

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2023-028534
Fecha de Radicado	14 de agosto del 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0411
Tema	Propiedad Horizontal – Sanciones y multas pecuniarias

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Solicito concepto acerca de:

- ¿El contador público de un Conjunto Residencial puede cargar o registrar una sanción pecuniaria a la cuenta de cobro a un copropietario solo con la orden del administrador sin estar contenida dicha sanción o multa en los estatutos del reglamento de propiedad horizontal del conjunto?*
- El contador público no debería por ética verificar previamente que las sanciones pecuniarias deben estar tipificadas o estipuladas en los estatutos del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad como lo consagra la Ley 675 de 2001 respecto a sanciones económicas en sus artículos 59 y 60?*
- El revisor fiscal no debería informar a la asamblea general de copropietarios a través del dictamen que se están registrando a las cuentas de cobro de los copropietarios sanciones o multas pecuniarias que no se encuentran tipificadas en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad?*

HECHOS

- Las anteriores inquietudes y solicitudes las realizo debido a que se ha presentado en varias copropiedades regidas bajo propiedad horizontal anomalías como las planteadas pero no tengo conocimiento en el tema que le concierne a los contadores públicos por esta razón recurro antes ustedes si me pueden hacer el favor de aclararlas.*
- Tengo entendido que ustedes no les asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular por lo tanto no narro lo acontecido pero si dar una orientación técnica-científica de la profesión y por esta razón les agradecería la colaboración que me puedan brindar concerniente a esclarecer lo requerido”.*

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:

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 orden a los planteamientos e inquietudes, nos permitimos señalar:

- a. **¿El contador público de un Conjunto Residencial puede cargar o registrar una sanción pecuniaria a la cuenta de cobro a un copropietario solo con la orden del administrador sin estar contenida dicha sanción o multa en los estatutos del reglamento de propiedad horizontal del conjunto?**

Conforme la solicitud del peticionario, el CTCPC se ha pronunciado sobre “multas en propiedad horizontal”, para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2021-0604¹, en el cual se manifestó:

“(…) el CTCPC en la orientación técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)², acerca de los intereses y las multas, establece lo siguiente:

“Intereses moratorios

Los intereses moratorios corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido.

(…)

Multas

De acuerdo con el Art. 59 de la Ley 675 de 2001³, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

Art. 59. (...)2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. (...). La causación de estas multas se contabilizará como un débito a las cuentas por cobrar y un crédito a los ingresos en el estado de resultados. Una vez efectuado el cobro de éstas, se acreditará la cuenta por cobrar y se debitará la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo”.

(…) es importante revisar las decisiones tomadas por parte de la asamblea y dependiendo de lo aprobado, una entidad podría establecer que los descuentos por pronto pago solo son aplicables cuando los copropietarios no tengan saldos en mora con la copropiedad, y esto podría incluir deudas por otros conceptos, como los de multas y otras sanciones que han sido establecidas para los copropietarios, para mayor claridad, sería mucho mejor que tales disposiciones hayan sido aprobadas por la asamblea o por el órgano pertinente. Sin embargo, en cuanto al registro de las mismas, debe procederse en concordancia con los Marcos Técnicos Normativos, como los referenciados anteriormente”. Subrayado fuera de texto.

Es importante considerar que el contador de una entidad o empresa, no toma decisiones gerenciales, las cuales son propias de la administración y éstas deben estar ajustadas a las normas legales (Ley 675 de 2001) y al reglamento de

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=b88a36fc-3ebf-49ea-8388-6b5e85943d5b>

² <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

³ https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf

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

propiedad horizontal, como a las decisiones de la asamblea en concordancia con aquellas. Por tanto, una operación o decisión administrativa con efectos contables debe ser reconocida, medida, informada y revelada por la contabilidad y la información financiera, toda vez que con ella se afecta directa o indirectamente el patrimonio de la persona jurídica, como el planteado.

b. El contador público no debería por ética verificar previamente que las sanciones pecuniarias deben estar tipificadas o estipuladas en los estatutos del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad como lo consagra la Ley 675 de 2001 respecto a sanciones económicas en sus artículos 59 y 60?

Al respecto, es importante tener en cuenta las responsabilidades del contador en una propiedad horizontal, las cuales deben estar definidas en el contrato de su vinculación. Mediante concepto 2023-0353⁴ que emitió el CTCP, se manifestó lo siguiente:

“(…) Con respecto a la inquietud del peticionario, el CTCP no es competente para pronunciarse sobre las responsabilidades que tienen los contadores públicos por la mala gestión en desarrollo de sus actividades profesionales. La Ley 43 de 1990, reglamentaria de la profesión del Contador Público en Colombia, y las normas de ética para contadores profesionales, que fueron incorporadas en el DUR 2420 de 2015, contienen las directrices que deben observar todos los contadores públicos en Colombia.

En cuanto a las relaciones del Contador Público con los usuarios de sus servicios, se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 41 a 51 de la Ley 43 de 1990, y las obligaciones y derechos que hayan sido incluidos en el contrato de prestación de servicios o en el contrato laboral.

En todo caso, la función disciplinaria en relación con 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 reglamenta el procedimiento sancionatorio seguido por el tribunal disciplinario de esta autoridad de vigilancia.

En todo caso, es importante destacar que tanto el contador público como el administrador de la propiedad horizontal comparten la responsabilidad por la información contable y financiera, como se manifiesta en el concepto 2019-12212 emitido por el CTCP:

(…) Con respecto a la pregunta del peticionario, en primer lugar debemos anotar que el responsable de los estados financieros es la administración de la entidad, el Contador Público al prestar sus servicios en una empresa también forma parte la administración, y por ello la responsabilidad por la preparación y presentación de los estados financieros no debe asignarse como una función exclusiva del Contador Público que es contratado por una entidad”.

c. El revisor fiscal no debería informar a la asamblea general de copropietarios a través del dictamen que se están registrando a las cuentas de cobro de los copropietarios sanciones o multas pecuniarias que no se encuentran tipificadas en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad?

El revisor fiscal de una propiedad horizontal en Colombia tiene un conjunto de funciones y responsabilidades específicas, incluyendo la verificación del cumplimiento de normas legales, técnicas contables y de ética empresarial. Si durante su labor profesional detecta sanciones o multas pecuniarias que no están contempladas en el reglamento de propiedad

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=7250bfd0-69de-4d85-af7a-b6c522393e1f>

horizontal, debe informarlo de acuerdo con las normativas de aseguramiento y revisoría fiscal vigentes en el país. Esto es esencial para garantizar la integridad financiera y el cumplimiento de las regulaciones en la propiedad horizontal. El contenido básico obligatorio para un dictamen del revisor fiscal se encuentra señalado en las normas legales que debe atender el revisor fiscal, tal como se indica en el artículo 208 del Código de Comercio, norma aplicable por extensión del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009.

Finalmente, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las “funciones y responsabilidades del revisor fiscal en una Propiedad Horizontal”, para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2021-0181⁵.

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: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=831fb41d-0b5f-48b4-a9d1-38e936bec221>

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