A

unque hoy puede ser una rareza, las personas jurídicas de propiedad horizontal son entidades civiles. Este dato parece sin importancia, pero podría tener un efecto en el régimen económico de ellas, que, además, son entidades sin ánimo de lucro. La ley las faculta para realizar ciertos negocios a fin de obtener recursos para atender sus gastos. Cuando se dice que el interés de mora será equivalente “*equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente*” parece que el legislador se refirió al régimen mercantil y no al civil en materia de intereses. Dicho interés es [certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1142040) “*analizando las tasas de las operaciones activas de crédito mediante técnicas adecuadas de ponderación*”, estudios que corresponden a la Oficina de Estudios Económicos de la entidad. La descripción corresponde a la que consagra el artículo 884 del [Código de Comercio](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1833376). De acuerdo con éste, una tasa más alta acarrearía la pérdida de todos los intereses. Entendemos que la tasa de mora incluye el resarcimiento de la inflación, el fruto corriente del dinero y la pena o castigo por el retraso. Las certificaciones se expiden en intereses efectivos, de manera que podrían establecerse nominalmente de muchas otras maneras que llegaran a la misma tasa efectiva. En la práctica sabemos que la tasa de mora muchas veces hace impagables las obligaciones. La cobranza de las cuotas de administración y otras sumas a favor de las copropiedades puede ser larga y poco eficaz. Muchas veces las cuotas tienen un valor pequeño en frente de los activos más usuales como son la vivienda y los vehículos. Como las cuotas de administración tienen un plazo para el pago, al vencimiento de él se produce la mora sin necesidad de un requerimiento previo. Este es uno de esos casos en los que “*el plazo interpela por el hombre*”. La práctica, que seguramente podría ser certificada como costumbre, es que las cuotas se cobran por mensualidades. Los descuentos por pronto pago y los intereses se determinan con la misma periodicidad. La mora debe ser reconocida contablemente. Al menos una vez al año debe evaluarse si las cuentas por cobrar no podrán ser recuperadas, caso en el cual deberá ajustarse su valor en libros mediante una provisión (Norma NIIF para Pymes 21,3). Ahora bien: las erogaciones que eventualmente no pueden atenderse por el no recaudo de ciertas cuotas de administración pueden tener un comportamiento que sea o no absorbido por el interés de mora atrás señalado. Es que los costos de la administración pueden variar atendiendo a variables distintas de las que afectan las obligaciones dinerarias. En las propiedades horizontales jugará un papel muy importante el [Fondo de Imprevistos](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811), “(...) *el cual se forma e incrementa 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. ―La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año*.” Para la propiedad horizontal el recaudo es vital.

*Hernando Bermúdez Gómez*