

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 29-04-2024 11:32
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0030294 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70162 GRUPO DE CONCEPTOS / MARISOL SERRANO RINCON
DESTINO NORBY CLEVES VILLALOBOS
ASUNTO CONSULTA - FE PÚBLICA DEL REVISOR FISCAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
OBS RESPUESTA A CONSULTA

2024EE0030294



ASUNTO: Consulta – Fe pública del revisor fiscal de la propiedad horizontal
Radicado 2024ER0051223 del 16/04/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16/04/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, relacionada con la función de la revisoría fiscal consistente en "*controlar que las operaciones y actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley 675/01, del reglamento, de la asamblea y del consejo de administración*", definida en el reglamento de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, se presentan algunas consideraciones respecto a la inquietud planteada en su petición, 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.

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:

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. (...)"

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

"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:

"¿Le compete al revisor fiscal dentro de sus funciones, dar fe que la convocatoria se hizo de acuerdo con lo reglado en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal?"

Con el objetivo de resolver su interrogante, conviene señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo en materia de propiedad horizontal, incluyendo principios, definiciones, reglas de constitución y extinción, entre otros asuntos dentro de los que se encuentra, la obligatoriedad o no de contar con revisor fiscal y las funciones que se le atribuirían.

Sobre el particular, los artículos 56 y 57 de la Ley 675 de 2001, establecen respecto del deber de designación de la revisoría fiscal y funciones, que:

"Artículo 56.Obligatoriedad. *Los conjuntos de uso comercial o 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.

Artículo 57. Funciones. *Al Revisor Fiscal como encargado del **control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.*** (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Ante las premisas legales citadas, es claro que la figura de revisoría fiscal es de carácter obligatorio en los conjuntos de uso comercial o mixto sometidos al régimen de propiedad horizontal y, es potestativa de la asamblea general de copropietarios en los conjuntos de carácter residencial.

Al respecto, en los casos en que la propiedad horizontal esté obligada o convenga en contar con revisor fiscal, su ejercicio ante la copropiedad, deberá sujetarse además de lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, a lo señalado en el artículo 1 de la Ley 43 de 1990, dado que sólo a los profesionales de la contaduría pública les está permitido ejercer tal cargo. Para el efecto, dicha normativa dispone:

Artículo 1° Del Contador Público. *Se entiende por Contador Público la persona natural que, mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la presente Ley, está facultada para **dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general.***

La relación de dependencia laboral inhabilita al Contador para dar fe pública sobre actos que interesen a su empleador. Esta inhabilidad no se aplica a los revisores fiscales, ni a los Contadores Públicos que presten sus servicios a sociedades que no estén obligadas, por la ley o por estatutos, a tener revisor fiscal. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Así, conviene precisar que el artículo 2 de la referida ley, explica frente a las actividades relacionadas con la ciencia contable, que son aquellas que *"implican la organización, revisión y control de contabilidades, certificaciones y dictámenes sobre estados financieros, certificaciones que se expidan con fundamentos (sic) en los libros de contabilidad, **revisoría fiscal prestación de servicios de auditoría, así como todas aquellas actividades conexas con la naturaleza de la función profesional del Contador Público, tales como: la asesoría tributaria, la asesoría gerencial, en aspectos contables y similares.**"* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Bajo dicho marco y considerando que la designación de revisoría implica el ejercicio de la profesión de Contador Público regulada por la Ley 43 de 1990,

será indispensable considerar sus presupuestos, los que implican que en el ámbito de sus funciones se encuentra facultado para dar fe pública en relación con las actividades relacionada con la ciencia contable, dictamen de estados financieros y los hechos propios de su profesión.

Ahora, como se verificó, la Ley 675 de 2001 refiere en su artículo 57 que a la revisoría fiscal designada en los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990, sin embargo, dicho texto no define tales funciones.

Por lo anterior, para el caso de los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, resulta procedente la aplicación extensiva de que trata el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009³, el cual indica textualmente:

"Artículo 15. APLICACIÓN EXTENSIVA. Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, **se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio** y en las demás normas que modifican y adicionan a este."
(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Así las cosas, quien sea designado como revisor fiscal ante un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, debe actuar en el marco de las funciones definidas en el reglamento de la copropiedad y en todo caso, de las expresamente definidas en el artículo 207 del Código de Comercio, que consisten en:

"Artículo 207. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. Son funciones del revisor fiscal:

1) **Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;**

2) **Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;**

3) *Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;*

³ "Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento."

4) *Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;*

5) *Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;*

6) *Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;*

7) *Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;*

8) *Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, y*

9) *Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios.*

10) *<Numeral adicionado por el artículo 27 de la Ley 1762 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores.*

PARÁGRAFO. *En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal, éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de socios, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o asamblea general, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos."*

Para el caso particular objeto de la consulta, el artículo 1 de la Ley 43 de 1990, señala como una facultad de quien ejerce la profesión de Contador público, la consistente en dar fe pública, presupuesto respecto del cual la Corte Constitucional en Sentencia C- 530 de 2000 con ponencia del Magistrado Antonio Barrera Carbonell, precisó:

*"El contador es un profesional que goza y usa de un privilegio que muy pocos de los demás profesionales detentan, que consiste en la facultad de **otorgar fe pública sobre sus actos en materia contable**. Tal circunstancia particular lo ubica técnica, moral y profesionalmente en un contexto personal especial, que le exige, por lo mismo, una responsabilidad también especial frente al Estado y a sus clientes, si se tiene en cuenta la magnitud de sus atribuciones, porque no todo profesional puede, con su firma o atestación, establecer la presunción legal de que,*

*salvo prueba en contrario, los actos que realiza se ajustan a los requisitos legales.*⁴
(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Consecuente con ello, la misma Corporación, en Sentencia C- 076 de 2021⁵, reconoció que la facultad de los Contadores públicos y calidad de revisores fiscales, contemplada en el artículo 1 de la Ley 43 de 1990, representa "*La importante responsabilidad que recae sobre los contadores públicos y especialmente sobre aquellos que ejercen como revisores fiscales, se concreta, entre otras, en las actividades que deben desplegar para la firma, atestación y certificación de estados financieros, dado que la ley reconoce a esa labor profesional el atributo de la fe pública.*"

Este mismo pronunciamiento de la Corte Constitucional precisa, con ocasión a la ética profesional definida en el artículo 35 de la Ley 43 de 1990 y la responsabilidad sobre la facultad de dar fe pública, que:

*"(...) La necesidad de confianza y seguridad, aunada al impacto de ambos elementos sobre diversas relaciones – entre privados vinculados a la empresa, con la sociedad en general y, naturalmente, con el Estado– son muestra de que la **actividad del contador público exige que actúe como depositario de la confianza y la fe pública.** La responsabilidad profesional que se deriva de esto consiste en cuatro puntos: (i) desarrollar el trabajo de acuerdo con las normas de auditoría, (ii) explicar su opinión o dictamen; (iii) señalar las salvedades cuando existen; y (iv) indicar los efectos de dichas salvedades (...)"* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De esta manera, habiéndose concretado la facultad de los profesionales de la Contaduría pública y su consecuente aplicación en el ejercicio de la revisoría fiscal, resulta pertinente indicar que:

- a. En el marco de las funciones contenidas en el artículo 207 del Código de Comercio, aplicables por extensión, no existe un mandato expreso a cargo de quien ejerce como revisor fiscal de una propiedad horizontal, para que emita fe pública consistente en que la convocatoria a una asamblea de copropietarios se realizó en el marco de la Ley 675 de 2001, así como de su reglamento.
- b. La facultad de dar fe pública se encuentra directamente relacionada con el dictamen de estados financieros, los hechos propios de la contaduría pública y demás actividades de la ciencia contable.
- c. De acuerdo con la Ley 675 de 2001, el proceso de convocatoria para la asamblea de copropietarios, independientemente de su carácter, no contempla el deber de la revisoría fiscal consistente en dar fe pública del cumplimiento de los requerimientos legales y del reglamento de la copropiedad.

⁴ Recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2000/C-530-00.htm> (Consultado el 23/04/2024)

⁵ Recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2021/C-076-21.htm> (Consultado el 23/04/2024).

Sin embargo, en el contexto de las funciones definidas en los numerales 1 y 2 del artículo 207 del Código de Comercio, sí le correspondería a la revisoría fiscal, conforme a las auditorías que desarrolle y en el contexto del régimen de propiedad horizontal:

1. Cerciorarse que las operaciones que se celebren o cumplan por parte de la copropiedad se ajusten a las prescripciones del reglamento estatutario, a las decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración.
2. Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o consejo de administración o al administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad y en el desarrollo de su objeto.

Ahora bien, si se incurre en irregularidades en la convocatoria podrá acudir al respectivo proceso judicial.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0051223, 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 28⁶ 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:

Marisol Serrano Rincón
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁶ **"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 peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.