

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-001738
Fecha de Radicado	21 de enero de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0009
Tema	PH – Litigios y demandas

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) En mi calidad de ciudadano colombiano, sobre la contabilidad de condenas de sentencias judiciales en contra de las PROPIEDADES HORIZONTALES deseo consultar lo siguiente:

- 1. Cuáles son los nombres de las cuentas contables de los estados financiero definida en la normatividad a la cual se debe registrar el valor de la sentencia, con el fin de cumplir el principio de partida doble.*
- 2. El valor de la condena judicial es un pasivo corriente o no corriente.*
- 3. Con el fin de cumplir el principio contable de sumas iguales, se debe registrar en el activo una cuenta por cobrar a cargo de los copropietarios por el valor de la sentencia, dado que son DEUDORES SOLIDARIOS ECONOMICANTE?*
- 4. Para registrar en los estados financieros la cuenta por cobrar en el activo debe aprobarse en ASAMBLEA o el administrador puede hacerlo sin necesidad de autorización dado que el fondo de imprevistos es insuficiente, según lo faculta la ley.*
- 5. Las sentencias judiciales en contra de propiedades horizontales se debe cubrir y/o pagar con lo recaudado en el fondo de imprevisto, en caso contrario frente a cuál cuenta contable. (...)"*

RESUMEN:

Cuando una propiedad horizontal recibe una condena judicial, debe reconocer una provisión y posteriormente una cuenta por pagar en el estado de situación financiera contra un gasto en el estado de resultados. El fondo de imprevistos, diseñado para cubrir gastos imprevistos, puede utilizarse para cumplir con esta obligación judicial. Si el fondo de imprevistos no cubre el monto total, la asamblea deberá evaluar alternativas, como el cobro de expensas extraordinarias.

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:

En primer lugar, es importante aclarar que una vez emitidos los decretos que ponen en vigencia los estándares de contabilidad e información financiera en Colombia, el tratamiento contable debe realizarse conforme al marco técnico normativo aplicable a cada entidad. Dado que la consulta no especifica a qué grupo pertenece la propiedad horizontal, este concepto se desarrolla teniendo como referencia el Marco Técnico Normativo de la NIF para Microempresas correspondiente al Grupo 3, que se encuentra contenida en el Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

1. Cuáles son los nombres de las cuentas contables de los estados financiero definida en la normatividad a la cual se debe registrar el valor de la sentencia, con el fin de cumplir el principio de partida doble.

2. El valor de la condena judicial es un pasivo corriente o no corriente.

Tomando en cuenta que la condena judicial es la sanción impuesta por un juez o tribunal a una persona o entidad, tras un juicio, por haber cometido un delito o incumplido una obligación, en este caso las cuentas que se deben emplear para reconocer el hecho económico son: una cuenta por pagar (crédito) en el estado de situación financiera y un gasto (débito) en el estado de resultados.

En todo caso, es importante mencionar que, antes de registrar la sentencia, es probable que se haya reconocido previamente una provisión. En tal situación, la propiedad horizontal debería haber afectado el gasto—con base en la evaluación de la información disponible del proceso—antes de que el juez fallara en su contra.

Dado que esta información no ha sido suministrada por el peticionario, se recomienda revisar el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), en el cual se observa el tratamiento de las provisiones y de los pasivos contingentes en el **Capítulo XV**, relativo a los elementos de los estados financieros.

Con relación a la clasificación de los pasivos en la porción corriente o no corriente del estado de situación financiera, los párrafos 4.5 y 4.6 del Anexo 3 del DUR 2420 de 2015 establecen lo siguiente:

"Pasivos corrientes

4.5 Una microempresa clasificará un pasivo como corriente cuando:

- (a) Espera liquidarlo o pagarlo en el curso normal del ciclo de operación de la microempresa.
- (b) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

4.6 Una microempresa clasificará todos los demás pasivos como no corrientes".

Con base en lo anterior, se puede afirmar que, si el pago de la obligación se debe realizar en un término no superior a doce meses respecto de la fecha sobre la que se informa, el pasivo se presentará en la porción corriente; en caso de que la obligación se deba cancelar después de dicho periodo, se presentará en la porción no corriente.

3. Con el fin de cumplir el principio contable de sumas iguales, se debe registrar en el activo una cuenta por cobrar a cargo de los copropietarios por el valor de la sentencia, dado que son DEUDORES SOLIDARIOS ECONOMICANTE?

Considerando la respuesta a la primera inquietud, es pertinente mencionar que se cumple el principio contable de partida doble, al reconocer tanto la obligación por la sentencia judicial como el gasto correspondiente. En cuanto al concepto de "deudores solidarios económicamente", es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar estos asuntos. Se recomienda revisar la Ley 675 de 2001, que establece el marco legal de las propiedades horizontales.

4. Para registrar en los estados financieros la cuenta por cobrar en el activo debe aprobarse en ASAMBLEA o el administrador puede hacerlo sin necesidad de autorización dado que el fondo de imprevistos es insuficiente, según lo faculta la ley.

5. Las sentencias judiciales en contra de propiedades horizontales se debe cubrir y/o pagar con lo recaudado en el fondo de imprevisto, en caso contrario frente a cuál cuenta contable.

Es importante recordar que el fondo de imprevistos se establece para atender obligaciones o gastos "imprevistos" que afectan a la propiedad horizontal. En este contexto, resulta razonable emplear dicho fondo para cancelar la obligación relacionada con la sentencia judicial.

Por otro lado, según lo previsto en los artículos 35 y 38 de la Ley 675 de 2001, el administrador podrá disponer de los recursos del fondo de imprevistos, previa aprobación de la asamblea general y de conformidad con lo establecido en el reglamento de la propiedad horizontal.

En el caso de que el fondo de imprevistos no sea suficiente para cancelar la obligación, la asamblea general deberá considerar, por ejemplo, el pago de expensas extraordinarias para cubrir el faltante.

Como recurso complementario, le sugerimos consultar el Documento de Orientación Técnica [DOT 15 - Actualizado - Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), específicamente en el apartado relacionado con el fondo de imprevistos que se encuentra en las páginas 34 y 35.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez