

Inhabilidad del Revisor Fiscal en PH residencial. Concepto CTCP 368 de 2024

CONSULTA (TEXTUAL)

“El señor XXXXX XXXX con C.C. XXXXXX y tarjeta profesional T-XXXXX y se presentó y fue elegido Revisor Fiscal del Conjunto Residencial XXXXXXXX Nit XXXXXXXXXXX-X. En el momento que se presentó ante la Asamblea de Propietarios del 2024 del Conjunto Residencial XXXXXXXX, él no informó que funge como representante legal de la Inmobiliaria XXXXXX SAS con NIT. XXXXXXXXXXX-X, y que dicha inmobiliaria tiene en arriendo en el mismo conjunto los inmuebles 704 torre A, 101 torre B y 1402 torre C. De acuerdo con el artículo 56 de la ley 675 de 2001 sobre Propiedad Horizontal 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.

Entonces la consulta es, ¿si en este caso el Señor XXXXX XXXX entraría en conflicto de interés por la Representación Legal de la Inmobiliaria que maneja el arriendo de tres unidades del Conjunto Residencial XXXXXXXX Nit XXXXXXXXXXX-X y no puede ejercer como Revisor Fiscal del conjunto? y ¿si esto debió informarlo al momento de presentarse por su propia voluntad como candidato ante la Asamblea?

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:

Primero hay que precisar que el CTCP no tiene competencia para abordar los conflictos entre copropietarios de una Propiedad Horizontal y el revisor fiscal. Sin embargo, se aclara que, según la ley en 675 de 2001, la Revisoría Fiscal es opcional o potestativa en copropiedades residenciales.

De otra parte, es necesario establecer qué se entiende por “inhabilidad del revisor fiscal”. El CTCP ha emitido varios conceptos al respecto, entre los cuales se encuentran los siguientes: 2024-0289, 2023-0499 y 2022-0482, que pueden ser consultados en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

Por su parte el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 señala:

“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.” Desatacado fuera de texto.

- En cuanto a *“Inhabilidades y amenazas respecto del trabajo del revisor fiscal”*

El revisor fiscal, como encargado de ejercer control sobre las distintas operaciones de la persona jurídica, debe cumplir con 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 Ley 675 de 2001 y demás normas legales.

Es importante que el revisor fiscal mantenga el escepticismo profesional y absoluta independencia respecto de las actuaciones de la administración. En ningún caso, el revisor fiscal podrá participar en decisiones administrativas y menos aún ejecutarlas. Tampoco le está permitido al revisor fiscal participar en actividades de responsabilidad sobre la gestión de la administración en cuanto se refiere a la preparación de la información contable, cuya responsabilidad es exclusiva de aquella.

(...).

Amenazas que podrían presentarse para el Revisor Fiscal de una copropiedad

Las amenazas que pueden presentarse para un contador público independiente que dictamina información financiera en calidad de revisor fiscal corresponden a las siguientes:

”. (DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3).

En conclusión con base en lo expuesto, existe inhabilidad para el revisor fiscal en la copropiedad de uso residencial, de acuerdo con la tenencia del bien siendo imperativo observar el código de contenido en la Ley 43 de 1990 y en el anexo 4 incluido en el Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de 2015. Por tanto, es determinante que el profesional evalúe la existencia de posibles amenazas con el fin de eliminarlas o reducirlas a un nivel aceptablemente bajo. En caso de no existir salvaguardas, el revisor fiscal debería considerar renunciar al encargo.

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.