

CTCP
Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2021-001753

| REFERENCIA: | |
|-----------------------|--|
| Fecha de Radicado | 26 de enero de 2021 |
| Entidad de Origen | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| Nº de Radicación CTCP | 2021-0038 |
| Código referencia | R-6-960 |
| Tema | Cobro de Intereses de mora - Copropiedades |

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

Dadas las circunstancias arriba mencionadas, muy cordialmente por medio de este derecho de petición, pido a Ustedes me informen si contablemente existe un manual donde explique claramente que es mes vencido y que es mes anticipado. Y como se cobrarían los intereses de mora en ambas circunstancias; y si los intereses de mora que me cobraron son justificados, pues yo pienso son usureros, por lo tanto violatorios de la ley, en este caso el artículo 305 del Código Penal, no doy nombres de las personas involucradas hasta no tener absoluta certeza, de que yo estoy en lo cierto; o, en su defecto si estoy errado en mi apreciación, pediré las excusas correspondientes (...)

RESUMEN:

"De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las decisiones para condonar cuotas ordinarias o intereses de mora corresponderían a la asamblea de copropietarios, y será la administración de la copropiedad, quien deberá ejecutar las órdenes establecidas por ella: Por consiguiente, se incumplirían los lineamientos de la Ley 675 de 2001, si el administrador de la copropiedad, o los abogados que representan a la copropiedad, tomarán estas decisiones, sin que previamente ellas hayan sido aprobadas y autorizadas por el máximo órgano de administración de la entidad."

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

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Acerca de su primera pregunta, no es conocimiento de este consejo la existencia de un manual donde se especifiquen los términos “mes anticipado” y “mes vencido”, así como el cálculo de intereses bajo estas dos modalidades. Sin embargo, este Consejo se ha manifestado sobre este particular en las siguientes consultas:

| No. | CONCEPTO | FECHA |
|-----------|--|------------|
| 2015-469 | COBRO DE INTERESES CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN | 13/07/2015 |
| 2015-575 | COBRO DE INTERESES POR CUOTA DE ADMINISTRACIÓN | 04/09/2015 |
| 2017-207 | LIQUIDACIÓN OFICIAL - COBRO DE INTERESES | 08/06/2017 |
| 2019-0267 | COBRO DE INTERESES DE MORA EN PH | 23/04/2019 |
| 2019-0656 | COBRO DE INTERESES DE MORA EN UNA COPROPIEDAD | 12/07/2019 |

Para efectos de consulta, adjuntamos el siguiente enlace: <http://www.ctcp.gov.co/conceptos> (Última revisión del enlace: 28-02-2021).

En dichas consultas se manifestó lo siguiente:

“El CTCP es un organismo de normalización técnica y su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por ello, este organismo no tiene competencia para pronunciarse sobre si son legales o ilegales las decisiones del Consejo de Administración, tampoco sobre las responsabilidades legales que debe asumir la administración de una copropiedad.

Respecto del cobro de los intereses de mora, la Ley 675 de 2001 en su artículo 30, establece la imposición de intereses moratorios sobre los valores adeudados por parte del propietario moroso; en este caso, los

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



intereses moratorios podrán ser fijados por la Asamblea General de Propietarios a través de sus estatutos o del reglamento, el cual nunca podrá ser superior al equivalente a una y media (1.5) vez el interés bancario corriente. En caso que los estatutos no establezcan nada sobre el particular, se cobrará una y media veces el interés bancario corriente vigente.

Por otra parte, los intereses que se generen por la mora, pertenecen a la copropiedad y una vez cobrados en proceso de cobro, pasarán a conformar parte de los ingresos de la copropiedad.

De acuerdo con lo anterior, si la asamblea de copropietarios es quien determina el interés que se debe cobrar a los propietarios morosos (sin exceder el máximo permitido por la Ley); será éste organismo, máximo órgano de dirección de la copropiedad, (Ver Art. 36 de la Ley 675 de 2001), quien también tendría la facultad para establecer un interés menor, y para aprobar la viabilidad de una condonación total o parcial de los intereses y de las cuotas vencidas de la copropiedad; decisión que deberá ser ejecutada por el administrador conforme a las instrucciones que sean dadas por la asamblea de copropietarios. “

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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Alcance de los conceptos. 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,

JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Carlos Augusto Molano R.

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