

**DECRETO 1060 DE 2009**  
**(marzo 31)**

Diario Oficial No. 47.308 de 31 de  
marzo de 2009

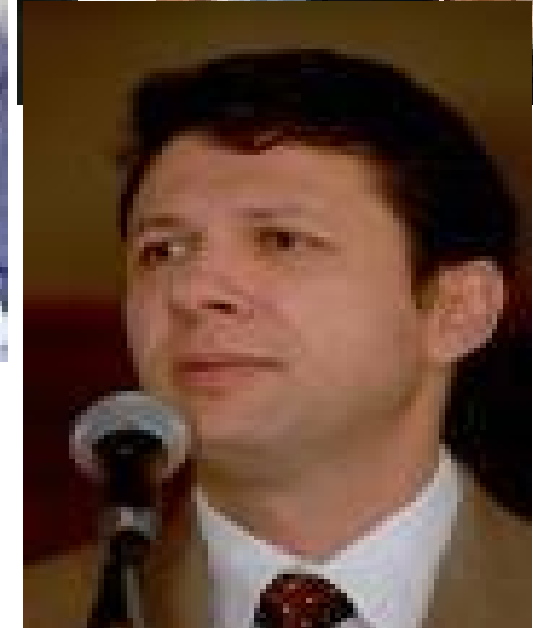
# EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

- En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial de las conferidas por el numeral 11 del artículo [189](#) de la Constitución Política

**DECRETA:**



Juan Lozano



Carlos

# CONSTITUCION NACIONAL

- “.... ARTICULO 189. Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa:

1....

2....

3....

4....

....11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes...”

# ¿DECRETO REGLAMENTARIO?

**“...POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS ARTÍCULOS 3º, 19 Y 32 DE LA LEY 675 DE 2001....”**

# ANÁLISIS DE LOS ARTICULOS REGLAMENTADOS



**Artículo 3º. Definiciones.**  
Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: .....

¿En consecuencia se define el objeto social?

¿ Había necesidad de reglamentar el art. 3º ?

# Art. 19

- “**...Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes**, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos....”

¡ Opino que el inciso primero del art. 19 no tiene nada que ser reglamentado, ni es reglamentado por el Dcto. 1060/09!

# Art. 19 Incisivo segundo

“...El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal...”

- **Opino que no tiene nada que ser reglamentado, ni lo afecta el Dcto. 1060/09**

## Art. 19... Parágrafo 1º

“... Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces...”

Opino que el decreto 1060 no afectó el parágrafo 1º del art. 19

# Art. 19....Parágrafo 2°.

- Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos **podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos**. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. **Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.**

EL DECRETO 1060 NO REGLA, **ACLARA !**

# ¿QUE ACLARA?

- Que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

- **ARTÍCULO 1o. OBJETO SOCIAL DE LA PERSONA JURÍDICA ORIGINADA EN LA CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** Para los efectos de la Ley [675](#) de 2001, **entiéndese que forman parte del objeto social** de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

# ART. 32

- **“...¡Artículo 32. Objeto de la persona jurídica.**  
La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será 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...”

# REGLA O COMPLEMENTA?

**OPINO QUE ANTES QUE REGLAMENTAR EL DECRETO 1060/09 COMPLEMENTA QUE :**

“... forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular....

# ANTECEDENTES

Concepto Unificado del IVA de junio de 2003 : DIAN

DESCRIPTORES:

RESPONSABLES DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS

**2.5.4. PERSONAS JURIDICAS  
ORIGINADAS EN LA CONSTITUCION  
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 32 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, por medio de la cual se expidió el Régimen de Propiedad Horizontal, dispuso:

La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será 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.

Esta persona jurídica sin ánimo de lucro tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales como lo señala el artículo 33 del mismo ordenamiento:

La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

En relación con el impuesto sobre las ventas, en sentido estricto, el contribuyente es quien definitivamente paga el tributo, o sea, el consumidor del bien o del servicio.

Sin embargo, el artículo 3º del Estatuto Tributario, expresa que para fines del impuesto sobre las ventas se consideran sinónimos los términos contribuyente y responsable. De la misma manera, el artículo 437 del Estatuto Tributario dispone que los comerciantes y quienes realicen actos similares a los de ellos, los importadores y quienes prestan servicios son sujetos pasivos y enumera en seguida a los responsables del impuesto sobre las ventas.

**De lo anterior se deduce que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal de acuerdo con la Ley 675 de 2001 no son contribuyentes del impuesto sobre las ventas, en el sentido de que no son responsables del mismo** ¿en relación con las actividades propias de su objeto social?. Para este propósito, debe recordarse que el artículo 7º del Decreto 1372 de 1992 dispone que para efectos del impuesto sobre las ventas, se entiende como aportes de capital, no sometidos al impuesto sobre las ventas, las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de condominios.

En consecuencia, la previsión del artículo 33 de la Ley 675 de 2001, en relación con el impuesto sobre las ventas, debe entenderse en el sentido de que la persona jurídica originada en la propiedad horizontal, no es responsable del IVA en el desarrollo de su objeto social propio, pero sí está obligada a pagarlo cuando adquiera bienes o servicios gravados.

