

Apoderamiento de recursos de las propiedades horizontales

Hernando Bermúdez Gómez

La [Ley 675 de 2001](#) no exige la constitución de una reserva legal, entendiendo por esta una parte de las utilidades netas obtenidas al cabo de un ejercicio contable. Por otra parte, esa ley si exige, en su artículo 35, *“La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. —La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. —El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. —Parágrafo 1º. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido solo podrá aprobarse, cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. —Parágrafo 2º. La creación de este fondo será potestativa en edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda.”* El artículo 34, precedente, incluye dicho fondo dentro de los recursos patrimoniales. Su incremento y las erogaciones contra él dependen de decisiones de la asamblea. Según un consultante ante el [Consejo Técnico de la Contaduría Pública](#) *“En una propiedad horizontal se cuenta con una reserva legal (SIC), la cual debe estar consignada en la cuenta de ahorros denominada “Eventualidades”. Sin embargo, la administración anterior hizo uso indebido de estos recursos para fines personales, situación que actualmente se encuentra en proceso jurídico.”* Según el artículo 22 del [Estatuto Tributario](#) *“(…) Así mismo, serán no contribuyentes no declarantes (…)* las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales (…)” El artículo 23 reitera *“(…) No son contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios: a) Las siguientes entidades sin ánimo de lucro (…)* juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal (…)” Ahora bien: el artículo 462-2 ordena: *“En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.”* El artículo 598 indica: *“Por los años gravables 1987 y siguientes, están obligadas a presentar declaración de ingresos y patrimonio, todas las entidades no contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, con excepción de las siguientes: (…)* b) (…) las juntas de copropietarios de edificios organizados en propiedad horizontal.” El artículo 257 concede: *“Las*

donaciones efectuadas a entidades sin ánimo de lucro que hayan sido calificadas en el régimen especial del impuesto sobre la renta y complementarios y a las entidades no contribuyentes de que tratan los artículos 22 y 23 del Estatuto Tributario, no serán deducibles del impuesto sobre la renta y complementarios, pero darán lugar a un descuento del impuesto sobre la renta y complementarios, equivalente al 25% del valor donado en el año o período gravable. El Gobierno nacional reglamentará los requisitos para que proceda este descuento. (...)

Conforme al 364 “Las entidades sin ánimo de lucro, deberán llevar libros de contabilidad, en la forma que indique el Gobierno Nacional.” El artículo 364-6 dice: “La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) ejercerá la fiscalización de las entidades sin ánimo de lucro y de aquellas que soliciten su calificación en el Régimen Tributario Especial, de acuerdo con el artículo 19.” La interpretación sistemática de la ley y el estatuto mencionado indica que los recursos de los fondos de imprevistos son ingresos de las propiedades horizontales con destinación específica, lo que justifica que se mantengan en el activo. Si una persona o varias utilizan fondos de la propiedad horizontal para fines distintos de los previstos es muy probable que incurran en una conducta punible tipificada por el código penal. Puede tratarse de hurto, extorsión, estafa, fraude mediante cheque, abuso de confianza, defraudación, usurpación, daño, conductas que pueden realizarse con otras también tipificadas. Lo importante es recordar que en Colombia se presume la inocencia hasta que un juez determine lo contrario, luego no se ve cómo sin el pronunciamiento de uno de tales funcionarios se declare como responsable en la contabilidad a una persona concreta. Estas informaciones deberán presentarse como pruebas precisamente para que sean consideradas.

Bogotá, diciembre 18 de 2025