

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

GUILLERMO DIAZ FORERO

E-mail: gdiaz@clickabogadosyassociados.com

Asunto: Consulta 1-2020-027317

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	20 de Noviembre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-1087 CONSULTA
Código referencia	R-6-960
Tema	Cobro Intereses de mora en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Guillermo Díaz Forero, (...) solicitó concepto frente a la causación de intereses futuros en el régimen de propiedad horizontal, una vez una (sic) deudor moroso suscribe un acuerdo de pago por una deuda en donde se reconoce la totalidad de valores adeudados (Cuotas ordinarias y/o Extraordinarias, intereses causados a la fecha y demás factores). La pregunta puntual es:

1. Si un deudor moroso suscribe un acuerdo de pago con la administración por deudas por concepto de cuotas de administración en donde no se realiza ningún tipo de condonación, ¿se puede detener el cobro de intereses moratorios sobre la deuda a partir de la suscripción de este?

2. ¿Cómo debe realizarse el manejo contable?

3. ¿El acuerdo de pago que suscriba el administrador de contemplar la causación de intereses moratorios de conformidad a lo señalado en la Ley 675 de 2001 posterior a la suscripción del acuerdo de pago?

4. ¿Los intereses moratorios futuros hacen parte de los ingresos de la copropiedad? (...)"

RESUMEN

"... De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las decisiones para condonar cuotas ordinarias o intereses de mora corresponderían a la asamblea de copropietarios, y será la administración de la copropiedad, quien deberá ejecutar las órdenes establecidas por ella: Por consiguiente, se incumplirían los lineamientos de la Ley 675 de 2001, si el administrador de la copropiedad, o los abogados que representan a la copropiedad, tomarán estas decisiones, sin que previamente ellas hayan sido aprobadas y autorizadas por el máximo órgano de administración de la entidad."

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

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos:

Este Consejo dio respuesta a las inquietudes planteadas en la consulta 2019-0656 y fecha de radicación 24-06-2019. Sobre este tema, manifestó lo siguiente:

“El CTCP es un organismo de normalización técnica y su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por ello, este organismo no tiene competencia para pronunciarse sobre si son legales o ilegales las decisiones del Consejo de Administración, tampoco sobre las responsabilidades legales que debe asumir la administración de una copropiedad.

Respecto del cobro de los intereses de mora, la Ley 675 de 2001 en su artículo 30, establece la imposición de intereses moratorios sobre los valores adeudados por parte del propietario moroso; en este caso, los intereses moratorios podrán ser fijados por la Asamblea General de Propietarios a través de sus estatutos o del reglamento, el cual nunca podrá ser superior al equivalente a una y media (1.5) vez el interés bancario corriente. En caso que los estatutos no establezcan nada sobre el particular, se cobrará una y media veces el interés bancario corriente vigente.

Por otra parte, los intereses que se generen por la mora, pertenecen a la copropiedad y una vez cobradas o en proceso de cobro, pasarán a conformar parte de los ingresos de la copropiedad.

De acuerdo con lo anterior, si la asamblea de copropietarios es quien determina el interés que se debe cobrar a los propietarios morosos (sin exceder el máximo permitido por la Ley); será éste organismo, máximo órgano de dirección de la copropiedad, (Ver Art. 36 de la Ley 675 de 2001), quien también tendría la facultad para establecer un interés menor, y para aprobar la viabilidad de una condonación total o parcial de los intereses y de las cuotas vencidas de la copropiedad; decisión que deberá ser ejecutada por el administrador conforme a las instrucciones que sean dadas por la asamblea de copropietarios.

En conclusión, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las decisiones para condonar cuotas ordinarias o intereses de mora corresponderían a la asamblea de copropietarios, y será la administración de la copropiedad, quien deberá ejecutar las órdenes establecidas por ella. Por consiguiente, se incumplirían los lineamientos de la Ley 675 de 2001, si el administrador de la copropiedad, o los abogados que representan a la copropiedad, tomarán estas decisiones, sin que previamente ellas hayan sido aprobadas y autorizadas por el máximo órgano de administración de la entidad.”

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

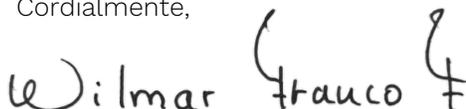
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
PRESIDENTE CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Leonardo Varón García

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



Radicación relacionada: 1-2020-027317

CTCP

Bogota D.C, 10 de diciembre de 2020

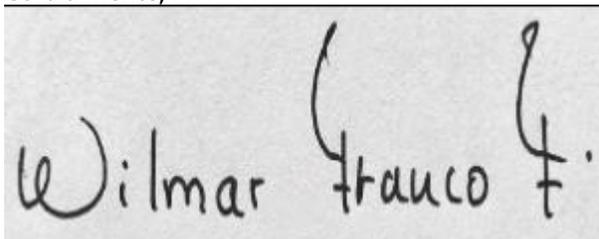
Señor(a)
Guillermo Diaz Forero
gdiaz@clickabogadosyassociados.com;emolina@mincit.gov.co

Asunto : Consulta 2020-1087

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



WILMAR FRANCO FRANCO
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:

Folios: 1
Anexo:
Nombre anexos: 2020-1087 Cobro Intereses de mora en una copropiedad.pdf

Revisó: MAURICIO AVILA RINCON CONT