# INTERES DE FENALCO

CIRCULAR INFORMATIVA NO. 06

Abril 15 de 2009

Apreciado Afiliado:

Con el fin de mantenerle informado de los temas de especial interés para la actividad de la empresa que usted representa, **por medio de la presente nos permitimos manifestarle que la Vicepresidencia Jurídica de FENALCO, adelanta las gestiones pertinentes para la aprobación del Proyecto de Ley 185, por medio del cual se busca aclarar que los servicios de estacionamiento o parqueadero, arrendamiento o concesión de zonas y en general toda explotación de bienes comunes que produzcan renta para sufragar gastos de la copropiedad, sean considerados propios del objeto social y por lo tanto exentos de impuestos nacionales, incluido el IVA.**

Consecuente con lo anterior, FENALCO logra que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expida el Decreto 1060 de 2009, modificando la Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal) por medio del cual se establece que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre bienes comunes, con el propósito de obtener contraprestación económica que faciliten la existencia de la propiedad horizontal.

Es nuestro interés continuar trabajando en la expedición de la ley que defina que las copropiedades no están obligadas a pagar el IVA, por los servicios mencionados.

Adjuntamos copia de la circular No. 097, del Decreto 1060 de 2009 y del Proyecto de ley 185 de 2008.

Cordial saludo,  
ROSA JALUF DE CASTRO  
Presidenta Junta Directiva

GLADYS BARONA DE CONDE  
Directora Ejecutiva

# OFICIO 011847

## 09 de febrero de 2006 DIAN

**Tema: Iva**

**Descriptor: Responsables. Personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal.**

**Doctora**

**MYRIAM CASTELLANOS PEÑARANDA**

**Administradora de Impuestos y Aduanas Nacionales**

**Calle 36 número 14-05**

**Bucaramanga, Santander.**

Referencia: consulta radicada bajo el número 88008 de 24/10/2005

Tema: Impuesto sobre las ventas.

Descriptor: **Responsables-personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal.**

Fuentes formales: Estatuto Tributario, artículo 437.

Ley 675 de 2001 artículos 32, 33, 34.

Mediante el escrito de la referencia solicita usted se precisen, en materia del Impuesto sobre las Ventas, los alcances del beneficio otorgado por el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, a la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal.

Sobre el particular, esta oficina, en el Concepto Unificado de IVA número 00001 de 2003, título IX, Capítulo I, numeral 2.5.4, señaló:

**“2.5.4. PERSONAS JURIDICAS ORIGINADAS EN LA CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

El artículo 32 de la Ley 675 de 3 de agosto de 2001, por medio de la cual se expidió el Régimen de Propiedad Horizontal, dispuso:

“La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será 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”.

Esta persona jurídica sin ánimo de lucro tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales como lo señala el artículo 33 del mismo ordenamiento:

“

La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986”.

En relación con el impuesto sobre las ventas, en sentido estricto, el contribuyente es quien definitivamente paga el tributo, o sea, el consumidor del bien o del servicio.

Sin embargo, el artículo 3º del Estatuto Tributario, expresa que para fines del impuesto sobre las ventas se consideran sinónimos los términos contribuyente y responsable. De la misma manera, el artículo 437 del Estatuto Tributario, dispone que los comerciantes y quienes realicen actos similares a los de ellos, los importadores y quienes prestan servicios son sujetos pasivos y enumera enseguida a los responsables del impuesto sobre las ventas.

De lo anterior se deduce que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal de acuerdo con la Ley 675 de 2001 no son contribuyentes del impuesto sobre las ventas, en el sentido de que no son responsables del mismo ‘en relación con las actividades propias de su objeto social’. Para este propósito, debe recordarse que el artículo 7º del Decreto 1372 de 1992 dispone que para efectos del impuesto sobre las ventas, se entiende como aportes de capital, no sometidos al impuesto sobre las ventas, las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de condominios.

En consecuencia la previsión del artículo 33 de la Ley 675 de 2001, en relación con el impuesto sobre las ventas, debe entenderse en el sentido de que la persona jurídica originada en la propiedad horizontal, no es responsable del IVA en el desarrollo de su objeto social propio, pero sí está obligada a pagarlo cuando adquiera bienes o servicios gravados”.

la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, se entiende únicamente en relación con las actividades propias de su objeto social. Al efecto, el mismo artículo 33 dispone que dicha persona jurídica es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro; y el artículo 32, ibídem, circunscribe su objeto a la administración de los bienes y servicios comunes, al manejo de los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados, y al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Como se observa, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal no tienen una naturaleza mercantil o comercial y no tienen por objeto llevar a cabo actividades comerciales, lo cual permite afirmar que la exoneración de impuestos nacionales consagrada en la ley para estas entidades y, concretamente, la condición de no responsables del IVA, no se extiende al desarrollo de actividades comerciales, sino únicamente a aquellas que están contempladas dentro de su objeto.

Ahora bien, el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, al referirse al tema de los recursos patrimoniales de estas entidades señala:

Artículo 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Por su parte, el párrafo del artículo 33, ibídem, dispone:

“La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro”.

