E

n las sociedades comerciales, el menor valor de los costos y gastos sobre los ingresos origina lo que llamamos resultados del ejercicio positivos, es decir la utilidad del ejercicio. En varias compañías la ley ordena que de ésta se apropie el 10% hasta que se alcance el equivalente al 50% del capital. La ley sobre las propiedades horizontales no utiliza la palabra reserva. [Esta ley](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811#:~:text=La%20presente%20ley%20regula%20la,convivencia%20pac%C3%ADfica%20en%20los%20inmuebles) alude a la integración de un fondo de imprevistos, ordenando que “*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*.” Hay una gran diferencia porque mientras la reserva se forma con utilidades el fondo es una erogación prevista dentro de un presupuesto. Varias personas tienden a pensar que la situación financiera de una entidad se examina, finiquita y resuelve a partir de la ejecución presupuestal, pero ello es un error, porque tales tareas deben basarse en la contabilidad financiera. Los excedentes presupuestarios pueden ser o no utilidad de un ejercicio, por lo cual no parece apropiado que los excedentes de una ejecución puedan tratarse como partidas de un fondo de reservas. El propósito de las entidades sin ánimo de lucro no es obtener utilidades y capitalizarlas. Más bien se trata de una entidad para la cual “*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*.” ¿Qué es más conveniente en un caso concreto? ¿Ahorrar para el futuro? ¿Aprovechar para hacer obras adicionales en beneficio de los copropietarios? En algunos libros de contabilidad que tratan sobre las entidades gubernamentales y las que son sin ánimo de lucro, hemos encontrado un modelo que articula la contabilidad sobre la base de efectivo, con la contabilidad presupuestal y la contabilidad financiera, modelo que nos parece muy apropiado porque en todo momento esas tres contabilidades están armonizadas, luego no hay que hacer conciliaciones respecto de ellas. Un fondo de reservas puede ser consumido cuando haga falta, puesto que ese es el fin de las partidas patrimoniales cuando ello es necesario. Dicho lo anterior, hay que reconocer que la ley no considera debidamente la realidad, porque es frecuente que exista un rechazo al aumento de las cuotas de administración, un bloqueo a las cuotas extraordinarias y que sea muy engorroso recuperar estos derechos mediante la subasta de los bienes privados. La realización de un proceso judicial no puede adelantarse sin ciertos recursos, a no ser que uno esté dispuesto a pagar a quien los facilite. La lentitud de ellos permite efectos indeseables sobre la copropiedad, llegando a crear conflictos sociales entre quienes están al día y los que estén en mora. Adicionalmente, mientras los procesos terminan, los copropietarios tienen que adoptar medidas como la disminución de gastos o la obtención de préstamos, porque no es lógico seguir presupuestando lo que no se recauda.

*Hernando Bermúdez Gómez*