



Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2022-033886 / 1-2022-033887
Fecha de Radicado	09 de noviembre de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0556
Tema	Pago de expensas de administración con descuento

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...) El 28 de abril de 2005, fue emitido de su parte el concepto de la referencia, donde se hace alusión a la aplicación de los artículos 1652 y siguientes del código civil, en los pagos por expensas comunes vencidas por parte de los propietarios y la posible imputación que puede ser elegida por estos, como deudores en la propiedad horizontal.

En su concepto OFCTCP / 0069 / 2005, se transcriben los artículos 1652/54/55, y define que:

“Con base en lo anterior, se concluye que el deudor de cuotas de administración puede optar el pago de las más recientes y acogerse a los beneficios establecido por pronto pago, dejando pendiente la obligación de las cuotas atrasadas, sin perjuicio de la causación de las sanciones e intereses que al efecto establezcan la ley y el reglamento de copropiedad...”

Coincido en lo referente al alcance dado: “... sin perjuicio de la causación de las sanciones e intereses que al efecto establezcan la ley y el reglamento de copropiedad...”, honrando el artículo 1653 del mismo código civil, siendo contundente en que primero se abona a intereses, salvo que el acreedor (Administrador o apoderado) consienta expresamente que imputa primero a capital, no obstante, agradezco sus conceptos en relación con las siguientes inquietudes:

- Se dilucida por parte del Consejo Técnico, el término del código civil “devengado” como “causado”. Interpretación acorde a la sentencia de la Corte Suprema de justicia según radicado 60814 de 2018, pero refiriéndose a lo devengado en materia de liquidación de prestaciones sociales, no en los demás contextos, como puede ser el caso en el régimen de propiedad horizontal.*

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



- *Por tratarse de deudas dentro del código civil, interpreto el término “devengado” como vencido, no como causado, lo que en mi criterio no debería ser utilizado por un propietario o residente, según el caso, para acogerse a beneficios establecidos por pronto pago, toda vez que estos pagos tempranos corresponden al último periodo mensual registrados contablemente en forma anticipada en los primeros días del mes, aún no vencidos y mucho menos causados. Los beneficios por pronto pago se consideran porque la totalidad de expensas se encuentran al día y antes de una fecha determinada internamente en cada copropiedad.*
- *El mismo concepto OFCTCP / 0069 / 2005 menciona igualmente que existe debida concordancia entre el código civil y el código de comercio, añadiendo a este último el tipo de garantía existente. El concepto del CTCP indica en que el código de comercio para la imputación en el pago de deudas, “no tiene mayor aplicación en el ámbito que nos ocupa”. Concuero que, en la propiedad horizontal, el código de comercio no tiene aplicación, pero por corresponder éste, a “comerciantes y los asuntos mercantiles” Artículo 1° del decreto 410/71.*
- *De acuerdo con el artículo 1622 de código civil, la concurrencia e pagos puede ser satisfecha separadamente y pueden obligar a la copropiedad a recibir el pago de una cuota (Vencida o causada), aunque no pague al mismo tiempo otras (Vencidas o causadas). Si se abona a una cuota indistintamente, los intereses totales sobre la suma de cuotas adeudadas sumarán el mismo valor, lo que no tendría ningún efecto.*
- *Interpreto el artículo 1654 del código civil, en que el deudor puede imputar el pago a la que elija, pero sin el consentimiento del acreedor (Administrador o apoderado) no podría preferir la deuda no devengada (No vencida no causada ¿Anticipada?) a la que lo está (¿Vencida o causada?).*

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:

Conforme a la petición del consultante, sea lo primero advertir que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre decisiones de la administración de una copropiedad, ni sobre aspectos jurídicos, pues su capacidad se refiere a normalización contable, normas de contabilidad, información financiera, aseguramiento y revisoría fiscal.

