



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **- 8 MAYO 2015**

Señor  
**MARIELA VILLA OSPINO**  
publiexpocolombia@hotmail.com

Fecha de Radicado.....:	22 de 04 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP...:	2015-297 CONSULTA
Tema.....:	Sanciones en Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

#### **CONSULTA (TEXTUAL)**

*En la Asamblea de Propietarios de la Valvanera Centro Comercial PH se aprobó una multa de \$50.000 mensual además de los intereses, a los deudores morosos superiores a tres meses.*

*Mi pregunta es si eso se ajusta a la ley, teniendo en cuenta que es una entidad sin ánimo de lucro y con esta suma es posible superar el interés máximo legal, más aún cuando hay inmuebles cuya cuota es inferior a esta cifra.*

#### **CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

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

La Ley 675 de 2001, no establece expresamente los tipos de multas, pero si permite la creación de sanciones pecuniarias y no pecuniarias en los estatutos.

El valor de la multa es determinado por la Asamblea de Propietarios, debe ser incorporado en los estatutos y respetar un límite que impone el numeral 2º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, que es de "dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor".



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
**Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.**

Cuando el sancionado no está de acuerdo, puede impugnar la sanción, según lo descrito en el artículo 64 de la Ley 675 de 2001. A continuación los artículos correspondientes de la Ley 675 de 2001:

*"numeral 5º Artículo 2º. "Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación".*

**ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones.** *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)*

*9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*

**ARTÍCULO 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** *El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: (...)*

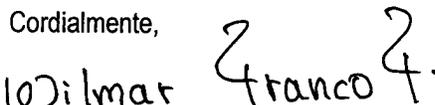
*2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.*

**ARTÍCULO 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** *El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias".*

En todo caso, los intereses de mora cobrados por las cuotas no canceladas, no podrán exceder la tasa máxima legal permitida, autorizada en la Ley.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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

Proyectó: MAPP

Consejero Ponente: WFF

Revisó y aprobó: WFF, GSC



**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C.,

**- 8 MAYO 2015**

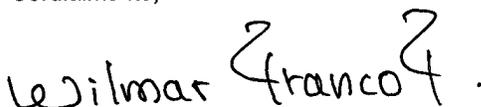
Señora  
**NELLY JULIETH ARIAS ESCOBAR**  
Asesora  
UAE- Junta Central de Contadores  
Calle 96 No. 9 a 21 Bogotá  
644-4450

REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	22 de 04 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP...:	2015-297 CONSULTA
Tema.....:	Sanciones en Propiedad Horizontal

Respetado(a) doctor(a):

Me permito adjuntar la respuesta a la consulta formulada por la señora **MARIELA VILLA OSPINO**, trasladada por ustedes con número de radicado 21729 de fecha 17/03/2015.

Cordialmente,

  
**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente

Anexo: Lo anunciado en 4 folios

