CARTA DE COBRO PREJURÍDICO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001) ·

Nombre, NIT y dirección del edificio o conjunto

Administrador y representante legal (nombre y documento)

Destinatario: propietario y, si la unidad está ocupada por otra persona, tenedor (nombre y documento)

Unidad privada (torre, apartamento o casa)

Fecha de corte de la deuda

Fecha de la carta, medio de envío y constancia de recibo

Texto de la carta

1. Señor(a) [nombre del propietario]: en mi calidad de administrador y representante legal del [nombre del edificio o conjunto] (art. 50), le informo que, a la fecha de corte [fecha], la unidad privada [unidad] registra expensas comunes pendientes de pago por un valor de capital de [valor], según el detalle del cuadro de esta carta.
2. Los propietarios de bienes privados están obligados a contribuir al pago de las expensas comunes, y esa obligación se aplica aun cuando el propietario no ocupe su unidad o no use un bien o servicio común (art. 29). Si la unidad está ocupada por otra persona, para las expensas comunes ordinarias existe solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título (art. 29); a ese tenedor se le envía una carta aparte, solo por las expensas ordinarias.
3. Le solicito pagar el valor de capital y los intereses de mora a más tardar el [fecha límite], por [medios de pago del edificio o conjunto]. Si ya pagó, le agradezco enviar el comprobante a [correo o contacto] para actualizar el registro. Si tiene una diferencia con los valores, comuníquela por escrito en el mismo plazo para revisarla con la contabilidad.
4. Si no se recibe el pago, el administrador debe iniciar oportunamente el cobro judicial, sin necesidad de autorización alguna (art. 51, numeral 8). Esta carta es un último aviso para regularizar la deuda antes de ese paso.

Detalle de lo adeudado

N.º	Período	Concepto (cuota ordinaria, extraordinaria, multa)	Capital	En mora desde
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

N.º	Período	Concepto (cuota ordinaria, extraordinaria, multa)	Capital	En mora desde
8				

Intereses de mora (art. 30)

1. El retardo en el pago de expensas causa intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la entidad que corresponda, sin perjuicio de que la asamblea general, con el quórum que señale el reglamento, establezca un interés inferior (art. 30).
2. Tasa aplicada: _____. Certificación del interés bancario corriente que se usó: _____. ¿La asamblea o el reglamento fijaron un interés inferior? Sí / No. Acta o artículo: _____.
3. Intereses causados a la fecha de corte: _____. Total de capital e intereses: _____.
4. El art. 30 se refiere al retardo en el pago de expensas; si incluye multas en el cuadro, calcule sus intereses aparte y consulte a su abogado.

Antes de enviar (administrador)

- ☐ Los períodos, conceptos y valores coinciden con la contabilidad del edificio o conjunto.
- ☐ La carta va al propietario. Si la unidad está ocupada por otra persona, al tenedor se le envía una carta aparte que incluye solo las expensas comunes ordinarias (art. 29); las extraordinarias y las multas no van en esa carta.
- ☐ Guardo copia de la carta y la constancia del medio y de la fecha de envío. En la Ley 675 no encontramos una regla sobre el medio de envío de esta carta.
- ☐ La carta no trae lista de morosos ni se publica; la publicación de la mora en el edificio tiene su propia regla (art. 30, cuadro de abajo).
- ☐ Consulté a mi abogado el paso al cobro judicial, y el certificado del art. 48 se prepara aparte (modelo de certificado de deuda).

Lo que dice la ley sobre la mora y el cobro (notas, no parte de la carta)

Publicación de la mora (art. 30): «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.» La publicación «solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.»

Título ejecutivo (art. 48): el título es «solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional». La carta de cobro no lo reemplaza.

Mecanismos de solución de conflictos (art. 48): «La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.»

Observaciones

El administrador y representante legal

Nombre, documento de identidad, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en los artículos 29, 30, 48 y 51 de la Ley 675 de 2001, leídos el 13 de noviembre de 2026; no encontramos un formulario de carta de cobro en la ley. No contiene cifras ni una tasa de interés. El abogado que lleve el cobro debe revisarlo antes de usarlo.