R

ecuérdese que la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811) dice: “*Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. ― Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. ―Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.*” Consecuentemente, la tasa máxima está fijada por la ley y puede haber tasas inferiores aprobadas por la asamblea. Luego es incorrecto, de buenas a primeras, sostener que la tasa es la fijada en los estatutos. Ahora bien: el interés bancario corriente según la [Ley 45 de 1990](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1600083#:~:text=LEY%2045%20DE%201990%20%28diciembre%2018%29%20Por%20la,conceden%20unas%20facultades%20y%20se%20dictan%20otras%20disposiciones.) “*ART. 66.- Certificación del interés bancario corriente. Corresponde a la Superintendencia Bancaria certificar la tasa del interés bancario corriente con base en la información financiera y contable que le sea suministrada por los establecimientos bancarios, analizando las tasas de las operaciones activas de crédito mediante técnicas adecuadas de ponderación. ―La aludida función se cumplirá una vez al año, dentro de los dos (2) primeros meses, expresando la tasa a certificar en términos efectivos anuales. No obstante, en cualquier tiempo podrá hacerlo a solicitud de la Junta Monetaria. ―El interés bancario corriente certificado regirá a partir de la fecha de publicación del acto correspondiente.*” Consecuentemente el interés moratorio estará expresado en términos efectivos. Antes de reconocer los intereses de mora debe tenerse la seguridad de que serán recaudados, porque de lo contrario no podrían mostrarse como activos. El cálculo se registrará al cierre de cada mes, como se ordena en la norma que rige los reconocimientos en la contabilidad financiera. Estos intereses forman parte de los recursos patrimoniales de la entidad. En principio solo podrían sea gastados si se aprobara qué hacer con ellos. La mora se refiere a obligaciones cuyo acreedor es la propiedad horizontal. Es ésta la que debe contabilizar el suceso y sus consecuencias. La mora solo puede ser condonada por quien autorice el reglamento, o, en su defecto, la asamblea general. En todo este análisis debe recordarse que las personas jurídicas originadas en las propiedades horizontales son de derecho civil y sin ánimo de lucro. Lentamente hemos empezado a olvidar este tipo de entidades y a asumir que a todas les corresponde la aplicación del derecho mercantil. No es así y debemos tener cuidado. Obviamente esto supone una debida formación universitaria. En más de una ocasión se encuentra que los propietarios no tienen cómo atender las cuotas ni otras erogaciones. La teoría enseña que se podrían rematar sus inmuebles, pero está posibilidad parece muy poco conveniente.

*Hernando Bermúdez Gómez*