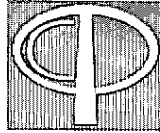




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 23 de Junio de 2011

OFCTCP N° 0030/ 2011

Señor

DUVEL J. SEQUEDA PICO.

Carrera 50 B. No. 64 – 43 Torre 3, Apto. 1103

Bogotá D. C.

REFERENCIA:	
Fecha de la Consulta.....:	25 de febrero de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, industria y Turismo
N° de Radicación CTCP....:	482 – DERECHO DE PETICION.
Temas.....:	GASTOS IMPUESTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL – PROCESO DE PERTENENCIA DE UN BIEN PROIVADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a responder un Derecho de Petición bajo la modalidad de consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"En una copropiedad que pretende adelantar un proceso de pertenencia sobre un inmueble abandonado, que tiene registrada en la cartera de cuotas de administración e intereses.

1. *¿Se debe descargar esta cartera, y llevarla como un gasto, ya que debe realizar actos de señor y dueño de este inmueble?*
2. *¿El pago de impuestos, se registra como un gasto?*
3. *¿Se registra estos bienes, como unos derechos litigiosos?*
4. *¿De no ser así, cual es el manejo contable de esta situación?"*

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

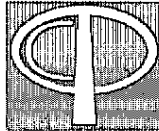
Es de mencionar que las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría, se emiten con carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso en particular. La presente consulta se resuelve en orden a los planteamientos.

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, D.C. Colombia

Ok.
Operación
14/07-12



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

1. Los interrogantes planteados en la consulta, indican una expectativa de pertenencia que la copropiedad como ente jurídico considera tener sobre una unidad privada presuntamente abandonada y cuyos propietarios han incumplido con las obligaciones que subyacen de la ley 675 de 2001 y el propio reglamento de la copropiedad. Al respecto sea lo primero indicar que el artículo 51 del citado cuerpo normativo, expresamente señala.

*"La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, **representación y recaudo**. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

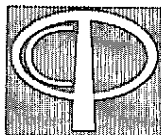
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.**
 - 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.**
 - 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.**
 - 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.**
 - 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.**
- PARÁGRAFO.** Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto." (Negrilla fuera del texto)

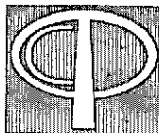
El anterior imperativo, indica que el representante legal de la copropiedad debe estar al mandato legal, en punto de la cartera de las cuotas de administración, intereses y demás obligaciones contraídas por el dueño o poseedor de la unidad privada, hasta el punto de adelantar acciones ejecutivas, donde el inmueble bien podría ser perseguido para garantizar las obligaciones adeudadas tanto a la copropiedad, como a terceros y el propio estado.

2. Los impuestos propios de los bienes de la copropiedad, en la medida de su titularidad, esta previsto su registro en el código 5115 – Gastos operacionales de administración – Impuestos, cuando indica “Registra el valor de los gastos pagados o causados por el ente económico originados en impuestos o tasas de carácter obligatorio a favor del Estado diferentes a los de renta y complementarios, de conformidad con las normas legales vigentes.”, según lo expresa la descripción y dinámica contable del artículo 15 del decreto 2650 de 1993.

3. Los litigios y/o demandas, dentro de nuestro ordenamiento contable esta previsto su registro y control en el código contable 8120, de la norma antes citada y expresa “Registra el valor de las pretensiones en denuncias penales, litigios o demandas civiles, laborales, comerciales y administrativos, entablados por el ente económico contra terceros.” en este sentido se aprecia una operación correlativa y de control para los procesos ejecutivos que surjan de cumplir los preceptos, expuestos en el numeral 1 anterior, a todas luces con mayor probabilidad de éxito que la mera expectativa de un proceso de pertenencia de un ente jurídico sobre un bien inmueble, actos susceptibles de controversia al acaparo del Título VII, Capítulo I del Código Civil.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

4. Lo anteriormente expuesto, resulte el manejo contable de lo planteado en la consulta.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se cionó a la información presentada por el peticionario y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Leonardo A. Palacios C.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA