

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP-10-00943-2016
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
MAGNOLIA MONSALVE ARCILA
yulyandrea23@gmail.com



MincIT

2-2016-014782 REF: 1-2016-012701
2016-08-16 10:27:21 AM FOL: 3
MEDIO: Email ANE:
REM: LUIS HENRY MOYA MORENO_cont
DES: MAGNOLIA MONSALVE ARCILA

Asunto: Consulta 1-2016-012701
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta	06 de julio de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016 - 540 - CONSULTA
Tema	INQUIETUDES - 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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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 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.

CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

HECHOS

1. El Edificio Baraya P.H. es una copropiedad de tipo MIXTA, nunca su administración ha puesto en consideración de la Asamblea General la elección o contratación de un Contador para Revisor Fiscal.
2. Me he atrasado en mis cuotas de administración por varios motivos, uno de ellos es la imprecisión en la cantidad de dinero que debo pagar y el monto de (sic) interés mensuales que los suman al capital y nuevamente multiplican por intereses, de otro lado el mal trato que dan la administradora y la contadora cuando quiero que me den facilidades de pago en igualdad de condiciones con otros copropietarios.
3. Ahora el mes pasado solicite "Estado de Cuenta" y para mi sorpresa y gran preocupación, me cobran cuotas de administración diferentes a las cobradas entiendo atrás (Desde el mes de marzo de 2013 a marzo de 2014).
4. Los (SIC) interés sobre el capital los toman y los multiplican y el saldo que pasa vuelven y lo multiplican, volviéndose impagable la deuda.
5. Para mi la deuda de capital es de \$2.078.900 y para la administración es de \$3.002.700 y en interés de mora para mi es de \$54.090 pesos (valor sin ser actualizado) pero para la administración desde \$1.489.158.

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

6. Los cobros enviados desde la administración y la contadora mensualmente no corresponden a lo mostrado en el Balance General de 2015.
7. Al igual (sic) lo cobros (sic) cobros enviados desde la administración y la contadora mensualmente no corresponden a la CUENTA DE COBRO de fecha 27/05/2016 enviado por esa administración.
8. En la CUENTA DE COBRO de fecha 27/05/2016, reporta deudas por otros meses que ya pague pero la contadora y la administradora consideran que los debó.
9. En respuesta a mi derecho de petición del 13 de Mayo de 2016, la contadora pública (STELLA CACERES CACERES) con Cedula de Ciudadanía No. 37.806.096), no responde mis inquietudes en el ejercicio de su profesión lo que lleva a errores y cobros indebidos a la Administración de esa copropiedad.
10. Lo más grave de todo esto, es que en vez de conciliar conmigo y gestionar una deuda me formularon demanda ejecutiva de mínima cuantía que lo que ocasiono fue el EMBARGO Y SECUESTRO de mi hogar por una deuda negociable y solucionable, tratándose de cobrar con el remate de mi inmueble que tiene un precio comercial de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000), en el que vivo con mi hija y con mi nieta de 6 años.
11. En carta masiva titulada "Morosos cuotas de administración" de fecha 9 de enero de 2015, que según la administradora mi apartamento adeudaba para esa fecha \$827.944 pero en el "estado de cuenta" para el mismo corte y sin intereses la suma es de \$1.701.000, suma superior y desconociendo las sumas pagadas y llevando a error al Juez Civil Municipal.
12. Estoy muy preocupada por el futuro de mi hogar, si depende de la voluntad de estas personas acá mencionadas rematarían mi inmueble con tal de pagarse y sentirse satisfechas, les ruego por favor estudien mi caso y ayúdenme a llegar a una solución conciliable.

PRETENSIONES

1. Solicito se estudie mi caso y se anafice que valor real es el capital adeudado y así mismo el de interés de mora según lo reglado para las copropiedades horizontales, al que tengo deber de pagar.
2. Solicito se determine si en mi caso se está aplicando el ANATOCISMO y si esta práctica está autorizada entre civiles, en un régimen de copropiedad horizontal.
3. Solicito se determine si en mi caso si se esta aplicando el (sic) INTERES superiores a lo señalado por la SUPERFINANCIERA según la fórmula de la Ley 675 de 2001 y en este caso quien responde por el cobro indebido.
4. Solicito determine si el cobro confuso e indebido conlleva sanción disciplinaria en contra de la contadora pública (STELLA CACERES CACERES (...)) y en contra de la Administradora del EDIFICIO BARAYA P.H. la Señora MARIA CLARA PINZÓN (...)
5. Solicito determine si la **no** contestación de mi derecho de petición conlleva sanción disciplinaria en contra de la contadora pública (STELLA CACERES CACERES (...))
6. Solicito determine si la contestación de la administradora MARIA CLARA PINZON es una actividad de extra limitación profesional al determinar y expedir ESTADO DE CUENTA sin la firma de la Contadora Pública de la Copropiedad.
7. Que garantías ofrece la ley o medios para los casos en que una copropiedad no cuente con Revisor Fiscal.
8. Solicito determine si es un hecho disciplinable aceptar el ejercicio contable en una copropiedad de tipo mixta que no tiene Revisoría Fiscal y de ser así, que sanciones le conlleva a una copropiedad no tener Revisoría Fiscal.

(...)"

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

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, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 43 de 1990, el cual dispone que es función del CTCP pronunciarse sobre la legislación relativa a la aplicación de los principios de contabilidad y el ejercicio de la profesión.

Con base en la información suministrada por la peticionaria, se procede a dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Los artículos 50 y 51 de la Ley 675 de 2001, acerca de las funciones del administrador de la copropiedad, establece:

“ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. 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.

PARÁGRAFO 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

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:

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
- 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
- 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.
12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
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
14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios." **(Negrilla y subrayado fuera de texto)**

Así las cosas, de acuerdo a las inquietudes planteadas por la peticionaria, y dando respuesta a las preguntas 1, 4 y 6, en nuestra opinión, en el momento que alguno de los copropietarios presente algún tipo de inconformidad respecto a las actuaciones de (el/la) administrador(a) podrá presentar su queja debidamente documentada ante el consejo de administración y/o Asamblea General de copropietarios, los cuales son los organismos establecidos por la norma antes citada para el nombramiento del administrador.

El artículo 1617 del Código Civil (Ley 57 de 1887) dispone: "Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes: (...) 3. Los intereses atrasados no producen interés". De manera concordante, el artículo 2235 del mismo código ordena "Se prohíbe estipular intereses de intereses".

De acuerdo a lo anterior y respecto a su segunda pregunta, en nuestra opinión, el anatocismo se entendería como el cobro de intereses sobre intereses, sin embargo, no es competencia del CTCP establecer si en el caso planteado por la peticionaria, aplica dicha práctica no permitida por la ley, por no tratarse de un tema de índole técnico contable.

Acerca de las preguntas 5 y 8, en nuestra opinión, el CTCP es un organismo*de carácter consultivo en temas de índole técnico contable, razón por la cual nos consideramos impedidos para evaluar las actuaciones de contadores públicos, sin embargo, si la peticionaria considera que la contadora pública con sus actuaciones la ha expuesto a ella o a la copropiedad a riesgos injustificados, con base en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 43 de 1990, podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores,

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Handwritten signature or initials.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

el cual es el organismo encargado de ejercer inspección y vigilancia para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

Acerca de su séptima pregunta, es responsabilidad de la Administración de la copropiedad el dar cumplimiento a la normatividad que le aplica, y de manera particular a tener revisor fiscal, tal como lo establece el numeral 5 del artículo 38, sobre la naturaleza y funciones de la asamblea general y el artículo 56 de la ley 675 de 2001 acerca del revisor fiscal, así:

"ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

(...)

ARTÍCULO 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios"

Acerca de su tercera pregunta, en nuestra opinión, por tratarse de una pregunta que no es competencia del CTCP, procederemos a remitir esta inquietud a la Superintendencia Financiera, por considerarla competencia de dicha entidad.

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 "Copropiedades de uso residencial o mixto", la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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,


LUIS HENRY MOYA MORENO

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Daniel Sarmiento Pavas / Luis Henry Moya Moreno

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

