

PH – Conservación de documentos y el derecho de inspección.
Concepto CTCP 306 de 2024

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) la consulta señala:

“1. Para propiedad horizontal, ¿Hay una ley que establezca el tiempo mínimo que se debe guardar la información contable de la copropiedad? ¿Cuál ley? Por ejemplo: facturas, recibos, comprobantes de egresos, estado de situación financiera, estado de resultados, etc.

- 2. 2. Para propiedad horizontal, ¿Hay una ley que establezca el tiempo mínimo que se debe guardar la información no-contable de la copropiedad? ¿Cuál ley? Por ejemplo: actas de asamblea, actas de consejo de administración, grabaciones de asambleas no-presenciales, grabaciones de asambleas presenciales, listados de residentes, listados de copropietarios, listados de visitantes y demás similares.*
- 3. 3. Para propiedad horizontal, ¿Existe una ley que describa el proceso para el borrado o destrucción de la información contable y no-contable de la copropiedad? ¿Cuál ley?*
- 4. 4. Para propiedad horizontal, ¿Hay una ley que establezca el tiempo mínimo que se debe guardar las autorizaciones de tratamientos de datos personales de copropietarios, residentes y similares de la copropiedad, y todos los demás documentos relacionados con el cumplimiento de la ley de protección de datos personales? ¿Cuál ley?*
- 5. 5. Para propiedad horizontal, ¿Existe una ley que describa el proceso para el borrado o destrucción autorizaciones de tratamientos de datos personales de copropietarios, residentes y similares de la copropiedad, y todos los demás documentos relacionados con el cumplimiento de la ley de protección de datos personales? ¿Cuál ley?*
- 6. 9. El consejo técnico de contaduría pública (CTCP) en su concepto 779 de noviembre 11 del 2016 dice: “De la normatividad antes transcrita, se puede establecer que las copropiedades al tener una naturaleza de carácter civil deben aplicar las normas mercantiles en los aspectos no*

regulados por la ley marco para este tipo de entidad Consecuentemente, y junto con el análisis sistemático y armónico de la ley 675 del 2001, se puede establecer que los propietarios de los bienes privados en una propiedad horizontal pueden gozar de la facultad para realizar la inspección de libros contables y documentos de la copropiedad, dentro del término de 15 hábiles antes de la realización de la asamblea en la que se aprobarán los Estados Financieros”. ¿Por favor me pueden explicar lo que tuvieron en cuenta para equiparar la propiedad horizontal a una sociedad por acciones (en dicha sociedad es que se puede hacer inspección de contabilidad y otros documentos durante los 15 días hábiles antes de la realización de la asamblea)? Lo anterior teniendo en cuenta que la Superintendencia de Sociedades en su oficio 220-159157 del 21 de julio del 2022 menciona: a) Sociedades de responsabilidad limitada: la inspección se puede hacer en cualquier tiempo; b) Sociedades por acciones: la inspección se puede hacer dentro de los quince días anteriores a la reunión de asamblea;

1. *c) Sociedades por acciones simplificadas SAS: la inspección se puede hacer durante los cinco días anteriores a la reunión, a menos que en los estatutos se convenga un término superior (...)*”.

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 respuesta a la **pregunta 1**, el CTCP se ha pronunciado en varias ocasiones sobre la “conservación de documentos” de acuerdo con lo indicado en el Anexo 6 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Para la propiedad horizontal, en particular, recomendamos revisar el DO T 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, donde se establece lo siguiente:

*“(…) XIV. **Obligatoriedad de Llevar Contabilidad***

(...)

Conservación de documentos Anexo 6 – DUR 2420 de 2015

La correspondencia y demás documentos relacionados con las operaciones o actividades de la entidad deben conservarse conforme a la Ley 962 de 20051 y el Artículo 602 del Código de Comercio”.

En línea con lo anterior, el plazo para la conservación de libros y papeles contables es de diez (10) años, contados a partir de la fecha del último asiento, documento o comprobante.

En cuanto a la **pregunta 2**, aunque no existe una ley específica que establezca un tiempo mínimo de conservación para la información no contable, es recomendable que las copropiedades implementen políticas internas que definan plazos claros para la conservación de estos documentos. Esto debe estar alineado con las mejores prácticas de gestión documental, asegurando la transparencia en la administración.

Dado que la falta de una regulación específica puede generar interpretaciones diversas, se sugiere que cada propiedad horizontal establezca en su reglamento interno los tiempos de conservación de estos documentos, teniendo en cuenta la importancia de la información para la gestión y la participación de los copropietarios.

