

Para efectos del RUB, ¿es el propietario “Beneficiario Final”?

Desde ASURBE sostenemos el criterio que hemos planteado desde un principio en nuestros ConversatoriosAsurbe, liderados por el Contador Público Jorge Giraldo, en el sentido que los propietarios de propiedad horizontal sí deben reportarse siempre y cuando cumplan los criterios de la normativa del RUB.

Nuestra posición se sustenta en los siguientes argumentos

1. Referentes normativos RUB:

1.1. Obligados a presentar información en el Registro Único de Beneficiarios Finales.

Sociedades y entidades nacionales con o sin ánimo de lucro (Resolución 164 del 27 de diciembre de 2021).

En este sentido, no hay duda de que las propiedades horizontales deben presentar la información.

1.2. Beneficiario final.

Según el glosario del GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional) y el art 631-5 del Estatuto tributario modificado por la Ley 2155 de 2021 (Ley de Inversión Social), consideran también como beneficio final a **“las personas naturales que ejerzan el control efectivo y/o final, directa o indirectamente, sobre una persona jurídica...”**

1.3. ¿A quiénes debe reportarse?

Los criterios de determinación del Beneficiario Final de las personas jurídicas según la Resolución 164, del 27 de diciembre de 2021, en su artículo 6, numeral 1, dice que es beneficiario final: “La persona individual que actuando independiente o conjuntamente, sea titular, directa o indirectamente, del 5% o más del capital o de los derechos de voto de la persona jurídica...”

Lo que se ratifica con la tesis jurídica expuesta por la DIAN en su concepto con radicado virtual N° 00012023010249 de julio 27 de 2023 que dice:

“Los beneficiarios finales de la persona jurídica originada de la constitución de una propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, son: (i) las personas naturales que, directa o indirectamente, tengan un coeficiente de copropiedad igual o superior al cinco por ciento (5%), y (ii) las personas naturales que -eventualmente- ejerzan control por otro medio diferente a la titularidad de los derechos de voto, o (iii) a falta de los anteriores, el representante legal de la persona jurídica, i.e. el administrador del edificio o conjunto.”

Resaltamos el penúltimo párrafo del numeral 2 de este concepto de la DIAN dice:

“Por ende, los propietarios de los bienes privados no son beneficiarios finales por el simple hecho de integrar la asamblea general ni el consejo de administración.”

Como este párrafo ha generado confusión, hacemos la precisión en el sentido que una cosa es que se deba informar a los propietarios que individual o conjuntamente posean el 5% o más del 100% de los coeficientes de copropiedad y otra muy diferente es que un propietario, por el solo hecho de ser miembro del consejo de administración o participar en una asamblea, deba informarse.

2. Naturaleza de la propiedad horizontal.

Para hablar de este asunto, necesariamente debemos volver a referirnos a nuestra premisa de análisis: **la singularidad de la “Propiedad Horizontal” (PH)**, caracterizada por la “mezcla” de bienes privados y comunes que la hacen única por su particular forma de propiedad, objetivos, uso, control, financiación y administración. Lo que la hace diferente a todos los otros tipos de personas jurídicas.

Respecto al tema que está en discusión sobre si los propietarios deben informarse en el RUB tenemos las siguientes consideraciones

