

Concepto N° 0316/0317 y 0396
04-05-2020
Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-006159; 1-2020-006158; 1-2020-008472; 1-2020-009657

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	17 de marzo de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2020-0316 / 0317 y 0396 CONSULTA
Código referencia	0-6-960
Tema	Paz y salvo en propiedad horizontal e incremento honorarios

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:

"El paz y salvo deberá expedirse a una fecha de corte actual o pasada, pero no futura. Lo anterior se basa en que esta debe reflejar hechos económicos que han ocurrido antes, dado que no se puede emitir paz y salvo sobre hechos futuros".

CONSULTA (TEXTUAL)

1. Un propietario de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, en el mes de enero de 2020 consignó con cargo a la Administración por pago anticipado la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000,00) valor que hace se encuentre a Paz y Salvo hasta el mes de Agosto del corriente, por lo que de manera consecuyente solicita a la Administradora del Conjunto expida Paz y Salvo en ese sentido.

Al respecto la Administradora manifestó que no podía dar el paz y salvo proyectado al mes de agosto 2020, atendiendo que para la fecha no se había surtido la Asamblea Ordinaria de Copropietarios y no se sabía si el valor de la Administración subía o bajaba, aspecto con lo cual el petionario estuvo de acuerdo por encontrar fundamento en lo dicho.

El pasado 8 de marzo de 2020 se llevó acabo la Asamblea Ordinaria del Conjunto, y respecto del valor de la cuota de administración no hubo ninguna modificación, en consecuencia se procedió nuevamente a solicitar el Paz y Salvo en los términos aquí inicialmente expresados.

Sin embargo, la Administradora se niega a expedirlo y mediante correo electrónico informa:

"(...) no puedo expedirle un paz y salvo como usted lo solicita pues los dineros de saldo no se han causado. Con gusto le puedo expedir uno como lo hice en enero con saldo a favor. Cualquier inquietud comunicarse con el Revisor Fiscal del Conjunto".

En comunicación con el Revisor Fiscal, confirma lo anterior y manifiesta que tendría que pedir mes a mes el paz y salvo hasta el mes de agosto próximo.

PREGUNTA: lo anterior tiene fundamento, ¿cuál es la lógica contable? ¿No se hace gravosa la situación de un Propietario cumplidor de sus obligaciones con el Conjunto ponerlo mes a mes a pedir un paz y salvo hasta el mes de agosto 2020, cuando el dinero ya entro a la cuenta de la Copropiedad?.

2. Es conocido por todos los que lidian con la Propiedad Horizontal que a la Administradora, Contador y Revisor Fiscal de un Conjunto se contratan mediante contrato de prestación de servicios, cumplen obligaciones y no funciones, y se le paga a título de honorarios los cuales se negocian o concertan de manera previa al vencimiento del respectivo contrato en caso de ser renovado.

En enero de 2019 en el mismo conjunto de la situación anterior, la Administradora, el Contador y el Revisor Fiscal, una vez se supo el índice del incremento del salario mínimo automáticamente se subieron sus honorarios en el mismo porcentaje del incremento del salario mínimo, aun cuando sus contratos se vencían en fecha posterior, esto sin conocimiento del Consejo de Administración.

El cuerpo colegiado una vez conoció de la irregularidad y abuso de confianza enderezo la situación, empero se **PREGUNTA:**

¿En caso de renovar contratos a un Administrador, Contador, Revisor Fiscal, al servicio de la Propiedad Horizontal, cual es la lógica que se debe aplicar - la laboral está descartada - para efectuar un incremento acorde con la ley e interés de la Propiedad Horizontal,? o si ¿eventualmente es posible aducir que no se incrementa porque el pago que se viene percibiendo está en el promedio de lo pagado en el mercado?.

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.

En primer lugar debemos indicar que el CTCP es un organismo de normalización técnica, y entre sus funciones se incluye la de dar orientación sobre las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, por ello, aun cuando muchos asuntos se relacionan con la información contable, este consejo no tiene competencia para resolver todos los conflictos que se originan en una propiedad horizontal. La administración de la copropiedad, que está a cargo del administrador y del consejo de administración, tiene la responsabilidad de planear, organizar, dirigir y controlar las actividades de la copropiedad, y por ello si sus funciones se cumplen de manera irregular, lo adecuado sería que esta situación fuera conocida por los copropietarios, quienes nombran el consejo de administración, y delegan en ellos el nombramiento de la administración, o que los hechos irregulares fueran reportados a las autoridades o ante el Alcalde Municipal o Distrital, donde se ha registrado la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, y el nombramiento del representante legal y del revisor fiscal (si es del caso).

Los temas expuestos en su consulta, se refieren principalmente al de los soportes contables, cuyas normas legales son las establecidas en el código de comercio y en el anexo 6 del DUR 2420 de 2015, y a temas administrativos que deberían ser resueltos por el Consejo o el Administrador de la Copropiedad, según el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el administrador es responsable de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

Ahora bien, fundamentados en las normas de contabilidad, soportes contables y libros, incluimos a continuación algunos elementos que podrían ayudarle a resolver sus inquietudes:

Respecto de la solicitud del paz y salvo

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua (RAE), paz y salvo se define como^[1]:

Paz y salvo

1. loc. sust. m. Col. y Pan. Documento que se expide a una persona para certificar que no adeuda dineros a una entidad oficial o a un particular.

Algunas recomendaciones, sobre su expedición son las siguientes:

- El paz y salvo deberá ser expedido por el administrador de la copropiedad u otro funcionario designado para ello. El Revisor Fiscal no debe asumir funciones administrativas y no le es posible expedir paz y salvo a los copropietarios;
- El paz y salvo deberá expedirse a una fecha de corte actual o pasada, pero no futura. Lo anterior se basa en que esta debe reflejar hechos económicos que han ocurrido antes, dado que no se puede emitir paz y salvo sobre hechos futuros, no es posible expedir certificaciones o un paz y salvo sobre hechos que no han ocurrido. De ser pertinente, si un copropietario ha pagado anticipadamente sus cuotas ordinarias, esto deberá indicarse reflejando el saldo a favor en el recibo de caja o en el paz y salvo expedido, o entregando una certificación en la que la administración indique que las cuotas ordinarias han sido canceladas de forma anticipada, ello se hará conforme a los procedimientos establecidos por la copropiedad para estos casos.
- Debe tenerse en cuenta que nuevas situaciones podrían aparecer, tales como cuotas extraordinarias, sanciones impuestas por violar reglamentos de la copropiedad o de convivencia, entre otros.

Respecto de ello, el numeral 13 del artículo 51 de la Ley 675 de 2011, indica:

“ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.”

Respecto de las renovaciones a los contratos de la administración, contador y revisoría fiscal

Las relaciones contractuales del contador público y administrador para con la copropiedad, deben estar basados en un contrato suscrito según las normas legales, en los cuales deben incluirse sus obligaciones y derechos, el plazo, la remuneración, los posibles incrementos, entre otros. En caso de no contar con el anterior pacto, entonces se sugiere establecer una adenda al mismo donde se incorpore sus futuros incrementos. La no formalización de estas relaciones mediante un contrato es una debilidad en los controles internos de la copropiedad, que expone a los copropietarios a conflictos y demandas futuras.

El nombramiento y la remuneración del Revisor Fiscal debe ser establecida por quien lo nombra, esto es por la asamblea de copropietarios, ello puede incluirse en el acta de la asamblea, en el presupuesto aprobado, o en la propuesta de servicios que presenta el contador público. Si estos asuntos no son claros, ello representa una debilidad en el proceso de contratación que debe ser revisado por los responsables de la administración de la copropiedad. Ello no significa que en el contrato no puedan establecerse las bases para remunerar trabajos adicionales que la asamblea de copropietarios ha requerido al revisor fiscal, o que en el no puedan incluirse incrementos futuros, o pagos variables, para remunerar los servicios prestados por el revisor fiscal.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió 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