

Boicac nº 70/2007 Consulta 2

Sobre el tratamiento contable del importe recibido por una sociedad por la constitución de una servidumbre de paso sobre ciertos terrenos de su propiedad.

Respuesta

En primer lugar, debe diferenciarse entre servidumbre de paso y servidumbre de andamiaje, ambas definidas en el Código Civil en los siguientes términos:

“Art. 564. (...) Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

Art. 569. Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroque”.

Teniendo en cuenta lo anterior, si la indemnización corresponde a la ocupación temporal, se reflejará contablemente como un ingreso de carácter extraordinario que se devengará durante el período de tiempo que dure la ocupación.

Si la indemnización corresponde a la constitución de una servidumbre de paso y se estima que ésta ha sido a perpetuidad, habrá que tener en cuenta lo establecido en el artículo 564 anterior, en el sentido de que la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe más los perjuicios que por ello se pudiera ocasionar, de tal forma que por la parte que corresponda a la indemnización por perjuicios que se reciba, se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, y por la parte que corresponda al valor del terreno, se podría asimilar a una enajenación del mismo, en cuyo caso habría que dar de baja el valor del terreno en términos de proporción de la parte vendida. La diferencia existente entre el valor contable que se da de baja y el importe recibido en contraprestación formará parte del resultado extraordinario de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Respecto a la forma de determinar la parte proporcional que se enajena, se considera que debe realizarse teniendo en cuenta un criterio razonable, tal como el derivado de aplicar al valor contable por el que consta en la empresa dicho inmueble, la proporción resultante de la diferencia que existe entre el valor del suelo con anterioridad y posterioridad a la

operación -en términos de precio de mercado actual-, sobre el valor inicial del suelo, determinando así el valor neto contable objeto de transmisión a través de la constitución de la servidumbre de paso indicada.