

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

No. del Radicado	1-2024-037618
Fecha de Radicado	02 de octubre de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0306A
Tema	PH – Conservación de documentos y el derecho de Inspección – Respuesta Ampliada.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) apreciaré mucho que me puedan enviar respuesta a estas preguntas:

1. En propiedad horizontal ¿Es cada cuota mensual ordinaria (cuotas mensuales de administración) una deuda separada de otras cuotas mensuales ordinarias y de otras obligaciones pecuniarias (cuotas extraordinarias, sanciones/multas, etc)? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad menciona el tema.

2. En propiedad horizontal ¿Es cada cuota extraordinaria una deuda separada de las cuotas mensuales ordinarias y de otras obligaciones pecuniarias (otras cuotas extraordinarias, sanciones/multas, etc)? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad menciona el tema.

3. En propiedad horizontal ¿Es cada sanción/multa impuesta una deuda separada de cuotas mensuales ordinarias, cuotas extraordinarias y de otras obligaciones pecuniarias? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad menciona el tema.

4. Para la aplicación de pagos en propiedad horizontal, ¿Es obligatorio seguir los artículos 1653, 1654 y 1655 del código civil? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad menciona el tema. Por favor tener en cuenta que un apartamento/unidad puede adeudar cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias y sanciones/multas, al mismo tiempo. Por ejemplo: estamos en julio y un apartamento debe las cuotas ordinarias de mayo, junio y julio; además, una asamblea hecha en mayo aprobó el cobro de una cuota extraordinaria en junio y dicho apartamento no la ha pagado. Sumado a lo anterior, en mayo se le impuso al mismo apartamento una sanción igual a una cuota de administración (la sanción no fue impugnada y ya está ejecutoriada).

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

5. En propiedad horizontal, si no se siguen los artículos 1653, 1654 y 1655 del código civil para la aplicación de pagos, ¿cómo se deben aplicar los pagos recibidos? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad menciona el tema y que un apartamento puede adeudar cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias y sanciones/multas, al mismo tiempo. Por ejemplo: el mismo mencionado en el punto 4.

6. En propiedad horizontal, si una deuda no ha sido devengada, ¿puede el deudor imputar el pago a dicha deuda no devengada sin consentimiento del acreedor? ¿o para que se aplique el pago a una deuda no devengada se necesita consentimiento del acreedor? por ejemplo, se está en julio y un copropietario adeuda las cuotas de mayo, junio y julio. El copropietario paga un dinero y pide que se aplique a la cuota de julio (aún no se ha acabado dicho mes, es decir, aún la deuda no ha sido devengada). ¿Se debe aplicar el pago como solicita el deudor sin necesidad de que el acreedor dé su consentimiento? (...)."

RESUMEN:

Contablemente, cada preparador de la información contable en la propiedad horizontal, bajo su criterio profesional y en cumplimiento de los controles relacionados con la identificación de cada transacción, puede detallar las cuentas por cobrar utilizando auxiliares y clasificándolas por tercero. Esto permite desglosar las cuentas de acuerdo con su origen, ya sea en expensas comunes, expensas extraordinarias, multas, sanciones, entre otros.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Inicialmente, se recibieron tres radicados del mismo petionario, en los cuales se efectuaron consultas sobre temas diversos. No obstante, los tres derechos de petición coincidían en cuestiones relacionadas con la conservación de documentos y el derecho de inspección, aspectos que fueron respondidos en el concepto 2024-0306 del 29 de julio del presente año, el cual se adjunta a esta respuesta, junto con el radicado de correspondencia de envió.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

Posteriormente, se recibió una nueva solicitud sobre otros temas, haciendo referencia al concepto previamente emitido por el CTCP.

1. En propiedad horizontal ¿Es cada cuota mensual ordinaria (cuotas mensuales de administración) una deuda separada de otras cuotas mensuales ordinarias y de otras obligaciones pecuniarias (cuotas extraordinarias, sanciones/multas, etc.)? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad mencionan el tema.

2. En propiedad horizontal ¿Es cada cuota extraordinaria una deuda separada de las cuotas mensuales ordinarias y de otras obligaciones pecuniarias (otras cuotas extraordinarias, sanciones/multas, etc.)? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad mencionan el tema.

3. En propiedad horizontal ¿Es cada sanción/multa impuesta una deuda separada de cuotas mensuales ordinarias, cuotas extraordinarias y de otras obligaciones pecuniarias? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad mencionan el tema.

Conforme a esta ampliación de solicitud por parte del peticionario, y en atención a los planteamientos e inquietudes presentados, nos permitimos señalar lo siguiente:

En respuesta a las preguntas 1, 2 y 3, contablemente, cada preparador de la información contable en la propiedad horizontal, bajo su criterio profesional y en cumplimiento de los controles relacionados con la identificación de cada transacción, puede detallar las cuentas por cobrar utilizando auxiliares y clasificándolas por tercero. Esto permite desglosar las cuentas de acuerdo con su origen, ya sea en expensas comunes, expensas extraordinarias, multas, sanciones, entre otros.

4. Para la aplicación de pagos en propiedad horizontal, ¿Es obligatorio seguir los artículos 1653, 1654 y 1655 del código civil? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad mencionan el tema. Por favor tener en cuenta que un apartamento/unidad puede adeudar cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias y sanciones/multas, al mismo tiempo. Por ejemplo: estamos en julio y un apartamento debe las cuotas ordinarias de mayo, junio y julio; además, una asamblea hecha en mayo aprobó el cobro de una cuota extraordinaria en junio y dicho apartamento no la ha pagado. Sumado a lo anterior, en mayo se le impuso al mismo apartamento una sanción igual a una cuota de administración (la sanción no fue impugnada y ya está ejecutoriada).

5. En propiedad horizontal, si no se siguen los artículos 1653, 1654 y 1655 del código civil para la aplicación de pagos, ¿cómo se deben aplicar los pagos recibidos? Esto asumiendo que el reglamento de propiedad horizontal ni ningún otro manual de la copropiedad menciona el tema

y que un apartamento puede adeudar cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias y sanciones/multas, al mismo tiempo. Por ejemplo: el mismo mencionado en el punto 4.

6. En propiedad horizontal, si una deuda no ha sido devengada, ¿puede el deudor imputar el pago a dicha deuda no devengada sin consentimiento del acreedor? ¿o para que se aplique el pago a una deuda no devengada se necesita consentimiento del acreedor? por ejemplo, se está en julio y un copropietario adeuda las cuotas de mayo, junio y julio. El copropietario paga un dinero y pide que se aplique a la cuota de julio (aún no se ha acabado dicho mes, es decir, aún la deuda no ha sido devengada). ¿Se debe aplicar el pago como solicita el deudor sin necesidad de que el acreedor dé su consentimiento?

En cuanto a las preguntas 4, 5 y 6, el CTCP se ha pronunciado previamente sobre 'la aplicación de pagos de cuotas de administración'. Recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2024-0008](#), en el que manifestó lo siguiente:

"(...) es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para tratar asuntos relacionados con la forma de imputación o aplicación de los pagos realizados por los copropietarios. Este asunto debe ser resuelto de acuerdo con lo establecido en la Ley (Artículo 30 Ley 675 de 2001) y en el reglamento de la copropiedad, así como en las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios". (...)

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co