

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2024-007099
Fecha de Radicado	22 de febrero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0084
Tema	Propiedad Horizontal - Intereses de mora de expensas comunes

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

PRETENSIÓN

PRIMERO: ¿Solicito se informe si se puede cobrar interés de mora con posterioridad a la cancelación total del valor estipulado en la cuenta de cobro (carta de pago) expedida por la propiedad horizontal en el correspondiente mes?

"ARTICULO 1653. <IMPUTACION DEL PAGO A INTERESES>. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.

Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados."

SEGUNDO: ¿Solicito se informe si el deudor (copropietario) tiene el derecho a indicar la forma como se debe aplicar o imputar el pago por la P.H., con el fin de extinguir la obligación elegida? o ¿El acreedor (propiedad horizontal) es el único que puede elegir a que imputar el pago a la luz de los artículos 1628, 1652, 1653 y 1654 del C.C., existiendo solicitud mensual del deudor del derecho que le asiste de elegir la imputación del pago?

TERCERO: ¿Solicito se indique si la propiedad horizontal cuenta con algún plazo para que imputen el pago por concepto de administración? O ¿el pago debe ser imputado inmediatamente y debería verse reflejado en la siguiente cuenta de cobro?

HECHOS

La presente solicitud, es de importancia jurídica, ante la trascendencia económica personal y social de quienes se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues a la fuerza se imponen sobre el más débil, al no encontrarse sometida la P.H. ante ninguna entidad gubernamental que los vigile y controle por ley.

Requiriéndose precisar el alcance o resolver las divergencias en su interpretación y aplicación de la norma, ante las obligaciones en la propiedad horizontal, pues la ley 675 de 2001, presenta este vacío normativo sobre las imputaciones del pago.

Por la naturaleza, al ser obligaciones completamente independientes cada una de las otras, significa que se tienen deudas independientes o diferentes expedidas por la persona jurídica. Por lo tanto, cada cuota de administración o expensa ordinaria o extraordinaria constituye una obligación independiente que nace y se extingue de manera independiente.

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

No obstante, la presente consulta se debe a que el acreedor (La Propiedad Horizontal) emitió la cuenta de cobro 5814 para el mes de junio de 2021 por un valor total de (\$11.047.900), así como mes a mes emite su respectiva cuenta de cobro para cada una de las viviendas, en la cual se discrimina el concepto del saldo actual por cancelar y se incluye el concepto de la cuota de administración del mes correspondiente a cobrar. Sin embargo, durante más de cinco (5) años atrás NO se incluye el concepto de “intereses” de mora (...).

Durante el transcurso del mes correspondiente a la cuenta de cobro N° 5814, se realizó la cancelación del total establecido en dicha carta de pago por la suma de (\$11.047.900), sin embargo, transcurridos 5 meses, es decir para el mes de noviembre del 2021 se emitió carta de pago por concepto de “interés” lo que NUNCA fue cobrado ni discriminado en las cuentas de cobro que antecedían por más de 5 años.

Mes a mes desde junio del 2021 y hasta la fecha febrero del 2024, he efectuado el pago de las expensas causadas conforme las cuentas de cobro del respectivo periodo, lo que significa que me encuentro al día en el pago de mi obligación con la propiedad horizontal y allegando memorial a la P.H. mes a mes indicándole la forma como se debe aplicar o imputar el pago. Lo que se desconoce por la P.H.

A la fecha febrero del 2024, según la propiedad horizontal debo la suma de (\$14.649.221) por cobro de interés y cuotas de administración dejadas de pagar, quienes me endilgan estar en mora y por lo cual NO me presta ningún servicio de administración en la P.H.

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 orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

PRIMERO: ¿Solicito se informe si se puede cobrar interés de mora con posterioridad a la cancelación total del valor estipulado en la cuenta de cobro (carta de pago) expedida por la propiedad horizontal en el correspondiente mes?

La Ley 675 de 2001 hace referencia a los intereses de mora de la siguiente manera:

“Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. (...)”. Subrayado fuera de texto.

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre los “Intereses de mora de expensas en Copropiedades”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto 2023-0102¹, emitido por el CTCP, en la cual manifestó:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1a9545aa-c663-4ae8-b8ef-c3d57622b24f>

"(...) la forma de calcular intereses de mora, se entendería que esta se calcula a partir del día 1 del mes siguiente al mes de causación de la cuota y hasta la fecha en que se realice el pago, ya sea calculado el factor de tasa efectiva para los días de mora, o un factor nominal aplicando el método de interés simple, tal como se haya establecido en los estatutos de la copropiedad o en las decisiones de la asamblea. Cuando se utilice la máxima tasa fijada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dado que esta tasa se expresa en términos efectivos y no nominales, se debería calcular el factor de la tasa efectiva para los días en mora, utilizando la tasa máxima autorizada que resulte pertinente para cada cuota, a partir de la fecha de su vencimiento. No obstante, una copropiedad también podría haber establecido en sus estatutos, autorizado por decisión de la asamblea, que la liquidación de los intereses de mora se realice aplicando un método de interés simple, siempre que dicha tasa no exceda los límites autorizados establecidos en las normas legales. Un mayor detalle sobre la forma de calcular el factor del método de interés simple o el factor del método de interés efectivo, puede encontrarlo en cualquier libro en los que se trate el tema de tasa de interés simple y efectiva." Subrayado fuera de texto.

