

## Propiedades horizontales de uso mixto

Hernando Bermúdez Gómez

La [Ley 675 de 2001](#) define varias expresiones entre ellas: *“Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.”* Si en un condominio hay dos lotes destinados a ser propiedad de eventuales compradores respecto de los cuales el respectivo reglamento autorice su uso comercial se tratará de un edificio o conjunto de uso mixto. La Ley de Ordenamiento Territorial, [1454 de 2011](#), faculta a los municipios para determinar los usos del suelo. Por lo tanto, aunque una persona adquiera el dominio de un inmueble solo puede usarlo conforme las normas jurídicas hayan establecido. Como atrás se señaló, los usos pueden ser vivienda, comercio, industria u oficinas. Estos usos deben consagrarse en los reglamentos de propiedad horizontal obviamente de acuerdo con las normas que rigen dicho uso. De manera que no basta la aceptación expresa o tácita de los otros propietarios, ni la sola modificación del reglamento, pues se requiere que el ordenamiento territorial permita el uso. De acuerdo con la Ley 675 mencionada *“Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. (...)”* Posteriormente se indica: *“1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. —En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.”* Como se sabe, existen grandes y pequeños conjuntos cualquiera fuere su uso. Así las cosas, no parece afortunada la obligación legal que se acaba de reproducir. A pesar de ello el edificio o conjunto al ser de uso mixto requiere de revisor fiscal. Una cosa son bienes privados de uso no residencial y otra cosa son actividades mercantiles realizadas por la entidad que debe administrar los bienes comunes de una propiedad horizontal. En el Estatuto Tributario se dispone *“Artículo 462-2. Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales. 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.”* Simultáneamente, en el Decreto Único Tributario ([1625 de 2016](#)) se consagra: *“Artículo 1.2.1.5.3.1. Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre*

*la renta y complementario. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta. —Las propiedades horizontales de uso residencial se excluyen de lo dispuesto en esta sección, conforme con lo previsto en el párrafo del artículo 19-5 del Estatuto Tributario. —Para efectos de la aplicación de lo previsto en este artículo, se entiende por bienes o áreas comunes, las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme con lo regulado en la Ley de Propiedad Horizontal 675 de 2001, o la que la modifique, sustituya o adicione.” “Artículo 1.3.1.4.6. Responsabilidad en el impuesto sobre las ventas de las personas Jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal. Conforme con lo establecido en el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, son responsables del régimen común del impuesto sobre las ventas, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinen algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial generando algún tipo de renta, a través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes. —Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con fundamento en lo dispuesto por el párrafo 2º del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012.”*

Muchos contadores piensan que toda persona jurídica debería tener revisor fiscal. Sin embargo, esta afirmación no tiene sustento ya que los principios de inocencia y buena fe impiden que se asuma que en ellas siempre habrá incumplimientos, deficiencias o declaraciones incorrectas. Es un error pensar que las deficiencias de los administradores se suplan con la designación de revisores fiscales. Esta situación ha degenerado en contadores públicos empoderados de organizaciones. Debemos recalcar que el control es una función propia de los administradores y que existen muchas personas que pueden ejercerlo. Más bien deberíamos cuestionarnos que el Estado haya escogido orientar sus sistemas de inspección y vigilancia hacia grandes entidades, muchos propietarios, transacciones significativas y otros criterios de volumen, dejando de lado al país pues su cubrimiento es generalmente exiguo, ya sea en su diseño o en su realidad. ¿Investiga un fiscal un hurto de 100.000 pesos? No. Es contra su naturaleza que se considere a los revisores fiscales una forma de la inspección y vigilancia estatal.

Bogotá, diciembre 29 de 2025