

CHECKLIST

10 Señales de que su Copropiedad Necesita un Abogado de Cartera

Una herramienta practica para administradores, consejeros y revisores fiscales de propiedad horizontal

Dato clave: En Colombia, el 35% de las copropiedades tiene una morosidad superior al 20% de su presupuesto anual.

Por que este checklist?

La cartera morosa es el problema financiero mas grave que enfrenta una copropiedad. Cuando no se gestiona a tiempo, compromete el mantenimiento de zonas comunes, genera conflictos entre copropietarios y puede llevar a la copropiedad a una crisis operativa. Este checklist le ayuda a identificar las senales de alerta que indican que su copropiedad necesita intervencion legal especializada.

Instrucciones: Marque cada senal que aplique a su copropiedad. Al final encontrara la interpretacion de resultados y la recomendacion de accion segun su puntaje.

■ 1. La morosidad supera el 15% del presupuesto anual

Cuando mas del 15% de los copropietarios estan en mora, la copropiedad no puede cubrir sus gastos operativos basicos. Este umbral es la linea roja que indica que la gestion administrativa de cobro no esta siendo suficiente y se requiere intervencion juridica.

Marque si aplica: Nuestra morosidad supera el 15% del presupuesto

■ 2. Hay deudas con mas de 6 meses de antiguedad sin gestion

Las deudas que superan los 6 meses sin ningun tipo de gestion (carta, llamada, acuerdo) se vuelven mas dificiles de cobrar. Ademas, cada mes que pasa acerca la deuda al plazo de prescripcion (5 anos segun el Art. 2536 delCodigo Civil).

Marque si aplica: Tenemos deudas de mas de 6 meses sin gestion activa

■ 3. Los acuerdos de pago se incumplen reiteradamente

Si los deudores firman acuerdos de pago pero no los cumplen, la via persuasiva esta agotada. Esto es una senal clara de que se necesita la presion juridica del proceso ejecutivo para que el deudor tome en serio la obligacion.

Marque si aplica: Los acuerdos de pago se incumplen frecuentemente

■ 4. Hay cartera proxima a prescribir (mas de 3 anos)

Las expensas comunes prescriben a los 5 anos (prescripcion ordinaria). Si su copropiedad tiene cartera con mas de 3 anos de antiguedad y no se ha interrumpido la prescripcion con una demanda, esta perdiendo dinero cada dia que pasa. Una vez prescrita, la deuda es legalmente incobrable.

Marque si aplica: Tenemos cartera con mas de 3 anos sin demanda

■ 5. La certificacion del administrador tiene defectos formales

El titulo ejecutivo para cobrar expensas morosas es la certificacion del administrador (Art. 48, Ley 675). Si esta certificacion no cumple los requisitos formales (discriminacion de conceptos, constancia de posesion del cargo, periodos claros), cualquier demanda sera rechazada por el juez. Un abogado especializado revisa y corrige estos documentos.

Marque si aplica: No estamos seguros de que nuestras certificaciones cumplan requisitos legales

■ 6. La copropiedad ha perdido procesos judiciales por errores de procedimiento

Si su copropiedad ha iniciado demandas ejecutivas que fueron rechazadas o perdidas por defectos en el titulo ejecutivo, falta de legitimacion del administrador, o errores procesales, necesita un abogado que conozca la jurisprudencia especifica de Ley 675. Los errores procesales no solo pierden el caso: pueden generar condena en costas.

Marque si aplica: Hemos perdido o nos han rechazado demandas de cobro

■ 7. Propietarios morosos participan en asambleas sin restriccion

Segun la Ley 675, los propietarios en mora no pueden participar en las deliberaciones de la asamblea (Art. 37). Si su copropiedad permite que morosos voten e influyan en decisiones, esta generando un riesgo juridico y un desincentivo al pago puntual.

Marque si aplica: Propietarios morosos votan en nuestras asambleas

■ 8. No existe una política formal de cobro de cartera

Una copropiedad sin política de cobro aprobada por asamblea carece de reglas claras sobre plazos, etapas de cobro, intereses de mora y consecuencias del no pago. Esto debilita cualquier acción jurídica posterior y genera inequidad entre copropietarios.

Marque si aplica: No tenemos política de cobro aprobada por asamblea

■ 9. Los intereses de mora no se están liquidando correctamente

La Ley 675 permite cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal vigente (1.5 veces el interés bancario corriente). Si su copropiedad no los liquida, está dejando de cobrar dinero legítimo. Si los liquida mal, puede enfrentar excepciones del deudor en un proceso judicial.

Marque si aplica: No sabemos si nuestros intereses de mora están bien calculados

■ 10. La administración dedica más del 30% de su tiempo a cobrar cartera

Si el administrador invierte una porción desproporcionada de su tiempo en gestiones de cobro, está descuidando otras funciones críticas (mantenimiento, seguridad, convivencia). Delegar la gestión jurídica de cartera a un especialista libera tiempo administrativo y profesionaliza el cobro.

Marque si aplica: El administrador dedica demasiado tiempo a cobrar cartera

Interpretación de resultados

0-2 señales marcadas	<p>Riesgo bajo</p> <p>Su copropiedad tiene una gestión de cartera razonable. Mantenga las buenas prácticas y considere una revisión anual preventiva con un abogado especializado para asegurar que sus certificaciones y procedimientos estén al día.</p>
-----------------------------	---

	Riesgo medio
3-5 señales marcadas	Hay debilidades importantes en su gestión de cartera. Es recomendable una consultoría jurídica para evaluar la cartera en riesgo de prescripción, corregir defectos en certificaciones y establecer una política formal de cobro. No espere a que el problema crezca.
	Riesgo alto
6-8 señales marcadas	Su copropiedad tiene un problema serio de cartera que requiere intervención jurídica inmediata. Cada mes que pasa sin acción profesional representa dinero que se pierde por prescripción y deterioro del inmueble. Solicite un diagnóstico de cartera urgente.
	Riesgo crítico
9-10 señales marcadas	Situación crítica. La viabilidad financiera de su copropiedad está comprometida. Necesita un plan de recuperación de cartera integral que combine acción jurídica, reestructuración de políticas y, posiblemente, intervención en asamblea extraordinaria. Contacte a un abogado especialista hoy.

Solicite su Diagnóstico Gratuito de Cartera

Un abogado especializado en Ley 675 analizará su cartera, identificará la deuda en riesgo de prescripción y le entregará un plan de acción concreto. Sin costo ni compromiso.

WhatsApp: +57 318 282 2815

Web: castroytorresabogados.com

Email: contacto@castroytorresabogados.com

Este documento es material informativo y educativo. No constituye asesoría jurídica individualizada. Para un análisis específico de su situación, consulte con un abogado especializado. Castro & Torres Abogados, Bogotá D.C., Colombia, 2026. Todos los derechos reservados.