E

n la historia de la Humanidad hubo tiempos en los que se prohibía cobrar intereses por los préstamos. Este concepto es uno de los varios que dan lugar a la aparición del llamado derecho comercial. Desde entonces cuando se trata de asuntos de derecho privado hay que preguntarse si se rige por el Código Civil o por el Código de Comercio. Las relaciones entre los copropietarios y entre estos y las personas jurídicas que se forman para administrar los bienes comunes no son, en principio, acciones mercantiles. Por lo tanto, deben aplicarse las normas civiles. En los países árabes hoy existen normas que prohíben los intereses, lo que ha generado una contabilidad con diferencias, asunto que hemos expuesto previamente en Contrapartida. Siempre que hay mora hay lugar a unas exigencias. Dice el [Código Civil](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1827111): “*Art. 1608. El deudor está en mora: 1° Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la lei, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. 2° Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo i el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla. 3° En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor*.” Así las cosas, en principio el plazo interpela por el hombre y quien no cumple dentro del término fijado está en mora. Añade el código mencionado: “*Art. 1617. Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes: 1ª Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos. ―El interés legal se fija en seis por ciento anual. 2ª El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo. 3ª Los intereses atrasados no producen interés. 4ª La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones i pensiones periódicas.*” El propietario que no paga en el plazo determinado debe pagar la mora. No se necesita que nadie la declare o autorice. Debe fijarse una tasa, por el órgano que tenga la competencia según el respectivo reglamento. Hay que mirar con cuidado porque hay casos en los que la cláusula general de competencia corresponde a la asamblea y en otros a las juntas directivas. Adviértase que en todo caso debe darse cumplimiento al artículo 48 de la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811), que termina diciendo: “(…) *y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior*.” Dicha superintendencia certifica intereses mercantiles que viene a aplicarse en este caso en forma excepcional. Si el órgano competente no los ha reducido el administrador puede demandar la tasa certificada sin ningún otro requisito. Las propiedades horizontales requieren de normas cada vez más claras y de una entidad que ejerza sobre ellas la inspección, vigilancia y control de forma efectiva. Los contadores tienen mucho que decir y varias cosas que no hacer.

*Hernando Bermúdez Gómez*