L

a mora en el cumplimiento de las obligaciones origina distintas consecuencias jurídicas. Las obligaciones de los propietarios e inquilinos con relación a la propiedad horizontal pueden ser o no dinerarias. Así como pueden establecerse intereses de mora, también puede recurrirse a las obligaciones con cláusula penal. El [Código Civil](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1827111) enseña: “*Art. 1592. La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.*” Por su parte el Código de Comercio establece: “*Artículo 867.CLÁUSULA PENAL. Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse. ―Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella. ―Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.*” Conviene tener en cuenta que según la [Ley 675 de 2001](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1665811) “*Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro (…)*” En principio sus relaciones con los propietarios e inquilinos serán civiles, salvo que alguno de estos sea comerciante. En todo caso las cláusulas penales parecen multas que se establecen por incumplimiento. Cuando la Ley 675, citada, establece que “*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.* (…)” en nuestro concepto está determinando el interés moratorio, pero no está prohibiendo el establecimiento de una cláusula penal. La avaricia puede llevar a algunos a la usura. A veces hay clausulas penales que van perdiendo su significado, al ser establecidas en sumas fijas, que se deterioran por virtud de la inflación. Es un error pretender que la propiedad horizontal deba cumplir sus obligaciones antes de recibir los fondos de los propietarios o inquilinos. Como ella solo es viable dando de lo que recibe es claro que debe cobrar por anticipado. Si no fuera así siempre estaría al borde de la insolvencia. La ley debería establecer medios más expeditos para que las propiedades horizontales puedan recoger los recursos que necesitan. Sin embargo, estas normas deben considerar plazos para que los propietarios o inquilinos puedan superar su situación, por ejemplo, seis (6) meses. La propiedad horizontal es un instrumento al que recurren muchas personas en nuestra sociedad. No es un asunto meramente inmobiliario, ni es posible que los redactores de reglamentos estén introduciendo normas claramente leoninas o arbitrarias, puesto que los administradores son simplemente servidores.

*Hernando Bermúdez Gómez*