INTIMACIÓN DE PAGO DE EXPENSAS (TEXTO PARA CARTA DOCUMENTO)

Argentina (Código Civil y Comercial, arts. 2048 a 2050) · _____

Consorcio de Propietarios: denominación y domicilio (calle y número)

CUIT del consorcio (opcional)

Administrador que remite (nombre, CUIT y domicilio)

Destinatario: propietario o poseedor (nombre, DNI o CUIT y domicilio de envío)

Unidad funcional (N.º, piso, departamento) y porcentual

Fecha de envío y número de pieza de la carta documento

Antes de redactar (Código Civil y Comercial, arts. 2048 a 2050)

- ☐ No encontramos en el Código una carta documento ni una intimación previa como requisito del cobro de expensas. Es una práctica habitual. Los requisitos procesales (tribunal, plazos, intimación previa) los fijan los códigos procesales de cada jurisdicción, que no verificamos: consulte a su abogado.
- ☐ El plazo para pagar lo fija usted: no encontramos en el Código un plazo para la intimación. Anote si lo cuenta en días hábiles o corridos y desde cuándo.
- ☐ Los intereses: no encontramos en el Código una tasa ni una fecha de vencimiento de las expensas; los fija el reglamento o la asamblea. Si no consta, no los incluya.
- ☐ El título ejecutivo es el certificado de deuda del art. 2048 (modelo aparte); la carta documento no lo reemplaza.
- ☐ Quién debe: el propietario no se libera del pago ni de lo devengado antes de su adquisición (art. 2049) y están obligados también los poseedores por cualquier título, sin liberar al propietario (art. 2050). A quién se dirige la intimación lo decide su abogado.

Texto de la intimación

1. Intimo a Ud. para que, en el plazo de [cantidad] días [hábiles o corridos] contados desde la recepción de la presente, abone al Consorcio de Propietarios [denominación], con domicilio en [calle y número], la suma de [importe en pesos] en concepto de expensas [ordinarias] [extraordinarias] adeudadas por la unidad funcional N.º [número], porcentual [porcentual] %, de su titularidad o posesión, correspondientes a los períodos [períodos], conforme las liquidaciones de expensas y las actas de asamblea que se detallan en el cuadro.
2. Los intereses, si corresponden, se calculan [según el reglamento o el acta de asamblea N.º, folio]: [detalle]. El pago puede efectuarse por [medios de pago del consorcio].
3. Se le recuerda que los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo (art. 2049 del Código Civil y Comercial).
4. Si ya abonó, sírvase remitir el comprobante a [correo o domicilio] dentro del mismo plazo. Vencido el plazo sin pago, el consorcio podrá iniciar las acciones que correspondan.
5. El detalle de la deuda va en el texto de la carta documento.

Detalle de lo intimado

Concepto	Período	Importe	Vencimiento
Expensas ordinarias			
Expensas extraordinarias (acta de la asamblea que las dispuso)			
Otras contribuciones fijadas por el reglamento o la asamblea (indique cuáles)			
Intereses (según el reglamento o la asamblea; no encontramos tasa ni fecha de vencimiento en el Código)			
Total intimado			

Liquidaciones y actas que respaldan la deuda (práctica habitual)

N.º	Liquidación de expensas o acta de asamblea (período o fecha)	Folio o documento
1		
2		
3		
4		

Lo que dice el Código (notas, no parte de la intimación)

Título ejecutivo: «El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.» (art. 2048).

Poseedores: «Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.» (art. 2050).

Privilegio: tienen privilegio especial «a) los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta. Se incluye el crédito por expensas comunes en la propiedad horizontal;» (art. 2582, inciso a).

Vivienda afectada: la afectación del inmueble como vivienda no la protege de «a) obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble;» (art. 249, inciso a).

Solo CABA: en la Ciudad de Buenos Aires, si el consorcio es parte en juicios por cobro de expensas, la liquidación mensual debe indicarlos: «En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.» (Ley 941, art. 10, inciso h).

Prescripción: no encontramos un plazo de prescripción de las expensas que podamos citar; consulte a su abogado.

Antes de enviar (administrador)

- ☐ La deuda coincide con las liquidaciones y las actas que la respaldan (cuadro de arriba).
- ☐ El destinatario y el domicilio de envío están verificados.
- ☐ Guardo copia del texto enviado y la constancia de envío y de recepción.
- ☐ Consulté a mi abogado los requisitos procesales de mi jurisdicción y si corresponde preparar el certificado de deuda del art. 2048.

Administrador que remite (nombre, CUIT, firma y fecha)

Nombre, cargo, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en el Código Civil y Comercial de la Nación (Libro Cuarto, Título V, arts. 2037 a 2072, y arts. 249 y 2582) y, donde lo dice, en la Ley 941 de la Ciudad de Buenos Aires, leídos el 16 de noviembre de 2026; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo marcado «Solo CABA» no rige en la Provincia de Buenos Aires (Ley 14.701) ni en otras provincias. El plazo, los intereses y los requisitos procesales del cobro no están en el Código y no los verificamos. Consulte a su abogado antes de usarlo.