

Intereses Moratorios a aplicar en la deuda de la planilla de liquidación en Condominios. ¿Interés Mercantil o Civil?

Daniel Natale*

RVDM, Nro. 4, 2020. pp-541-548

Resumen: En el derecho civil y comercial es fundamental el movimiento de capitales, cualquiera sea su tamaño. En materia mercantil es fundamental el movimiento del dinero, el flujo de caja de las personas y de las empresas. En las obligaciones dinerarias es práctica común el cobro de intereses. Es fundamental poder establecer y diferenciar adecuadamente si estamos ante una situación de relación civil o mercantil. Esto nos ayudará a, en primer lugar, aplicar correctamente el derecho; y, en segundo lugar, a aplicar adecuadamente los intereses correspondientes a cada situación.

Palabras claves: Derecho Mercantil y Civil, Derecho Condominial, intereses moratorios.

Abstract: *In civil and commercial law, the movement of capital, whatever its size, is essential. In commercial matters, the movement of money, the cash flow of individuals and companies are essential. In the monetary obligations, it is common practice to collect interest. It is essential to establish and differentiate whether we are facing a civil or commercial situation. This helps us, first, to apply the law correctly; and secondly, the interests corresponding to each situation are applied.*

Key words: *Commercial and Civil Law, Condominium Law, compensatory interests.*

* Abogado egresado de la Universidad Católica Andrés Bello con Diplomado en Convivencia y Participación Ciudadana (UCAB). Especialista en Derecho Mercantil (Tesis en elaboración-UCAB). Fue profesor de Derecho Condominial (electiva) en Pregrado en la Universidad Católica Andrés Bello; en el Ilustre Colegio de Abogados de Caracas, Colegio de Abogados del Estado Carabobo, Colegio de Abogado del Estado Zulia; en la Cámara Inmobiliaria del Estado Anzoátegui; y de la Universidad de Carabobo. www.NataleLegal.com
Email: DanielNatale@NataleLegal.com

Intereses Moratorios a aplicar en la deuda de la planilla de liquidación en Condominios. ¿Interés Mercantil o Civil?

Daniel Natale*

RVDM, Nro. 4, 2020. pp-541-548

En todo inmueble regido bajo Ley de Propiedad Horizontal (LPH)¹, cada uno de los copropietarios tiene un porcentaje asignado el cual refleja su grado de participación en los gastos comunes. Este porcentaje es llamado por la Ley de Propiedad Horizontal, alícuota; y ésta se encuentra mencionada en el artículo 7 de la ley, y a su vez determinada en el documento de condominio del inmueble.

La planilla de liquidación del condominio, o como se conoce comúnmente, el recibo de condominio, refleja los gastos comunes, los cuales se dividen entre todos los copropietarios del inmueble proporcionalmente a la alícuota asignada.

Cuando se emite el recibo de condominio para su cobro, surge un problema, que en los últimos años ha ido en aumento por diversas razones, la morosidad. Es decir, el retraso del deudor en realizar el pago oportunamente.

Cuando un deudor entra en mora, se abre la posibilidad de cobrar intereses moratorios al deudor; y este es otro problema de gran relevancia que surge en los inmuebles regidos bajo la LPH.

Este punto de tanta importancia, como lo es el cobro de intereses, es el objeto central del presente ensayo.

Algunas personas se preguntarán por qué se habla sobre condominios, el cual esencialmente es Derecho Civil, en esta reconocida revista de Derecho Mercantil.

La razón es que consideramos que, en algunos casos, el Derecho sobre Condominios y el Derecho Mercantil están estrechamente relacionados; tal y como explicáramos en un artículo de nuestra autoría en la Tercera Edición de la Revista de la Sociedad Venezolana de Derecho Mercantil (SOVEDEM)².

