

Bogotá D. C., 22 de agosto de 2007
OFCTCP / 062 / 2007

Señor(a):
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref.: Consulta de fecha 27 de junio de 2006
Tema: Cuotas recaudadas a favor de terceros por
Copropiedad.

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2005 expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia enviada originalmente a la Junta Central de Contadores y a la Superintendencia de Sociedades, en la cual se plantea:

“CORDIALMENTE SOLICITO SU CONCEPTO RESPECTO DEL TRATAMIENTO QUE SE DEBE DAR EN LA CONTABILIDAD Y EN EL PRESUPUESTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LAS CUOTAS QUE COBRAN LAS ASOCIACIONES DE VECINOS.

ANTECEDENTES:

EN LA ACTUALIDAD VIVO EN UNA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA SOMETIDA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LOS PROPIETARIOS A SU VEZ PERTENECEN A UNA ASOCIACIÓN DE VECINOS QUE INVOLUCRA A LOS PROPIETARIOS DE VARIAS AGRUPACIONES DEL MISMO SECTOR GEOGRÁFICO.

LA ASOCIACIÓN DE VECINOS SE RIGE POR SUS PROPIOS ESTATUTOS DEBIDAMENTE APROBADOS Y REGISTRADOS EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN SON LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL ADMINISTRADOR. ANUALMENTE PRESENTA UN PRESUPUESTO DE GASTOS QUE SOMETE A APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE AFILIADOS Y EN ÉL SE INDICA LA

ALÍCUOTA QUE LE CORRESPONDE PAGAR MENSUALMENTE A CADA AFILIADO. LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DE SUS AFILIADOS LAS RECAUDA POR INTERMEDIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DONDE VIVEN.

DE ACUERDO CON LAS NORMAS VIGENTES, LOS ASOCIADOS A LAS ASOCIACIONES DE VECINOS LO HACEN LIBREMENTE, INDICÁNDOLO DE MANERA INEQUÍVOCA, ASÍ COMO SE PUEDEN RETIRAR EN EL MOMENTO QUE QUIERAN.

LA AGRUPACIÓN DONDE VIVO ESTA SOMETIDA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN SON LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL ADMINISTRADOR. ANUALMENTE SE PRESENTA A LA ASAMBLEA EL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS QUE LA ASAMBLEA APRUEBA Y EN ÉL SE INDICA LA ALÍCUOTA QUE LE CORRESPONDE A CADA PROPIETARIO DEPENDIENDO DEL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.

DE ACUERDO CON LAS NORMAS VIGENTES, LOS PROPIETARIOS ACEPTAN Y SE SOMETEN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL UNA VEZ COMPRAN EL INMUEBLE SOMETIDO Y LA ÚNICA MANERA DE LIBRARSE ES VENDIENDO O QUE LA TOTALIDAD DE LA AGRUPACIÓN EXTINGA EL RÉGIMEN.

HECHOS:

EN EL PRESUPUESTO DE GASTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SE INCLUYÓ LA PARTIDA QUE LOS ASOCIADOS DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEBEN PAGAR, DE TAL MANERA QUE QUEDA INVOLUCRADA EN EL VALOR DE LA CUOTA MENSUAL DE ADMINISTRACIÓN, COMO EN EL SIGUIENTE EJEMPLO:

PRESUPUESTO DE GASTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ADMINISTRACIÓN	500
SERVICIOS	40
VIGILANCIA	100
CUOTA ASOCIACIÓN DE VECINOS	200
TOTAL	840 QUE SE COBRARÁ A LOS COPROPIETARIOS.

EN LA CONTABILIDAD DE IGUAL FORMA SE PRESENTA EN LOS GASTOS DE LA COPROPIEDAD LOS DINEROS RECAUDADOS POR CUENTA DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS.”

Añade el consultante al final de su oficio:

“CONSIDERO QUE, SIENDO LA ASOCIACIÓN DE VECINOS Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL ENTES JURÍDICAMENTE INDEPENDIENTES, CADA UNA (SIC) DEBE REFLEJAR EN SUS CORRESPONDIENTES PRESUPUESTO (SIC) Y EN SUS ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, LOS VALORES QUE LE CORRESPONDEN A SUS ASOCIADOS Y NO REFLEJAR EN LOS ESTADOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL LOS DOS GASTOS.”

