

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2026-008309
Fecha de Radicado	9 de marzo de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0059
Tema	Exhibición de libros y documentos contables

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. De acuerdo con la normatividad contable vigente aplicable en Colombia, ¿los copropietarios o sus representantes de una propiedad horizontal tienen derecho a revisar los libros y soportes contables del conjunto?

2. ¿Bajo qué circunstancias, condiciones o requisitos pueden solicitar o examinar la contabilidad del conjunto?

3. ¿El acceso a esta información contable requiere obligatoriamente la presencia del contador público?

4. En caso de que el contador no se encuentre presente, ¿la administración puede negar el acceso a la información contable solicitada por un copropietario, o qué debe hacerse para solicitarse dicha información (Por ejemplo, debe hacerse derecho de petición a la administración, basta con ir a la oficina y pedir dicha información, etc)?

5. ¿Qué tipo de información debe estar disponible para los copropietarios o sus representantes de la propiedad horizontal?

6. Teniendo en cuenta que el reglamento del conjunto, el cual menciona que dicha información contable debe estar disponible 15 días hábiles antes de la asamblea de copropietarios, como expuse en los hechos, ¿Puedo solicitar y recibir esa información contable el mismo día hábil en que la solicito? (Esta pregunta se complementa con el hecho de que la respuesta a un derecho de petición dura 15 días hábiles en entregarse, pero debido a que la fecha en que se cita una asamblea se realiza 15 días CALENDARIO antes de la asamblea (Reglamento de propiedad horizontal, art. 46, parágrafo 1), no podría llegar a recibir esa información antes para poder exponerla y participar en la asamblea. Según esto, cabe la pregunta, ¿Qué se quiere decir con que: "Dentro de los quince (15) días hábiles anteriores a la reunión de la Asamblea General Copropietarios, libros, las cuentas y balances de la administración deben estar a disposición de todos los copropietarios o sus representantes debidamente acreditados en las oficinas de la administración?").

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

7. *¿Cuáles son los libros contables obligatorios que debe llevar una propiedad horizontal conforme a las normas contables vigentes y qué soportes contables mínimos deben existir para respaldar dichos registros contables de una propiedad horizontal?*
8. *¿Qué mecanismos contables o de control interno recomienda el CTCP para garantizar que los copropietarios puedan ejercer control sobre la contabilidad?*
9. *¿Qué tipo de normatividad contable se está infringiendo en este caso y qué se debe hacer al respecto?*
10. *Teniendo en cuenta que el CTCP hace parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, ¿Qué podría hacer este ministerio una vez conozca este caso, suponiendo que hay irregularidad en este proceso por parte de la administración? (...)*

RESUMEN:

Los copropietarios o sus representantes debidamente acreditados pueden ejercer el derecho de inspección sobre los libros y papeles de la copropiedad (incluyendo libros de actas, libros de contabilidad, comprobantes y soportes contables) en las oficinas de la administración, con una antelación mínima de quince (15) días hábiles previos a la celebración de la asamblea general. Este derecho deberá ejercerse dentro de dicho periodo, sin que implique acceso irrestricto en cualquier momento, ni la entrega automática de copias, y sin requerir la presencia del contador público. Su ejercicio se encuentra sujeto a las limitaciones legales, en particular, a no obstaculizar la labor de la administración, no retirar documentos y respetar las condiciones de conservación e integridad de la información contable.

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:

A continuación, se da respuesta a las preguntas 1 a 7 y 10:

- a. Marco normativo aplicable

Toda vez que la Ley 675 de 2001 no desarrolla de manera expresa el alcance del derecho de inspección sobre los libros de contabilidad y papeles de la copropiedad, sí establece el deber de rendición de cuentas por parte de la administración y la facultad de la asamblea de examinar y aprobar los estados financieros.

En este contexto, resulta procedente acudir a la aplicación supletiva prevista en el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009, en virtud del cual, ante vacíos normativos en materia contable en entidades no comerciantes, se aplicarán las disposiciones previstas para las sociedades comerciales contenidas en el Código de Comercio.

*"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**".* Resaltado propio

En consecuencia, resultan aplicables por analogía funcional las reglas sobre derecho de inspección contenidas, entre otros, en los artículos 379, 422 y 447 del Código de Comercio, en virtud de las cuales los asociados pueden examinar los libros y papeles sociales dentro de los quince (15) días hábiles anteriores a la reunión del máximo órgano.

Por su parte, la Ley 675 de 2001 establece:

"Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario".

b. Alcance y límites del derecho de inspección

El derecho de inspección comprende la revisión de los libros y papeles de la copropiedad, incluyendo libros de contabilidad, libros de actas, comprobantes, soportes contables y estados financieros.

No obstante, este derecho no es absoluto. De conformidad con el artículo 61 del Código de Comercio, los libros y papeles del comerciante no podrán examinarse por personas distintas de sus propietarios o autorizados, salvo en los casos previstos por la Constitución Nacional y mediante orden de autoridad competente, lo cual no restringe el derecho de inspección de los asociados ni de quienes ejerzan funciones de vigilancia o auditoría que confiere la ley.

Adicionalmente, el artículo 11 del Anexo 6 del DUR 2420 de 2015 establece que los libros y soportes deben conservarse de forma íntegra, ordenada y disponible para su exhibición, lo cual refuerza el deber de la administración de garantizar condiciones adecuadas para su consulta.

c. Oportunidad y condiciones de acceso

El acceso a la información debe garantizarse durante los quince (15) días hábiles anteriores a la asamblea, para su consulta en las oficinas de la administración.

Este término implica que el acceso debe ser real dentro de dicho periodo, sin que ello conlleve la obligación de atender solicitudes en cualquier momento por fuera del mismo ni la entrega automática de copias.

Para efectos de la consulta, el interesado deberá coordinar directamente con la administración.

d. Presencia del contador público

La normatividad no exige la presencia obligatoria del contador público ni de otro funcionario en particular para el ejercicio del derecho de inspección. Sin perjuicio de lo anterior, la administración debe garantizar que la información esté organizada, disponible y sea comprensible para su revisión.

e. Quejas por posibles irregularidades

En caso de que el peticionario considere procedente presentar una queja por posibles irregularidades en la administración de la copropiedad, esta deberá dirigirse a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control, esto es, la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la jurisdicción donde se encuentre ubicada la unidad residencial (artículo 8 de la Ley 675 de 2001).

Finalmente, respecto de las preguntas 8 y 9, es importante señalar que el CTCP, en el marco de sus funciones, emite orientaciones de carácter general sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, y no tiene competencia para pronunciarse sobre situaciones particulares ni para brindar asesoría en casos específicos.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón / Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.