* Abogado egresado de la Universidad Católica Andrés Bello con Diplomado en Convivencia y Participación Ciudadana (UCAB). Especialista en Derecho Mercantil (Tesis en elaboración-UCAB). Fue profesor de Derecho Condominial (electiva) en Pregrado en la Universidad Católica Andrés Bello; en el Ilustre Colegio de Abogados de Caracas, Colegio de Abogados del Estado Carabobo, Colegio de Abogado del Estado Zulia; en la Cámara Inmobiliaria del Estado Anzoátegui; y de la Universidad de Carabobo. www.NataleLegal.com Email: DanielNatale@NataleLegal.com

¹ Gaceta Oficial N° 3.241 Extraordinaria, 18 de agosto de 1983.

² Daniel Natale, "Convocatorias de Asambleas en los Condominios. Relación con el Derecho Mercantil", *Revista Venezolana de Derecho Mercantil*. N° 3, Sociedad Venezolana de Derecho Mercantil (2019).

En esta oportunidad, más que una relación entre ambas ramas, analizamos una confusión relacionada con el Derecho Mercantil.

Como mencionábamos al inicio, toda deuda pecuniaria que presente un retraso, se considera que está en mora. Esta situación de mora, otorga la posibilidad de cobrar intereses moratorios. Existen otros tipos de intereses, como los intereses compensatorios, que en algunos casos tienden a confundirse, pero que no son el objeto del presente trabajo. Nos limitaremos a mencionar, que básicamente los intereses compensatorios son los que se cobran en una deuda pecuniaria como contraprestación del uso del dinero.

Escuchamos con mucha frecuencia que los intereses aplicables a deuda del condominio, es decir, a la mora en el pago del recibo de condominio es el 12%; al preguntar si eso es anual o mensual, son pocos los que pueden dar una respuesta acertada. ¡Al preguntar de dónde viene ese número, nos responden escuetamente, de la ley! Los más atrevidos indican que está establecido en la LPH.

Aunado a esto, en los últimos años, y debido a la grave situación económica que vivimos en Venezuela, se ha hecho práctica común aplicar incluso un número porcentual mucho mayor al 12%. Para poder aplicar adecuadamente los intereses moratorios a una deuda de condominio debemos iniciar por analizar si es una relación de carácter civil o mercantil.

En nuestra opinión, la relación que existe entre los condóminos es de carácter civil. De igual manera, la relación existente entre todos los condóminos y la administradora, es de carácter civil. En este punto, se crea un problema, ya que para muchos esta es una relación comercial, dando esto pie a la errónea aplicación de los intereses moratorios.

La administración de condominios, no está enumerada como una actividad comercial, según nuestro Código de Comercio vigente³.

Aunado a esto, existe jurisprudencia⁴ que establece el carácter civil o mercantil del ejercicio de las profesiones liberales, tales como lo son, los abogados, administradores, ingenieros y contadores.

Ahora bien, habiendo establecido que la relación entre la administradora y el inmueble al que administra es una relación civil, podemos pasar a analizar dónde encontramos los intereses que podemos aplicar al retraso en el marco de esa relación.

³ Gaceta Oficial N° 475 Extraordinaria, 21 de diciembre de 1955.

⁴ Tribunal Supremo de Justicia, Sala Constitucional, Sentencia N° 646, 23 de mayo 2012.

En materia civil, nos remitimos al artículo 1.746 de nuestro Código Civil Venezolano⁵, el cual estipula:

Artículo 1.746: “El interés es legal o convencional. El interés legal es el tres por ciento anual. El interés convencional no tiene más límites que los que fueren designados por Ley especial; salvo que, no limitándolo la Ley, exceda en una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención, caso en el cual será reducido por el Juez a dicho interés corriente, si lo solicita el deudor.

El interés convencional debe comprobarse por escrito cuando no es admisible la prueba de testigos para comprobar la obligación principal.

El interés del dinero prestado con garantía hipotecaria no podrá exceder en ningún caso del uno por ciento mensual.”

Como se puede apreciar claramente, estipula que los intereses legales son del 3% anual, lo que equivale al 0.25% mensual. Este es el interés que se debe aplicar a una deuda de condominio; y esto es debido a su clara esencia civilista.

Al ver el número porcentual que se puede aplicar a una deuda de condominio, podemos darnos una idea del porqué de la gran morosidad existente; ya que así se proceda a cobrar judicialmente, y se aplique esos intereses, serán irrisorios los montos que se puedan cobrar.

El citado artículo de nuestro Código Civil menciona los intereses convencionales, los cuales retomaremos más adelante.

Ahora bien, visto lo que establece nuestro Código Civil, pasamos a indagar qué establece nuestro Código de Comercio vigente al respecto.

El Código de Comercio establece:

Artículo 108: “Las deudas mercantiles de sumas de dinero líquidas y exigibles devengan de pleno derecho el interés corriente en el mercado, siempre que éste no exceda del doce por ciento anual”

¡Aquí es donde surgen los problemas! No sabemos de dónde o por qué, en materia de condominios, se presume que el interés moratorio a cobrar es este, es decir, el 12% anual, que se traduce en 1% mensual.

Y es precisamente en este punto, que se basa la publicación del presente trabajo en esta respetada revista de Derecho Mercantil. En esta ocasión, la relación es una diferencia. Esta diferencia entre el Derecho Civil y el Derecho Mercantil es muy clara.

⁵ Gaceta Oficial N° 2.990 Extraordinaria, 26 de julio de 1982.

En otro trabajo de nuestra autoría, publicado en esta revista, y el cual fue mencionado *up supra* establecíamos, lo que en nuestra opinión es una relación estrecha entre ambas ramas del derecho.

En esta oportunidad, analizamos esta diferencia, que por alguna razón se tiende a confundir con el Derecho Mercantil. Vemos con gran preocupación como muchas personas, y peor aún, muchas administradoras, pretenden cobrar el 12% anual de interés moratorio sobre deudas de condominios, invocando para ello –erróneamente- el artículo 108 del Código de Comercio.

También, y como anécdota, comentamos que en una oportunidad nos argumentaron que la relación entre la comunidad de un inmueble y su administradora del condominio era comercial, ya que la Ley de Propiedad Horizontal hablaba de los libros que hay que llevar, tal y como lo establece el Código de Comercio. Esa es otra mala interpretación tanto de la LPH, como de nuestro Código de Comercio, ya que son dos situaciones diferentes y libros diferentes con finalidades diferentes. Un inmueble regido bajo Ley de Propiedad Horizontal no tiene, ni requiere de libros de Mayor e inventario.

La administradora como persona jurídica, muy probablemente, como sociedad mercantil registrada, debe cumplir con ese requisito formal ante el registro mercantil competente; pero ese hecho, no hace que la relación con la comunidad de un inmueble regido bajo la Ley de Propiedad Horizontal, sea de carácter mercantil.

Retomando el tema principal sobre los intereses, reiteramos, los intereses moratorios que se pueden aplicar al retraso del pago de las planillas de liquidación del condominio, conocidas como recibo de condominio, son por la cantidad del 3% anual, que es lo mismo decir, el 0.25% mensual.

Dicho todo lo anterior, debemos decir, que hay una excepción en el mismo artículo 1.746 del Código Civil.

Este artículo menciona que el interés puede ser legal o convencional, en otras palabras, puede ser convenido o acordado entre las partes, dentro de las limitaciones que establezca la propia ley.

En nuestra opinión, la única manera legal que una administradora pueda cobrar el 12% anual a un moroso de un inmueble bajo propiedad horizontal, es que haya sido pactado o convenido entre la comunidad -a través de una asamblea- y la administradora; y esté claramente expresado en el contrato de servicios de administración de condominios, este criterio ha sido mencionado reiteradamente en la jurisprudencia patria, y fue ratificado de manera vinculante por la Sala Constitucional⁶. Vale la pena mencionar,

⁶ Tribunal Supremo de Justicia, Sala Constitucional, Sentencia N° 960, 23 de julio de 2015.

que dichos intereses pertenecen a la comunidad, no a la administradora como lamentablemente hemos visto en algunos casos.

