

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 08-07-2025 11:23
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0039938 Folio Anexo: 0 F.A. 0
20192 GRUPO DE CONCEPTOS
ORIGEN: [REDACTED]
DESTINO: [REDACTED]
ASUNTO: CONCEPTO INTERES POR MORA
OBS: [REDACTED]

2025EE0039938



ASUNTO: Concepto – Intereses por mora en las propiedades horizontales
Radicado 2025ER0080104 del 25/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 25/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, trasladada por competencia por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, en la que plantea interrogantes relacionados con los intereses moratorios en la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTAS 1 Y 2:

"a) Sí las administraciones de los conjuntos residenciales están obligados a colocar la tasa de interés por mora en los recibos o facturas expedidos por la administración del conjunto residencial (estado de cuenta)

b) ¿Cuál es la tasa de interés que se debe cobrar por mora?" (SIC)

Atendiendo a la consulta elevada, resulta importante mencionar en primera medida que la Ley 675 de 2001 es la norma que regula el régimen de propiedad horizontal, y en esta se encuentran descritas las reglas generales para la aprobación de las decisiones que se adoptan al interior de la copropiedad, entre otros temas concernientes a la materia como la organización y administración de esta.

En relación con la cuota de administración, es importante traer a colación el artículo 3º de la Ley 675 de 2001³, el cual define las expensas comunes necesarias como las *"(...) Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (...)*

³ "por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

Con base en lo anterior, se entiende que las expensas comunes necesarias son aquellas que asumen los dueños o tenedores de cada inmueble ubicado dentro de una copropiedad, causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Es importante resaltar que el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 establece:

"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." (subrayado fuera del texto)*

De acuerdo con la norma antes citada, se puede verificar que el cobro de intereses en caso de mora con respecto al pago de las expensas comunes o cuotas de administración es legal e inclusive se señala por la norma el porcentaje del interés en caso de no haberse contemplado un interés inferior por la asamblea general de copropietarios.

Por su parte, con respecto al plazo para el vencimiento de las cuotas de administración, la Ley 675 de 2001 tan solo menciona que las cuotas deben ser periódicas y guardó silencio frente al vencimiento del plazo para el pago de las expensas, en tanto dicho vencimiento debe establecerse en principio por la asamblea general de copropietarios o debe estar contemplado en el reglamento de propiedad horizontal, en los términos de las normas generales de las obligaciones determinadas en el Código Civil Colombiano.

Al respecto de lo mencionado, dado que el plazo extintivo de la obligación de pago, en los términos del artículo 1551 del Código Civil Colombiano, en principio nace del acuerdo de las partes, que para el caso de la propiedad horizontal nace de la decisión de la asamblea general de propietarios, pero que, en caso de no determinarse expresamente, entonces se deberán acudir a otros criterios determinados por el artículo 1551 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 1551. DEFINICIÓN DE PLAZO. *El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo.*

No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designe, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes.”

Así las cosas, dependerá de cada caso, así como la redacción del reglamento de propiedad horizontal y/o de la decisión adoptada por la asamblea, si se estableció expresa o tácitamente la fecha límite de cobro y a partir del cual, por ministerio de la ley, el administrador empezará a cobrar los intereses moratorios.

Conforme a lo expuesto, el interés moratorio es el equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superfinanciera; no obstante, la asamblea general de propietarios con el quorum establecido por el reglamento para esto efectos, podrá establecer un interés inferior.

Ahora, la norma no contempla de manera específica la obligación para que en las cuentas de cobro se señale el valor del interés de mora que se cause con ocasión al pago tardío de las expensas comunes, toda vez que el mismo puede ser consultado cada mes en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia <https://www.superfinanciera.gov.co/> , o en el reglamento de la copropiedad cuando se hubiere fijado uno inferior por parte de la asamblea general.

Es importante mencionar que el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 455 de 2023, dispone que le corresponde a la Superintendencia Financiera de Colombia certificar el interés bancario corriente correspondiente a las modalidades de crédito popular productivo rural, crédito popular productivo urbano, crédito productivo rural, crédito productivo urbano, crédito productivo de mayor monto, crédito de consumo y ordinario, y crédito de consumo de bajo monto, conforme a las definiciones consagradas en el artículo 11.2.5.1.2 ibidem.

El Interés Bancario Corriente (IBC) en Colombia se certifica mensualmente por la Superintendencia Financiera (SFC), con base en la información reportada por los establecimientos de crédito. El IBC se utiliza para calcular la tasa de usura, que es el límite máximo de interés que pueden cobrar las entidades financieras por sus créditos.

Razón por la cual es responsabilidad del administrador consultar regularmente el Interés Bancario Corriente (IBC) certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para calcular intereses en la propiedad horizontal, pues no existe otro mecanismo oficial específico para calcular los intereses bancarios más que la certificación expedida por la Superfinanciera, la administración debe verificar la tasa en el sitio web de la Superintendencia Financiera y aplicarla correctamente.

CONSULTA 3:

"c) ¿pueden cobrar interés sobre interés?" (Sic)

El cobro de intereses sobre intereses, conocido como anatocismo, está prohibido en Colombia⁴. La legislación colombiana tiende a proteger al deudor de la capitalización excesiva de intereses.

La Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal en Colombia y establece las normas para el cobro de intereses moratorios en caso de falta de pago de las cuotas de administración; esta norma permite cobrar intereses moratorios, pero estos se calculan sobre el valor de la cuota vencida, no sobre los intereses moratorios acumulados.

Esta ley también establece un límite a los intereses moratorios, que no puede superar una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Sin embargo, es de indicar que, a pesar de la prohibición general, existen algunas situaciones en las que se permite el cobro de intereses sobre intereses en el ámbito mercantil, la Ley 45 de 1990 permite la capitalización de intereses en operaciones de crédito de largo plazo. Sin embargo, la Corte Constitucional ha limitado la aplicación de esta excepción a los créditos de vivienda.

CONSULTA 4:

"d) los señores contadores (as) están obligados a colocar el numero de la tarjeta profesional que lo acredita como profesional en este ramo, contaduría y lo acompaña su rúbrica". (Sic)

La Ley 43 de 1990, en su artículo 3, párrafo tercero, establece que:

"Artículo 3° De la inscripción del Contador Público. La inscripción como Contador Público se acreditará por medio de una tarjeta profesional que será expedida por la Junta Central de Contadores.

(...) Parágrafo 3° En todos los actos profesionales, la firma del Contador Público deberá ir acompañado del número de su tarjeta profesional" (Subrayado extra texto)

Esto significa que cuando un contador público realiza cualquier actividad propia de su profesión, como firmar estados financieros, dictámenes, informes, o cualquier otro documento, debe incluir su firma seguida del número de su tarjeta profesional.

⁴ Código Civil Colombiano. "ARTICULO 2235. <ANATOCISMO>. Se prohíbe estipular intereses de intereses."

La combinación de la firma y el número de tarjeta profesional, según lo exige la ley, asegura que cualquier persona que consulte el documento pueda identificar al contador público responsable y verificar la autenticidad de su actuación.

Por último, es de indicar que esta obligación no solo busca identificar al profesional, sino también garantizar la transparencia y la responsabilidad en el ejercicio de la profesión contable. Al incluir la tarjeta profesional, se facilita la labor de la Junta Central de Contadores, ente encargado de regular y vigilar el ejercicio de la profesión contable en Colombia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0080104, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁵ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Johana Marcela Cardona Galeón
Abogada Contratista.
Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁵ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.