L

a [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811) dice que las cuotas extraordinarias forman parte de los recursos patrimoniales de la respectiva propiedad. Por lo tanto, no es correcto que se les trate como ingresos, o gastos, o recursos de terceros para terceros, o anticipos, etc. Parece que luego de afectar una cuenta del disponible contra una cuenta patrimonial, es necesario llevar los recursos a un fondo de destinación especial, que debe ser la que expresamente indicó la respectiva asamblea en el momento de su aprobación. Recuérdese que cuando su cuantía “(…) *supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales* (…)” se requiere el voto favorable del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto. La ley habla de las expensas ordinarias y extraordinarias de la administración, así como de las necesarias. Este término es clave puesto que “(…) *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.* (…)” Para una propiedad horizontal “(…) *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.* (…)” Recordemos que la persona jurídica no es dueña de los bienes comunes, solo puede ocuparse de intereses comunes, siempre que su atención sea necesaria. ¿Son las cuotas objeto de contraprestación? ¿Son donaciones? ¿Son aportes al capital de la propiedad? No parece que cualquier inversión en los bienes comunes deba ser considerada como un gasto, porque podría estarse frente a una capitalización. Tratamos de manejar las propiedades horizontales como otras entidades, por ejemplo, una sociedad comercial. Pero ellas son, en primer lugar, una forma de especial de persona jurídica. No puede decirse que se trata de fundaciones o corporaciones. En principio son entidades sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, que no realizan actividades comerciales. Puede suceder que los bienes que administra tengan un “(…) *uso comercial o mixto* (…)” Recordemos que *“(…) La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro* (…)”. La realidad muestra que muchas propiedades arrastran montos importantes de cuotas no pagadas. En varias ocasiones es muy costoso tratar de recaudarlas. En otras, toca procurar la realización de bienes privados para de allí cancelar lo debido. Hay propiedades en las que la asamblea bloquea el aumento de las cuotas, sencillamente porque los propietarios no pueden pagarlas. La convivencia de personas de diferentes orígenes suele dar lugar a controversias y conflictos que no son fáciles de resolver, debiendo aplicarse cada vez que toque el [Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30021736). La contabilidad por industrias o actividades, que es de naturaleza especializada, ha sido abandonada por la academia.

*Hernando Bermúdez Gómez*