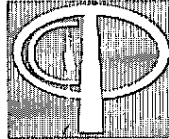




Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 12 de diciembre de 2011
OFCTCP N° 0133/ 2011

Señora
GLORIA PATRICIA RESTREPO P.
patoliz2002@yahoo.com

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta....:	17 de agosto de 2010
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	363-CONSULTA POR CORREO ELECTRÓNICO
Tema.....:	Aplicación de pagos a deudas en propiedades horizontales.

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 lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009 y en Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"ES UN CONJUNTO RESIDENCIAL QUE ESTA EFECTUANDO COBRO DE CARTERA, QUIERO SABER SI ES CIERTO QUE LOS ABONOS QUE HACEN LOS DEUDORES MOROSOS SIEMPRE TIENE QUE IR PRIMERO A INTERESES LUEGO A LA DEUDA MAS ANTIGUA Y FINALMENTE A LA CUOTA AL DÍA.

EJEMPLO:

LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN ESTA EN \$40.000 SI PAGA EN LOS PRIMEROS 10 DÍAS TIENE UN DESCUENTO DE \$5.000, ES DECIR SE PAGA \$35.000. PERO TIENE UNA DEUDA DE AÑOS Y/O MESES ANTERIORES POR VALOR DE \$180.000, TRAE PARA PAGAR LA ADMINISTRACIÓN DE AGOSTO EL DÍA 13 DE AGOSTO, ¿COMO SE DEBERIAN CAUSAR ESTOS \$35.000?"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del propósito ya indicado, las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública son de carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En atención a su consulta me permito informarle que sobre el particular el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, al amparo de la Ley 43 de 1990, se pronunció mediante el Oficio No. 069 del 28 de abril de 2005, del cual anexo copia.



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.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por la consultante 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

Anexo: Tres (3) folios.

Proyectó: Adriana G.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GSC
Revisó y aprobó: GSA



Bogotá D. C., 28 de abril de 2005
OFCTCP / 0069 / 2011

Señor(a):
0000000000000000
0000000000000000
Bogotá D.C.

Ref.: Consulta de fecha 23 de diciembre de 2004

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 001 de 2001 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA:

"AGRADEZCO SE SIRVAN INFORMARME SI EXISTE UNA NORMA CONTABLE QUE EVITE O PROHIBA RECIBIR UN PAGO DE ADMINISTRACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL, AUNQUE QUE (SIC) EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROHIBA EXPLÍCITAMENTE, PARA EL SIGUIENTE CASO:

UN COPROPIETARIO QUE DEBE UN MES ATRASADO, POR EJEMPLO NOVIEMBRE/04 Y DESEA PAGA (SIC) DICIEMBRE/04 PARA TENER DERECHO A UN DESCUENTO 15% (POR PRONTO PAGO ACORDADO EN LA ÚLTIMA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS QUE PAGUEN DENTRO DE LOS PRIMEROS QUINCE DÍAS DE CADA MES) Y EVITAR SEGUIRSE ATRASANDO EN LAS CUOTAS, AUNQUE LE COBREN LOS INTERESES DEL MES DE NOVIEMBRE/04 SI LOS PAGA ESE MES DE NOVIEMBRE POR DECIR (SIC), EN DICIEMBRE/04.

YA QUE EN CONTADURÍA PÚBLICA, ES DECIR, PARA PAGAR LOS IMPUESTOS PEDIALES DEL AÑO 2004 NO EXIGEN ESTAR AL DÍA DEN EL IMPUESTO DEL



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

OFCTCP / 0069 / 2005
28 de abril de 2005 - 09:41
Página 2 de 4

AÑO 2003, AUNQUE ENTRE MÁS TIEMPO PASE PARA PAGAR EL IMPUESTO DEL 2003 UNO SABE QUE MÁS INTERESES DEBE PAGAR."

RESPUESTA:

Sea lo primero aclarar que el pago, como medio jurídico de extinción de las obligaciones, se regula con base en normas civiles o comerciales, de suerte que las normas contables deben supeditarse a aquellas para la imputación de las sumas recibidas por el acreedor. Quiere ello decir, que las normas contables solo hacen referencia a la clasificación, codificación y registro de hechos económicos y financieros que afecten la presentación financiera-contable de los entes económicos y no regulan otras materias diferentes.

Hecha esta anterior aclaración, para establecer la forma en la cual se debe realizar la imputación de los pagos realizados por un deudor ante un ente económico, se deben analizar, de un lado las disposiciones consagradas en el Código Civil y, del otro, aquellas que aparecen en el Código de Comercio. Al efecto, el artículo 1652 del Código Civil establece:

"ART. 1652.-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, podrá obligar al acreedor a recibir el pago de un año, aunque no le pague al mismo tiempo los otros."

Es claro que el caso objeto de consulta se refiere igualmente a deudas diferentes, pues cada mensualidad se erige en obligación separada y se trata de obligaciones surgidas entre el mismo deudor (copropietario o residente) y el mismo acreedor (copropiedad representada en la administración), razón por la cual pueden satisfacerse separadamente.

Hecha esta otra precisión, debemos tener en cuenta lo previsto en el artículo 1654 del Código Civil, disposición que regula la forma de aplicar los pagos realizados en las condiciones en comento:

"ART. 1654.-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 (causada) 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 (recibo de pago); y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después." (Las aclaraciones entre paréntesis son nuestras y obedecen a la



OFCTCP / 0069 / 2005
28 de abril de 2005 - 09:41
Página 3 de 4

adecuación de las expresiones usadas en el Código escrito en el siglo XIX, a la terminología actual)

Se colige de lo anterior, que en caso de varias cuotas de administración que se hayan causado efectivamente, el copropietario deudor puede escoger a cual de ellas aplicar los pagos que efectúa, aserto que se confirma en el texto del Artículo 1655 *ibídem*, disposición que a la letra señala:

“ART. 1655.-Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada (causada) a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor elijere.”

Por su parte, el Código de Comercio en su Artículo 881, también refiriéndose a la aplicación de los pagos, establece:

“ART. 881.—Salvo estipulación en contrario, la imputación del pago se hará conforme a las siguientes reglas:

Si hay diferentes deudas exigibles, sin garantía, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero si una de las deudas exigibles tuviere garantía real o personal, no podrá el deudor imputar el pago a ésta sin el consentimiento del acreedor.

El acreedor que tenga varios créditos exigibles y garantizados específicamente, podrá imputar el pago al que le ofrezca menos seguridades.”

La norma comercial ratifica la facultad del deudor de escoger el crédito sobre el cual quiere imputar el pago que realiza, a la vez que introduce un elemento adicional, cual es la existencia de garantías constituidas para respaldar los créditos, situación que no es corriente en el caso de las cuotas de administración, de forma tal que la limitación relativa a que el deudor no pueda aplicar su pago a los créditos cubiertos con garantía, no tiene mayor aplicación en el ámbito que nos ocupa.

Con base en lo anterior, se concluye que el deudor de cuotas de administración puede optar el pago de las más recientes y acogerse a los beneficios establecidos por pronto pago, dejando pendiente la obligación de las cuotas atrasadas, sin perjuicio de la causación de las sanciones e intereses que al efecto establezcan la Ley y el reglamento de copropiedad.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

OFCTCP / 0069 / 2005
28 de abril de 2005 - 09:41
Página 4 de 4

presentada, indicando que 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 es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

HAROLD ÁLVAREZ ÁLVAREZ
Presidente

HAA/grb