

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-020058
Fecha de Radicado	18 de junio de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0169
Tema	PH - Designación y gestión del revisor fiscal

CONSULTA (TEXTUAL)

"En mi conjunto residencial no se eligió Revisor(a) Fiscal porque no hubo quorum en la Asamblea al momento de llegar a este punto. En el Reglamento dice lo siguiente con respecto a las funciones de la asamblea en su artículo 71, numeral 5: "Elegir y remover a los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal, para los períodos establecidos en el presente reglamento".

En el artículo 100 del reglamento sobre el nombramiento del Revisor Fiscal dice lo siguiente: "El Conjunto Residencial xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx podrá contar con un Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General.

En este evento, su designación la hará dicho organismo para periodos de un (1) año". Es decir, no es obligatorio Debido a que según el reglamento no es de obligación nombrar Revisor Fiscal, han habido periodos que la Asamblea no ha elegido Revisor Fiscal y no se ha tenido esta persona en el conjunto. El año pasado 2025 la Asamblea aprobó nombrar Revisor(a) Fiscal para el periodo de un año es decir 2025-2026. Este año cuando se llegó a ese punto de nombramiento, en la Asamblea General, no hubo quorum y no se pudo saber si la Asamblea lo iba elegir nuevamente de acuerdo al Reglamento. Debido a esta situación se nos está argumentando a los residentes que la persona que estaba nombrada en este cargo debe continuar por Principio de Continuidad Institucional.

Teniendo en cuenta esta situación y aclarando que nuestro Conjunto Residencial es de carácter privado y no público, sin ánimo de lucro, solicito, muy respetuosamente, por medio de este Derecho de Petición, los siguientes conceptos:

Es legal que se deba aplicar el Principio de Continuidad Institucional en nuestro Conjunto Residencial para el cargo de Revisor(a) Fiscal y hasta cuándo?. Es legal que la Revisora Fiscal haya continuado en el cargo sabiendo que no fue elegida por la Asamblea."

RESUMEN:

La designación del revisor fiscal en las propiedades horizontales de uso residencial debe efectuarse conforme a la Ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal. La interpretación de las disposiciones legales, del reglamento de propiedad horizontal y de los criterios jurisprudenciales relacionados con la permanencia del revisor fiscal una vez

vencido el período para el cual fue designado constituye un asunto de naturaleza jurídica cuya competencia corresponde a las autoridades competentes.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

De acuerdo con lo expuesto en la consulta, el inciso tercero del artículo 56 de la Ley 675 de 2001 establece que los conjuntos de uso residencial podrán contar con revisor fiscal si así lo decide la asamblea general de propietarios, por lo que su designación tiene carácter facultativo. En consecuencia, cuando el reglamento de propiedad horizontal disponga que la designación del revisor fiscal corresponde a la asamblea general y que esta se efectuará por un período determinado, las actuaciones relacionadas con dicho nombramiento deberán sujetarse a lo previsto en dicho reglamento.

Lo anterior obedece a que, de conformidad con el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, establece que:

Artículo 3º. Definiciones. *Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*

Reglamento de Propiedad Horizontal: *Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.*

Por lo cual, el reglamento de propiedad horizontal constituye el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido a este régimen. En ese sentido, las decisiones de la asamblea general deben adoptarse con observancia de las disposiciones contenidas en dicho reglamento, en cuanto este resulta vinculante para la copropiedad y sus órganos de administración.

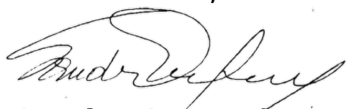
Por su parte, el revisor fiscal deberá desarrollar sus actuaciones en observancia del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, el artículo 207 del código de comercio, presentando el informe correspondiente a su gestión y facilitando, cuando sea procedente, la entrega ordenada de la información y documentación relacionada con el cargo. En caso de identificar situaciones que puedan afectar el adecuado ejercicio de

sus funciones o el cumplimiento de las disposiciones aplicables, deberá comunicarlás a la administración de la copropiedad para que se adopten las medidas correspondientes y, cuando proceda dentro del ámbito de sus competencias, ponerlas en conocimiento de la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores.

Finalmente, este Consejo precisa que la consulta planteada no corresponde a un asunto de interpretación técnica de las normas de contabilidad, de información financiera o de aseguramiento de la información. En efecto, establecer si un revisor fiscal puede continuar ejerciendo sus funciones una vez vencido el período para el cual fue designado, interpretar el alcance de las disposiciones de la Ley 675 de 2001, del reglamento de propiedad horizontal o determinar los efectos jurídicos derivados de la ausencia de una nueva elección, constituye un asunto de naturaleza jurídica cuya competencia corresponde a las autoridades judiciales o administrativas competentes.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Michel Julieth Herran Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jorge Hernando Rodríguez Herrera