

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-033445
Fecha de Radicado	01 de octubre de 2025
N.º de Radicación CTCP	2025-0276
Tema	Reconocimiento de indemnizaciones en copropiedades

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Asunto: Consulta sobre tratamiento contable de cuotas de administración cubiertas por aseguradora y expedición de paz y salvo.

Hechos:

- 1. El conjunto residencial cuenta con una póliza de seguros tipo "cuotas al día", la cual cubre las obligaciones por concepto de cuotas de administración que no sean pagadas por los propietarios mensualmente.*
- 2. Para el período correspondiente a junio del 2019 a agosto de 2024, un propietario no pagó las cuotas establecidas mensualmente durante ese periodo, por lo cual la aseguradora indemnizó al conjunto mensualmente el valor correspondiente a dicha deuda.*

Reconocimiento:

ETAPA	HECHO ECONOMICO	DEBITO	CREDITO
1	Causación de la cuota de administración	1305 -CUENTA POR COBRAR A PROPIETARIOS	4135 INGRESOS OPERACIONALES
2	No pago del propietario, y aseguradora cubre la cuota	1355 CUENTA POR COBRAR A SEGUADORA	1305 -CUENTA POR COBRAR A PROPIETARIOS
3	Pago de la aseguradora	1110 BANCOS	1355 CUENTA POR COBRAR A SEGUADORA

- 3. El conjunto recibió el pago por parte de la aseguradora, y contablemente se realizó el traslado de la cuenta por cobrar del propietario a una cuenta por cobrar a la aseguradora.*

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

4. La aseguradora no ejerció subrogación frente al propietario (no realizó cobro alguno), lo cual ha generado confusión entre algunos miembros del Consejo de Administración, quienes solicitan:
- Que se vuelva a causar la deuda al propietario, a pesar de haber sido cubierta por la aseguradora, para realizarle cobro jurídico.
 - Que se genere un ingreso por indemnizaciones.
 - Que no se expida el paz y salvo, argumentando que el propietario nunca pagó directamente.

Consultas puntuales:

1. *¿Es procedente contablemente volver a causar la obligación al propietario, si la aseguradora ya indemnizó al conjunto por dicha cuota?*
 2. *Se debe causar un ingreso por indemnizaciones mensualmente cuando la aseguradora realice el pago?*
 3. *¿Está facultada la administración para expedir el paz y salvo al propietario, considerando que la deuda fue cubierta por la aseguradora y no existen otras obligaciones pendientes?*
- ¿existe alguna **limitación normativa** o ética para certificar que el propietario está al día con sus obligaciones ante la copropiedad?*
- (...)”*

RESUMEN:

Cuando una aseguradora indemniza a la copropiedad por concepto de cuotas de administración en mora, la obligación del copropietario frente a la copropiedad se entiende extinguida, en virtud del pago efectuado por un tercero (artículos 1625 y 1666 del Código Civil y 1096 del Código de Comercio). En consecuencia, no resulta procedente que la copropiedad continúe realizando la gestión de cobro al deudor moroso, ni que mantenga la cuenta por cobrar, dado que la obligación ha sido satisfecha mediante la indemnización.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

- 1. *¿Es procedente contablemente volver a causar la obligación al propietario, si la aseguradora ya indemnizó al conjunto por dicha cuota?***

No resulta procedente que la copropiedad continúe gestionando el cobro de las cuotas de administración vencidas a un copropietario cuando dichos valores ya han sido indemnizados por la aseguradora, toda vez que ello podría implicar un doble cobro e ingreso por el mismo concepto.

En el momento en que la aseguradora reconoce y paga la indemnización correspondiente, se extingue la obligación entre el copropietario y la copropiedad, dado que el pago sustituye la fuente original de cobro y traslada el derecho de repetición a la aseguradora conforme al artículo 1096 del [Código de Comercio](#).

En consecuencia, la copropiedad debe registrar contablemente la baja de la cuenta por cobrar al copropietario (DB-ESF-Efectivo/CR-ESF-Cuenta por cobrar).