Si no está claramente expresado en el contrato de servicios, se debe aplicar el interés legal del 3% anual.

Sea cual sea, el interés a aplicar, y debido a la debacle económica que ha sufrido Venezuela en los últimos años, estos intereses son irrisorios, insignificantes y no representan una presión o castigo para el moroso. Y esto, a su vez, ha llevado a algunas administradoras y Juntas de Condominio a ser creativos al momento de cobrar la morosidad. Creando –en algunos casos- y aplicando figuras como pronto pago, indexación, dolarización, en muchos casos al margen de la ley.

En cuanto a los intereses moratorios, que en la mayoría de los casos son cobrados erróneamente, basados en el Código de Comercio, se le suma que en algunas oportunidades se incurre en el *anatocismo legal*, que no es otra cosa que el cobro de intereses sobre intereses; de igual manera, en algunos casos, se incurre en *usura*, que es cobrar por encima de los intereses establecidos y permitidos por la ley.

Este tema sobre los intereses que se pueden cobrar en los condominios es, en nuestra opinión, de suma importancia. Es imperativo que las administradoras de condominios tengan un conocimiento claro, que a pesar de ser una sociedad mercantil registrada (en el caso que lo sean), no necesariamente ese hecho convierte su relación con los inmuebles administrados, en una relación mercantil; por lo tanto, no pueden cobrar intereses moratorios a la tasa establecida en, el ya tantas veces mencionado, artículo 108 de nuestro Código de Comercio.

A pesar que sabemos que la jurisdicción mercantil es atrayente, en el caso de la administración de condominios, es esencialmente una relación de carácter civil. Esto es particularmente cierto en los inmuebles residenciales, bien sean permanentes o vacacionales, ya que el recibo de condominio no refleja una actividad económica, no refleja una ganancia o lucro; sino por el contrario, simplemente refleja los gastos ocasionados para mantener el respectivo inmueble. De igual manera aplica a los inmuebles comerciales (centros comerciales) regidos por la Ley de Propiedad Horizontal. En estos últimos, como su nombre lo indica, puede que exista una actividad comercial; incluso que el inmueble perciba algún tipo de ganancia o lucro por alguna razón; pero, esa actividad no es de la administradora, por lo que la relación entre ésta y la comunidad (asamblea de copropietarios) de ese inmueble comercial, seguirá siendo una relación de índole civil.

CONCLUSIONES.

Para concluir, deseamos recalcar la importancia de diferenciar y poder establecer claramente el tipo de relación jurídica que pueda existir, en este caso, civil o mercantil. Ambas ramas del derecho son de suma importancia en nuestra vida diaria. Tenemos que tener claro que no todo acto o negocio jurídico realizado por un comerciante, lo convierte necesariamente en un acto de comercio.

Las administradoras de condominios y los condóminos deben tener esta diferencia muy clara, para así poder evitar más problemas a la comunidad, de los que ya normalmente existen en los condominios.

BIBLIOGRAFÍA.

Natale, Daniel, “Convocatorias de Asambleas en los Condominios. Relación con el Derecho Mercantil”, Revista Venezolana de Derecho Mercantil. N° 3, (2019).

Legislación:

Gaceta Oficial N° 475 Extraordinaria, 21 de diciembre de 1955.

Gaceta Oficial N° 2.990 Extraordinaria, 26 de julio de 1982.

Gaceta Oficial N° 3.241 Extraordinaria, 18 de agosto de 1983.

Jurisprudencia:

Tribunal Supremo de Justicia, Sala Constitucional, Sentencia N° 646, 23 de mayo de 2012.

Tribunal Supremo de Justicia, Sala Constitucional, Sentencia N° 960, 23 de Julio de 2015.