PREGUNTA 1 (Textual):

“¿ES APROPIADA LA METODOLOGÍA DE INCLUIR LAS CUOTAS DE LA ASOCIACIÓN COMO PARTE DE LAS DE LA COPROPIEDAD?”

RESPUESTA:

Como acertadamente lo señala el consultante, es evidente que en el caso consultado estamos frente a la presencia de dos entidades diversas e independientes, cada una de las cuales goza de sus propia personería jurídica, sus propios órganos de dirección, sus propios reglamentos y, naturalmente, sus propias contabilidades.

Pero estas diferencias, son adicionales a una profunda consideración necesaria para el caso en comento, cual es la estirpe de la vinculación que cada uno de los asociados de ellas ostenta, pues, en el caso de las copropiedades, la vinculación surge de manera automática e inopinada para el comprador propietario de cada una de las unidades inmobiliarias que conforman la copropiedad por el solo hecho de serlo e, incluso, debe adherirse al correspondiente reglamento de la copropiedad que es vinculante para él sin excepción alguna.

En cambio, la vinculación a una asociación de vecinos o cualquiera otra similar, surge de la aplicación del Derecho Fundamental consagrado en el Artículo 38 de la Constitución Política de 1991, donde se lee:

“Artículo 38. Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.”

De suerte que al decisión de pertenecer, en este caso, a la asociación de vecinos, no es más que una expresión volitiva emanada del ejercicio del derecho

constitucional de asociación descrito que, como lo ordena la Carta, debe ejercerse de manera libérrima, lo que, de suyo, implica que el ingreso, permanencia y retiro de cada asociado debe obedecer exclusivamente a una decisión personal tomada de manera independiente y libre, más allá de que el asociado que opte por vincularse, expresa también, de esa manera, su voluntad de someterse a los estatutos que rigen la asociación.

El corolario que surge de la distinción precedente consiste en que ninguno de los órganos de dirección de la copropiedad puede establecer obligaciones a los copropietarios en particular que impliquen vulnerar de manera alguna su decisión libre y espontánea de pertenecer o no a determinada asociación, cualquiera ésta sea y por ende, esta vedado a dichos órganos de la copropiedad, imponer la obligación de participar con cuotas de afiliación o cualquiera otra carga en favor de otras asociaciones y a cargo personal de los copropietarios..

No obstante lo cual, la misma libertad de asociación está disponible para personas jurídicas como lo es la entidad sin ánimo de lucro surgida como consecuencia de la conformación de la copropiedad misma; de manera tal que, en el evento en que el órgano directivo competente de la copropiedad decida, en el marco del reglamento que lo rija, vincularse a la asociación de vecinos con el lleno de los requisitos reglamentarios y legales, tal vinculación es perfectamente viable, en tanto ella se ajuste, a su vez, a los estatutos de dicha asociación.

En este último caso, debe puntualizarse que la vinculación a la asociación solo se predica de la persona jurídica que representa a la copropiedad y no respecto de cada uno de los copropietarios, pues ella y estos son gozan de personería jurídica totalmente independiente, lo que implica, por ejemplo, que podría darse el caso de un copropietario que, a pesar de que la copropiedad se halle vinculada a la asociación de vecinos, decida, además, vincularse él a título meramente personal.

Así las cosas, es necesario considerar dos escenarios posibles para resolver el presente interrogante de la consulta:

1. De un lado, en el evento conforme al cual en la copropiedad se decida que, como un apoyo a los copropietarios que así lo soliciten expresamente, la administración de la copropiedad reciba autorización para prestarles un servicio personal encaminado a recaudar las cuotas que, con destino a la asociación de vecinos, destinen quienes hayan decidido asociarse a ella, con la instrucción univoca de entregar esos dineros a la citada asociación.

En este caso, el dinero recaudado con este fin específico no forma parte del presupuesto de gastos de la copropiedad y se manejará como un ingreso

recibido para terceros.

2. De otro lado, cuando por decisión adoptada por la asamblea de copropietarios consignada en la respectiva acta se decida, conforme a la Ley y el reglamento de la copropiedad, que la entidad sin ánimo de lucro que la representa se convierta en integrante de la asociación de vecinos, caso en el cual, esta decisión mayoritaria implica que la copropiedad debe asumir las obligaciones que implica formar parte de la citada asociación de vecinos y, por ende, dentro de su presupuesto de gastos aprobado por la asamblea, deberá incluir la partida correspondiente a la cuota de afiliación que deberá pagarse en las oportunidades señaladas por esa esta asociación.

