

Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2026-020805
Fecha de Radicado	23 de junio de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0172
Tema	Alcance funciones del revisor fiscal en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) ¿Constituye una función propia de la Revisoría Fiscal exigir a los miembros electos del Consejo de Administración, incluidos los propietarios titulares, la remisión de certificados de tradición y libertad, impuestos prediales, listados de asistencia, poderes y copias de cédulas, so pena de declarar que no se ha cumplido con la "validación del cumplimiento reglamentario"? ¿La exigencia de estos documentos, no previstos en la Ley 675 ni en el Reglamento de Propiedad Horizontal, configura una extralimitación de sus funciones de fiscalización contable y control interno, y una coadministración prohibida por el Código de Ética del Contador Público? ¿tiene un contador público, actuando en su calidad de Revisor Fiscal de una propiedad horizontal residencial, la potestad legal, estatutaria o técnica para declarar inválida la postulación o elección de un miembro del Consejo de Administración debidamente votado por la asamblea general, con fundamento en una presunta mora en el pago de expensas comunes, causal que no está contemplada en la Ley 675 como inhabilidad para ser consejero? En caso de que el reglamento interno establezca requisitos adicionales a los previstos en la Ley 675, ¿es competencia del Revisor Fiscal aplicar dicha disposición y excluir al consejero electo, o su deber técnico se limita a revelar el hallazgo contable en sus informes de fiscalización? Cuando un Revisor Fiscal, en ejercicio de sus funciones de fiscalización y control, emite un comunicado en el que exige documentación no prevista en la ley para "validar" la elegibilidad de un consejero electo y declara inválida su postulación por presunta mora, y dicha actuación es utilizada por la administración para excluir al consejero del cargo, ¿configura esta conducta un incumplimiento de sus deberes legales y una vulneración del principio de independencia y objetividad consagrado en la Ley 43 de 1990, Artículo 37? ¿Ante qué autoridad puede un ciudadano presentar queja o denuncia por la presunta extralimitación de funciones de un revisor fiscal en el ejercicio de sus labores en una copropiedad? (...)"

RESUMEN:

Las funciones del revisor fiscal en una copropiedad están asignadas por la Ley 675 de 2001, la Ley 43 de 1990, los estatutos de la misma, y, en ausencia de una definición clara, se aplicarán las establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio.

En todo caso, no le compete al revisor fiscal asumir funciones propias del proceso administrativo o de gestión de la copropiedad como la de solicitar documentos que no están relacionados con su función, así como la de pronunciarse sobre la validez en el cumplimiento de los requisitos para ser elegido y ser parte del Consejo de Administración de la copropiedad, toda vez que el revisor fiscal debe mantener su independencia y enfocarse exclusivamente en las labores de auditoría y control conforme lo dispuesto en la normativa vigente y los estatutos de la copropiedad.

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:

El CTCP se ha pronunciado sobre el tema de las funciones del revisor fiscal en diferentes oportunidades, entre otros, en los conceptos [2023-0436](#), [2024-0308](#) y [2024-0346](#).

Las funciones del revisor fiscal en una copropiedad están asignadas por la Ley 675 de 2001, la Ley 43 de 1990, los estatutos de la misma, y, en ausencia de una definición clara, se aplicarán las establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio.

El artículo 57 de la Ley 675 de 2001 se refiere en los siguientes términos:

"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.

Ahora, con el fin de comprender el alcance de las funciones del revisor fiscal, es importante destacar si su designación es obligatoria o no en las copropiedades. En este sentido, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001 establece: *"Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. (...)"*, es así que en las copropiedades de uso residencial, la figura del revisor fiscal es potestativa. Su actuación estará sujeta a las funciones que le sean asignadas en los estatutos, y en ausencia de disposiciones estatutarias, deberá cumplir con las funciones generales indicadas en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001, así como las contenidas en la Ley 43 de 1990 y en el artículo 207 del Código de Comercio.

En resumen, serán funciones del revisor fiscal las siguientes:

Calle 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

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
<i>Cerciorarse de las operaciones</i>	<i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la entidad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general;</i>
<i>Dar oportuna cuenta</i>	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la entidad y en el desarrollo de sus negocios;</i>
<i>Colaborar con las entidades</i>	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las entidades, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;</i>
<i>Velar por que se lleve la contabilidad</i>	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la entidad y las actas de las reuniones de la asamblea, y del Consejo de Administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la entidad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;</i>
<i>Inspeccionar los bienes</i>	<i>Inspeccionar asiduamente los bienes de la entidad 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;</i>
<i>Impartir instrucciones</i>	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores de la entidad;</i>
<i>Autorizar con su firma</i>	<i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i>
<i>Convocar</i>	<i>Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario;</i>
<i>Demás atribuciones</i>	<i>Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea.</i>
<i>Reportar a la UIAF</i>	<i>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 (...)</i>
<i>Denunciar actos de corrupción</i>	<i>Denunciar ante las autoridades penales, disciplinarias y administrativas, los actos de corrupción así como la presunta realización de un delito contra la administración pública, un delito contra el orden económico y social, o un delito contra el patrimonio económico que hubiere detectado en el ejercicio de su cargo, dándolos a conocer también a los órganos de la copropiedad.</i>

En este sentido, será responsabilidad del profesional que ejerza como revisor fiscal de la copropiedad, realizar todas las pruebas de auditoría que le permitan formar su opinión

profesional y pronunciarse sobre la razonabilidad de los estados financieros, y las demás funciones asignadas a este órgano de control, conforme las disposiciones enunciadas.

Dicho lo anterior, no es una función del revisor fiscal asumir funciones propias del proceso administrativo o de gestión de la copropiedad como la de solicitar documentos que no están relacionados con su función, así como la de pronunciarse sobre la validez en el cumplimiento de los requisitos para ser elegido y ser parte del Consejo de Administración de la copropiedad, toda vez que el revisor fiscal debe mantener su independencia y enfocarse exclusivamente en las labores de auditoría y control que le competen según la normativa vigente y los estatutos de la copropiedad.

Finalmente y con relación a la pregunta del consultante, la función de vigilancia en relación con las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. En consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos establecidos por la Junta Central de Contadores -JCC, entidad que reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

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: Mauricio Ávila Rincón
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. /Jorge Hernando Rodríguez H.