

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

| REFERENCIA:           |   |
|-----------------------|---|
| No. del Radicado      | 1-2023-004491   |
| Fecha de Radicado     | 08 de febrero de 2023                                     |
| Nº de Radicación CTCP | 2023-0057   |
| Tema                  | Propiedad Horizontal - Registro de libros de contabilidad |

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) PRIMERO: Soy conocedor y consciente que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) es un 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 sus Decretos Reglamentarios.*

*SEGUNDO: El artículo 10 de la Ley 43 de 1990, establece: "La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance. Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes".*

*TERCERO: El literal f del artículo 654 del Estatuto Tributario establece como un hecho irregular en la contabilidad y que da lugar a aplicar sanción por libros de contabilidad: "Cuando entre la fecha de las últimas operaciones registradas en los libros, y el último día del mes anterior a aquél en el cual se solicita su exhibición, existan más de cuatro (4) meses de atraso".*

*CUARTO: Es de tener en cuenta que en numerosos Conceptos emitidos por parte del CTCP, se menciona que los libros de contabilidad de una propiedad horizontal deben registrarse en la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Si bien es cierto que la legislación sobre la materia ha venido siendo modificada, al consultar la normativa legal (DUR 1625 de 2016), podemos evidenciar lo siguiente:*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

**"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".**

**QUINTO:** El artículo 45 de la Ley 190 de 1995, establece la obligación de llevar contabilidad como medida de control para entidades sin ánimo de lucro: **"De conformidad con la reglamentación que al efecto expida el Gobierno Nacional, todas las personas jurídicas y las personas naturales que cumplan los requisitos señalados en el reglamento, deberán llevar contabilidad, de acuerdo con los principios generalmente aceptados"**, lo que permite concluir que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal se encuentran obligadas a llevar contabilidad con el lleno de los requisitos del Marco Legal vigente, esta responsabilidad con base en lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 (funciones del administrador), la cual contempla la función y obligación de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto, responsabilidad que recae inicialmente sobre el administrador, tal como lo considero el Consejo Técnico de la Contaduría Pública concepto 0812 del 12 de Agosto de 2019).

**SEXTO:** El numeral 1° del artículo 774 del Estatuto Tributario (E.T.), establece que en el caso que estas entidades requieran que su contabilidad constituya prueba, deberán registrar los libros: **"REQUISITOS PARA QUE LA CONTABILIDAD CONSTITUYA PRUEBA. Tanto para los obligados legalmente a llevar libros de contabilidad, como para quienes no estando legalmente obligados lleven libros de contabilidad, éstos serán prueba suficiente, siempre que reúnan los siguientes requisitos: 1. Estar registrados en la Cámara de Comercio o en la Administración de Impuestos Nacionales, según el caso;"**. Es pertinente recordar que el artículo 772 del E.T., establece que la contabilidad del contribuyente es un medio de prueba a su favor siempre y cuando se lleve de acuerdo a la normatividad vigente.

**SÉPTIMO:** Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, denominadas residenciales son agentes de retención en la fuente, el cual es un mecanismo de recaudo anticipado del impuesto Renta y por lo tanto, deben cumplir con el deber formal de presentar anualmente la Información exógena, por ello es que ante cualquier requerimiento de la **DIAN**, para que sea tenida en cuenta la contabilidad como prueba, se debe cumplir los requisitos legales como el de registrar los libros de contabilidad, además de lo anterior es pertinente recordar que los datos registrados en la contabilidad provenientes de la causación de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias tanto en las propiedades horizontales residenciales como mixtas o comerciales, dejen evidencia y trazabilidad como soporte de la cuentas por cobrar y de los demás hechos económicos realizados en una vigencia en el desarrollo normal de su objeto social, por este motivo y ante cualquier requerimiento de prueba judicial para el cobro jurídico de la cartera o para un

*proceso de rendición de cuenta que se le inicie a un Administrador, para que la contabilidad sea tenida en cuenta por el Juez como prueba en el proceso, deberán estar registrados los libros de contabilidad.*

**OCTAVO:** *Es pertinente manifestar que independientemente del tipo de Copropiedad, la contabilidad está sujeta a lo contemplado en el régimen sancionatorio y a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio y el Capítulo V del Decreto 2821 de 1974, el cual contempla que tendrán el carácter de obligatorios los libros Mayor y Balances y Diario.*

*De acuerdo a todo lo manifestado anteriormente, es que muy respetuosamente le solicito como profesional de la Contaduría Pública, al Honorable Consejo Técnico de la Contaduría Pública, **la interpretación de las normas interpretarse armónicamente** y que se emita un nuevo concepto al respecto, por cuanto hasta que **NO** sea modificado el artículo 10 de la ley 43 de 1990 y el literal f del artículo 654 del Estatuto Tributario independientemente que la copropiedad sea residencial los libros oficiales debe ser registrados ante la **DIAN**, por cuanto la Contabilidad debe ser llevada de conformidad con la normatividad legal vigente.”*

### **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:

Ante todo es necesario aclararle al consultante que el valor probatorio de la contabilidad proviene de un mandato constitucional, cuando en su artículo 15 la Constitución Política establece:

*“(…) Para efectos tributarios o judiciales y para los casos de inspección, vigilancia e intervención del Estado podrá exigirse la presentación de libros de contabilidad y demás documentos privados, en los términos que señale la ley.”*

Como se manifestó en los conceptos 2021-0594<sup>1</sup> y 2022-0603<sup>2</sup> generados por el CTCP:

*“(…) 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.”*

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

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=375ec835-a2b2-4cfb-b554-529a00b733cf>

De acuerdo a los antecedentes de la consulta, hace mención principal al artículo 10 de la Ley 43 de 1990<sup>3</sup>:

*“Artículo 10. De la fe pública. La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance.”*

*Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes”. Subrayado fuera de texto.*

Como se observa en el artículo se hace mención a los libros de contabilidad que se ajustan a las normas legales, y que las cifras registradas reflejen de manera fidedigna la información contable y financiera de la Propiedad Horizontal, no se hace mención al registro de los libros.

Así mismo se menciona el literal f) del artículo 654 del Estatuto Tributario<sup>4</sup>:

*“Art. 654. Hechos irregulares en la contabilidad.*

*Habrá lugar a aplicar sanción por libros de contabilidad, en los siguientes casos:*

- a. No llevar libros de contabilidad si hubiere obligación de llevarlos.*
- b. No tener registrados los libros principales de contabilidad, si hubiere obligación de registrarlos.*
- c. No exhibir los libros de contabilidad, cuando las autoridades tributarias lo exigieren.*
- d. Llevar doble contabilidad.*
- e. No llevar los libros de contabilidad en forma que permitan verificar o determinar los factores necesarios para establecer las bases de liquidación de los impuestos o retenciones.*
- f. Cuando entre la fecha de las últimas operaciones registradas en los libros, y el último día del mes anterior a aquél en el cual se solicita su exhibición, existan más de cuatro (4) meses de atraso.” Subrayado fuera de texto.*

En este artículo del Estatuto Tributario, se hace mención sobre las sanciones a los libros de contabilidad. En el literal b) se indica que el registro de los libros es si **hubiere obligación de registrarlos**, lo cual como se aclaró, no es obligatorio hacerlo; en el literal c) se hace claridad a la exhibición de los libros, no necesariamente que estén registrados y en el literal f) al que el peticionario hace mención, se lee sobre los registros en los libros y su exhibición, que no puede ser superior a los 4 meses.

<sup>3</sup> Tomado de la Ley 43 de 1990, Capítulo Segundo Del ejercicio de la profesión, Artículo 10. De la fe pública

<sup>4</sup> Tomado del Estatuto Tributario, Libro V Procedimiento Tributario, Título III Sanciones, Art. 654. Hechos irregulares en la contabilidad.

De acuerdo a todo lo anterior, no se observa obligación de registro de los libros de contabilidad para la propiedad horizontal residencial. En el DUR 1625 de 2016<sup>5</sup>, se reitera:

**“Artículo 1.2.1.5.4.4. Libros de contabilidad<sup>6</sup>. 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 1.2.1.5.3.1.<sup>7</sup> Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta.**

**Las propiedades horizontales de uso residencial se excluyen de lo dispuesto en esta sección, conforme con lo previsto en el Parágrafo del artículo 19-5 del Estatuto Tributario. (...)** Resalto y subrayo fuera de texto.

El Estatuto Tributario en el artículo 19-5<sup>8</sup> a que se hace referencia, indica:

*“ Art. 19-5. Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.*

*\*-Adicionado- Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio.*

**PARÁGRAFO. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial.** Subrayado fuera de texto.

<sup>5</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=83233>

<sup>6</sup> Tomado del DUR 1625 de 2016, Sección 3 Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementario, Artículo 1.2.1.5.4.4. Libros de contabilidad

<sup>7</sup> Tomado del DUR 1625 de 2016, Sección 4 Disposiciones comunes para las entidades del régimen tributario especial del impuesto sobre la renta y complementario, Artículo 1.2.1.5.3.1.

<sup>8</sup> Tomado del Estatuto Tributario, Libro primero Impuesto sobre la Renta y Complementarios, Artículo 19-5. Otros con Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.



Luego de la revisión y análisis de la petición realizada, la interpretación de las normas desde el punto de vista técnico contable, se ha efectuado armónicamente, teniendo en cuenta la legislación emitida al respecto, por lo cual se considera que no se requiere emitir nuevo concepto al respecto; por el contrario, se reitera el alcance dado a los conceptos emitidos en relación con lo planteado en ellos.

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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20