

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 24 SEP 2014

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
cuencaabundio@hotmail.com

REFERENCIA:	
Fecha de radicado	16 de Agosto de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014 – 302 - CONSULTA
Tema	Suspensión del registro contable de intereses causados sobre cuotas de administración impagadas en propiedades horizontales.

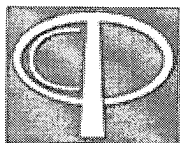
El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

CONSULTA (TEXTUAL)

“El Artículo 30 de la Ley 675 del 2001, norma de orden público y por ende de obligatorio cumplimiento, dispone que “El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior .”

Habida cuenta del carácter de la ley y de que en algunas copropiedades se vienen dejando de cobrar intereses sobre cuotas ordinarias o extraordinarias, impagadas dentro del término que fija la Asamblea, se formuló consulta a la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, órgano competente para responderla, conforme a lo dispuesto en el Decreto 3571 del 2.011, y de allí se recibió respuesta en oficio # 2014EEOO42113 del pasado 23.05.2.014, del cual se transcribe:

“..... es una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las cuotas de administración, ya revistan éstas un carácter ordinario o extraordinario, el retardo en su pago genera intereses moratorios a una tasa máxima de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, siendo posible su disminución por expresa



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

autorización de la Asamblea General de acuerdo con el quórum que para tal caso señale el reglamento de propiedad horizontal.

Así las cosas, la ley 675 del 2.001 no establece la condonación de las deudas de propiedad horizontal, sino que contempla su exigibilidad y la de los intereses moratorios a través de un proceso ejecutivo de conformidad con lo previsto por el artículo 48 de la ley 675 de 2.001, siendo el administrador quien debe iniciar oportunamente el cobro judicial de las mismas, lo anterior con la finalidad de recuperar aquellos que la propiedad horizontal ha dejado de percibir por la falta del pago de las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios (cuotas ordinaria o extraordinarias).

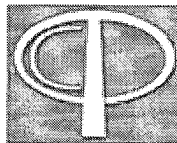
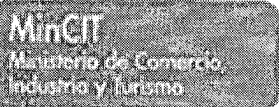
Ahora bien, cabe recordar que respecto a la responsabilidad del administrador, el inciso segundo del artículo 50 de la ley 675 de 2.001, estipula claramente que (..... **los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica o a terceros. Se presume la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal....**) debiendo ejercerse las acciones legales correspondientes por parte de quien se sienta afectado ante la jurisdicción ordinaria (civil o penal)._"

Y al respecto se lee en su Orientación Profesional de lo. de Julio del 2.008, que "**Dependiendo de su alto grado de incobrabilidad, la Asamblea o el Consejo de Administración, pueden aprobar la suspensión de su causación, (de los intereses) con efecto en los resultados, sin perjuicio de su registro en cuentas de orden, con fines de control "**

Si bien, así lo entendemos, el anterior pronunciamiento no hace referencia a la rebaja o condonación de los intereses, sino a medidas de índole contable relacionadas con la suspensión de su registro contable de causación, cuando existan signos de falta de efectividad en el recaudo de los intereses, sí puede prestarse, por falta de mayor amplitud en sus términos, como los que figuran en el concepto transcrito, a que se interprete como una solución al problema de la cartera vencida, sin considerar que al adoptarla y no aplicar previamente las normas de índole legal, que imponen al Administrador acudir de otra manera, se están asumiendo por él mismo, responsabilidades expresamente citadas en la ley 675 del 2.001, determinaciones que no deberían involucrar ni al Consejo ni a la Asamblea, por ser totalmente ajenas a sus funciones y atribuciones."

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del Consejo Técnico de la Contaduría Pública pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.



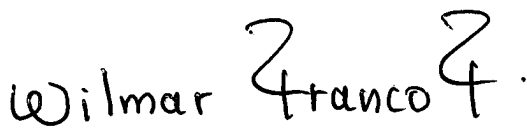
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Con base en la información suministrada se observa que dentro de los argumentos expuestos por el peticionario no existe consulta o pregunta que responder.

Por lo anterior, para efectos de dar respuesta a sus inquietudes lo invitamos a replantear sus preguntas en relación con el registro contable de intereses causados sobre cuotas de administración pendientes de cobro.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo tuvo en cuenta la información presentada por el consultante y sus efectos son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual establece que: *"Salvo disposición legal en contrario, 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,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: CCL
Consejero Ponente: GSC
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP

