

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2024-004310
Fecha de Radicado	05 de febrero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0047
Tema	Propiedad Horizontal – Contribución a las expensas comunes

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) De la manera más atenta, les solicito información sobre cómo proceder con respecto a la factura de mi cuenta de pagos de administración. La administradora realizó un cobro ejecutivo por unas facturas pendientes de años anteriores. El juez determinó la prescripción de las deudas más antiguas y, dado que la administradora certificó que yo no había realizado pagos posteriores, decidí no contratar un abogado debido al monto de la cuenta.

Sin embargo, tengo las facturas legalmente, con NIT, número consecutivo contable, el nombre del conjunto con sello y firma de la administradora, donde consta que ya han sido pagadas. A pesar de esto, perdí el caso debido a la "Certificación de Deuda" proporcionada por la administradora. Adicionalmente, las facturas deben estar registradas legalmente, ya que contamos con un contador y un revisor fiscal encargados de estas labores.

Mis consultas son las siguientes:

- ¿La administradora debe anular las facturas ya realizadas y hacer nuevamente la facturación donde consten los meses pagados?*
- Dado que pagué los meses de administración, ¿deben devolverme el dinero, ya que tuve que pagar nuevamente debido a que ellos ganaron el caso?*
- Tengo un pago de 3 millones de pesos con recibos contables que prueban mi pago en el año 2016, pero ellos afirman que no aparece en la contabilidad. En este caso, ¿debo dar por perdido mi dinero?*

Agradecería mucho su orientación en cuanto a cómo proceder contablemente en mi cuenta de administración, ya que me siento aprovechado debido a mi falta de conocimiento y por no haber manejado adecuadamente esta situación a tiempo”.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

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

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



ISO 9001
Icontec
SC-CEP656027



CERTIFIED
IONet
MANAGEMENT SYSTEM

GD-FM-009.v20

- ¿La administradora debe anular las facturas ya realizadas y hacer nuevamente la facturación donde consten los meses pagados?

Mediante el concepto 2023-0368¹ emitido por el CTCP, en respuesta a una consulta similar sobre la “anulación de facturas”, se indicó:

“(…) le recomendamos analizar desde el punto de vista contable:

“Respecto de su pregunta le informamos que el DUR 2420 de 2015², modificado y adicionado por el Decreto 2270 de 2019³, en su anexo 6⁴, se refiere a las normas sobre registros y libros. Para resolver sus inquietudes, le recomendamos revisar lo indicado en el título tercero, y particularmente lo relacionado con los soportes y comprobantes contables. También lo establecido en el Art. 3 y 4 de la Ley 1314 de 2009⁵, donde expresamente se indica que “los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal”.

(…)

Por lo anterior, para revertir una factura emitida el año anterior, debe revisarse la fecha en que la transacción que le dio origen cumple los criterios para su reconocimiento, dado que los hechos económicos se reconocen por su esencia económica y no por su forma legal (…).” Subrayado fuera de texto.

La Ley 675 de 2001⁶, en su capítulo VIII – De la contribución a las expensas comunes, aborda el tema del pago de estas expensas comunes, también conocidas como “cuotas de administración”, mediante cuentas de cobro a los copropietarios generadas por la administración de la propiedad horizontal.

En consonancia con lo anterior, las cuentas de cobro (o facturas) emitidas por la administración de la propiedad horizontal en “periodos anteriores”, corresponden a la contribución de las expensas comunes de dichos periodos. Cuando un copropietario realiza el pago de la “cuota de administración”, se reduce o liquida la cuenta por cobrar. Por otro lado, si no se realiza el pago, la morosidad se reflejará en el saldo de la cuenta por cobrar al copropietario. En consecuencia, los encargados del manejo contable deben proceder a aplicar los pagos pertinentes conforme a los respaldos legales proporcionados por el copropietario.

- Dado que pagué los meses de administración, ¿deben devolverme el dinero, ya que tuve que pagar nuevamente debido a que ellos ganaron el caso?

- Tengo un pago de 3 millones de pesos con recibos contables que prueban mi pago en el año 2016, pero ellos afirman que no aparece en la contabilidad. En este caso, ¿debo dar por perdido mi dinero?

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=62e29244-e942-42c4-a783-46424f8fe819>

² <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30030273>

³ <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30038628>

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/compilaciones-normativas/anexo-6-del-dur-2420-de-2015-normas-sobre-sistema-/compilacion-anexo-6-a-diciembre-31-de-2020-normas>

⁵ <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1677255>

⁶ <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811>

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

En referencia a estas consultas, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos jurídicos o legales de la propiedad horizontal, como los planteados por el peticionario.

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez