



MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
18/4/2011 8:35:39 FOLIOS:5 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-38761
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:BEATRIZ CASTRO MORENO

Bogotá D.C., 15 ABR. 2011

Señora:
BEATRIZ CASTRO MORENO
Carrera 5 N° 67-28
E-mail: masbec@hotmail.com
Ciudad.

ASUNTO: Radicación 4120-E1-38761 del 29 de marzo de 2011.
Consulta incumplimiento en la entrega de estados financieros
por parte del administrador y otros.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 29/03/11.

Cordial saludo:

Previo a dar respuesta a la consulta del asunto, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003² expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permite sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Aclarado lo anterior se dará una explicación general respecto de las inquietudes por usted planteadas, a saber:

CONSULTA 1: *"Teniendo en cuenta que no contamos con los estados financieros, base para la Asamblea, y habiendo enviado a tiempo la convocatoria, podemos aplazar la Asamblea?" –Sic-*

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones".

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones".





Las funciones del administrador de la propiedad horizontal, en relación con la presentación de los estados financieros, se encuentran determinadas en los numerales 1, 4 y 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001³, así:

"ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

"(...)

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...)" (Subrayado fuera del texto)

Así las cosas, resulta claro que corresponde al administrador de la copropiedad preparar y presentar, previa consideración del consejo de administración, los estados financieros para su aprobación o improbación por parte de la Asamblea General de Propietarios, en los términos del numeral 2 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Para mayor claridad en el asunto, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 establece que la asamblea general deberá reunirse ordinariamente una vez al año, en la fecha que se encuentre señalada en el reglamento de propiedad horizontal, a falta de ésta dicho ente se reunirá dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal. A renglón seguido el artículo establece que es viable convocar de forma extraordinaria a la asamblea cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por lo tanto si se llega a verificar que se requiere trámite urgente para la revisión de los estados financieros podrá convocarse a reunión extraordinaria.

³ "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".



CONSULTA 2: “- Si a la contadora se le venían presentando inconvenientes con el programa contable, con el Administrador por qué no lo evidenció en la comunicación?

- Por qué espero a que esto sucediera para que ella manifestara esta problemática?
- Por qué si los estados financieros y el cierre fiscal 2010 debieron estar listo a más tardar a comienzos del mes de febrero de 2011, sólo en marzo ella evidenció el problema y ahora se escuda el eso para culpar al Consejo de su despido?
- Tiene ella razón de su incumplimiento y es del Consejo la responsabilidad?
- Qué hay de la responsabilidad que frente a esta problemática tiene el señor Revisor fiscal, que nunca en sus informes requirió al administrador de turno y a la Contadora a cumplir con su responsabilidad?” –Sic-

Para tener claridad en las consultas planteadas se dará una definición amplia de la responsabilidad que tienen el contador público, el revisor fiscal, el administrador y el Consejo de Administración.

RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR PÚBLICO:

Tal y como lo establece el artículo 1 de Ley 43 de 1990⁴, el contador público es aquel que se encuentra facultado entre otras para dar fe pública y dictaminar respecto de estados financieros.

Con el fin de garantizar la confianza pública en los dictámenes que el contador expida el artículo 70 de la citada ley establece que estos: “(...) deberán cumplir estrictamente las disposiciones legales y profesionales y proceder en todo tiempo en forma veraz, digna, leal y de buena fe, evitando actos simulados, así como prestar su concurso a operaciones fraudulentas o de cualquier otro tipo que tiendan a ocultar la realidad financiera de sus clientes, en perjuicio de los intereses del Estado o del patrimonio de particulares, sean estas personas naturales o jurídicas.”

En este orden de ideas, de considerarse que existe alguna irregularidad en el proceder del contador dicha situación puede ser puesta en conocimiento de la Junta Central de Contadores, quien es el órgano encargado de ejercer la inspección y vigilancia con el fin de garantizar que el ejercicio de la contaduría pública se hagan de conformidad con las normas legales.

⁴ “Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones”



RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL:

Respecto de la responsabilidad del Revisor Fiscal, me permito transcribir lo establecido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, en la orientación sobre: "Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal"⁵, a saber:

"(...)

3.8.10 Responsabilidades

La responsabilidad es una obligación de responder por las consecuencias de las conductas; en este caso las del Contador Público en ejercicio de la Revisoría Fiscal. Estas responsabilidades se clasifican en: disciplinarias, contravencionales, civiles y penales.

Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son sancionadas por la Junta Central de Contadores con castigos que pueden consistir en amonestaciones, multas, suspensión o cancelación de la inscripción profesional.

Las responsabilidades contravencionales se incurren por violación de la Ley cuando tal conducta no se tipifica como delito. Son sancionadas por los organismos de inspección, vigilancia o control, entre ellos las administraciones tributarias, y las sanciones consisten en multas, remoción del cargo o interdicción para el ejercicio de la profesión.

Las responsabilidades civiles se originan cuando de hechos o negligencia relacionados con el ejercicio de la Revisoría Fiscal se causen daños a terceros, los cuales deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo la justicia civil la encargada de determinar las cuantías de tales indemnizaciones.

La responsabilidad penal se incurre por violación de la Ley constituyente de delito en el ejercicio del cargo de Revisor Fiscal, siendo necesario que tal conducta sea intencionada o dolosa. Las sanciones se relacionan normalmente con privación de la libertad, debe ser calificada por la justicia penal."

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR:

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el administrador como representante legal de la persona jurídica deberá responder por los perjuicios que le ocasione a ésta, a los propietarios o a terceros por dolo, culpa leve o grave; se presume la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

⁵ Consejo Técnico de la Contaduría Pública, orientación sobre: "Ejercicio Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal" del 1 de Julio de 2008.



RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Una vez realizado el análisis sistemático de la Ley 675 de 2001, se pudo establecer que no hace referencia a la responsabilidad en que incurren los miembros del Consejo de Administración. Sin perjuicio de esto, se considera que a ellos se les podría endilgar responsabilidad civil o penal por sus actos, cuando exista extralimitación u omisión en el cumplimiento de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

CONSULTA 3: *"-Puede ella ahora cobrarnos unos honorarios adicionales por exigirle que nos entregue la información contable del año 2010, cuando ya está pagada? Adicionalmente debo contarle que la señora Contadora no tiene contrato de prestación de servicios suscrito, pero se encuentra realizando la contabilidad en esta Copropiedad desde el año 2008, que debemos hacer respecto a este tema?" -Sic-*

Respecto de las controversias de carácter laboral (forma de contratación, el cumplimiento del objeto contractual o el pago de los honorarios) que se susciten entre el contador y el administrador o el Consejo de Administración, esta Oficina considera que es un asunto que se debe dirimir ante la jurisdicción ordinaria.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁶ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Sandra Carolina Galindo Acosta 
Hector Alexander Torres 
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 23/04/2011

⁶ Inciso 3 del Artículo 25 del C.C.A: "Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."