Para el deudor, la obligación de pago frente a la copropiedad se extingue con el reconocimiento y pago por la aseguradora, siendo esta última la que, en virtud del principio de subrogación legal, podrá adelantar las acciones de cobro que correspondan.

2. ¿Se debe causar un ingreso por indemnizaciones mensualmente cuando la aseguradora realice el pago?

No resulta procedente registrar mensualmente transacciones por concepto de indemnizaciones. Será adecuado que, una vez la aseguradora reconozca y pague los valores indemnizados, la copropiedad evalúe su relación con las deudas del copropietario y realice el cruce directo contra la cuenta por cobrar existente (importe total que incluya cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses, multas, entre otros conceptos sujetos a reclamación).

De haberse reconocido pérdidas por deterioro de valor, será necesario revertir su efecto (DB-ESF-Deterioro de valor de cartera/CR-ER-Recuperación de gasto por deterioro), en atención a los principios de representación fiel, integridad y esencia sobre la forma establecidos en el Anexo para el Grupo 2 del [Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015](#) (NIIF para las PYMES).

Para la aplicación de lo anterior, la copropiedad deberá observar lo dispuesto en el [DOT 15 actualizado](#) – Propiedades Horizontales de Uso Residencial o Mixto Grupos 2 y 3, particularmente en lo relativo al “Deterioro de valor de las cuentas por cobrar (activos financieros)”, Páginas 43 y 44.

"Deterioro de valor de las cuentas por cobrar (activos financieros)"

Al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar (importe recuperable), derivadas del no pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, sanciones, intereses de mora y otras deudas de copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.

Para ello, se deben considerar los principios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor contenidos en los Marcos Técnicos Normativos aplicables.

Las cuentas consideradas irrecuperables deben presentarse netas de las estimaciones de pérdidas por deterioro, y revelarse adecuadamente. Estas partidas deben darse de baja cuando se cumplan los requisitos para baja en cuenta, o cuando las obligaciones se condonen o extingan por otros medios, con la autorización de los órganos de dirección y administración y de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. La copropiedad debe establecer directrices para la baja en cuenta o castigo de las cuentas por cobrar vencidas, y mantener los procedimientos y actividades necesarias para realizar las gestiones de cobro.

En este marco, los valores adeudados por los propietarios morosos se reconocen inicialmente como cuentas por cobrar (cuando estas son exigibles), y al cierre de cada período se evalúa su recuperabilidad y se reconocen las pérdidas por deterioro correspondientes, cuando el valor en libros es superior a su valor recuperable”.

3. ¿Está facultada la administración para expedir el paz y salvo al propietario, considerando que la deuda fue cubierta por la aseguradora y no existen otras obligaciones pendientes?

¿existe alguna limitación normativa o ética para certificar que el propietario está al día con sus obligaciones ante la copropiedad?

El CTCP carece de competencia para pronunciarse sobre las actuaciones administrativas propias de la copropiedad o de su administración, pues estos aspectos corresponden a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, los estatutos y reglamentos internos de la copropiedad.

De igual manera, no le corresponde emitir juicios sobre presuntos incumplimientos éticos o normativos de los copropietarios, cuando estos resuelven su situación de cartera mediante el pago efectuado por una aseguradora.

Desde el punto de vista contable, una vez verificado el reconocimiento y pago de la indemnización por parte de la aseguradora, la información financiera de la copropiedad reflejará que el propietario no mantiene obligaciones pendientes por concepto de cuotas de administración.

No obstante, la expedición del certificado de paz y salvo corresponde a las decisiones administrativas y de control interno de la copropiedad, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y sus estatutos.

De esta forma se asegura la trazabilidad correspondiente del hecho económico y jurídico que dio lugar a la extinción de la obligación, en cumplimiento a los principios de integridad, transparencia y revelación adecuada de la información. A partir de ese momento, la aseguradora se subroga en los derechos del acreedor conforme a los artículos 1096 y 1097 del [Código de Comercio](#).

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero - CTC

Proyecto: Humberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.