

Bogotá, D.C.

2024EE0025247



ASUNTO: Consulta – Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal
Radicados 2024ER0035349, 2024ER0035361 del 19/03/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 20/03/2024 y 21/03/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el revisor fiscal de la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

"Comendidamente solicito su apoyo, para dar claridad a lo expresado en la normatividad en relación a la obligatoriedad de tener Revisoría Fiscal en las propiedades horizontales.

Se esta creando todos los organos de una Copropiedad nueva, esta cuenta con 18 apartamentos y 2 locales comerciales, es de aclarar que los 2 locales comerciales no son de la Administración, estos Locales corresponden a 2 copropietarios y son ellos quienes se encargan de arrendar y recibir los valores correspondientes.

Por favor me apoyan emitiendo su concepto en relación a si para el caso expuesto, se hace obligatorio nombrar Revisoría Fiscal."

Sea lo primero señalar que, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 señala que la elección del revisor fiscal es una de las funciones de la asamblea general:

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"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."

De igual forma, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, respecto al Revisor Fiscal de la propiedad horizontal, estableció lo siguiente:

«ARTÍCULO 56. OBLIGATORIEDAD. Los conjuntos de uso comercial mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.» [Subrayas y negrita fuera de texto]

De acuerdo con la norma anterior, se puede concluir:

1. En un edificio o conjunto residencial no es obligatorio contar con revisor fiscal, sin embargo, si así lo decide la asamblea general del edificio o conjunto residencial puede contar con un revisor fiscal, el cual podrá ser un propietario.
2. Los conjuntos de uso **comercial o mixto** tienen la obligación de contar con Revisor Fiscal, el cual será elegido por la asamblea general de propietarios.

De otro lado, para determinar si una copropiedad es de uso residencial, mixto o comercial, se debe tener en cuenta lo establecido en Ley 675 de 2001:

"ARTÍCULO 5º. *Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. a escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

(...)

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. (...)"

Por lo anterior, será el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura de constitución de la copropiedad, el que determine la destinación de los bienes de dominio particular, según sea residencial, mixto o comercial.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo los números 2024ER0035349, 2024ER0035361, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28³ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Gisella Chadid B.
Abogada Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica

³ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a petición es realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.