

CTCP-10-01371-2019

Bogotá, D.C.,

Señora
LUZ MARINA PATIÑO EXCAMILLA
luzexcamilla@yahoo.com.co

Asunto: Consulta: 1-2019-030107

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	17 de octubre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-1031-CONSULTA
Código referencia:	0-3-960
Tema:	Cartera en propiedad horizontal

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, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 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 información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero 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

El CTCP no tiene competencia para manifestarse sobre los temas de la consulta. No obstante lo anterior, el CTCP se pronunció sobre un tema referido a la prelación de pagos en la consulta 2018-964

CONSULTA (TEXTUAL)

Asunto: Solicitud revisión aplicación contabilidad en unidad residencial Cali

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



Como administradora y representante legal de la unidad residencial (...) ubicada en Cali Valle del Cauca en la (...), tengo duda de los procedimientos contables que se están llevando a cabo en la copropiedad, no quiero llegar a ejecutar un cobro no debido por ello, por eso solicito su asesoría con respecto a la cartera ejecutada.

Lo que le quiero decir es que se están cobrando valores a los propietarios que no deben ser, talvez por desconocimientos del contador, como por ejemplo intereses que no se deben cobrar y cargos de honorarios de abogado por conceptos de recaudo de cartera vencida. Por ejemplo el 30 junio del 2019 se venció plazo para cobrar cuota extraordinaria, el contador a todo pago que hagan los propietarios y que deben esta cuota extraordinaria, envía los pagos para abono de la cuota extraordinaria dejando, donde hay que tener en cuenta que hay unos procesos jurídicos con acuerdo de pago antes del vencimiento de la cuota extraordinaria, entonces le cobran intereses sobre el capital adeudado y que está en un acuerdo de pago e intereses sobre la cuota pactada en el acuerdo, además se le pagan honorarios a la abogada incluyendo toda la deuda, en donde no se debe honorarios por el abono a la cuota extraordinaria ya que esta cuota no está incluida en el acuerdo de pago firmado con anterioridad.

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 no tiene competencia para manifestarse sobre los temas de la consulta. No obstante lo anterior, mediante concepto 2018-964 el cual puede consultarse en http://www.ctcp.gov.co/ctcp_concepto.php?concept_id=2018, se trató un tema similar a su consulta, respecto de la aplicación de los pagos en una propiedad horizontal:

“El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) es un Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, por tanto, no tiene competencia para resolver temas referidos a la imputación de los pagos.

¹ Nota del CTCP: se ocultan los datos personales y específicos del consultante por motivos de confidencialidad.

² *ibid.*

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



Sin embargo el consultante deberá tener en cuenta lo establecido en los estatutos de la propiedad horizontal, y a falta de estos revisar las referencias sobre el tema especificadas en el Código Civil Colombiano, y en especial los artículos 1652 a 1654, y en otras normas que regulan la materia.

Teniendo en cuenta que el régimen de propiedad horizontal se encuentra regulado por la Ley 675 de 2001 y en este se menciona la naturaleza civil por parte de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, el tratamiento de las expensas de la Administración de la Copropiedad, es regida por el Código Civil³.

En el Código Civil Colombiano en los artículos 1652 a 1654 hay referencias sobre la aplicación de los pagos, donde en términos generales se establece que en primer lugar los pagos se destinarán a cancelar los intereses y lo que sobre al capital, salvo que el acreedor (en este caso la propiedad horizontal) consienta que la totalidad del pago se abone a capital; además, cuando concurren al mismo tiempo varias deudas, será el deudor quién determine a qué deuda hace el aporte de capital, y si este no dice nada, el acreedor tendrá la facultad para aplicar los pagos a su conveniencia”.

A continuación los artículos 1652 a 1654 de Código Civil Colombiano:

“Artículo 1653. Imputación del pago a intereses

Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital. Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados.

Artículo 1652. Concurrencia de deudas

Cuando concurren entre unos mismos acreedor y deudor diferentes deudas, cada una de ellas podrá ser satisfecha separadamente; y por consiguiente, el deudor de muchos años de una pensión, renta o canon, podrán obligar al acreedor a recibir el pago de un año, aunque no le pague al mismo tiempo los otros.

Artículo 1654. Imputación del pago de varias deudas

Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después”.

³ Ver artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

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



Es importante que los temas de aplicación de pagos consten en el reglamento de la copropiedad.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTC

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.



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



Radicado relacionada No. 1-2019-030107

CTCP

Bogota D.C, 13 de noviembre de 2019

Señor(a)
LUZ MARINA PATIÑO ESCAMILLA
luzexcamilla@yahoo.com.co

Asunto : Rv: Solicitud revisión aplicación contabilidad en unidad residencial cali

Saludo:

Adjunto respuesta a la consulta 2019-1031

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-1031 Cartera en PH env LVG ref WFF.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT