CERTIFICADO DE DEUDA DE EXPENSAS DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

Argentina (Código Civil y Comercial, art. 2048) · _____

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

CUIT del consorcio (opcional)

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

Propietario que adeuda (nombre, DNI o CUIT y domicilio)

Administrador que expide el certificado (nombre, CUIT y domicilio)

Consejo de propietarios que lo aprueba, si existe (nombres de quienes firman)

Verificación antes de expedir (Código Civil y Comercial, arts. 2048 y 2049)

- ☐ «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).
- ☐ Lo expide el administrador y lo aprueba el consejo de propietarios, si existe. El consejo es optativo (art. 2064): si su consorcio no lo tiene, esa aprobación no corresponde.
- ☐ No encontramos en el Código un plazo para expedirlo ni un arancel; tampoco una lista de contenidos: el Código habla de «expensas y demás contribuciones». La tabla de abajo es práctica habitual.
- ☐ Los requisitos procesales (intimación previa o carta documento, tribunal, plazos) no están en el Código y no los verificamos: los fijan los códigos procesales de cada jurisdicción. Consulte a su abogado antes de iniciar un cobro.
- ☐ No es el certificado de deudas y de créditos del consorcio del art. 2067, inciso l (libre deuda): ese lo expide el administrador en tres días hábiles, es del consorcio como un todo y tiene otro modelo. El art. 2067, inciso l, no dice que sea título ejecutivo.

Detalle de la deuda (práctica habitual; el Código dice «expensas y demás contribuciones»)

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)			

Concepto	Período	Importe	Vencimiento
Total adeudado por la unidad			

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		

Certificado

1. El administrador del Consorcio de Propietarios indicado arriba, [con la aprobación del consejo de propietarios], expide el presente certificado de deuda. Certifica que el propietario de la unidad funcional N.º [número] (porcentual [porcentual] %) adeuda al consorcio, a la fecha [día] de [mes] de [año], las expensas y demás contribuciones detalladas en la tabla, por un total de [importe total en pesos].
2. La deuda surge de las liquidaciones de expensas de los períodos [períodos] y de las decisiones de la asamblea del [día] de [mes] de [año] (acta del Libro de Actas, folio [número]).
3. Se expide para el cobro de las expensas y demás contribuciones a los propietarios (art. 2048).

Deuda, adquisición y posesión (arts. 2049 y 2050)

«Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.» (art. 2049).

«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).

Cobro: lo que dice el Código

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).

No encontramos un plazo de prescripción de las expensas que podamos citar; si el art. 2562, inciso c, aplica es una cuestión de jurisprudencia que no verificamos. Consulte a su abogado.

Solo CABA: en la Ciudad de Buenos Aires, la liquidación mensual debe indicar los juicios por cobro de expensas: «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).

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

Nombre, cargo, firma y fecha

Consejo de propietarios que aprueba, si existe (quienes firman)

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, 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. Los requisitos procesales del cobro no están en el Código y no los verificamos. Consulte a su abogado antes de usarlo.