



RECOBRANZAS
GESTIÓN CON RESPALDO JURÍDICO

● GUÍA PRÁCTICA · PROPIEDAD HORIZONTAL

Cómo recuperar la cartera morosa de su copropiedad

Una guía paso a paso para administradores y consejos de administración en Cartagena de Indias.

La cartera morosa no se resuelve sola

Casi toda copropiedad en Cartagena convive con el mismo problema: uno o varios propietarios dejan de pagar las expensas comunes, y con el tiempo esa cartera atrasada empieza a poner en riesgo el mantenimiento del edificio, la nómina de portería y aseo, o incluso los servicios públicos de las zonas comunes.

La buena noticia es que la ley colombiana le da a la administración herramientas claras y efectivas para cobrar; el problema casi siempre es que nadie las usa en el orden correcto, o se espera demasiado para actuar.

Esta guía resume, en términos prácticos, los pasos reales que puede seguir un administrador o consejo de administración cuando un copropietario deja de pagar: desde el primer recordatorio hasta el punto en que conviene entregarle el caso a un abogado.

En esta guía encontrará: el proceso de cobro persuasivo, cómo funciona el proceso ejecutivo bajo la Ley 675 de 2001, los errores más comunes que retrasan el cobro, un checklist de documentos, y respuestas a las preguntas legales más frecuentes.

PASO 1

El cobro persuasivo: la primera línea de defensa

Antes de pensar en abogados o procesos judiciales, la mayoría de las moras se resuelven, o al menos se contienen, con un cobro persuasivo bien hecho: comunicación directa, oportuna y documentada con el propietario moroso.

- **Actúe rápido.** Entre más meses pasen, más difícil es cobrar y más se acostumbra el propietario a no pagar. El primer contacto formal debería llegar apenas se vence la cuota, no meses después.
- **Deje todo por escrito.** Cartas, correos o mensajes con acuse de recibo. Esa documentación es la base de cualquier proceso judicial posterior si el cobro persuasivo no funciona.
- **Ofrezca un acuerdo de pago realista.** Muchas moras no son por mala fe sino por dificultades económicas puntuales. Un acuerdo de pago en cuotas, formalizado por escrito y firmado, suele recuperar cartera más rápido que un litigio.

Importante: aunque el cobro persuasivo sea informal en el tono, debe ser formal en el respaldo documental. Cada intento de cobro, cada acuerdo y cada incumplimiento debe quedar registrado: esa evidencia es la que sostiene el proceso legal si hay que llegar a esa instancia.

PASO 2

Cuando el cobro persuasivo no funciona: el respaldo jurídico

Si después de varios intentos documentados el propietario sigue sin pagar, la Ley 675 de 2001 (régimen de propiedad horizontal) le da a la copropiedad una herramienta poderosa: el paz y salvo por expensas comunes presta mérito ejecutivo. Esto significa que la administración no necesita “demostrar” la deuda desde cero ante un juez como en un proceso ordinario: puede iniciar directamente un proceso ejecutivo, más rápido y diseñado específicamente para el cobro de deudas claras, expresas y exigibles.

¿Qué necesita la copropiedad para iniciar el proceso ejecutivo?

1. El reglamento de propiedad horizontal debidamente registrado.
2. Las actas de asamblea donde se aprobó el presupuesto y las cuotas de administración.
3. La certificación de la deuda expedida por el administrador, con firma y detalle de los períodos adeudados.

Con estos tres documentos en regla, un abogado puede iniciar el cobro judicial casi de inmediato, sin necesidad de un proceso declarativo previo que puede tardar años.

PASO 3

Errores comunes que retrasan el cobro

- **Esperar “para no generar conflicto”.** Entre más tiempo pasa, más difícil es cobrar y más precedente se sienta frente a otros propietarios que también podrían dejar de pagar.
- **Documentación incompleta o desactualizada.** Actas sin firmar, reglamentos no registrados o certificaciones de deuda mal elaboradas son la causa más común de que un proceso judicial se demore o se devuelva.
- **Manejar el cobro jurídico internamente sin respaldo legal real.** El administrador puede y debe liderar el cobro persuasivo, pero el proceso ejecutivo requiere representación de un abogado: hacerlo sin ese respaldo suele generar errores procesales que terminan costando más tiempo y dinero que contratar el acompañamiento desde el inicio.

PASO 4

¿Cuándo conviene entregarle el caso a un abogado?

En términos prácticos, si ya pasaron dos o tres intentos de cobro persuasivo documentados sin resultado, o si la deuda ya supera varios meses de expensas, es el momento de pasar el caso a gestión jurídica. Mientras más se espere, más intereses se acumulan (a favor de la copropiedad, pero también más difícil de recuperar en la práctica) y más se debilita la posición de la administración frente a la asamblea de propietarios.

CHECKLIST

Antes de escribarnos

Tenga a la mano, si es posible, lo siguiente — así podemos evaluar su caso de inmediato:

- Estado de cuenta o relación de cartera vencida por unidad.
- Reglamento de propiedad horizontal registrado.
- Actas de asamblea donde se aprobaron presupuesto y cuotas.
- Registros de los intentos de cobro persuasivo ya realizados (cartas, mensajes, acuerdos previos).

Si no tiene todo listo, no hay problema: evaluamos el caso igual y le indicamos exactamente qué falta.

Dudas legales más comunes

¿Desde cuándo se cobran intereses de mora?

Por lo general, desde el día siguiente al vencimiento de la cuota de administración, según la tasa y las condiciones que fije el reglamento de propiedad horizontal de cada conjunto (la Ley 675 de 2001 faculta a la asamblea para establecerlas).

¿Qué pasa con la deuda si el propietario vende su unidad?

La obligación de pagar las expensas comunes está atada al inmueble, no solo a la persona: por eso es una práctica estándar exigir el paz y salvo de administración antes de autorizar el traspaso.

¿El administrador puede autorizar el cobro sin pasar por la asamblea?

En la mayoría de los casos sí, porque contratar la gestión de cobro no representa un gasto para la copropiedad bajo un modelo de pago por resultados, y suele estar dentro de las facultades ordinarias de administración. Esto depende del reglamento específico de cada conjunto.

¿Cuánto tiempo toma recuperar la cartera?

Depende de cada caso: una parte importante se resuelve en la etapa prejurídica, en cuestión de semanas. Cuando es necesario escalar a proceso judicial, el tiempo depende del despacho y la instancia.

Esta guía es informativa y no sustituye una asesoría jurídica formal sobre un caso específico. Las cifras y plazos son estimados generales; cada copropiedad debe revisar su propio reglamento de propiedad horizontal.



¿Tiene cartera morosa acumulada en su copropiedad?

Gestionamos el cobro completo, persuasivo y jurídico, con pago solo por resultados y visibilidad total del proceso a través de nuestro Portal de Clientes.

Escríbanos: +57 304 353 3775