CERTIFICADO DE DEUDAS Y DE CRÉDITOS DEL CONSORCIO (LIBRE DEUDA)

Argentina (Código Civil y Comercial, art. 2067, inciso l) · _____

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

CUIT del consorcio (opcional)

Parte interesada que lo pide (nombre y carácter: propietario, comprador u otro) y fecha del pedido

Fecha de emisión (el Código fija tres días hábiles desde el pedido) y fecha de corte de los datos

Unidad funcional y propietario (solo si se pide además el estado de deuda de la unidad, parte B)

Verificación antes de emitir (Código Civil y Comercial, arts. 2049, 2050 y 2067, inciso l)

- ☐ Lo expide el administrador, entre cuyas obligaciones está: «a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;» (art. 2067, inciso l; el texto consolidado de InfoLEG imprime la letra como «I»).
- ☐ Es un certificado del consorcio como un todo: pide las deudas y los créditos del consorcio por todo concepto, no el saldo de una unidad. El estado de deuda de la unidad (parte B) es práctica habitual y no un contenido que el Código pida.
- ☐ Qué debe llevar según el Código: deudas y créditos del consorcio por todo concepto, constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales, e información sobre los seguros.
- ☐ Quién es parte interesada (propietario, comprador, escribano) el Código no lo define; consulte a su abogado.
- ☐ No encontramos en el Código Civil y Comercial un arancel por este certificado; consulte a su administrador y a su abogado.
- ☐ No es el certificado de deuda del art. 2048, que es título ejecutivo y lo aprueba el consejo de propietarios si existe: ese tiene otro modelo y otro plazo. No los mezcle.

Parte A. Certificado de deudas y de créditos del consorcio (art. 2067, inciso l)

Concepto	Detalle e importe	Fecha de corte
Deudas del consorcio por todo concepto (ejemplos: proveedores, impuestos, personal)		
Créditos del consorcio por todo concepto (ejemplo: expensas que adeudan los propietarios)		
Reclamos administrativos o judiciales existentes (cuáles, o «no existen»)		

Concepto	Detalle e importe	Fecha de corte
Información sobre los seguros (compañía, póliza y período de cobertura)		

Reclamos administrativos o judiciales existentes (detalle de la parte A)

N.º	Expediente o reclamo	Organismo o juzgado	Estado
1			
2			
3			
4			

Parte B (opcional; práctica habitual, el Código no la pide). Estado de deuda de la unidad funcional

Concepto	Período	Importe
Expensas ordinarias adeudadas		
Expensas extraordinarias adeudadas (acta de asamblea que las dispuso)		
Intereses (según el reglamento o la asamblea; no encontramos tasa en el Código)		
Pagos a cuenta		
Total adeudado por la unidad		

Certificación

1. El administrador del Consorcio de Propietarios indicado arriba certifica, a pedido de [parte interesada], que a la fecha de corte las deudas y los créditos del consorcio por todo concepto son los de la parte A, que los reclamos administrativos o judiciales son los que ella indica y que la información sobre los seguros es la que ella indica.
2. Parte B, solo si se pide: la unidad funcional N.º [número] del propietario [nombre] registra, a la fecha de corte, el estado de deuda indicado en la parte B. Es un detalle práctico y no el certificado del art. 2048.
3. Fecha de recepción del pedido: [día] de [mes] de [año]. Fecha de emisión: [día] de [mes] de [año].

Compra y venta de una unidad: las deudas anteriores no se borran

> «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). Por eso quien compra suele pedir este certificado antes de firmar.
>
> «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).

Solo en la Provincia de Buenos Aires (no rige en la Ciudad de Buenos Aires)

> Solo en la Provincia de Buenos Aires (Ley 14.701, art. 12, inciso h), los recibos de expensas deben llevar el detalle de deuda a la fecha o, si corresponde, la leyenda «Sin deuda a la fecha». No es una regla de la Ciudad de Buenos Aires ni del Código, y este modelo no aplica esa ley.

Administrador (nombre, CUIT, firma y fecha)

Nombre, cargo, firma y fecha. El Código no pide aprobación del consejo de propietarios para este certificado.

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. No encontramos en el Código un arancel por el certificado; consulte a su administrador. Consulte a su abogado antes de usarlo.