Cuotas extraordinarias

Hernando Bermúdez Gómez

Cuando se comprueba que un activo se ha perdido, es decir, ha dejado de ser un derecho, se ha perdido el control, o no generará beneficios económicos futuros, se ha realizado un hecho económico que debe reconocerse. Como lo explicamos en el pasado, puede que ya no sea exigible jurídicamente o que simplemente se haya perdido la capacidad de obtener beneficios económicos. Cuando se piensa que el detrimento del recurso es fruto de un hecho jurídico imputable, debe tenerse en claro que ello solo puede ser declarado por un juez. Los demás podemos tener cualquier tipo de certeza, pero no el *imperium* del Estado. Consecuentemente no es correcto contabilizar la pérdida de un activo como una cuenta por cobrar a cargo del responsable de aquel, ni siquiera si se tuviere certeza al respecto. Como se sabe, en las propiedades horizontales primero habría que afectar el fondo de imprevistos, que en nuestro criterio debe llevarse al activo tan pronto se recaude. Si no alcanzare la sociedad de propiedad horizontal tendrá que pensar en cuotas extraordinarias, que se consideran recursos patrimoniales. La Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, requiere de una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto. Estas cuotas también son susceptibles de procesos ejecutivos. Extraordinario es lo que no es común o frecuente, que se hace necesario por surgir como consecuencia de un imprevisto, sea fuerza mayor o caso fortuito. Es decir que en el mal presupuesto pueden faltar cuotas ordinarias. La contabilización de las cuotas extraordinarias debe considerar su destinación específica. Decretada se reconoce como un ingreso contra una cuenta por cobrar. Recaudada la cuenta por cobrar se convierte en un fondo para cubrir la necesidad que le dio lugar. Hay tres hechos distintos: (1) la pérdida de un recurso, (2) la aprobación de una cuota extraordinaria, su cobro o persecución judicial y (3) el resarcimiento del recurso. La cuota extraordinaria que no debiere aplicarse a reponer un recurso, por virtud de decisión de la asamblea, podrá aplicarse a (1) cuotas extraordinarias o llevarse como un (2) incremento del fondo de imprevistos, como (3) crecimiento del patrimonio o (4) devolverse a sus aportantes.

Bogotá, noviembre 23 de 2026