

Concepto 450(003806)

Tipo de norma: [Concepto](#)

Número: 450(003806)

Entidad emisora: [Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN](#)

Fecha: 2025-04-01

Título

Tema: Impuesto de Timbre

Subtítulo

Descriptor: **Actos jurídicos celebrados por propiedad horizontal - constitución de patrimonio de familia - afectación a vivienda familiar - títulos valores –pagarés**

CONCEPTO 450(003806) abril 1 de 2025

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Problema Jurídico

PROBLEMA JURÍDICO No. 1:

¿Los actos jurídicos celebrados por una propiedad horizontal se encuentran gravados con el impuesto de timbre nacional?

PROBLEMA JURÍDICO No. 2:

¿Los actos jurídicos mediante los cuales se constituyen un patrimonio de familia o se establece una afectación a vivienda familiar se encuentran gravados con el impuesto de timbre nacional?

PROBLEMA JURÍDICO No. 3:

¿El otorgamiento de pagarés constituye hecho generador del impuesto de timbre nacional?

Tesis Jurídica

TESIS JURÍDICA No. 1:

Las personas jurídicas originadas por la constitución de una propiedad horizontal no son contribuyentes del impuesto de timbre nacional respecto de los actos y documentos que suscriban en desarrollo de su objeto social, en virtud de la exclusión expresa prevista en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

TESIS JURÍDICA No. 2:

No. La constitución del patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar, aunque puedan formalizarse mediante escritura pública, no configuran el hecho generador del impuesto de timbre, en tanto no implican la creación, modificación o extinción de obligaciones económicas, sino que obedecen a un fin constitucional de protección patrimonial de la familia.

TESIS JURÍDICA No. 3:

Si. El otorgamiento de pagarés constituye hecho generador del impuesto de timbre nacional, en la medida en que dichos títulos valores incorporan una obligación económica susceptible de exigencia, siempre que se cumplan las condiciones subjetivas y cuantitativas previstas en el artículo 519 del ET y no concurra alguna de las exenciones expresamente previstas en el ordenamiento jurídico vigente, por ejemplo, lo establecido en el artículo 530 del ET.

Descriptores

Hecho generador

Causación y base gravable

Actos jurídicos celebrados por Propiedad horizontal

Constitución de patrimonio de familia

Afectación a vivienda familiar

Títulos valores -Pagares

Fuentes Formales

CONSTITUCIÓN POLÍTICA ARTÍCULOS [5](#) Y [42](#)

DECRETO LEGISLATIVO 0175 DE 2025

ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULOS 515, 519 Y 530

LEY 675 DE 2001 ARTÍCULOS 4 Y 33

ARTÍCULO 619 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

LEY 70 DE 1931

LEY 258 DE 1996

ARTÍCULOS [1.4.1.4.4](#), [1.4.1.4.6](#) Y [1.4.1.7.11](#) DEL DECRETO 1625 DE 2016.

Extracto

1. Esta Subdirección está facultada para absolver las consultas escritas, presentadas de manera general, sobre la interpretación y aplicación de las normas tributarias, aduaneras y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de la DIAN[\[1\]](#). En este sentido, la doctrina emitida será de carácter general, no se referirá a asuntos particulares y se someterá a lo consagrado en el artículo [131](#) de la Ley 2010 de 2019[\[2\]](#).

PROBLEMA JURÍDICO No. 1:

2. ¿Los actos jurídicos celebrados por una propiedad horizontal se encuentran gravados con el impuesto de timbre nacional?

TESIS JURÍDICA No. 1:

3. Las personas jurídicas originadas por la constitución de una propiedad horizontal no son contribuyentes del impuesto de timbre nacional respecto de los actos y documentos que suscriban en desarrollo de su objeto social, en virtud de la exclusión expresa prevista en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

FUNDAMENTACIÓN.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 519 del Estatuto Tributario (ET), los presupuestos previstos en la Ley como generadores del impuesto de timbre, están constituidos por el otorgamiento o aceptación de instrumentos públicos y documentos privados, de cuantía determinada o indeterminada, incluidos los títulos valores, en los que se haga constar la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones, al igual que su prórroga o cesión y la aceptación de la oferta mercantil cuando se haga en documento separado.

