

Provisiones ordinarias y extraordinarias en las propiedades horizontales

Hernando Bermúdez Gómez

De acuerdo con el [Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015](#), según la publicación efectuada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, “2.20 *Una característica esencial de un pasivo es que la entidad tiene una obligación presente de actuar de una forma determinada. La obligación puede ser una obligación legal o una obligación implícita. Una obligación legal es exigible legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato vinculante o de una norma legal. Una obligación implícita es aquella que se deriva de las actuaciones de la entidad, cuando: (a) debido a un patrón establecido de comportamiento en el pasado, a políticas de la entidad que son de dominio público o a una declaración actual suficientemente específica, la entidad haya puesto de manifiesto ante terceros que está dispuesta a aceptar cierto tipo de responsabilidades; y (b) como consecuencia de lo anterior, la entidad haya creado una expectativa válida, ante aquellos terceros con los que debe cumplir sus compromisos o responsabilidades.*” Las obligaciones pueden ser puras y simples, a plazo o sometidas a condición. Las obligaciones puras y simples, las sometidas a plazo o a condición resolutoria son exigibles. En cambio, las obligaciones sometidas a condición suspensiva requieren que esta se cumpla o verifique para volverse exigibles. La persona jurídica que surge cuando el régimen de propiedad horizontal, elevado escritura pública, se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una de las obligaciones básicas de la persona jurídica mencionada consiste en “*Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos (...)*” La [Ley 675 de 2001](#) no utiliza la palabra provisión. El arreglo de vías y seguro de áreas comunes son cuestiones de diferente naturaleza. Las vías deben repararse o en ocasiones reconstruirse cuando se haga necesario. De acuerdo con la Ley 675, ídem, “*Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.*” Según el artículo 51, ejusdem, las primas de los seguros deben incluirse en el presupuesto. Hay erogaciones que no tienen que hacerse en cada período, como arreglar las vías, y las hay que sí, como tomar seguros para protegerse de los riesgos que puedan afectar los bienes comunes. La asamblea puede decidir que se tomen otros seguros. Por lo normal son de vigencia anual y se prorrogan periódicamente. Por lo general los aportes para realizar las primeras, en cuanto no se posean recursos suficientes, se denominan cuotas extraordinarias. Se requiere que una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto apruebe la imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal,

supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. Sin embargo, una copropiedad muy bien administrada puede hacer ahorros periódicos hasta alcanzar la suma necesaria. Los recursos que deben provisionarse pueden corresponder a necesidades, tener una utilidad o ser suntuarias. Las primeras necesariamente deben reflejarse en el presupuesto y las otras cuando sean ordenadas por la asamblea de propietarios. Así, en principio, las primeras son obligatorias y las otras voluntarias hasta que se ordenen. Ahora bien: la persona jurídica aludida está obligada a llevar contabilidad financiera y contabilidad presupuestaria. Los presupuestos deben ser anuales. En la contabilidad financiera las cuentas son reales o nominales. Las cuentas reales pasan de un ejercicio a otro. Un pasivo será tal y se le revelará como corresponde mientras no se satisfaga. Los pasivos sometidos a plazo no tienen que ser obligaciones que tengan que cancelarse en el ejercicio en curso. Los que no estén sometidos a condiciones suspensivas no son diferidos. El pago puede tenerse que hacerse por partes o totalmente. La obligación puede existir por muchos años. El Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015 también indica: *“21.4 Una entidad solo reconocerá una provisión cuando: (a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado; (b) sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y (c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.”* Para la persona jurídica en cuestión una vez la ley o la asamblea lo disponen existe una obligación, aunque no esté previsto que se cumpla dentro del mismo ejercicio. Correlativamente los propietarios están obligados a su pago según sus coeficientes de copropiedad. Los recaudos de las cuotas son parte de los recursos patrimoniales de la entidad. Al calcular el monto de lo extraordinario deben tenerse en cuenta los ahorros y el fondo para imprevistos. Con la aprobación de la asamblea todas las cuotas se pueden cobrar judicialmente. Cuando el Consejo Técnico de la Contaduría Pública sostiene que *“(...) no es procedente constituir provisiones para un contrato cuya ejecución o firma se encuentre prevista para períodos futuros (...)”* o *“(...) no procede su reconocimiento para cubrir gastos futuros o eventuales cuya ejecución depende de decisiones o hechos aún no realizados (...)”* peca por no hacer un análisis profundo porque la celebración o ejecución de ciertos contratos pueden ser el resultado de obligaciones preexistentes.

Bogotá, diciembre 15 de 2025