- ❖ La figura de Propiedad Horizontal, según la Ley 675 de agosto 2001, tiene como objeto “administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”
- ❖ Pero esta figura jurídica no es la propietaria de los bienes comunes, ni mucho menos de las unidades privadas, solo cumple los anteriores fines.
- ❖ Los propietarios, siendo entes jurídicos diferentes a la figura jurídica de la PH, son los propietarios de sus unidades privadas y bienes comunes, teniendo presente que sobre estos últimos (bienes comunes) tiene derechos de propiedad y uso compartidos entre todos los propietarios.
- ❖ Por lo tanto, los propietarios son quienes toman las decisiones sobre su propiedad privada y bienes comunes respetando las reglas y regulaciones establecidas en el régimen de propiedad horizontal y el reglamento de su copropiedad.
- ❖ Ahora, si bien es cierto que un propietario individualmente no puede vender bienes comunes, también es cierto que un propietario no puede vender su unidad privada sin que ello incluya dichos bienes comunes, pues éstos son inherentes a los bienes privados y viceversa. Por lo tanto, son un todo, no se pueden separar por formar parte de su naturaleza, no pueden existir separadamente. Diferente es que para esa existencia deba recurrirse a figuras jurídicas.
- ❖ Además, el propietario, a través de su voto (proporcional a su coeficiente de copropiedad) decide conjuntamente sobre la venta de bienes comunes no esenciales, la explotación económica de zonas comunes, entre otras. Incluso, hasta para su bien privado requerirá, en algunos casos, decisiones de asamblea (no solo su decisión) como por ejemplo para ciertas reformas.
- ❖ Por lo tanto, el propietario tiene el control y la toma de decisiones sobre su bien, conformado por lo privado y lo común. Los coeficientes de copropiedad solo son un artificio matemático creado dentro de la figura jurídica de PH para viabilizar y facilitar el cuidado de los bienes comunes, de los que se derivan ciertas responsabilidades y derechos comunes
- ❖ En este sentido de unidad de propiedad (privado y común), el coeficiente de copropiedad no solo es un porcentaje que representa su participación en la toma de decisiones y otros

derechos y responsabilidades, sino que en la práctica representa su derecho patrimonial total en la copropiedad. Para hacer gráfica esta idea tomemos el siguiente ejemplo: para efectos de la venta de un bien privado, la variable que se considera es el valor del metro cuadrado y éste se multiplica por el total de metros. Y, a su vez, estos mismos metros cuadrados son los que se representan porcentualmente en el coeficiente de copropiedad. O sea que, el metro cuadrado es la variable base, solo que dependiendo del contexto en el que se utilice, se tratará como una unidad métrica o una medida porcentual.

3. ¿Utilidad o beneficios económicos de la PH?

Existe el error de asumir que las PH son empresas (otra cosa es que en la PH se consideren elementos empresariales para su administración). Por consiguiente, se tiende a concebir a que los “beneficios” son exclusivamente económicos, pero en PH los beneficios son sociales, los que, consecuentemente, tienen repercusiones económicas en dos sentidos: en una mayor o menor financiación presupuestal y en la valorización o desvalorización patrimonial.

En este contexto, hay que observar que, dependiendo de las características, estado y manejo de los bienes comunes hay un componente de bienestar que tiene incidencia directa en lo económico. Con esto queremos destacar que el control y decisiones que tomen los propietarios, a través de la persona jurídica, sobre las zonas comunes tienen impacto real en los beneficios patrimoniales de los propietarios.

Conclusión

Considerando la unicidad de la propiedad de los bienes privados y comunes en cabeza del propietario como su dueño y quien toma todo tipo de decisión de manejo y control, consideramos que cumple los términos del RUB y debe informarse los propietarios que posean el 5% (individual o conjuntamente) o más de los derechos de voto de la persona jurídica.

Obviamente, respetamos, valoramos y aprendemos de otras opiniones, conceptos y posiciones.

Comentario final

Rescatamos que las diferencias de criterios que surgen permanente y reiteradamente sobre PH, solo nos están ratificando una de las conclusiones de nuestra investigación sobre la propiedad horizontal, consistente en la falta de identidad propia de la PH, por lo que desde todos los sectores tratan de vincularla desde sus intereses particulares.

Nuestros conceptos tienen un **enfoque pragmático y holístico de la PH**, con el interés de aportar argumentos complementarios para el análisis de los asuntos pertinentes a la PH.

Hernán Alfonso Álvarez López
CEO ASURBE



**Asociación de Propietarios, Arrendatarios y
Administradores de Propiedad Horizontal de Colombia.**

Julio 27 de 2023