

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2023-041337
Fecha de Radicado	3 de noviembre de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0559
Tema	Cuotas ordinarias y extraordinarias en una PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Debido a que actualmente estamos siendo víctimas de atropellos en un conjunto residencial ubicado en la ciudad de Bogotá, les agradezco de manera atenta si su entidad pudiera por favor despejarnos las siguientes dudas que tenemos con respecto al manejo de cuotas ordinarias y extraordinarias en propiedad horizontal, y sobre el cálculo de intereses moratorios, con base en los siguientes hechos:

- 1. En nuestro conjunto residencial es común que se aplique un pequeño descuento de 10.000 mil pesos por el pago oportuno en las cuotas ordinarias de administración, los 5 primeros días hábiles de cada mes.*
- 2. A final del año 2022, se hizo una asamblea extraordinaria plagada de vicios e ilegalidad en donde no quedó debidamente aprobada una cuota extraordinaria la cual excede 40 veces lo que pagamos mensualmente de administración.*
- 3. El administrador renunció a su cargo, y dejó cualquier cantidad de problemas en la copropiedad, se dedicó a cobrar un valor incierto estipulado por él mismo, en donde nunca puso en consideración de los copropietarios las debidas cotizaciones e información clara y oportuna para un proyecto que después de un año de dicha asamblea nada que inicia.*
- 4. Lo único que quedó claro en esa reunión fue la fecha de vencimiento para el pago de esa cuota extraordinaria "incierta".*
- 5. Teniendo en cuenta todos estos atropellos, y que este señor con sus maniobras irregulares nos cercenó el derecho a varios copropietarios de impugnar esa reunión extraordinaria, solicitamos en un asamblea que él mismo por presión de la comunidad se dignó a realizar un mes después de la fecha límite de pago, se corrigieran y subsanaran los errores de la primer reunión, sin embargo por ignorancia de varias personas y motivadas por este señor, no se logró reparar el daño causado.*

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

6. Como la cuota que el señor pide están tan alta, dejó a varias familias sin el mínimo vital, y de una manera arbitraria inició un proceso ejecutivo a las familias que no accedieron a sus pretensiones, y que por supuesto no pudieron pagar la cantidad absurda de dinero que está exigiendo.

7. Al día de hoy tenemos totalmente al día las cuotas ordinarias y hemos venido aplicando el descuento por pronto pago al que tenemos derecho según quedó plasmado en una asamblea hace 5 años, y según lo estipulado en los estatutos del conjunto, pero no entendemos por qué, nos están cobrando estos rubros junto con la cuota extraordinaria “incierta” y determinada por el administrador, y además con el argumento de que al no haber pagado el rubro estipulado por él tampoco tenemos derecho al descuento por pronto pago, en la cuotas de administración.

PREGUNTAS:

1. Es correcto afirmar que si no se está al día en una cuota extraordinaria cuyo valor aún no es claro, eso le quita inmediatamente el derecho a un copropietario de seguir disfrutando del descuento por pronto pago en sus cuotas ordinarias, las cuales ha venido cancelando siempre de manera oportuna? ¿Acaso las cuotas ordinarias y extraordinarias están directamente relacionadas las unas con las otras?

2. Los estatutos de nuestro conjunto son prácticamente una fiel copia de la ley 675 de 2001, entendemos que para el cálculo de intereses moratorios se deben actualizar las tasas de interés cada mes en el software contable de la copropiedad, toda vez que la Superintendencia Financiera emite una circular a final de mes con el interés bancario corriente para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.

Sin embargo, la contadora de la copropiedad sin dar una explicación al respecto, mantiene las tasas sin actualizarse por más de 6 meses, con el argumento de que así lo estipula el código de comercio.

Teniendo en cuenta lo anterior, les agradezco me informen por favor finalmente cada cuanto se deben actualizar las tasas de interés moratorias en propiedad horizontal, y si conocen algún artículo del Código de Comercio, o alguna ley, en donde estipule que se debe actualizar es cada 3 o 6 meses.

3. Por otro lado, es correcto que la administración de un conjunto residencial cobre intereses moratorios de manera anticipada, de una cuota extraordinaria “incierta” por todo un mes completo, y con una tasa de interés desactualizada?

4. Si se ha solicitado infinidad de veces al administrador y a la contadora corregir estas inconsistencias, y hacen caso omiso a nuestras peticiones, en dónde se podrían denunciar estas anomalías?

5. Es cierto afirmar, que si un copropietario se encuentra supuestamente en mora en una cuota extraordinaria, no le da el derecho de solicitar a la administración un paz y salvo de cuotas ordinarias? esto se encuentra estipulado en alguna ley?

6. Ni en los estatutos de la copropiedad, ni en la ley 675 de 2001 está determinado el tema de las mudanzas, es cierto que el administrador puede prohibir el trasteo o mudanza de una persona con el argumento de que se encuentra supuestamente en mora? Si la persona deseara irse y posteriormente arrendar su inmueble esto estaría prohibido por alguna ley?

7. Que hacer frente al tema de constreñimiento, cobros injustificados e ilegales, cobros con tasas de interés superiores a las permitidas por la ley, violación a los derechos fundamentales, violación a los estatutos, prácticas contables erradas que se presentan a diario en los conjuntos residenciales de nuestra ciudad, en dónde podemos denunciar estos hechos?”(...)

