

## **ConceptoAsurbe Cuotas de administración de la propiedad horizontal vs ingresos fiscales.**

Ante las diversas normas, resoluciones, conceptos, opiniones, entre otras manifestaciones de la DIAN, Municipios, Consejo Técnico de la Contaduría Pública -CTCP, Profesionales Asesores y Administradores de propiedad horizontal sobre si las cuotas de administración de la propiedad horizontal (PH) deben ser considerados como ingresos para efecto de responsabilidades tributarias, desde ASURBE aportamos nuestro enfoque pragmático al respecto.

Y, para ello, nos vamos a enfocar desde tres contextos:

- ❖ Tributario
- ❖ Propiedad Horizontal (PH) y propietarios.
- ❖ cuotas de administración.

### **1. CONTEXTO DESDE LO TRIBUTARIO.**

El principio general en materia tributaria es que los **hechos económicos prevalecen sobre las formas jurídicas o denominaciones que se les dé**, por consiguiente, la naturaleza de los hechos es el elemento fundamental para determinar el tratamiento fiscal de las actividades realizadas por los diferentes entes que deben cumplir responsabilidades tributarias.

En este sentido, la forma o título que se le dé a una actividad no es determinante por sí misma, sino que se debe analizar la realidad económica y jurídica de los hechos para su correcta calificación y consecuente aplicación de las normas y procedimientos tributarios.

La Administración Tributaria (municipal, departamental y nacional) tiene la facultad de analizar la realidad económica de las operaciones y, en caso necesario, **rechazar la forma** dada por el contribuyente y realizar ajustes en la determinación de las responsabilidades tributarias correspondientes.

Esto implica que la Administración Tributaria puede desestimar la forma o título dado por el contribuyente a una actividad si considera que no refleja la verdadera naturaleza económica de la misma, buscando con esto evitar prácticas de **elusión o evasión fiscal** en las que se utilicen formas o títulos engañosos para obtener beneficios fiscales indebidos o evitar el cumplimiento de cualquier responsabilidad fiscal.

En resumen, la normativa tributaria considera la naturaleza de los hechos y no solo la forma o título que se le dé a las actividades para determinar el tratamiento fiscal pertinente.

### **Nuestra posición:**

La relación entre los órganos de la administración tributaria y los usuarios o contribuyentes son de doble vía. Entonces, si partimos que todo lo anterior es correcto, de igual forma debe asumirse

que dichos órganos de la administración tributaria mal harían en utilizar la “elusión” para encasillar y hacer que los usuarios deban cumplir con responsabilidades tributarias que no le competen.

Para el caso concreto, los órganos de la administración tributaria no deben utilizar la elusión, determinando que las cuotas de administración de la propiedad horizontal (PH) son asimilables a cualquier consideración de ingresos fiscales por las razones que expondremos a continuación.

## **2. CONTEXTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (PH) Y LOS PROPIETARIOS.**

### **Aún NO se reconoce la singularidad de la PH.**

Lo tradicional es que la PH se ha concebido desde un régimen jurídico y unos elementos constructivos, pero poco o nada desde su esencia, desde su naturaleza social.

Lo que ha hecho difícil concebir que la PH tiene una naturaleza e identidad propia, diferente a los demás entes. De hecho, invitamos a que definan que es propiedad horizontal (PH) y lo más probable es que no lo logren. Ni la misma Ley 675 (régimen de PH) la define, solo define conceptos o elementos inherentes a “la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal”.

Es más, tal vez ni propiedad horizontal sea su denominación correcta. Y sea “condominio”, como se denomina en otros países.

Entonces, ante este desconocimiento, lo fácil, es concebir la PH a través de analogías o similitudes con otros tipos de entidades, especialmente la empresarial. Por consiguiente, si ven que en la PH existe un, mal llamado, estado de resultados y hay un rubro que dice ingresos, pues asociémoslo a los ingresos tributarios empresariales.

### **PH y Propietarios: ¿entes diferentes?**

La figura jurídica de propiedad horizontal establece una separación legal entre la persona jurídica que representa a la comunidad de propietarios y los propios propietarios individuales de los inmuebles. En este sentido, desde una perspectiva legal y contable, estos entes son distintos, ya que la propiedad horizontal es una entidad legal separada que tiene sus propias responsabilidades y obligaciones.

Sin embargo, en la realidad de los hechos y desde un enfoque pragmático, patrimonial y organizacional, es válido considerar a los propietarios y a la propiedad horizontal como un mismo ente. Esto lo sustentamos en que los propietarios son quienes:

1. Son los “copropietarios” de la persona jurídica de PH y a su vez, tienen la propiedad y el derecho de uso de los inmuebles privados y los bienes comunes que son los que le dan la razón de existir a la figura jurídica de PH.
2. A través de la PH, toman las decisiones administrativas y presupuestales relacionadas con las áreas y servicios comunes, que están destinados a satisfacer sus necesidades y expectativas como usuarios y propietarios de dichas áreas. Los propietarios son a la vez, sus propios clientes.

3. Se benefician o perjudican con estas decisiones ya que repercuten directamente en la calidad de vida y el valor de sus propiedades.
4. Pagan los costos que se generen de las anteriores decisiones.
5. Asumen directamente las responsabilidades y obligaciones de aplicación a la PH, así se entienda legalmente como una entidad separada.

De forma simple, digamos que las determinaciones que tome la PH, es una obligación y compromiso que, en la práctica, cada propietario hace consigo mismo, mejor dicho: “de Yo con Yo”.

Desde otro enfoque podemos decir que la PH, como persona jurídica, toma las decisiones sobre algo que no es suyo sino de los propietarios. O sea que esto lo puede hacer solo porque está representando a los propietarios por efectos prácticos y legales.