5. Así, el artículo 515 del ET., establece que son contribuyentes del impuesto de timbre las personas naturales, jurídicas y sus asimiladas, así como las entidades de derecho público no exceptuadas expresamente, que intervengan como otorgantes, giradores, aceptantes, emisores o suscriptores del respectivo documento. Igualmente, adquiere la condición de contribuyente la persona a cuyo favor se expida, otorgue o extienda el documento gravado.

7. Ahora bien, de conformidad con el artículo 4 de la Ley 675 de 2001[3], un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de instrumentos públicos, momento a partir del cual nace la persona jurídica correspondiente[4]. Según lo previsto en el artículo 33 de la misma ley, dicha persona jurídica es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, y tiene la condición de no contribuyente de impuestos nacionales, respecto de las actividades propias de su objeto social, esto es, la administración de los bienes y servicios comunes[5].

8. Sobre la naturaleza del impuesto de timbre, la Corte Constitucional ha precisado que se trata de un tributo nacional[6], en la medida en que «la realización de su hecho generador no se circunscribe a la jurisdicción de una entidad territorial, sino al territorio nacional». Asimismo, ha reiterado que se trata efectivamente de un impuesto, al reunir los elementos estructurales que lo definen como tal, conforme a la jurisprudencia constitucional[7].

9. Con base en lo anterior, el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 establece una exclusión expresa, al reconocer a las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal la condición de no contribuyentes de impuestos nacionales, entre ellos el impuesto de timbre. Esto sin perjuicio de la precisión que hace la interpretación oficial[8] que si están sujetas al impuesto sobre las ventas.

PROBLEMA JURÍDICO No. 2:

11. ¿Los actos jurídicos mediante los cuales se constituyen un patrimonio de familia o se establece una afectación a vivienda familiar se encuentran gravados con el impuesto de timbre nacional?

TESIS JURÍDICA No. 2:

12. No. La constitución del patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar, aunque puedan formalizarse mediante escritura pública, no configuran el hecho generador del impuesto de timbre, en tanto no implican la creación, modificación o extinción de obligaciones económicas, sino que obedecen a un fin constitucional de protección patrimonial de la familia.

FUNDAMENTACIÓN:

13. El artículo 5 de la Constitución Política impone al Estado el deber de proteger a la familia como institución básica de la sociedad. En ese marco, el artículo 42 Constitucional, entre las garantías constitucionales para su amparo, establece la posibilidad de constituir, conforme a la ley, un patrimonio de familia inembargable e inalienable[9].

14. En cumplimiento de ese mandato, el legislador ha desarrollado un conjunto normativo orientado a salvaguardar la institución familiar, dentro del cual se reconocen, principalmente, las siguientes figuras: (i) El patrimonio de familia[10]; (ii) La afectación a vivienda familiar[11]; y finalmente; (iii) El patrimonio de familia sobre el único bien urbano o rural perteneciente a la mujer (u hombre) cabeza de familia[12].

15. El patrimonio de familia se configura como un patrimonio especial con calidad de no embargable que puede constituirse por acto testamentario o por actos entre vivos sobre un bien que no se posea por otra persona, no afectado con hipoteca y cuyo valor no sea superior de 250 salarios mínimos legales mensuales. Esta figura tiene por finalidad proteger la vivienda familiar frente a las pretensiones patrimoniales de terceros y garantizar el derecho a una vivienda digna[13].

16. Por su parte, la afectación a vivienda familiar protege la residencia común de la familia mediante una limitación al derecho de disposición del cónyuge o compañero permanente que figure como único titular del bien, que se haya adquirido antes o después del matrimonio y que se halle destinado a la habitación de la familia[14]. Esta figura exige el consentimiento conjunto para enajenar o gravar el inmueble, y establece también la inembargabilidad[15] salvo que existan hipotecas constituidas con anterioridad al registro de la afectación o para financiar la adquisición, construcción o mejora del bien.