Con relación a la **pregunta 3**, este Consejo no tiene conocimiento de la existencia de una normatividad específica que regule el proceso de borrado o destrucción de la información contable y no contable de una copropiedad.

1 Artículo 28 Ley 962 de 2005. Racionalización de la conservación de libros y papeles de comercio. *Los libros y papeles del comerciante deberán ser conservados por un período de diez (10) años contados a partir de la fecha del último asiento, documento o comprobante, pudiendo utilizar para el efecto, a elección del comerciante, su conservación en papel o en cualquier medio técnico, magnético o electrónico que garantice su reproducción exacta. Igual término aplicará en relación con las personas, no comerciantes, que legalmente se encuentren obligadas a conservar esta información. Lo anterior sin perjuicio de los términos menores consagrados en normas especiales.*

2 Artículo 60. Conservación de los libros y papeles contables – reproducción exacta. *Los libros y papeles a que se refiere este*

Capítulo deberán ser conservados cuando menos por diez años, contados desde el cierre de aquéllos o la fecha del último asiento, documento o comprobante. Transcurrido este lapso, podrán ser destruidos por el comerciante, siempre que por cualquier medio técnico adecuado garantice su reproducción exacta. Además, ante la Cámara de Comercio donde fueron registrados los libros se verificará la exactitud de la reproducción de la copia, y el secretario de la misma firmará acta en la que anotará los libros y papeles que se destruyeron y el procedimiento utilizado para su reproducción. Cuando se expida copia de un documento conservado como se prevé en este artículo, se hará constar el cumplimiento de las formalidades anteriores.

Respecto a las **preguntas 4 y 5**, y de acuerdo con el párrafo inicial, es importante aclarar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos legales relacionados con las copropiedades, como los referidos a la conservación, borrado o destrucción de autorizaciones de tratamiento de datos personales.

Finalmente, en respuesta a la **pregunta 9**, en efecto, el CTCP ha señalado en conceptos anteriores que el propietario de un inmueble dentro de una propiedad horizontal está facultado para ejercer el derecho de inspección, el cual puede ser ejercido en las oficinas de la administración durante los 15 días hábiles previos a la reunión de la asamblea.

Este plazo se asimila al término para ejercer el derecho de inspección en una sociedad por acciones (según los artículos 379 y 422 del Código de Comercio) y al plazo para el ejercicio del derecho de inspección de un propietario antes de la asamblea general (conforme al artículo 39 de la Ley 675 de 2001). Esta similitud se justifica por aspectos como la periodicidad de las reuniones, el vencimiento del ejercicio, la convocatoria, las designaciones, las elecciones y los temas a tratar, aunque no exista una norma que lo establezca de manera expresa.

No obstante, el Ministerio de Vivienda ha considerado que los propietarios de bienes privados dentro de una propiedad horizontal tienen plena facultad para realizar la inspección de libros contables, contratos y documentos de la copropiedad en cualquier momento, por lo que debe facilitarse el acceso a dicha información: *“Los propietarios de los bienes privados dentro de una propiedad horizontal gozan de plena facultad para realizar la inspección de libros contables, contratos y documentos de la copropiedad en cualquier tiempo, por eso debe facilitarse el acceso a la información”*.

Recomendamos una vez más, revisar el DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3, en relación con el derecho de inspección, en el cual se destaca lo siguiente:

“(...) Derecho de inspección

En la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, no existe regulación respecto del derecho de inspección de los libros de contabilidad; sin embargo se podría ejercer el derecho de inspección de los libros, de acuerdo a la aplicación extensiva³ del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, como lo consagra el Código de Comercio.

3 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 *El derecho de inspección se encuentra especificado en el artículo 48 de la Ley 222 de 1995, de acuerdo con lo siguiente:*

“ARTICULO 48. DERECHO DE INSPECCION. Los socios podrán ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la sociedad, en los términos establecidos en la ley, en las oficinas de la administración que funcionen en el domicilio principal de la sociedad. En ningún caso, este derecho se extenderá a los documentos que versen sobre secretos industriales o cuando se trate de datos que de ser divulgados, puedan ser utilizados en detrimento de la sociedad.

(...)

Los administradores que impidieren el ejercicio del derecho de inspección o el revisor fiscal que conociendo de aquel incumplimiento se abstuviera de denunciarlo oportunamente, incurrirán en causal de remoción. La medida deberá hacerse efectiva por la persona u órgano competente para ello o, en subsidio, por la entidad gubernamental que ejerza la inspección, vigilancia o control del ente.” (la negrilla es nuestra) (...).”

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.