Al final, la figura jurídica de la PH cumple una función facilitadora, que hace funcional la administración de unos bienes y zonas comunes, pues sería inviable que, para cualquier decisión, contratación, pago, entre otros, tuvieran que reunirse los propietarios en una especie de asamblea permanente. Además, ¿en cabeza de cual propietario quedaría la responsabilidad de los contratos, la tesorería, el cobro de cartera, la ejecución de las decisiones, ...?

La siguiente analogía puede ser un poco atrevida, pero en esencia esto es como la figura de la delegación del poder que hace un propietario a un representante para que participe y tome decisiones en la asamblea por él. En este sentido, el representante no es una figura diferente al propietario, son una sola. Las decisiones que tome el representante tendrán efectos, pero no para él, sino para el propietario.

En resumen, si bien desde el punto de vista jurídico y contable la propiedad horizontal y los propietarios son entidades distintas, desde un enfoque real, pragmático y organizacional, se reconoce que los propietarios son al mismo tiempo los dueños, quienes toman las decisiones administrativas, son los afectados positiva o negativamente de las decisiones y acciones de la PH y son los propietarios de las zonas privadas y comunes sobre las que la PH toma decisiones y que afectan directamente el valor patrimonial del bien privado de cada propietario.

### **3. CONTEXTO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DE LA PH**

Continuando con este enfoque pragmático, la característica diferenciadora de la PH es que siendo un bien privado, se compone de unas zonas que son privadas y otras que son comunes. Las primeras son de propiedad, uso y beneficio de cada propietario en particular y las segundas son de todos los propietarios.

Por consiguiente, todos los gastos y costos que se deriven del mantenimiento, conservación y mejora de las zonas privadas le corresponden solo a su propietario particular. Y, a ese mismo propietario, le corresponde asumir una parte equivalente a su coeficiente de copropiedad sobre las zonas comunes.

### **Consideraciones sobre las cuotas de administración de la PH.**

- En la asamblea lo que se aprueba son las expensas comunes (gastos comunes).
- Sobre estas expensas es que se calcula el valor que le corresponde asumir a cada propietario de acuerdo con su coeficiente de copropiedad.
- Otra decisión que deben tomar los propietarios es la forma de financiar y pagar el valor de las expensas comunes. Y a esto es lo que se le denomina: cuotas de administración.
- En Colombia se acostumbra a pagar cuotas mensuales de administración, resultante del promedio de las expensas del año. Además, también se acostumbra a pagar cuotas extraordinarias. En otros países, se paga sobre lo efectivamente pagado en el mes.
- Sobre el incumplimiento del pago de las cuotas de administración se genera, a manera de sanción, intereses moratorios.

### **Entonces, la “esencia” son las expensas (gastos) comunes.**

La Ley 675 (Régimen de PH) se menciona la palabra expensas en 36 ocasiones desde diferentes contextos, pero en todos se refieren a los gastos y costos que deben asumir los propietarios. De hecho, en los presupuestos de la PH se plasma, en términos económicos, las expensas o gastos comunes que se requieren financiar por los propietarios.

En su Artículo 3. Define **Expensas** comunes necesarias como: “Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.”

El monto de las expensas comunes puede variar en función de las decisiones sobre las necesidades de servicios y actividades tomadas en la asamblea general y que serán asumidas por los mismos propietarios. O sea que las expensas comunes son mayores gastos que los propietarios deben sumar a los de su apartamento o unidad privada.

En este sentido, las expensas comunes tendrían que considerarse como parte de su CANASTA FAMILIAR, no como ingresos de la PH.

Vale reiterar que una cosa son las expensas comunes de PH y otra las cuotas de administración. Las primeras representan los gastos y costos y las segundas la forma de financiar y pagar las expensas. Las que, a su vez, la PH deberá hacer su recaudo y uso.

Otra cosa es que por ese desconocimiento de que es la PH, como lo planteamos en el numeral 2, se maneje, equivocadamente a nuestro criterio, un estado de resultados en el que dichas cuotas de administración se clasifican como ingreso. Lo único que son es un RECAUDO de unos aportes que hacen los propietarios para pagar unos gastos y costos de las zonas comunes adicionales a los de su apartamento.

Este planteamiento lo hacemos extensivo a todos aquellos recaudos que haga la PH derivados de las expensas comunes, intereses moratorios, además de las sanciones o la explotación económica de sus zonas comunes que sean asumidas por sus propietarios.

Obviamente, hay ingresos recibidos de terceros que sí tienen una connotación tributaria, por ejemplo: el alquiler de terrazas para instalación de antenas y parqueaderos, intereses financieros, entre otros.

Antes de la conclusión final, consideramos pertinente dejar la siguiente reflexión respecto a la necesidad de darle identidad propia a la PH:

¿Por qué SÍ asocian las cuotas de administración de la PH a los ingresos de las empresas, pero NO asocian los ingresos de las empresas a las cuotas de administración de las PH?

## **CONCLUSIÓN**

Basados en lo planteado en el numeral 1 (contexto tributario), que **los hechos económicos prevalecen sobre las formas jurídicas o denominaciones que se les dé** y los demás argumentos expuestos, **conceptuamos que las cuotas de administración solo son un mecanismo de financiar las expensas comunes de la PH, por lo tanto NO SON INGRESOS, SON GASTOS**, y deben considerarse como lo que son, no por lo que equivocadamente se les denomina.

**HERNÁN ALFONSO ÁLVAREZ LÓPEZ**  
**CEO ASURBE**  
**Julio 05 de 2023**