17. Aparte de las características diferenciadoras reseñadas de cada institución[16], se destaca la relativa a su constitución. En efecto, mientras que la constitución de la afectación de vivienda familiar opera, por ministerio de la ley[17], con la inscripción del bien en la oficina de instrumentos públicos, la garantía del patrimonio de familia se constituye de manera voluntaria o facultativa por trámite Notarial[18] o judicial. Ambas figuras comparten fines similares y en algunos casos, su constitución puede darse por medio de escritura pública.

19. Ahora bien, de conformidad con el artículo 519 ET., la elevación a escritura pública de documentos (públicos o privados) causan el impuesto de timbre, siempre y cuando no se trate de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles cuyo valor sea inferior a 20.000 UVT y no haya sido sujeto a dicho impuesto.

20. No obstante, para que dicha escritura pública cause el impuesto, en esta deben concurrir dos condiciones: (i) Que el documento afecte la órbita obligatoria, es decir, que constituya, modifique o extinga una obligación económica; y (ii) que la cantidad del acto documentado supere el umbral fijado por la ley en cada vigencia fiscal.

21. De tal suerte que, las escrituras públicas que no cumplan con estas condiciones no causarán el Impuesto de Timbre. Al respecto, el Consejo de Estado se ha pronunciado en los siguientes términos:

«De tal manera que no es admisible la posición de la demandada que considera que la simple extensión de una escritura pública causa el impuesto de timbre, porque si bien es cierto que la disposición legal señala que “Tratándose de documentos que hayan sido elevados a escritura pública, se causará el impuesto de timbre, siempre y cuando no se trate de la enajenación de bienes inmuebles o naves, o constitución o cancelación de hipotecas sobre los mismos” no lo es menos, que su alcance no puede vislumbrarse como un texto separado e independiente del contexto legal del cual hace parte, como quiera que debe entenderse integrado en el hecho generador señalado por el legislador respecto a “instrumentos públicos”, junto con los demás documentos privados en los que conste la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones, al igual que su prórroga o cesión, cuya cuantía supere el límite fijado legalmente»[19] (énfasis propio)

Por lo tanto, ni la constitución del patrimonio de familia ni la afectación a vivienda familiar configuran el hecho generador del impuesto de timbre, aun cuando su formalización se realice mediante escritura pública. Ello se debe a que dichos actos no conllevan, por sí mismos, la constitución, modificación o extinción de obligaciones económicas entre las partes, ni implican la creación de relaciones jurídicas onerosas, tal como lo exige el artículo 519 del ET para la causación del tributo. Por el contrario, se trata de figuras jurídicas de naturaleza protectora, orientadas a garantizar derechos fundamentales de la familia y a salvaguardar su vivienda de uso habitacional.

PROBLEMA JURÍDICO No. 3:

23. ¿El otorgamiento de pagarés constituye hecho generador del impuesto de timbre nacional?

TESIS JURÍDICA No. 3:

24. Si. El otorgamiento de pagarés constituye hecho generador del impuesto de timbre nacional, en la medida en que dichos títulos valores incorporan una obligación económica susceptible de exigencia, siempre que se cumplan las condiciones subjetivas y cuantitativas previstas en el artículo [519](#) del ET y no concurra alguna de las exenciones expresamente previstas en el ordenamiento jurídico vigente, por ejemplo, lo establecido en el artículo [530](#) del ET.

FUNDAMENTACIÓN:

25. De conformidad con el artículo [519](#) del ET., el impuesto de timbre nacional se causa sobre el otorgamiento o aceptación, dentro o fuera del país con ejecución en territorio colombiano, de instrumentos públicos o documentos privados, incluidos los títulos valores, siempre que en ellos conste la constitución, existencia, modificación, prórroga, cesión o extinción de obligaciones, y su cuantía sea superior a 6.000 UVT.

