

CTCP-10-00861-2019

Bogotá, D.C.,

Señor (a)
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
E-mail: cuencaabundio@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-2019-018890

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	24 de junio de 2019
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2019-0656-CONSULTA
Código referencia	O-6-960
Tema	Cobro Intereses de mora en una copropiedad

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 y 2483 de 2018, 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 3º 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:

De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las decisiones para condonar cuotas ordinarias o intereses de mora corresponderían a la asamblea de copropietarios, y será la administración de la copropiedad, quien deberá ejecutar las órdenes establecidas por ella: Por consiguiente, se incumplirían los lineamientos de la Ley 675 de 2001, si el administrador de la copropiedad, o los abogados que representan a la copropiedad, tomarán estas decisiones, sin que previamente ellas hayan sido aprobadas y autorizadas por el máximo órgano de administración de la entidad.

CONSULTA (TEXTUAL)

*“CONCEPTO DEL CTCP.472 04.06.19 RESPONSABILIDAD ADMINISTRADORES COPROPIEDAD —.
La Revista de Legis, AMBITO JURIDICO, edición #516. Publica el concepto señalado en la referencia 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

“Además de las sanciones que podrían recibir los contadores públicos y los revisores fiscales al suscribir los estados financieros, sin cumplir requisitos legales, también debe considerarse la responsabilidad de los administradores de la copropiedad, pues la presentación de informes con errores o llevar la contabilidad en forma indebida, infringe la ley”.

Asimismo, la Revista publica en la misma edición, el concepto #14392 emitido por el Ministerio del Trabajo el pasado 22 de abril y según el cual “la solidaridad de la propiedad horizontal respecto a las obligaciones laborales de sus contratistas se aplica sobre las actividades propios de su objeto social. Si bien los copropietarios no son responsables solidarios, lo cual se refleja en que no pueden ser demandados, si lo son económicamente”

CONSULTA: Habida cuenta de que en oportunidades los errores que se cometen en el manejo de la contabilidad, pueden ser producto de negligencia, falta de experiencia, de control, de descuidos, por lo que, tratándose por ejemplo de impuestos, conllevan a causar sanciones e intereses moratorios en cifras que pueden llegar a varios millones de pesos,

SE CONSULTA: si a pesar de que en el Artículo 50 de la ley 675 se establece que “los administradores responderán por... culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros,” el Consejo de Administración al analizar la situación, decide que sea la Copropiedad la que asuma tales diferencias.”

Y como la norma advierte que “se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal

“SE PREGUNTA: si tratándose de intereses causados y de cuotas de administración impagadas, es la Asamblea, la que tiene capacidad para exonerar el pago de estos pasivos, por lo que no es posible incluir en los poderes, expresiones que otorguen a los Abogados facultades para convenir arreglos de la cartera que se cobra por la vía ejecutiva en términos que disminuyan el capital o los intereses, ¿Estos poderes se pueden otorgar en forma verbal? “

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.

El CTCP es un organismo de normalización técnica y su función es la de dar orientación sobre la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información. Por ello, este organismo no tiene competencia para pronunciarse sobre si son legales o ilegales las

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

decisiones del Consejo de Administración, tampoco sobre las responsabilidades legales que debe asumir la administración de una copropiedad.

Respecto del cobro de los intereses de mora, la Ley 675 de 2001 en su artículo 30, establece la imposición de intereses moratorios sobre los valores adeudados por parte del propietario moroso; en este caso, los intereses moratorios podrán ser fijados por la Asamblea General de Propietarios a través de sus estatutos o del reglamento, el cual nunca podrá ser superior al equivalente a una y media (1.5) vez el interés bancario corriente. En caso que los estatutos no establezcan nada sobre el particular, se cobrará una y media veces el interés bancario corriente vigente.

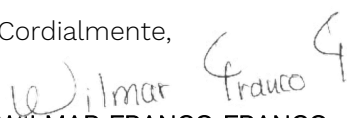
Por otra parte, los intereses que se generen por la mora, pertenecen a la copropiedad y una vez cobrados o en proceso de cobro, pasarán a conformar parte de los ingresos de la copropiedad.

De acuerdo con lo anterior, si la asamblea de copropietarios es quien determina el interés que se debe cobrar a los propietarios morosos (sin exceder el máximo permitido por la Ley); será éste organismo, máximo órgano de dirección de la copropiedad, (Ver Art. 36 de la Ley 675 de 2001), quien también tendría la facultad para establecer un interés menor, y para aprobar la viabilidad de una condonación total o parcial de los intereses y de las cuotas vencidas de la copropiedad; decisión que deberá ser ejecutada por el administrador conforme a las instrucciones que sean dadas por la asamblea de copropietarios.

En conclusión, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las decisiones para condonar cuotas ordinarias o intereses de mora corresponderían a la asamblea de copropietarios, y será la administración de la copropiedad, quien deberá ejecutar las órdenes establecidas por ella: Por consiguiente, se incumplirían los lineamientos de la Ley 675 de 2001, si el administrador de la copropiedad, o los abogados que representan a la copropiedad, tomarán estas decisiones, sin que previamente ellas hayan sido aprobadas y autorizadas por el máximo órgano de administración de la entidad.

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,



WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTC

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Wilmar Franco Franco

Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco/Luis Henry Moya Moreno

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

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 12 de Julio del 2019

1-2019-018890

Para: **cuencaabundio@hotmail.com;mavilar@mincit.gov.co**

2-2019-020068

ABUNDIO CUENCA

Asunto: Consulta 2019-0656

Buenos días,

Se da respuesta a la consulta de la referencia



WILMAR FRANCO FRANCO

CONSEJERO

Anexos: 2019-0656 Cobro intereses de mora en una copropiedad FIRMADA.pdf

Proyectó: MAURICIO AVILA RINCON - CONT

Revisó: WILMAR FRANCO FRANCO-LUIS HENRY MOYA MORENO

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

GD-FM-009.v20