En estas condiciones, es claro que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal pueden obtener recursos distintos de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses y fondo de imprevistos, mediante la destinación de bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, sin que por ello pierdan su calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Sin embargo, si para obtener dichos recursos llegaren a realizar actividades comerciales y/o de prestación de servicios paralelas a las actividades propias de su objeto social, entran en el ámbito de la competencia comercial y/o de prestación de servicios, circunstancia que, a la luz del principio de equidad tributaria, exige cumplir con todas y cada una de las obligaciones fiscales, como corresponde a quienes ostentan la condición de responsables del Impuesto sobre las Ventas, en tanto se configuren los supuestos de hecho previstos en la ley como generadores de la obligación tributaria sustancial como también de las accesorias.

Conviene igualmente en este punto manifestar, que es importante tener en cuenta lo señalado por este despacho en el Concepto número 051977 de 2005 en relación con el fraude fiscal y el abuso de las formas jurídicas, el cual tiene lugar cuando se utilizan figuras que no corresponden a la realidad económica, con el único propósito de aminorar o eliminar la carga tributaria.

En este aspecto, considera el despacho necesario hacer énfasis en el sentido de que una de las características del impuesto sobre las ventas radica en ser esencialmente de naturaleza real, en la medida en que atiende a la naturaleza jurídica del bien o servicio y no a la calidad de la persona que realiza o con quien se realiza la operación, razón por la cual, por el simple hecho de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal preste un servicio que no corresponde al ámbito propio de su objeto social, no lo convierte en excluido.

Así mismo, ampliar vía interpretación las exclusiones a los servicios gravados por efectos de la intermediación en su prestación por la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, genera distorsiones, competencia desleal y riñe con el principio constitucional de equidad en materia tributaria, al generar, vía precios, incidencias económicas diferentes frente a unos mismos servicios.

Tal como lo señala el concepto Unificado del IVA en el aparte antes transcrito, la previsión del artículo 33 de la Ley 675 de 2001, cuando califica como no contribuyente de impuestos nacionales a

En síntesis, si bien las disposiciones de la Ley 675 de 2001 permiten que las juntas administradoras de la propiedad horizontal, además de los aportes ordinarios y extraordinarios, desarrollen otras actividades que les sirven de fuente de recursos económicos, para efectos de la exclusión en el IVA, las mismas deben enmarcarse o circunscribirse exclusivamente al contexto del objeto social sin ánimo de lucro; es decir, tener única y exclusiva relación con la administración de los bienes y/o servicios comunes, en cuanto que la persona jurídica que surge por efecto de la constitución del régimen de propiedad horizontal, tiene como objeto la administración de los bienes y servicios comunes, el manejo de los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados, y el cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

**Se concluye entonces, que por tener el carácter de personas jurídicas surgidas a instancia de la constitución de la propiedad horizontal no es absoluta la condición de no responsables del IVA, en cuanto que -se reitera-, si realizan actividades comerciales y/o de servicios paralelas a las actividades propias de su objeto social tales como prestar servicios de parqueadero público, arrendamiento, concesión de espacios, restaurante, cafetería, venta de bienes gravados, etc., tienen la condición de responsables del impuesto sobre las ventas y como tales deben cumplir con todas las obligaciones inherentes a su condición.**

En estos términos se adiciona el concepto unificado de IVA número 00001 de 2003.

Atentamente,  
El Jefe Oficina Jurídica,  
Camilo Andrés Rodríguez Vargas.  
(C.F.)

# Oficio 061825 13-08-2007 DIAN

- “....Acorde con lo anterior, cuando la doctrina de la entidad ha precisado que si las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal para obtener recursos distintos de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses y fondo de imprevistos, mediante la destinación de bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, llegaren a realizar actividades comerciales y/o de prestación de servicios paralelas a las actividades propias de su objeto social, entran en el ámbito de la competencia comercial y/o de prestación de servicios, circunstancias que, a la luz del principio de equidad tributaria, exige cumplir con todas y cada una de las obligaciones fiscales, como corresponde a quienes ostentan la condición de responsables del impuesto sobre las ventas, está acatando los artículos 33 y 83 de la Ley 675 de 2001, que como ya se dijo les otorgó la calidad de “no contribuyente de impuestos nacionales” a la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal.:::

# Oficio 061825 13-08-2007 DIAN

- “....Acorde con lo anterior, no es viable atender positivamente la solicitud de “considerar que las actividades de parqueo, arrendamiento o cesión de zonas comunes son actividades propias del objeto social de la propiedad horizontal y por lo tanto continúan siendo excluidas del impuesto” porque ello implicaría contrariar normas vigentes del ordenamiento tributario, entre ellas el artículo 1 que al definir el origen de la obligación sustancial determina que esta se origina cuando se realizan los presupuestos previstos en la ley como generadores del impuesto. La facultad de crear exclusiones, está reservada al legislador por disposición expresa del artículo 338 de nuestra Constitución Política.
- En consecuencia se ratifica el Oficio 011847 de 2006 que adicionó el Concepto Unificado de Impuesto sobre las Ventas 001 de 2003.  
...”