

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)  
**Harold Leonardo Gómez**  
E-mail: prohasem.ph@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-5101

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Fecha de Radicado</b>     | 04 de marzo de 2020                      |
| <b>Entidad de Origen</b>     | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| <b>N° de Radicación CTCP</b> | 2020-00269                               |
| <b>Código referencia</b>     | 0-6-960-4                                |
| <b>tema</b>                  | Intereses de Mora en cuotas de PH        |

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN:**

Los intereses moratorios en una copropiedad son aquellos que debe pagar (cuota de administración) el copropietario desde el momento en que incurre en mora de pagar la suma de dinero que está obligado a cancelar, hasta el momento en que soluciona o paga la obligación.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

**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](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



LA PETICION DE CONCEPTO DE NORMA

Se consulta dentro del marco legal aplicable a la Contabilidad en P.H.

- A. ¿Cuándo se configura la mora en el pago de la expensa común o cuota de administración?
- B. Cuando se produce un retardo de 1 día; Es legal aplicar intereses de mora sobre el monto ya cancelado y recibido por la copropiedad?
- C. ¿Es legal cobrar intereses de mora sobre el valor de la expensa común plena cuando el saldo pendiente es sólo una pequeña parte de la cuota de administración- el Descuento por pronto pago-¿

¿no debía aplicar los intereses sobre el saldo de \$40.000.00?

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Con respecto a la pregunta del peticionario, el CTCP se ha pronunciado sobre el tema consultado en los conceptos 2019-234 del 12 -abril de 2019 y 2020-0147 del 27 de febrero del 2020. A los que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos.

En relación con la primera pregunta del peticionario este consejo conceptúa:  
¿Cuándo se configura la mora en el pago de la expensa común o cuota de administración?

Además de la ley por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, debemos señalar que en materia de intereses moratorios existe la Ley 45 de 1990 que en su artículo 65 establece:

“Causación de intereses de mora en las obligaciones dinerarias. En las obligaciones ... **el deudor estará obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella.** Toda suma que se cobre al deudor como sanción por el simple retardo o incumplimiento del plazo de una obligación dineraria se tendrá como interés de mora, cualquiera sea su denominación.<sup>1</sup> (el resaltado es nuestro)

<sup>1</sup> Artículo 65 de la Ley 45 de 1990

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Por su parte la Ley 675 en su artículo 30 señala:

“Incumplimiento en el pago de Expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.<sup>2</sup>

De conformidad con lo expuesto, ello significa que el interés de mora empieza a “correr” a partir de la fecha en que se incurre en la mora y por todo el tiempo que dure la misma.

Ahora bien, en relación con la segunda pregunta ¿Es legal aplicar intereses de mora sobre el monto ya cancelado y recibido por la copropiedad? Este consejo coniectua que la legalidad de los intereses moratorios opera sobre el monto en mora y no sobre el total de la deuda. Además, la Superintendencia Financiera ha conceptuado que para calcular los intereses moratorios se multiplica la tasa de interés anual moratorio por el monto del pago vencido y se divide este monto entre 360 días, el resultado se multiplica por el número de días de atraso y así se optiene el monto de la mora.

En relación con la tercera y cuarta pregunta ¿Es legal cobrar intereses de mora sobre el valor de la expensa común plena cuando el saldo pendiente es sólo una pequeña parte de la cuota de administración- el Descuento por pronto pago? y ¿no debía aplicar los intereses sobre el saldo de \$40.000.00?, en consecuencia de lo expuesto podemos concluir que no es acorde con la normativa cobrar intereses moratorios sobre obligaciones que ya han sido pagadas; el saldo sobre el que se debe cobrar es sobre el que se está en mora.

Los intereses moratorios en una copropiedad son aquellos que debe pagar (cuota de administración) el copropietario desde el momento en que incurre en mora de pagar la suma de dinero que está obligado a cancelar, hasta el momento en que soluciona o paga la obligación.

Por último este consejo recomienda que la asamblea de Copropietarios debería estipular en sus reglamentos, la forma como debe reglarse las relaciones entre la copropiedad y los copropietarios, en dicho reglamento deberá estipularse la tasa de interés, la forma de cobro, el valor de las expensas y sus componentes, de acuerdo con la ley.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Ley 675 de 2001 Artículo 30

<sup>3</sup> Consejo Técnico de la Contaduría Pública ; concepto 2019-234 de 12 -abril de 2019.

**Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia**

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: [info@minciti.gov.co](mailto:info@minciti.gov.co)

[www.minciti.gov.co](http://www.minciti.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 escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: César Omar López Ávila

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano 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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



Radicado relacionada No.

DDR

Bogotá D.C, 3 de mayo de 2020

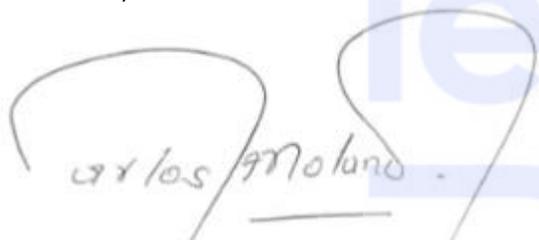
Señor  
Harol Leonorado Gomez  
prohasem.ph@gmail.com; clopez@mincit.gov.co  
Señor  
Harold Leonardo Gómez  
E-mail : [prohasem.ph@gmail.com](mailto:prohasem.ph@gmail.com) ; [clopez@mincit.gpv.co](mailto:clopez@mincit.gpv.co)

Asunto : Consulta 2020-00269consulta 2020-0269

Saludo: Buenas tardes, estamos dando respuesta a su consulta del Radicado 1-2020-005101.

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.  
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



legis

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRIGUEZ**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

CopiaInt:  
CopiaExt:

Folios: 1  
Anexos:  
Nombre anexos: Concepto 2020-0269.pdf

Elaboró: CESAR OMAR LOPEZ AVILA CONT