

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2023-048126
Fecha de Radicado	02 de enero del 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0001
Tema	Propiedad Horizontal – Expensas comunes necesarias (cuotas de administración)

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) El reglamento del Conjunto Residencial (...) ha aprobado la siguiente norma en su reglamento de propiedad horizontal:

“ARTÍCULO 25. Las cuotas de que trata el artículo anterior que no sean canceladas dentro de los 10 primeros días calendario de cada mes, se les sumará el cobro de multa correspondiente a VEINTE MIL PESOS MCTE (\$20.000)”.

El anterior inciso hace referencia a las cuotas de administración.

La consulta en sí, es verificar si ¿es dable o es posible que la propiedad horizontal de carácter residencial pueda estipular el tiempo límite para pago de las cuotas de administración correspondientes a un mes de vigencia o por el contrario el pago de la cuota de administración tiene vigencia durante el mes? Y adicional a ello, consultamos: si ¿el valor por 20.000 es correcto o propicio para hacer el cobro de dicho recargo o multa, o en su defecto el valor debe estar ajustado a otros parámetros de ley?”

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 la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre “la morosidad de las expensas comunes necesarias o cuotas de administración de una propiedad horizontal”. Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto 2023-0561¹, emitido por el CTCP, en la cual manifestó:

“(…) Respecto de su pregunta sobre la forma de calcular intereses de mora, se entendería que esta se calcula a partir del día 1 del mes siguiente al mes de causación de la cuota y hasta la fecha en que se realice el pago, ya sea calculado el factor de tasa efectiva para los días de mora, o un factor nominal aplicando el método de interés simple, tal como se haya establecido en los estatutos de la copropiedad o en las decisiones de la asamblea (...)”

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d556e386-37d4-4b70-9f71-dbbc668e9e6a>

Considerar de igual manera lo preceptuado en el capítulo VIII de la Ley 675 de 2001² que refiere a la contribución de las expensas comunes, específicamente a la mora en el pago sobre estas, donde es clara en indicar:

“Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. 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 Bancaria², sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

(...)

Para una orientación más detallada sobre la tasa de interés, el CTCP precisó en el concepto No. 2023-0188 lo siguiente:

“(...) Cuando se utiliza la tasa de interés efectiva anual certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para cada cuota vencida, se establecerá la tasa correspondiente y el factor de la tasa efectiva para cada cuota, a partir del día 1 del día siguiente al mes en el que debió ser cancelada la cuota.

La tasa de interés bancario corriente histórica, puede consultarse en el siguiente enlace:

<https://www.superfinanciera.gov.co/publicacion/10829>. (...)

También le sugerimos revisar la Orientación Técnica No. 15³ (...)” Subrayado fuera de texto.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero – CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

² <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1665811>

³ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

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