También recomendamos que se consulte el concepto 2022-0556², en el cual se manifestó:

"(...) podría ser útil revisar lo establecido en el código civil respecto de la imputación de los pagos:

"Artículo 1653. <IMPUTACIÓN DEL PAGO A INTERESES>. Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.

Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados.

Artículo 1654. <IMPUTACIÓN DEL PAGO DE VARIAS DEUDAS>. Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después.

Artículo 1655. <IMPUTACIÓN DEL PAGO A LA DEUDA DEVENGADA>. Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor eligiere."

El CTCP responde a la pregunta transcribiendo la normativa vigente y haciendo referencia a conceptos anteriores. No obstante, es importante tener en cuenta que en temas legales o contractuales como los mencionados, no son de competencia ni alcance de este organismo.

SEGUNDO: ¿Solicito se informe si el deudor (copropietario) tiene el derecho a indicar la forma como se debe aplicar o imputar el pago por la P.H., con el fin de extinguir la obligación elegida? o ¿El acreedor (propiedad horizontal) es el único que puede elegir a que imputar el pago a la luz de los artículos 1628, 1652, 1653 y 1654 del C.C., existiendo solicitud mensual del deudor del derecho que le asiste de elegir la imputación del pago?

Mediante el concepto 2024-0008³, en respuesta a la aplicación de los pagos de cuotas de administración en una propiedad horizontal, se dio respuesta manifestando lo siguiente:

² <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=c546d862-8ef6-47d0-b6c1-9e2fe2c862a1>

³ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=963b5c6b-1134-48eb-8391-1d4934fc26cc>

“(…) es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para tratar asuntos relacionados con la forma de imputación o aplicación de los pagos realizados por los copropietarios. Este asunto debe ser resuelto de acuerdo con lo establecido en la Ley (Artículo 30 Ley 675 de 2001) y en el reglamento de la copropiedad, así como en las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios.

Adicionalmente, para facilitar la comprensión y la aplicación de los marcos técnicos vigentes, le recomendamos leer la Orientación Técnica No. 15 - Copropiedades de uso residencial o mixto (grupo 1, 2 y 3), la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.”

TERCERO: ¿Solicito se indique si la propiedad horizontal cuenta con algún plazo para que imputen el pago por concepto de administración? O ¿el pago debe ser imputado inmediatamente y debería verse reflejado en la siguiente cuenta de cobro?

El reconocimiento por el pago de expensas de administración en la propiedad horizontal, se debe realizar de acuerdo a lo indicado en los marcos técnicos normativos contables. En el concepto 2022-0556⁴ emitido por el CTCP, manifestó:

“(…)

En el anexo 2 del DUR 2420 de 2015, donde se compila el marco técnico de la NIIF para las Pymes⁵, el párrafo 2.36 establece lo siguiente:

“Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas”.

Por otro lado, el concepto de “causación” hace alusión a: “Los hechos económicos deben ser reconocidos en el período en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente”, y el de “abono en cuenta”: “consiste en reconocer o asentar en la contabilidad, una obligación en favor de un tercero para su posterior pago; implica la existencia de una contabilidad regida por el concepto contable del devengo”.

En el caso de Colombia, como se indica en el concepto 2020-0328⁶: “(…) el reglamento ha establecido la obligación de llevar contabilidad conforme al método de causación (…)”, con lo cual podemos decir que la base de acumulación (o devengo), y el concepto de causación, son análogos. Abono en cuenta, como lo significa el diccionario de términos contables para Colombia editado por la Universidad de Antioquia. Significa: crédito. Hacer registros o anotaciones en el crédito de una cuenta// Hacer pagos parciales a una deuda.” En la consulta del año 2005, el término del código civil “devengado” como “causado”, corresponde a la interpretación de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, en materia de liquidación de prestaciones sociales. (…)”.

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.

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=c546d862-8ef6-47d0-b6c1-9e2fe2c862a1>

⁵ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para las Pymes, Sección 2 - Conceptos y Principios Fundamentales, Párrafo 2.36.

⁶ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f70d93f7-084a-4ace-b3ab-aa58886ee4bd>

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/John Alexander Álvarez Dávila/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20