



CTCP-10-01371-2018

Bogotá, D.C.,

Señor

Edison Giovanni Chitiva Acosta

edisonchitiva@yahoo.com

Asunto: Consulta 1-2018-028021

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	26 de 10 de 2018
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2018-964- CONSULTA
Código referencia:	O-2-960
Tema:	Forma de aplicar los pagos de los copropietarios en PH

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, y 2170 de 2017, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

El consultante deberá tener en cuenta lo establecido en los estatutos de la propiedad horizontal al respecto, y a falta de estos, las referencias sobre el tema especificadas en el Código Civil Colombiano en los artículos 1652 a 1654, y en otras normas que regulan la materia.





CONSULTA (TEXTUAL)

Buenas tardes, quiero saber si hay un norma que faculte a un administrador en PH para aplicar los pagos a las cuotas y conceptos más antiguos (parqueaderos, sanciones, intereses, cuotas extraordinarias, otras) y por último de quedar algún saldo aplicárselo a las expensas comunes ordinarias (cuotas de administración).

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.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) es un Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, por tanto, no tiene competencia para resolver temas referidos a la imputación de los pagos.

Sin embargo el consultante deberá tener en cuenta lo establecido en los estatutos de la propiedad horizontal, y a falta de estos revisar las referencias sobre el tema especificadas en el Código Civil Colombiano, y en especial los artículos 1652 a 1654, y en otras normas que regulan la materia.

Teniendo en cuenta que el régimen de propiedad horizontal se encuentra regulado por la Ley 675 de 2001 y en este se menciona la naturaleza civil por parte de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, el tratamiento de las expensas de la Administración de la Copropiedad, es regida por el Código Civil¹.

En el Código Civil Colombiano en los artículos 1652 a 1654 hay referencias sobre la aplicación de los pagos, donde en términos generales se establece que en primer lugar los pagos se destinarán a cancelar los intereses y lo que sobre al capital, salvo que el acreedor (en este caso la propiedad horizontal) consienta que la totalidad del pago se abone a capital; además, cuando concurren al mismo tiempo varias deudas, será el deudor quién determine a qué deuda hace el aporte de capital, y si este no dice nada, el acreedor tendrá la facultad para aplicar los pagos a su conveniencia.

A continuación los artículos 1652 a 1654 de Código Civil Colombiano:

“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.

¹ Ver artículo 33 de la Ley 675 de 2001.





Artículo 1652. Concurrencia de deudas

Cuando concurren entre unos mismos acreedor y deudor diferentes deudas, cada una de ellas podrá ser satisfecha separadamente; y por consiguiente, el deudor de muchos años de una pensión, renta o canon, podrán obligar al acreedor a recibir el pago de un año, aunque no le pague al mismo tiempo los otros.

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”.

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,


LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.





GOBIERNO
DE COLOMBIA



MINCIT

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 28 de Noviembre del 2018

1-2018-028021

Para: **edisonchitiva@yahoo.com**

2-2018-029171

GIOVANNI CHITIVA

Asunto: Consulta 2018-964

Buenas tardes

Damos respuesta a la Consulta 2018-964

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2018-964 R Forma de aplicar pagos env LVG WFF (1).pdf

Proyectó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT

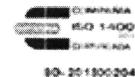
Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v16

