



Bogotá, D.C.,

| | |
|------------------------------|--|
| No. del Radicado | 1-2024-012144 |
| Fecha de Radicado | 02 de abril de 2024 |
| Nº de Radicación CTCP | 2024-0164 |
| Tema | Temas varios de la Propiedad Horizontal |

CONSULTA (TEXTUAL)

"1.- *¿En propiedad horizontal, los predios recibidos en dación de pago por la persona jurídica, pagan administración? Contablemente, ¿qué manejo se debe dar para el computo, o balance, ingreso-gasto, en este tipo de operación?*

2.- *Cuando los Estados Financieros y Presupuesto de Gastos de un determinado periodo no son aprobados en la Asamblea Ordinaria respectiva y, posteriormente, la Asamblea Extraordinaria en la que se aprueban es declarada ineficaz por Autoridad Judicial tras impugnación de las dos Asambleas, ¿a partir de qué año y sobre que presupuestos administrativos, contable y financiero, se ejercita la rendición de cuentas en el periodo siguiente a objeto de la elaboración de estados, balances y presupuesto para los años siguientes afectados por la nulidad judicial. ¿Cómo esa nulidad impacta y limita la gestión y operación administrativa, y que medidas debe tomar la administración para su cumplimiento en materia contable y financiera?*

3.- *Si los órganos de administración, incluso la Asamblea, se resisten a cumplir la resolución judicial, ¿qué efectos acarrea para la persona jurídica, en el ejercicio operativo y administrativo, la desobediencia, y que mecanismo o acción se debe optar para hacer cumplir la sentencia desobedecida?, ¿ante que autoridad se hace, y cual el plazo legal para exigirlo?*

4.- *Puede considerarse ajustado a derecho, ¿que la Asamblea condone, además de los intereses por mora, parte del capital del saldo insoluto a algunos copropietarios morosos, ¿qué exonere, parcialmente, del pago de expensas comunes al comunero mayoritario en coeficientes?, ¿qué se reduzca el valor de las cuotas de administración sobre predios de este mismo?*

5.- *¿Qué medidas o mecanismos legales, se pueden optar a fin de contrarrestar la supremacía decisoria de un propietario mayoritario que, en el ejercicio de votación, determina la elección de dignatarios, igual que la aprobación y desaprobación de las propuestas? ¿Qué limite se erige de cara al altísimo porcentaje de sus coeficientes y frente al resto de copropietarios, que así permanecen en*

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

desventaja e indefensión democrática, e incluso, como agredidos por el abuso del derecho y de la posición dominante que dimana de quien ostenta más del 30% de los coeficientes?”.

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:

Pregunta:

1.- ¿En propiedad horizontal, los predios recibidos en dación de pago por la persona jurídica, pagan administración? Contablemente, ¿qué manejo se debe dar para el compute, o balance, ingreso-gasto, en este tipo de operación?

El CTCP no tiene competencia para establecer si los predios que fueron recibidos por la copropiedad en dación de pago por la persona jurídica deban o no pagar administración. Esta determinación debe establecerse conforme al capítulo VIII de la Ley 675 de 2001, aprobada por la mayoría calificada exigida para este efecto en su artículo 3º, es decir, por la Asamblea General de Copropietarios.

Pregunta:

2.- Cuando los Estados Financieros y Presupuesto de Gastos de un determinado periodo no son aprobados en la Asamblea Ordinaria respectiva y, posteriormente, la Asamblea Extraordinaria en la que se aprueban es declarada ineficaz por Autoridad Judicial tras impugnación de las dos Asambleas, ¿a partir de qué año y sobre que presupuestos administrativos, contable y financiero, se ejercita la rendición de cuentas en el periodo siguiente a objeto de la elaboración de estados, balances y presupuesto para los años siguientes afectados por la nulidad judicial. ¿Cómo esa nulidad impacta y limita la gestión y operación administrativa, y que medidas debe tomar la administración para su cumplimiento en materia contable y financiera?

El CTCP no tiene competencia para dirimir conflictos o impactos que se presenten en una copropiedad a raíz de una decisión judicial que impugna una reunión extraordinaria de la Asamblea Extraordinaria donde se aprobaron los estados financieros anuales.



Es importante precisar que la aprobación de los estados financieros en una copropiedad es una función exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios, según lo estipulado en el numeral 2º del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Pregunta:

3.- Si los órganos de administración, incluso la Asamblea, se resisten a cumplir la resolución judicial, ¿qué efectos acarrea para la persona jurídica, en el ejercicio operativo y administrativo, la desobediencia, y que mecanismo o acción se debe optar para hacer cumplir la sentencia desobedecida?, ¿ante que autoridad se hace, y cual el plazo legal para exigirlo?

En cuanto a lo planteado por el peticionario, el CTCP no identifica una pregunta de carácter técnico-contable sobre la cual pueda emitir su concepto. Respecto a la "desobediencia de la resolución judicial" por parte de la persona jurídica (copropiedad) y el mecanismo o acción que se debe optar para garantizar el cumplimiento de la sentencia, el peticionario debe llevar a cabo el procedimiento correspondiente ante las autoridades competentes. Esto incluye, entre otras, la Alcaldía local, municipal o distrital, así como otras instancias encargadas de resolver denuncias relacionadas con estos asuntos.

Preguntas:

4.- Puede considerarse ajustado a derecho, ¿que la Asamblea condone, además de los intereses por mora, parte del capital del saldo insoluto a algunos copropietarios morosos, ¿qué exonerar, parcialmente, del pago de expensas comunes al comunero mayoritario en coeficientes?, ¿qué se reduzca el valor de las cuotas de administración sobre predios de este mismo.?

5.- ¿Qué medidas o mecanismos legales, se pueden optar a fin de contrarrestar la supremacía decisoria de un propietario mayoritario que, en el ejercicio de votación, determina la elección de dignatarios, igual que la aprobación y desaprobación de las propuestas? ¿Qué limite se erige de cara al altísimo porcentaje de sus coeficientes y frente al resto de copropietarios, que así permanecen en desventaja e indefensión democrática, e incluso, como agredidos por el abuso del derecho y de la posición dominante que dimana de quien ostenta más del 30% de los coeficientes?"

Para las preguntas 4 y 5, el CTCP no tiene competencia para conceptuar acerca de la impugnación de decisiones del máximo órgano de la copropiedad, ni las decisiones que se hayan dado por la "supremacía de un propietario mayoritario". Este proceso deberá ser llevado a cabo y considerado por el peticionario conforme a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.





De manera complementaria, le invitamos a leer lo señalado en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 respecto de las decisiones que exigen mayoría calificada y el artículo 38, numerales 1º, 3º y 5º de la misma ley, sobre las funciones que le son otorgadas a la Asamblea General de Copropietarios.

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,

JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Sandra Consuelo Muñoz Moreno

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