26. Adicionalmente, para que se configure el hecho generador del tributo, se requiere que el otorgante, aceptante o suscriptor sea una entidad de derecho público, una persona jurídica o asimilada, o una persona natural que tenga la calidad de comerciante, y que en el año gravable anterior haya tenido ingresos brutos o un patrimonio bruto superior a 30.000 UVT.

28. De conformidad con el artículo 619 del Código de Comercio, los títulos valores son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora, y pueden ser de contenido crediticio, corporativo o de participación, y de tradición o representativos de mercancías. Dentro de los títulos de contenido crediticio, se encuentran los pagarés, cuya regulación se desarrolla en la Sección II del Capítulo V, Título III del mismo Código. Estos se definen como documentos que contienen una promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero a favor de otra persona, debiendo señalarse su forma de pago (a la orden o al portador) y la modalidad de vencimiento.[\[20\]](#)

29. Por lo tanto, el otorgamiento o suscripción de pagarés - incluidos aquellos suscritos en respaldo de créditos otorgados por entidades financieras a empresas constructoras para la financiación de proyectos de construcción[\[21\]](#) - causa el impuesto de timbre en el momento de su otorgamiento o suscripción, conforme con lo previsto en el artículo [1.4.1.4.4](#) del Decreto 1625 de 2016, siempre que no se enmarquen dentro de las exclusiones del artículo [530](#) ET. En caso de estar gravado, la cuantía del pagaré constituye la base gravable sobre la cual debe liquidarse el impuesto, aplicando la tarifa del 1% prevista en el Decreto Legislativo 0175 de 2025, para los títulos otorgados durante su vigencia y siempre que se superen los umbrales establecidos en la norma.

30. Tratándose de pagarés en blanco exigidos por entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o por entidades públicas, el impuesto de timbre solo se causará en el momento en que el instrumento sea diligenciado y utilizado para hacer exigible el pago de la obligación contenida en él, conforme al artículo [1.4.1.4.6](#) del Decreto 1625 de 2016.

31. Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener en cuenta que de acuerdo con el artículo [530](#) del ET, ciertos títulos valores –incluidos los pagarés– se encuentran expresamente exentos del impuesto de timbre, entre ellos:

31.1. Los títulos valores emitidos por establecimientos de crédito con destino a la obtención de recursos[22].

31.2. Los títulos valores nominativos emitidos por intermediarios financieros que no sean establecimientos de crédito pero estén sometidos a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria*, con destino a la captación de recursos entre el público [23].

31.3. El endoso de títulos valores y los documentos que se otorguen con el único propósito de precisar las condiciones de la negociación, tales como aquellos que se efectúan en desarrollo de operaciones de venta de cartera, reporto, carrusel, opciones y futuros[24].

31.4. La prórroga de los títulos valores cuando no impliquen novación[25].

31.5. Los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria[26] y [27].

32. Finalmente, es importante señalar que, en aquellos casos en los que las condiciones para acceder a la exención no consten expresamente en el documento o no puedan establecerse directamente de su contenido, dichas circunstancias deberán acreditarse mediante prueba suficiente, de conformidad con el artículo 1.4.1.7.11 del Decreto 1625 de 2016.

En los anteriores términos se absuelve su petición y se recuerda que la normativa, jurisprudencia y doctrina en materia tributaria, aduanera y de fiscalización cambiaria, en lo de competencia de esta Entidad, puede consultarse en el normograma DIAN: <https://normograma.dian.gov.co/dian/>.

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

1. De conformidad con el numeral 4 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7 de la Resolución DIAN 91 de 2021.

2. De conformidad con el numeral 1 del artículo 56 del Decreto 1742 de 2020 y el artículo 7-1 de la Resolución DIAN 91 de 2021.

3. «Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal»

4. Conforme el artículo 32 de la Ley 675 de 2001: «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»

5. Cfr. Artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

6. Cfr. C. Const. Sent. C-405, oct. 11/2023. M.P. Diana Fajardo Rivera.

7. Cfr. C. Const. Sent. C-325, sept. 7/2022. M.P. Natalia Angel Cabo.

8. Cfr. Concepto DIAN No. 019797 de 2002.

9. Cfr. C. Const. Sent. T-076, feb. 02/05. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

10. Regulado por las Leyes 70 de 1931, 9a de 1989, 3a de 1991, 495 de 1999 y 546 de 1999.

11. Regulado por las Leyes 258 de 1996 y 854 de 2003.

12. Regulado por la Ley 861 de 2003.

13. Cfr. C. Const. Sent. C-560, jul. 23/2002. M.P. Jaime Cordoba Triviño.

14. Cfr. C. Const. Sent. C-560, jul. 23/2002. M.P. Jaime Cordoba Triviño.

15. Esto implica que «el bien objeto de constitución del patrimonio de familia queda excluido del derecho de los acreedores a su persecución judicial para obtener la satisfacción de créditos insolutos; es decir, la prenda general del patrimonio del deudor en beneficio de sus acreedores se ve disminuida, en cuanto el bien objeto de patrimonio de familia no puede ser afectado con medidas cautelares de embargo y secuestro ni sometido al remate para el pago de una acreencia». Cfr. C. Const. Sent. C-317, may. 05/2010. M.P. Nilson Pinilla Pinilla.

16. Cfr. C. Const. Sent. C-317, may. 05/2010. M.P. Nilson Pinilla Pinilla.

17. Cfr. Artículo 2 de la Ley 258 de 1996. Al respecto, conviene precisar que la norma señala que para las adquisiciones de viviendas realizadas con anterioridad a la vigencia de dicha ley, la constitución de la afectación podrá realizarse a través de escritura pública.

18. Sobre este punto, el artículo [37](#) de la Ley 962 de 2005 señala que serán competencias de los notarios la constitución del patrimonio familiar inembargable. De esta manera, el artículo 1 del Decreto reglamentario 2817 de 2006, indica que la constitución del patrimonio de familia podrá hacerse de manera voluntaria ante el Notario del domicilio del predio, por escritura pública, siempre que reúna los requisitos allí señalados.

19. Cfr. C.E., Secc. Cuarta, Sentencia de octubre 10/2007. Exp. 15850. M.P. Maria Inés Ortiz Barbosa.

20. Cfr. Artículo 709 del C.Co.

21. A diferencia de los pagarés que instrumentan cartera hipotecaria, que se encuentran expresamente exentos conforme al numeral 54 del artículo [530](#) del ET, los pagarés que respaldan créditos otorgados por entidades financieras a empresas constructoras para la financiación de proyectos de construcción no tienen como fin inmediato la constitución de una hipoteca a favor de la entidad financiera, sino la financiación de un proyecto de construcción, usualmente bajo esquemas de crédito comercial. Por ende, estos pagares sí constituyen hecho generador del impuesto de timbre nacional, conforme a lo previsto en el artículo [519](#) del ET y el artículo [1.4.1.4.4](#) del Decreto 1625 de 2016.

22. Cfr, Numeral 1 del artículo [530](#) del Estatuto Tributario.

23. Cfr. Numeral 2 ibidem.

24. Cfr. Numeral 9 ibidem.

25. Cfr. Numeral 10 ibidem.

26. Cfr. Numeral 54 ibidem.

27. Cuando el artículo [530](#) del ET se refiere a los «pagarés que instrumenten cartera hipotecaria», debe entenderse que la exención aplica a aquellos pagarés que documentan, respaldan o representan operaciones de crédito cuya garantía real sea una hipoteca, como sucede, por ejemplo, en los créditos destinados a la financiación de vivienda. En estos casos, el pagaré actúa como soporte de la obligación principal garantizada con hipoteca, y por tanto se encuentra exento del impuesto de timbre.