Mediante el concepto 2022-0434¹ emitido por el CTCP, en respuesta a la base contable de acumulación (o devengo), manifestó:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=0054de66-9f5a-4487-820c-a00f84bbc308>

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 el anexo 1 del DUR 2420 de 2015, donde se compila el marco técnico de las NIIF Plenas², el párrafo 27 establece lo siguiente:

“Base contable de acumulación (devengo)

27 Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo).

28 Cuando se utiliza la base contable de acumulación (devengo), una entidad reconocerá partidas como activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos (los elementos de los estados financieros), cuando éstas satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento previstos para tales elementos en el Marco Conceptual”.

En el anexo 2 del DUR 2420 de 2015, donde se compila el marco técnico de la NIIF para las Pymes³, el párrafo 2.36 establece lo siguiente:

“Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas”.

Por otro lado, el concepto de “causación” hace alusión a: “Los hechos económicos deben ser reconocidos en el período en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente”, y el de “abono en cuenta”: “consiste en reconocer o asentar en la contabilidad, una obligación en favor de un tercero para su posterior pago; implica la existencia de una contabilidad regida por el concepto contable del devengo”.

En el caso de Colombia, como se indica en el concepto 2020-0328⁴: “(...) el reglamento ha establecido la obligación de llevar contabilidad conforme al método de causación (...)”, con lo cual podemos decir que la base de acumulación (o devengo), y el concepto de causación, son análogos. Abono en cuenta, como lo significa el diccionario de términos contables para Colombia editado por la Universidad de Antioquia. Significa: crédito. Hacer registros o anotaciones en el crédito de una cuenta// Hacer pagos parciales a una deuda.”

En la consulta del año 2005, el término del código civil “devengado” como “causado”, corresponde a la interpretación de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, en materia de liquidación de prestaciones sociales.

² Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 1 NIIF Plenas, NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, Párrafo 27.

³ Tomado del DUR 2420 de 2015, Anexo 2 NIIF para las Pymes, Sección 2 – Conceptos y Principios Fundamentales, Párrafo 2.36.

⁴ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=f70d93f7-084a-4ace-b3ab-aa58886ee4bd>

Mediante el concepto 2021-0005⁵ que emitió el CTCP, con relación al pago de expensas de administración con descuento, manifestó:

“(…) Cuando se suscribe un acuerdo de pago o se realiza una reestructuración de las deudas vencidas, para efectos contables, lo que procede, en la mayoría de los casos, es la baja en cuenta de las obligaciones reestructuradas y la contabilización de una nueva obligación, registrando las diferencias entre la deuda anterior y la nueva obligación contra el estado de resultados. Los efectos que ello genera en la causación y cobro de cuotas futuras, serán las establecidas en la Ley, en el acuerdo de reestructuración, en el contrato, en el reglamento de la copropiedad o por la asamblea de copropietarios.

Respecto de su pregunta, sobre si es posible conceder el descuento sobre las nuevas cuotas de administración que serán causadas en periodos posteriores, le informamos que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre la forma en que los descuentos por pronto pago son establecidos en una copropiedad, ellos deberán otorgarse conforme a lo establecido en la Ley, en el acuerdo de reestructuración, en el reglamento de la copropiedad o por las decisiones de la asamblea de copropietarios. Por ello, otorgar descuentos sobre las nuevas cuotas ordinarias causadas a cargo de propietarios morosos que han suscrito un acuerdo de pago, y que lo cumplen según lo acordado, es un asunto que deberá ser resuelto revisando lo establecido en la Ley, en el acuerdo, en el reglamento de copropiedad, o las decisiones de la asamblea.

En caso de no haberse establecido alguna instrucción sobre ello en el acuerdo, además de lo establecido en la ley 675 de 2001, respecto del cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y otras obligaciones de carácter pecuniario, podría ser útil revisar lo establecido en el código civil respecto de la imputación de los pagos:

“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 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.

Artículo 1655. <IMPUTACIÓN DEL PAGO A LA DEUDA DEVENGADA>. Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor eligiere.”

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.

⁵ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3b3335ee-7d02-43af-9302-bcebbcc97493>



**MINISTERIO DE COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO**



**CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA**

Cordialmente,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Cervera R.

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