Claro está que en este evento, la calidad de asociado sólo se predica de la persona jurídica que representa a la copropiedad y no de cada uno de los copropietarios.

Hechas las precisiones que anteceden, conviene señalar que establecer cuál de los caminos ha optado la copropiedad es asunto que no constituye materia de competencia de este Consejo, dado que sus funciones son meramente dirigidas a la orientación en aspectos técnico-contables y no a dilucidar problemas de índole jurídica que, en todo caso, aparecen mas apropiados para la intervención de la autoridad que ejerce funciones de inspección, vigilancia y control sobre la copropiedad, en este caso; la alcaldía distrital, despacho que tendrá, además, la última palabra en cuanto se refiere a la legalidad o ilegalidad de la decisión adoptada por la copropiedad y si esta se ajusta a las previsiones que sobre el particular consagren la Ley y el reglamento.

PREGUNTA 2 (Textual):

“SI LA RESPUESTA A LA PREGUNTA 1 ES SI, ¿CÓMO SE TRATARÍA EL CASO CUANDO ALGUNOS COPROPIETARIOS NO PERTENEZCAN A LA ASOCIACIÓN DE VECINOS?”

RESPUESTA:

Nuevamente, para absolver este interrogante debemos analizar su respuesta desde los puntos de vista que nos plantean los asertos consignados en el punto anterior, pues en el caso en que no exista decisión validamente aprobada en el sentido de que la persona jurídica que representa a la copropiedad se vincule a la asociación de vecinos y que, por ende, dicha vinculación responda a una decisión personal de cada copropietario, reiteramos, el recaudo de las cuotas de afiliación

deberá dirigirse únicamente a quienes así expresamente lo hayan requerido y manejarse como un ingreso recibido para terceros..

De esta manera, los valores recaudados por este concepto no ingresan en el presupuesto de gastos de la copropiedad ni afectan sus estados de resultados. Adicionalmente, tales partidas no estarán sujetas a los descuentos o sanciones que pudieren resultar por pronto pago o mora, pues, considerando que la relación entre el asociado y la asociación de vecinos tiene sus propias reglas que, de manera particular, implican que estos eventos deberán resolverse directamente entre ellos, en tanto que, en este escenario la copropiedad actúa como un simple intermediario.

Contrario sensu, en el evento en que se haya producido la decisión expresa y legalmente adoptada en el sentido de que la entidad que representa la copropiedad se convierta en afiliada de la asociación de vecinos, se incluya la correspondiente partida para atender la cuota de afiliación en el presupuesto anual de gastos que sirve de base para la determinación de las cuotas de administración y éste resulte aprobado por la asamblea de propietarios, su recaudo se hará mediante el cobro de dichas cuotas junto con los recursos necesarios para atender los demás gastos que demanda el sostenimiento de la copropiedad, caso en el cual, ningún copropietario estará eximido de atender la porción que, de su cuota particular de administración, deba destinarse a atender los compromisos adquiridos con la asociación de vecinos, a la vez que serán aplicables los descuentos o sanciones que resulten del pronto pago o la mora que se hayan establecido en general para las cuotas de administración.

PREGUNTA 3 (Textual):

“LOS ESTADOS DE RESULTADOS DE LA COPROPIEDAD SE SOBREESTIMAN CON LOS VALORES DE LAS CUOTAS DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS. ¿ES ADECUADO DE ACUERDO CON LAS NORMA (SIC) DE CONTABILIDAD?”

RESPUESTA:

La finalidad de la contabilidad es reflejar la realidad económica del respectivo ente o empresa conforme, entre otros, a los principios de Revelación Plena y Esencia Sobre Forma que definen los Artículos 15 y 11 del Decreto 2649 de 1993, en los siguientes términos:

“Artículo 15. Revelación plena. El ente económico debe informar en forma completa, aunque resumida, todo aquello que sea

necesario para comprender y evaluar correctamente su situación financiera, los cambios que ésta hubiere experimentado, los cambios en el patrimonio, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos futuros de efectivo.

La norma de revelación plena se satisface a través de los estados financieros de propósito general, de las notas a los estados financieros, de información suplementaria y de otros informes, tales como el informe de los administradores sobre la situación económica y financiera del ente y sobre lo adecuado de su control interno.

También contribuyen a ese propósito los dictámenes o informes emitidos por personas legalmente habilitadas para ello que hubieren examinado la información con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas.” (Resaltado fuera del texto original)

“Artículo 11. Esencia sobre forma. Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal.

Cuando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio.” (Resaltado fuera del texto original)

Fluye de las disposiciones precitadas que el ente económico debe incluía en sus estados financieros todo cuanto sea necesario para comprender y evaluar correctamente su situación financiera y para ello debe reconocer y revelar los hechos económicos de acuerdo con su esencia o realidad económica, de suerte que, partiendo de los análisis que hemos desarrollado al absolver los interrogantes 1 y 2, la copropiedad deberá realizar los registros contables que correspondan a las decisiones que se hayan adoptado por la asamblea general o los demás órganos de dirección competentes, conforme a los escenarios que hemos planteado arriba.

PREGUNTA 4 (Textual):

“¿SI LA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD ESTA AUTORIZADA PARA

COBRAR LAS CUOTAS DE LA ASOCIACIÓN, ÉSTAS SE DEBEN CONTABILIZAR COMO ACTIVO CONTRA PASIVO-CUOTAS DE ASOCIACIÓN (YA QUE COBRA POR CUENTA DE UN TERCERO)? ¿ES ESTO CORRECTO?"

RESPUESTA:

Si entendemos que la autorización otorgada a la administración de la copropiedad a la cual se refiere la consulta obedece a instrucciones particulares de copropietarios que han expresado su decisión de vincularse a la asociación de vecinos y quienes han requerido el apoyo de la copropiedad para canalizar el recaudo y pago de sus respectivas cuotas personales de afiliación, el manejo contable que corresponde es el de un ingreso recibido para terceros, punto sobre el cual el Consejo Técnico de la Contaduría Pública manifestó, mediante Concepto CTCP 273 de Septiembre 4 de 2000, lo siguiente:

"Los ingresos recibidos para terceros son, legal y técnicamente, un pasivo para el intermediario, pasivo que debe ser reconocido y mantenido dentro de sus acreencias (cuenta 2815 del PUC para comerciantes, Decreto 2650 de 1993), hasta que sea satisfecho"

Es de anotar que el Decreto 2650 de 1993 describe la cuenta 2815 denominada "INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS" así:

"Registra los dineros recibidos por el ente económico a nombre de terceros y que en consecuencia serán reintegrados o transferidos a sus dueños en los plazos y condiciones convenidos"

Conviene puntualizar que las transacciones relativas al recaudo de ingresos para terceros y a su pago requieren documentarse con los respectivos soportes, de acuerdo con su naturaleza, dando aplicación al Artículo 123 del mismo Decreto 2649 que aborda el tema de SOPORTES estableciendo:

"Teniendo en cuenta los requisitos legales que sean aplicables según el tipo de acto de que se trate, los hechos económicos deben documentarse mediante soportes, de origen interno o externo, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren".

Se infiere de lo expuesto que la cuenta Ingresos Recibidos para Terceros se fundamenta en la existencia de situaciones reales de origen legal convencional o contractual y es esa realidad la que la determina, antes que las formalidades establecidas entre partes, los soportes que documentan las transacciones que, en

este caso, pueden ser propios o de terceros y en el caso de ser propios deben ser externos, sin que se requiera necesariamente la existencia de contratos.

La dinámica para la cuanta de ingresos recibidos para terceros, señalada por el Decreto 2650 de 1993, contenido del Plan Único de Cuentas aplicable a comerciantes y que puede darnos una luz de lo que podría aplicarse en el caso de las copropiedades, es la siguiente:

“DINÁMICA:

Créditos:

-a. Por los valores recibidos a nombre de terceros.

Debitos:

-a. Por los valores entregados a los respectivos terceros,

-b. Por el valor de la comisión que pudiere pactarse sobre los recaudos realizados a nombre del tercero.”

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

MARÍA VICTORIA AGUDELO VARGAS
Presidente

MVAV/grb