# Expensas impagas en propiedad horizontal: cómo se reclaman en Misiones

Checklist · Morcillo, Fernández y Asociados

### Para el consorcio o el administrador

- ☐ Reglamento de propiedad horizontal: ver qué exige para el certificado de deuda.
- ☐ Acta de designación del administrador y, si hay, del consejo de propietarios.
- ☐ Actas de asamblea que aprobaron el presupuesto y las expensas extraordinarias.
- ☐ Liquidaciones mensuales de la unidad: período, concepto y monto.
- ☐ Certificado de deuda del administrador, aprobado por el consejo si existe.
- ☐ Constancia del plazo concedido al copropietario para pagar y de la intimación previa.
- ☐ Datos de la unidad funcional y del propietario o poseedor (art. 2050).

### Antes de iniciar

- ☐ Intimar por escrito al pago con plazo, y guardar la constancia.
- ☐ Verificar quién es el propietario actual y si hay un poseedor obligado.
- ☐ Calcular la deuda por períodos para controlar prescripción.
- ☐ Estimar capital, intereses y costas para el mandamiento.

### Para el propietario que recibe un reclamo

- ☐ Comprobar que el certificado cumpla con el reglamento y que lo apruebe el consejo si existe.
- ☐ Reunir comprobantes de pago de los períodos reclamados.
- ☐ Contar los cinco días para oponer excepciones desde la intimación de pago.
- ☐ Constituir domicilio al presentarse.
- ☐ Los reclamos contra el consorcio por otros motivos se articulan por separado: no son excepción válida, salvo compensación (art. 2049).

### Para quien compra una unidad

- ☐ Pedir el estado de deuda del consorcio antes de escriturar.
- ☐ Recordar que las expensas anteriores las responde el propietario actual (art. 2049).
- ☐ Pactar en la escritura quién cancela la deuda anterior.

*Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.*