

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2024-004093
Fecha de Radicado	02 de febrero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0041
Tema	Cuenta de cobro de expensas comunes

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) De manera atenta me permito solicitar concepto y aclaración de la siguiente consulta:

En una propiedad horizontal se envía mensualmente cuenta de cobro a través de el software contable SISCO, a los propietarios de cada inmueble con el fin de recaudar las expensas comunes con las cuales se sostiene la propiedad.

Un propietario solicita que la cuenta de cobro de un inmueble se elabore, dirija y cobre a una empresa (persona jurídica) ya que el domicilio de la empresa es el inmueble en mención cabe resaltar que la persona jurídica (Empresa) no es propietaria del inmueble ya que quien aparece en el certificado de libertad es una entidad bancaria.

La duda o pregunta es en la propiedad horizontal, a quien debe ir dirigida la cuenta de cobro, o es a discreción del departamento contable elaborarla a solicitud del residente o propietario".

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 respuesta a una consulta similar, el CTCP emitió el concepto 2024-0027¹ sobre "cuentas de cobro de expensas comunes", en el que manifestó lo siguiente:

"(...) Respecto de su inquietud, es importante destacar que el CTCP no tiene competencia para determinar a quién se le debe generar el documento de cuenta de cobro o documento soporte por concepto de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias en una copropiedad.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=005f7ed8-b7ad-4577-aca3-038da1ad30f2>

No obstante, la Ley 675 de 2001² establece lo siguiente:

“Artículo 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán (...)

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. (...)

Artículo 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

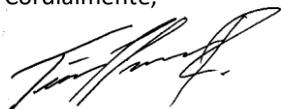
Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”.

Resaltado propio

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.

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/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

² <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811>

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