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 por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

1. Es correcto afirmar que si no se está al día en una cuota extraordinaria cuyo valor aún no es claro, eso le quita inmediatamente el derecho a un copropietario de seguir disfrutando del descuento por pronto pago en sus cuotas ordinarias, las cuales ha venido cancelando siempre de manera oportuna? ¿Acaso las cuotas ordinarias y extraordinarias están directamente relacionadas las unas con las otras?

Con respecto al reconocimiento del descuento por pronto pago, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones, para lo cual podrá consultar, entre otros, los conceptos 2021-0698, 2021-0676, 2021-0459 y 2021-0093, que podrá acceder en el enlace www.ctcp.gov.co/conceptos.

2. Los estatutos de nuestro conjunto son prácticamente una fiel copia de la ley 675 de 2001, entendemos que para el cálculo de intereses moratorios se deben actualizar las tasas de interés cada mes en el software contable de la copropiedad, toda vez que la Superintendencia Financiera emite una circular a final de mes con el interés bancario corriente para la modalidad de crédito de consumo y ordinario. Sin embargo, la contadora de la copropiedad sin dar una explicación al respecto, mantiene las tasas sin actualizarse por más de 6 meses, con el argumento de que así lo estipula el código de comercio.

3. Por otro lado, es correcto que la administración de un conjunto residencial cobre intereses moratorios de manera anticipada, de una cuota extraordinaria “incierta” por todo un mes completo, y con una tasa de interés desactualizada?

En lo que se refiere al cobro de intereses de mora, el CTCP se refirió a la forma en que debe ser cobrado dicho concepto en una copropiedad en el concepto 2020-0147. Las decisiones sobre ello, deberán tomarse conforme a lo requerido en la Ley 675 de 2001, allí se establece que este es un tema que debe ser autorizado por la Asamblea de copropietarios, salvo que dicha función, por decisión de la asamblea, haya sido trasladada a otro órgano de dirección de la copropiedad. Otras consultas que se han referido al tema son: 2020-1106, 2020-0482, 2019-0479, 2019-286 y 2019-267 a las que podrá acceder en el enlace www.ctcp.gov.co, enlace conceptos.

En adición a lo anterior, es potestad de la asamblea de copropietarios, el establecimiento de cuotas extraordinarias y su periodicidad y forma de pago, así como al cobro de intereses moratorios por el retardo en el pago de dichas cuotas, si hay lugar a ello.

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

Ahora, no es competencia del CTCP pronunciarse sobre la herramienta y método utilizado para el cálculo y cobro de los intereses de mora en una copropiedad, por lo que les recomendamos acogerse a lo establecido en la respectiva Asamblea de copropietarios, como máximo órgano de dirección.

También le recomendamos que revise la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto, en donde se incorporan directrices en materia contable para este tipo de entidades, y que podrá acceder en el sitio www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones.

4. Si se ha solicitado infinidad de veces al administrador y a la contadora corregir estas inconsistencias, y hacen caso omiso a nuestras peticiones, en dónde se podrían denunciar estas anomalías?

7. Que hacer frente al tema de constreñimiento, cobros injustificados e ilegales, cobros con tasas de interés superiores a las permitidas por la ley, violación a los derechos fundamentales, violación a los estatutos, prácticas contables erradas que se presentan a diario en los conjuntos residenciales de nuestra ciudad, en dónde podemos denunciar estos hechos?

Con respecto a la inquietud del peticionario sobre “ante qué entidad puede realizar la denuncia de los administradores de la copropiedad”, le recomendamos que las inquietudes sobre temas legales sean realizadas directamente a la entidad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de las copropiedades, la cual entendemos que es la Alcaldía Local, Municipal o Distrital de la ciudad en la que se encuentre ubicada la unidad residencial (Ver art. 8° de la Ley 675 de 2001).

Con relación a la función de vigilancia de las actuaciones de los Contadores Públicos corresponde a la UAE - Junta Central de Contadores, quien actúa como autoridad disciplinaria. En consecuencia, quienes resulten afectados por las actuaciones de los contadores públicos, en su calidad de contadores públicos o revisores fiscales, pueden informar a la Junta Central de Contadores (JCC) del incumplimiento de las obligaciones profesionales, en los términos de las Resoluciones 604 de 2020 y 684 de 2022, de la JCC, que reglamentan el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

5. Es cierto afirmar, que si un copropietario se encuentra supuestamente en mora en una cuota extraordinaria, no le da el derecho de solicitar a la administración un paz y salvo de cuotas ordinarias? esto se encuentra estipulado en alguna ley?

6. Ni en los estatutos de la copropiedad, ni en la ley 675 de 2001 está determinado el tema de las mudanzas, es cierto que el administrador puede prohibir el trasteo o mudanza de una persona con el argumento de que se encuentra supuestamente en mora? Si la persona deseara irse y posteriormente arrendar su inmueble esto estaría prohibido por alguna ley?

Referente a estas inquietudes, no es competencia del CTCP pronunciarse sobre temas propios de la administración de una copropiedad.

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

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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