

# ¿Qué hacer con la morosidad en los condominios y edificios?

Los gastos comunales son una parte vital de la vida en condominios y edificios, ya que permiten el buen mantenimiento y la administración de los espacios comunes de estos lugares. Sin embargo, muchos propietarios y administradores deben enfrentarse a un problema común al respecto: la morosidad de pago.

Ya sea porque los propietarios se han ausentado por mucho tiempo, porque sienten que el pago no es justo para el poco uso que dan a los espacios comunes, o simplemente porque no tienen tiempo, dinero o intención, de pagarlos. No importa la razón, la ley es clara al respecto: todos deben cancelar los gastos comunes que les corresponden.

Según estadísticas de APISCONDOMINIOS “**el porcentaje de copropietarios que debe dos meses y va pagando de a uno es de 30% o 40%**”.

## ¿Qué pasa si no se pagan los gastos comunes?

En caso de morosidad, lo primero que debe hacer la administración es utilizar los medios de contacto tradicionales, como por ejemplo el correo electrónico, avisos impresos en su casilla, cartas o incluso mensajes a través de un software como APISCONDOMINIOS.

Paralelamente, la administración puede establecer multas. De esta manera, se puede aplicar un interés adicional al monto por atraso, que no puede superar un porcentaje mensual, que corresponde al máximo convencional para estos casos, establecido por la Ley de Propiedad Horizontal y su debido reglamento

En caso de que esto continúe en el tiempo, la medida más tradicional ante el no pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas es **la suspensión del servicios del departamento moroso o servicios de seguridad** con la previa autorización del Directorio del condominio o edificio.

Además, en caso de que el pago no se efectúe, la administración también puede realizar un cobro judicial. La notificación de requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, debe ser notificada personalmente o por cédula, dejada en el domicilio registrado en la administración del condominio.

Este proceso debe seguir las siguientes normas:

1. Ser ante un Tribunal competente, es decir el juez de letras respectivo.
2. Que se aplique el procedimiento que corresponde y posteriores del código de procedimiento civil, dentro del cual se establece el embargo.
3. Tener un título ejecutivo. Los avisos de gastos comunes tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos, es decir se pueden embargar los bienes

Los casos de morosos que llegan a cobranza judicial son bastante comunes y para solucionarlos es necesario el apoyo de expertos en el área legal. Para esto, los clientes de APISCONDOMINIOS cuentan con servicios legales colaborativos, que podemos referir.

## **Las consecuencias para los “otros vecinos”**

En el caso de que los propietarios no paguen sus gastos comunes, una consecuencia clara es que el condominio no tenga liquidez. Esto significa, por ejemplo, que no se podrán hacer mantenciones, ni reparaciones en las instalaciones de una comunidad como en las bombas de agua, los ascensores, las piscinas, el jardín, entre otras.

## **Evita estos problemas**

Una buena forma para tener una menor tasa de morosidad es contar con un adecuado sistema de administración. Una buena alternativa es nuestra aplicación APISCONDOMINIOS, que te permitirá manejar con transparencia los gastos comunes , y así tener una cuenta clara, ordenada y digitalizada.

Paralelamente, gracias a nuestra alianza con firmas de cobranza profesional también podrás asesorarte legalmente ante cualquier problema en tu condominios, y así poder evitar la morosidad de gastos comunes antes que sea un problema para tu administración..