

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2024-007319
Fecha de Radicado	23 de febrero de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0090
Tema	Patrimonio negativo en propiedades horizontales

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) deseo consultar en lo referente a los estados financieros en la propiedades horizontales establecidas en la ley 675 del 2001 y demás normas contables complementarias, se me informe lo siguiente:

- 1. Es posible que una propiedad horizontal reporte un patrimonio neto negativo debido al valor que fue condenada pagar por una sentencia judicial.*
- 2. Ante el patrimonio negativo reportado en los estados financieros de la propiedad horizontal cuales son las consecuencias que establece la normatividad, en cómo deben proceder sus administrados y copropietarios.*
- 3. Es posible adelantar liquidación de la propiedad horizontal.*
- 4. Que sucede con las acreencia que la propiedad horizontal no pudo pagar, se asumen en prorrata por cada propietario. (…)”*

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 posible que una propiedad horizontal reporte un patrimonio neto negativo debido al valor que fue condenada pagar por una sentencia judicial?**

En efecto, es posible que al cierre del período, una propiedad horizontal presente un patrimonio neto negativo, como consecuencia de que los ingresos no cubran los gastos de la copropiedad del período y/o de períodos anteriores. Por ello, cuando el patrimonio de una copropiedad es negativo, refleja que los activos son menores que los pasivos, lo cual puede deberse, por ejemplo, a la condena relacionada con el pago de una sentencia judicial. En esta situación, resulta recomendable que los copropietarios tomen decisiones para cubrir el déficit, ya que son solidariamente responsables de las deudas de la copropiedad. Entre otras decisiones, podrán cubrir el déficit de períodos anteriores con cuotas ordinarias de períodos futuros o cuotas extraordinarias.

- 2. ¿Ante el patrimonio negativo reportado en los estados financieros de la propiedad horizontal cuales son las consecuencias que establece la normatividad, en cómo debe proceder sus administrados y copropietarios?**

Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Commutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

3. ¿Es posible adelantar liquidación de la propiedad horizontal?
4. ¿Qué sucede con las acreencias que la propiedad horizontal no pudo pagar, se asumen en prorrata por cada propietario?

En relación con las consultas planteadas y conforme al párrafo inicial, es relevante señalar que el CTCP no tiene competencia para tratar asuntos legales relacionados con las propiedades horizontales. Se recomienda revisar lo dispuesto en la [Ley 675 2001 \(sic.gov.co\)](http://sic.gov.co), así como otras normativas aplicables o las disposiciones del reglamento de la copropiedad.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero CTCP

Proyectó: Olson Ortiz Tovar / Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jimmy Jay Bolaño Tarrá