

CTCP/202 / 2003

Bogotá D.C., febrero 19 de 2003

Señor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Medellín - Antioquia

Asunto : Consulta.

Respetado Señor:

Procede este Despacho a dar respuesta a su comunicación del 10 de enero de 2003 radicada en esta entidad el 13 de Enero de 2003 bajo el No. 002, mediante la cual eleva la siguiente consulta:

“Una sociedad compró una bodega que hace parte de un conjunto de bodegas constituidas en propiedad horizontal y el inmueble adquirido lo contabilizó en la cuenta: Edificios, incorporando en este rubro el costo total de adquisición y desconociendo el valor del terreno, aduciendo entre otras razones el hecho de que el bien hace parte de un conjunto de bienes constituidos en propiedad horizontal y en la escritura pública de compraventa no aparece discriminado el costo del terreno.

Pregunta:

- 1. La sociedad con el anterior registro contable si esta aplicando adecuadamente la normatividad mercantil vigente?*
- 2. Si el procedimiento utilizado por la sociedad no fue el adecuado, cual sería la manera de corregir la inconsistencia que presentan los registros contables?*

Realizado el análisis correspondiente nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

En primer término, es necesario precisar que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública consciente de la necesidad de guiar el ejercicio profesional en la materia consultada, profirió el 25 de septiembre de 2001 la Orientación

Profesional No.003 sobre *Propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas*, documento que puede conocer en la página Web de la entidad.

La ley 675 de 3 de agosto de 2001 publicada en el Diario Oficial No. 44509 del 4 de agosto 2001 “*por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”, regula esta forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y **derechos de copropiedad sobre el terreno** y los demás bienes comunes.

Ahora bien, la propiedad horizontal se constituye en una persona jurídica sin ánimo de lucro, de naturaleza civil y cuyo marco jurídico de la contabilidad se encuentra regulado por el Título IV del Libro Primero del Código de Comercio, los Decretos 2650 y 2649 de 1993.

Dicha persona jurídica, se constituye cuando el edificio o conjunto se somete a esta clase de régimen, mediante la celebración de la escritura pública que debe ser registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, documento que contiene **el reglamento de propiedad horizontal** que debe incluir, entre otros, la determinación del **terreno** o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

Por consiguiente, al primer interrogante planteado en su consulta, es pertinente aclarar que si en la escritura de compraventa del inmueble (bodega) no se encuentra discriminado el terreno por sus linderos como lo establecen los arts.1887 y 1889 del Código Civil, como in extenso ha sido explicado por la doctrina*, precisando en el texto

del instrumento público que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, debe ceñirse a los aspectos que para el efecto consagra el reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra elevado a escritura pública.

En ese sentido, el terreno se encuentra incluido dentro del precio del bien adquirido y pertenece en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, siendo indivisibles y, mientras conserve su carácter de bien común, es inalienable e inembargable en forma separada del bien privado; en consecuencia, contablemente no se debe registrar el terreno como propiedad del adquirente por tratarse de un bien común de la copropiedad.

De otra parte, si por virtud del contrato celebrado entre las partes, el terreno se enajena como bien independiente de la edificación, el valor de dichos conceptos no deben registrarse en un solo rubro, sino que es necesario registrar el valor del terreno en la cuenta 1504 “*Terrenos*” y la edificación en la cuenta 1516 “*Construcciones y Edificaciones*”, a la luz de la descripción realizada por el Decreto 2650 de 1993, Plan Único de Cuentas para los comerciantes.

Si en la escritura pública de compra venta no se identifica el costo de terreno en forma separada, deberá acudir a la elaboración de un avalúo técnico practicado con las exigencias plasmadas en el art. 64 del Decreto 2649 de 1993, con fundamento en el cual, se podrá determinar los porcentajes correspondientes al terreno y a la edificación, y así poder separar el costo registrado en forma global y reconocer a la vez la valorización pertinente.

Frente al segundo interrogante de la consulta, una vez determinado el régimen jurídico aplicable al bien objeto de enajenación, de acuerdo a la voluntad de las partes, plasmada en el texto de la escritura pública respectiva al momento de realizar la venta, se debe valorar si los registros contables se efectuaron de manera inadecuada, cometiendo algún error o se hubiere omitido el registro de alguna operación, caso en el cual se debe dar aplicación al contenido art. 57 numeral 3º de nuestro ordenamiento mercantil, en concordancia con el art. 56 del Decreto 2649 de 1993, que determinan que los errores u omisiones se salvan con un nuevo asiento en la fecha en que se advirtieron, todo con el fin de reflejar una contabilidad que contengan en forma integral las operaciones con incidencia económica, de manera clara, competente y fidedigna.

* Bonivento Fernandez José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles. Ediciones Librería Profesional , pag.118.

En los términos anteriores se absuelve su consulta, con el alcance establecido en el art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

La ponencia de este concepto fue presentada por el Consejero Dr. Luis Alfredo Caicedo Ancines y aprobada con la votación positiva de los Consejeros Norma Dolly Castañeda Mesa, María Ofelia Polanco Mayorga, Jesús María Peña Bermúdez, Ernesto Fajardo Rodríguez, Héctor Jaime Correa Pinzón y Ricardo Vásquez Bernal.

Cordialmente,

LUIS ALFREDO CAICEDO ANCINES

Presidente

Aprobado en sesión No. 003 del 18 de febrero de 2003.

LACA/LAFC