

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-006261
Fecha de Radicado	26 de febrero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0051
Tema	PH – Sentencias judiciales

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En mi calidad de ciudadano colombiano, sobre la contabilidad de condenas de sentencias judiciales en contra de las PROPIEDADES HORIZONTALES deseo consultar lo siguiente:

- 1. Debe registrarse el valor de la condena judicial en el informe de ejecución presupuestal.*
- 2. Como se registra la condena judicial en el informe de ejecución presupuestal.*
- 3. Los informes de ejecución presupuestal de periodos anteriores pueden ser Re expresados.*
- 4. Si se registra la condena judicial como un gasto en el estado de resultados también debe realizarse el mismo registro en el informe de ejecución presupuestal.*
- 5. Una condena judicial en contra de una propiedad horizontal es un gasto ordinario o extraordinario.*
- 6. La condena judicial en contra de una propiedad horizontal se debe registrar en los pasivos corrientes o no corrientes de los estados de situación financiera.*
- 7. Las propiedades horizontales están obligadas a enervar la causal de disolución, cuando sus pérdidas del ejercicio superan el 50% del patrimonio.*
- 8. Las propiedades horizontales pueden acceder a tramites de insolvencias establecidos en la LEY 1116 del 2006.*
- 9. Si una propiedad horizontal no tiene la capacidad económica para atender sus acreencias puede ser liquidada por medio de orden judicial. (...)"*

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

RESUMEN:

Se da respuesta a diversos aspectos relacionados con la gestión contable y presupuestal en las copropiedades, en el marco de la Ley 675 de 2001. Así mismo, se aclara el tratamiento de las condenas judiciales en su reconocimiento contable, su impacto en los informes presupuestales y financieros, así como las implicaciones en materia de posibles liquidaciones.

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:

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

1. Debe registrarse el valor de la condena judicial en el informe de ejecución presupuestal.

2. Como se registra la condena judicial en el informe de ejecución presupuestal.

Cuando se presenta una condena mediante sentencia judicial, esta constituye el resultado de un proceso jurídico que, conforme a los marcos contables vigentes, debe ser reconocido siguiendo una secuencia contable lógica: inicialmente como una contingencia, luego como una provisión, y finalmente como una cuenta por pagar, una vez se cumple con los criterios de certeza y cuantificación confiable.

De acuerdo con lo anterior, al reconocerse la provisión dentro del pasivo, esta debe ser incluida en el presupuesto de la propiedad horizontal, conforme a lo dispuesto en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), específicamente en el Capítulo X – El Presupuesto.

El reconocimiento de la condena judicial debe reflejarse tanto en el presupuesto aprobado como en su ejecución presupuestal, entendida esta última como la comparación entre el presupuesto aprobado y el ejecutado, conforme a lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 51 de la Ley 675 de 2001. Para ello, se recomienda crear una

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

partida específica en el rubro de gastos judiciales o provisiones, de manera que permita una adecuada trazabilidad y control del gasto.

Adicionalmente, se sugiere consultar el concepto [2025-0009](#), emitido por el CTCP, que aborda el reconocimiento contable de litigios y demandas en una propiedad horizontal.

3. Los informes de ejecución presupuestal de periodos anteriores pueden ser Re expresados.

El presupuesto es distinto de los estados financieros; se trata de dos aspectos con propósitos diferentes. El presupuesto incluye proyecciones de ingresos y egresos de efectivo, que pueden diferir de las cifras finalmente registradas en la contabilidad, ya que su función es planificadora y prospectiva. Por su parte, los estados financieros reflejan los hechos económicos realizados y registrados conforme al marco técnico contable aplicable.

En este contexto, el término "reexpresados" solo aplicaría a los estados financieros cuando existe un error material o relevante que requiere corrección, siempre y cuando la copropiedad estuviera clasificada en el Grupo 2. Este concepto no aplica al presupuesto, el cual es una herramienta administrativa que no está sujeta a reexpresión, aunque sí puede ser objeto de ajustes o modificaciones durante su ejecución, previa aprobación del órgano competente.

4. Si se registra la condena judicial como un gasto en el estado de resultados también debe realizarse el mismo registro en el informe de ejecución presupuestal.

La condena judicial debe reflejarse en ambos informes:

En el estado de resultados, como un gasto en el periodo en que se incurre, una vez se cumplan los criterios de reconocimiento.

En la ejecución presupuestal, como un compromiso de pago que afecta la disponibilidad de recursos, debiendo incorporarse en el presupuesto como una partida específica (por ejemplo, en el rubro de gastos judiciales o provisiones).

5. Una condena judicial en contra de una propiedad horizontal es un gasto ordinario o extraordinario.

Bajo los marcos técnicos contables vigentes, no existe una clasificación específica entre gastos ordinarios o extraordinarios.

La presentación en los estados financieros debe responder a los principios de simplicidad y claridad para los usuarios, y a la naturaleza administrativa de las propiedades horizontales, donde todos los gastos asociados al mantenimiento, operación y cumplimiento legal de la copropiedad deben ser reconocidos y revelados conforme a su función o naturaleza, según lo requiera la entidad.

6. La condena judicial en contra de una propiedad horizontal se debe registrar en los pasivos corrientes o no corrientes de los estados de situación financiera.

En el concepto [2025-0009](#), emitido por el CTCP, se da respuesta a esta consulta (en la pregunta 2) sobre el reconocimiento contable de litigios y demandas en una propiedad horizontal.

7. Las propiedades horizontales están obligadas a enervar la causal de disolución, cuando sus pérdidas del ejercicio superan el 50% del patrimonio.

La Ley 675 de 2001 no establece de manera expresa que una propiedad horizontal deba disolverse por pérdidas superiores al 50% del patrimonio, como ocurre en el caso de ciertas sociedades bajo el régimen del Código de Comercio. Sin embargo, el numeral 10 del artículo 38 de dicha ley dispone que la asamblea general de propietarios podrá aprobar la disolución y liquidación del régimen de propiedad horizontal, cuando así lo considere necesario:

*"(...) **Artículo 38. Naturaleza y funciones.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

"(...) 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. (...)"

En este sentido, si se presentan pérdidas significativas que afecten la sostenibilidad financiera y operativa de la copropiedad, la asamblea general, puede decidir su disolución, evaluando el impacto que tales pérdidas tienen sobre el cumplimiento de los fines del régimen.

8. Las propiedades horizontales pueden acceder a tramites de insolvencias establecidos en la LEY 1116 del 2006

Las propiedades horizontales no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley 1116 de 2006, ya que dicha norma regula los procesos de insolvencia empresarial y de personas naturales comerciantes, con el propósito de preservar unidades productivas y el crédito.

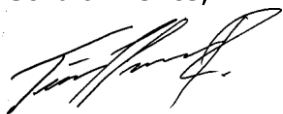
En consecuencia, los conflictos económicos que puedan presentarse en una propiedad horizontal, tales como la falta de liquidez, el incumplimiento de obligaciones o la acumulación de deudas, no pueden ser tramitados bajo el régimen de insolvencia empresarial previsto en esta ley. Estos casos deben ser gestionados mediante los mecanismos internos de decisión establecidos en la Ley 675 de 2001 (como la asamblea general de copropietarios) o, en su defecto, a través de procesos judiciales ordinarios, según la naturaleza del conflicto.

9. Si una propiedad horizontal no tiene la capacidad económica para atender sus acreencias puede ser liquidada por medio de orden judicial.

En referencia a la consulta y de acuerdo con el párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos relacionados con copropiedades, como los planteados por el peticionario. Las inquietudes en este ámbito, deben ser dirigidas a la Alcaldía de la localidad donde se encuentre la copropiedad. Así mismo, la Ley 675 de 2001 dispone el marco legal de las Propiedades Horizontales.

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 / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / 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