiscal deberá seguir cumpliendo sus funciones, debido a que las mismas se encuentran establecidas en la legislación”. Subrayado fuera de texto.

3. *¿Se debe convocar asamblea ordinaria o extraordinaria para este nombramiento? ¿Es necesario para una copropiedad residencial?”*

En el mismo concepto que se referencia, se indica:

“(…) La revisoría fiscal es una obligación legal o estatutaria, por lo que la remoción del mismo es responsabilidad de quien lo nombró. La remoción del revisor fiscal implicaría la cancelación de los registros públicos en los que se ha incluido al revisor fiscal retirado, y el nombramiento de un nuevo revisor fiscal que asuma sus funciones. Mientras esto no se realice, el revisor fiscal continuará con las obligaciones que han sido establecidas en la Ley, en los estatutos y en el contrato que formaliza su vinculación”.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 menciona la obligación de tener revisor fiscal en los conjuntos de uso comercial o mixto, en las propiedades horizontales de carácter residencial no es obligatorio tener revisor fiscal.

Finalmente, como al Revisor Fiscal se le puede revocar el nombramiento a voluntad de la asamblea tal como lo indica el artículo 206 en concordancia con el artículo 187 del Código de Comercio, Código aplicable en silencio del reglamento, por extensión normativa del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, el elegido deberá continuar ejerciendo el cargo hasta

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e624eabd-78e6-414b-b519-aeb84148c76d>

² “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”.

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



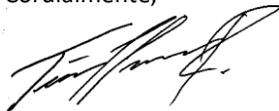
GD-FM-009.v20

tanto la asamblea no decida lo contrario, toda vez que las partes (asamblea y revisor fiscal) no se pronunciaron en contrario. También es pertinente tener en cuenta que el artículo 206 citado, establece que el período del revisor fiscal es igual al de la junta directiva (consejo de administración en este caso) donde existiere junta directiva.

Con base en lo expuesto y en lo manifestado por el actual revisor fiscal quien se presume por mandato constitucional que obra de buena fe, se entiende que está cumpliendo con la voluntad de la asamblea, la cual no ha manifestado lo contrario, pudiendo hacerlo en forma ordinaria o extraordinaria.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/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