

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-017307
Fecha de Radicado	21 de junio de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0347
Tema	Propiedad Horizontal - Libros de contabilidad

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Mi consulta va encaminada a aclarar dudas sobre los registros que se realizan en los libros de contabilidad en propiedad horizontal.

De acuerdo con el artículo 2º del Decreto 2500 de 1986, a las entidades entre las que está la propiedad horizontal, se obliga a registrar los libros de contabilidad en las oficinas de la Dirección de Impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio.

En este sentido una propiedad horizontal que se inscribió en el Registro Único Tributario el 19 de diciembre de 2019, lleva copia de las hojas en blanco para los libros de contabilidad y son registrados por primera vez en la Dirección de Impuestos Nacionales que corresponde a su domicilio, el día 12 de enero de 2022, y luego de este registro se imprime en las hojas de seguridad los estados financieros pendientes del año 2019 y 2020 que fueron aprobados en asamblea de propietarios, y tal como se registró en el SISCO (Sistema Integrado de Información para Copropiedades), sistema contable para la propiedad horizontal.

La primera consulta es: *¿Se ha incurrido en algún error procedimental por parte del administrador o del contador de esta propiedad horizontal, al imprimir los registros contables indicados anteriormente de tal manera que esta acción pueda juzgarse o interpretarse de falsificación de la información financiera?*

La segunda consulta es: *Si se incurre en algún error legal o procedimental en las certificaciones sobre los estados financieros diligenciados para el año 2019 y 2020, expedidas y firmadas por el contador y el administrador de la propiedad horizontal y dirigidas a la Asamblea de propietarios, en los que se manifiesta que las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos los cuales se encuentran diligenciados al 31 de diciembre de cada año, si no se contaban con los libros físicos registrados en la Dirección de Impuestos Nacionales que corresponde a su domicilio pues esto se realizó el día 12 de enero de 2022 y teniendo en cuenta que los libros contables a esas fechas*

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

se registraban en el SISCO (Sistema Integrado de Información para Copropiedades), sistema que garantiza su reproducción exacta; de tal manera que esta acción pueda juzgarse o interpretarse de falsificación de la información que se certifica?

Esto tenido en cuenta lo conceptuado por el CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA, de acuerdo con el N° de Radicación CTCP 2021-0594 y en el que se manifiesta lo siguiente:

“En conclusión, si la propiedad horizontal es residencial, no existe una norma que obligue a registrar los libros de contabilidad y de actas ante la DIAN, o la Cámara de Comercio o entidad similar, por lo que en este caso la propiedad horizontal conservará los libros de contabilidad y de actas en medio físico o digital, según se considere más apropiado.”
(Negrilla fuera de texto)

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.

Dado que la obligación de registrar los libros de las entidades sin ánimo de lucro proviene del Decreto 2500 de 1986 debe entenderse lo ordenado por éste en el artículo 2º en relación con los libros y en el cual se establece:

“Artículo 2º A partir del 1º de enero de 1987, las entidades sin ánimo de lucro, con excepción de las entidades de Derecho Público, juntas de acción comunal, juntas de defensa civil, y las entidades previstas en el artículo 5º del presente Decreto, deberán llevar libros de contabilidad y registrarlos en las oficinas de la Administración de Impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio.

La contabilidad deberá sujetarse, incluido el régimen sancionatorio, a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio (...).”

Esto es, que en materia de los libros de contabilidad remitió expresamente al Código de Comercio y en el título señalado se encuentra el artículo 56 referente a la obligación de registro de los libros de comercio, artículo que fue modificado por el artículo 173 del Decreto-Ley 019 de 2012, más conocido como Ley anti trámites. Este Decreto mediante el artículo 175 también modificó el artículo 28 del Código citado, dejando la obligación de inscribir en el registro mercantil solamente los libros de registro de socios o accionistas y el libro de actas de asambleas y juntas de socios.

Como el Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 alude a las obligaciones de las entidades sin ánimo de lucro, deberá en materia referente a la consulta ser resuelta por la DIAN, quien es el organismo competente y el cual ya se pronunció mediante Concepto General Unificado 481 de 2018, al cual remitimos al consultante para su claridad.

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

Complementariamente y por vía de ilustración recomendamos el estudio de los conceptos emitidos por el CTCP entre ellos al 58 de 2018 y el reciente concepto 2021-0594¹, en la cual se manifestó:

“(…) Aunque en numerosos conceptos emitidos por parte del CTCP², se menciona que los libros de contabilidad de una propiedad horizontal deben registrarse en la DIAN, la legislación sobre la materia ha venido siendo modificada, de tal manera que consultando la normativa legal (DUR 1625 de 2016), encontramos lo siguiente:

“Artículo 1.2.1.5.4.4. Libros de contabilidad. Los contribuyentes de que tratan los artículos 1.2.1.5.1.2., 1.2.1.5.2.1. y 1.2.1.5.3.1. de este decreto están obligados a llevar los libros contabilidad de conformidad con los marcos técnicos normativos contables y ser registrados cuando hubiere lugar a ello”.

(…)

“Artículo 1.2.1.5.15. Libros de contabilidad. Todos los contribuyentes sujetos al régimen tributario especial están obligados a llevar libros de contabilidad debidamente registrados de conformidad con las normas legales vigentes, ante la Cámara de Comercio o la Dirección Seccional de Impuestos con competencia en el domicilio principal de la entidad, o ante cualquier organismo público que tenga facultad para reconocer su personería jurídica”.

(…)

Las entidades mencionadas en el artículo anterior corresponden con:

(…)

• Artículo 1.2.1.5.3.1. *Este artículo hace referencia a las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario por ser comerciales o de uso mixto, y excluye a las de uso residencial.*

(…)

De acuerdo con lo anterior, y tratándose de propiedad horizontal, tan solo las propiedades horizontales contribuyentes del régimen ordinario deberán registrar sus libros de contabilidad y libros de actas ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

En conclusión, si la propiedad horizontal es residencial, no existe una norma que obligue a registrar los libros de contabilidad y de actas ante la DIAN, o la Cámara de Comercio o entidad similar, por lo que en este caso la propiedad horizontal conservará los libros de contabilidad y de actas en medio físico o digital, según se considere más apropiado.

Finalmente, y en lo referente al tema planteado, este concepto recoge los conceptos que se hayan emitido anteriormente”.

En cuanto a la forma de llevar los libros el artículo 173 al cual se hizo referencia, estableció:

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=54e1fa04-5715-4cf3-9a58-d620f23107fb>

² CTCP 0812 de 2019: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3c1aac6c-8f48-4f56-888f-999d120ad676> y Documento de Orientación Técnica No 15 sobre Copropiedades de uso residencial o mixto: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188> entre otros.



“Los libros podrán llevarse en archivos electrónicos, que garanticen en forma ordenada la inalterabilidad, la integridad y seguridad de la información, así como su conservación. El registro de los libros electrónicos se adelantará de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional”.

Ahora bien, como las copropiedades son personas jurídicas deben llevar contabilidad tal como lo ordena el artículo 45 de la Ley 190 de 1995, además de preparar los estados financieros cuya certificación, en concepto de este Consejo, debe estar conforme lo ordena el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, Ley modificatoria del Libro segundo del Código de Comercio cual remite en forma supletiva, para el caso, el artículo 15 de la Ley 1314 de 2009.

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: 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