

CTCP

Bogotá, D.C.,

Asunto: Consulta 1-2020-024427

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	15 de octubre de 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
N° de Radicación CTCP	2020-0972
Código referencia	0-6-962-1
Tema	Actuaciones y competencia profesional

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) 1. ¿Pueden las contadoras públicas mencionadas en este caso, hacer cobros coactivos de cuotas de expensas comunes de un conjunto residencial a sabiendas que el cobro coactivo es una figura que aplica para entidades públicas?

2. ¿Las Contadoras Públicas que ejercen cargos de Administración, contabilidad y revisoría fiscal en conjuntos residenciales, pueden disponer de los recursos económicos de los propietarios sin antes haber un debido proceso y sin dar oportunidad del derecho a la defensa?

3. ¿Pueden las Contadoras Públicas hacer cobros de interés sobre interés mensuales por imputación de multas ilegales a los copropietarios, pueden ellas aplicar el anatocismo?

4. ¿Pueden las Profesionales de la Contaduría Pública crecer la cartera de una Unidad Residencial con multas injustificadas, haciéndolas ver como si fueran deuda de expensas comunes, para luego arrastrar de las cuotas de las expensas el valor de esas multas ilegales?

5. ¿Pueden las Contadoras Públicas amenazar los propietarios afectados de sus malas prácticas, que si hacen uso del derecho de petición o de la tutela el abogado que ellas contratan para responder cualquier solicitud, los honorarios serán recargados a la cuota de expensas comunes de quien haga uso de este derecho?"

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



RESUMEN

"Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica"

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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 lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

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 pronunciarse sobre temas relacionados con cobros coactivos que se realicen por contadores públicos que ocupan cargos en la administración, contabilidad y Revisoría Fiscal en una copropiedad, tampoco para conceptuar sobre el manejo que estos den a los recursos económicos de los propietarios, ni al cobro de intereses, multas injustificadas y cobro de honorarios por contratación de abogado. Sin embargo le referimos el siguiente articulado para su observancia:

Norma	Concepto	Artículo
Ley 675 de 2001	<i>"El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior."</i>	30
Ley 675 de 2001	De las funciones del administrador: <i>"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"</i>	48 - numeral 8

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



Cuando existan discrepancias en una propiedad horizontal, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, menciona lo siguiente:

"Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

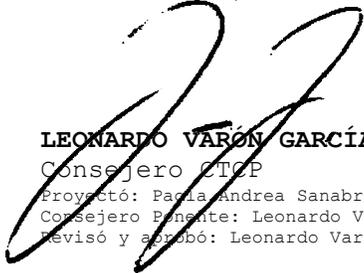
1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia".

Así mismo, en nuestra opinión, todas las actuaciones del Revisor Fiscal y Contador Público o profesional deben estar alineadas con las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 y normas concordantes así como las establecidas en los estatutos 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 CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Encargado: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García / Wilmar Franco Franco / Carlos Augusto Molano R.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@minciti.gov.co

www.minciti.gov.co



GD-FM-009.v20