



BOICAC Nº 94/2013 Consulta 1

Sobre las obligaciones contables de una comunidad de vecinos (comunidad de propietarios por pisos o locales, regida por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal) y si la revisión de sus cuentas puede tener la consideración de la actividad de auditoría de cuentas.

Respuesta

1.- Las comunidades de vecinos o de propietarios por pisos o locales de inmuebles se encuentran reguladas por la Ley 49/1960, de 21 de julio, reguladora de la propiedad horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Dichas comunidades de propietarios surgen de la concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos y obligaciones que recaen sobre fracciones comunes de un mismo edificio o finca dando lugar a la aparición de relaciones de interdependencia entre los citados titulares que exige de la existencia, dentro de la citada comunidad, de una serie de órganos de gestión y administración.

Esto es, el origen y objeto de las comunidades de propietarios no es la obtención de una ganancia o lucro como consecuencia de la asociación de las personas que la integran, sino el de proceder a la necesaria gestión y administración de los elementos comunes que existan en la edificación.

Al amparo de esta circunstancia y, fundamentalmente, de que las comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica a efectos mercantiles, en el supuesto de que se desarrollase una actividad con ánimo de lucro serían los copropietarios quienes estarían obligados a rendir cuentas de su parte proporcional en los bienes gestionados por la comunidad y en las actividades desarrolladas por esta última.

En relación con la información económico-financiera que deben rendir las comunidades de propietarios, su normativa reguladora, la Ley 49/1960, de 21 de julio, de la Propiedad Horizontal, regula en su artículo 14 las facultades de la Junta de propietarios, que serán, entre otras:

- "a) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.*
- b) Aprobar los presupuestos y (...)"*

Por otro lado, el artículo 16 de la citada Ley señala:

"1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y (...)"



Y el artículo 20. b) de esta misma Ley establece que corresponde al administrador:

"b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos".

Por tanto, con base en todo lo anteriormente expuesto, este Instituto considera que las comunidades de propietarios que realicen exclusivamente las actividades propias de su naturaleza, no reúnen las notas características de las empresas y no tienen la obligación de llevar la contabilidad y formular cuentas anuales a efectos mercantiles, no resultándoles de aplicación, en consecuencia, lo dispuesto a estos efectos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. En la presentación y rendición de cuentas a la Junta General de Propietarios, el órgano correspondiente de la Comunidad (Administrador o Presidente) seguirá el criterio que, a su juicio, considere más adecuado para reflejar los ingresos y gastos de la comunidad en el período anual y su situación financiera, dado que en la Ley de Propiedad Horizontal no se establece ningún criterio o norma al respecto. Y lo anteriormente señalado lo es sin perjuicio de lo que en los estatutos de régimen interior de cada comunidad se pudiera establecer a este respecto.

2.- La actividad de auditoría de cuentas se encuentra regulada en el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por el Real Decreto 1/2011, de 1 de julio (en adelante, TRLAC), en cuyo artículo 1.2 se define dicha actividad como aquella que *"consiste en la revisión y verificación de cuentas anuales, así como de otros estados financieros o documentos contables elaborados con arreglo al marco normativo de información financiera que resulte de aplicación, y siempre que dicha actividad tenga por objeto la emisión de un informe sobre la fiabilidad de dichos documentos que pueda tener efectos frente a terceros"*. Este mismo artículo, en su apartado 4, establece que *"la auditoría de cuentas tendrá necesariamente que ser realizada por un auditor de cuentas o una sociedad de auditoría, mediante la emisión del correspondiente informe y con sujeción a los requisitos y formalidades establecidos en la presente ley"*.

Conforme a lo dispuesto en dicha normativa, existen dos modalidades de trabajos de auditoría de cuentas: auditoría de cuentas anuales y auditoría de otros estados financieros o documentos contables. Ambos tipos de cuentas o estados deben formularse con arreglo a un marco normativo de información financiera que resulte aplicable en cada caso. Si bien, a efectos de esta segunda modalidad, debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 2 del Reglamento de desarrollo del TRLAC, aprobado por el Real Decreto 1517/2011, de 1 de octubre, (en adelante RAC) respecto de las condiciones que deben reunir dichos estados o documentos contables al objeto de ser susceptibles de someterse a auditoría de cuentas.

"Artículo 2. Modalidades de auditoría de cuentas.



1. La actividad de auditoría de cuentas, en función de los estados financieros o documentos contables objeto de examen, se referirá a una de las modalidades siguientes:

a) Auditoría de cuentas anuales.

b) Auditoría de otros estados financieros o documentos contables.

2. A estos efectos, se entiende por otros estados financieros o documentos contables aquellos elaborados con arreglo a los principios y normas contenidos en el marco normativo de información financiera aplicable, expresamente establecido para su elaboración.

En particular, quedan incluidos en este concepto los estados o documentos contables integrantes de las cuentas anuales que se elaboren separadamente, o incluso elaborados en su conjunto, pero que se refieran en este caso a un período inferior al del ejercicio social.

Estos estados o documentos deberán estar firmados o ser asumidos formalmente por quienes tengan atribuidas las competencias para su formulación, suscripción o emisión, en la misma forma que la prevista en la legislación mercantil para la formulación de las cuentas anuales. En su caso, el documento en el que conste la citada asunción formal deberá acompañar a los estados financieros o documentos contables correspondientes.”.

En los artículos 4.1 y 10.1 del RAC se definen cada una de las modalidades de auditoría de cuentas de la siguiente forma:

“Artículo 4. Definición de auditoría de cuentas anuales.

1. La auditoría de las cuentas anuales consistirá en revisar y verificar a efectos de dictaminar si dichas cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, del resultado de sus operaciones y, en su caso, de los flujos de efectivo de la entidad auditada, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulte de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.”

“Artículo 10. Definición de auditoría de otros estados financieros o documentos contables.

1. La auditoría de otros estados financieros o documentos contables a que se refiere el artículo 2.1.b) consistirá en verificar y dictaminar si dichos estados financieros o documentos contables expresan la imagen fiel o han sido preparados, según corresponda, de conformidad con el marco normativo de información financiera expresamente establecido para la elaboración de los citados documentos o estados.”.

Por tanto, atendiendo a lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría anteriormente reseñada, el trabajo de revisión de las cuentas de una comunidad de propietarios no puede entenderse



como una auditoría de cuentas anuales, puesto que no se ha establecido en la Ley de Propiedad Horizontal por la que se rigen las Comunidades de Propietarios la obligación de formular estas cuentas, ni por tanto el marco para su elaboración. Tampoco puede tener la consideración de la segunda de las modalidades de la actividad de auditoría de cuentas regulada en la citada normativa, por cuanto no existe un marco normativo de información financiera *"establecido expresamente para la elaboración"* de dichas cuentas, ni sobre *"otros estados financieros o documentos contables"*, de acuerdo con lo exigido en el citado artículo 2 del RAC.

3.- En conclusión y por todo lo anterior, debe indicarse que la revisión de las cuentas de una Comunidad de Propietarios, aunque sea realizada por un auditor de cuentas inscrito en el ROAC, no tendría la consideración de un trabajo de auditoría de cuentas de las reguladas en la normativa reguladora citada, dado que, al no existir un marco normativo de información financiera establecido para la elaboración y presentación de dichas cuentas, no se encontraría comprendido en ninguna de las dos modalidades de auditoría de cuentas contempladas en la normativa reguladora de la actividad de auditoría.

Por tanto, dicha actuación de revisión no estaría sujeta a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, ni tendría que aplicarse en su realización y emisión del informe las normas de auditoría de cuentas en ninguno de sus aspectos, no estando sujeta esta actuación al régimen de supervisión y control por parte de este Instituto. En este sentido, debe advertirse a este respecto que el informe que en su caso se emitiera como resultado de dicho trabajo no podrá identificarse como informe de auditoría, ni su redacción o presentación podrá generar confusión a este respecto, conforme a lo establecido en el artículo 3.3 del RAC, y teniendo en cuenta la conducta tipificada como infracción grave en el artículo 34.g) del TRLAC.

A este respecto, procede señalar que aun en el supuesto de que voluntariamente la Comunidad de propietarios formulara cuentas con arreglo a un marco de información financiera, elegido por la citada Comunidad, y las sometiera a revisión por un auditor, la actuación de revisión realizada por el auditor no tendría naturaleza de auditoría de cuenta regulada en el TRLAC y su normativa de desarrollo, toda vez que, teniendo en cuenta el art.1 del TRLAC y el art. 2.2 del RAC requieren un marco normativo de información financiera aplicable, expresamente establecido para la elaboración de dichas cuentas y dicho marco no está establecido expresamente por el legislador al regular la rendición de cuentas por dichas Comunidades en la Ley de Propiedad Horizontal.

Teniendo en cuenta lo anterior, hay que señalar que el trabajo de revisión de las cuentas de una comunidad de propietarios podrá realizarse por cualquier persona con conocimientos y experiencia adecuada en el ámbito del funcionamiento de las comunidades de propietarios y en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que sea necesario que dicha revisión sea realizada por un auditor de



cuentas. Lo anterior no significa que dicho trabajo no pueda ser realizado por un auditor de cuentas. En tal supuesto el informe que en su caso emita deberá adoptar una redacción de modo que no genere confusión en los términos establecidos en el artículo 3.3 del RAC.

4.- Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, la presente contestación tiene carácter de información, no pudiéndose entablar recurso alguno contra la misma.