



GUÍA

Guía para reducir la morosidad

Método de seguimiento de cuentas por cobrar.

Código: R03

Versión: 1.0

Fecha: 10 de octubre de 2026

Aviso de uso: documento orientativo elaborado por Index Condo para fines informativos. No constituye asesoría legal, contable ni técnica. Adáptelo a su condominio, a su reglamento registrado y a la normativa vigente.

Index Condo · Index EleMec SRL · indexcondo.com · +1 (809) 705-2659

Método de ocho pasos

- 1 **Conciliar saldos y pagos.** Parta de cifras confiables: un saldo mal calculado arruina la gestión de cobro.
- 2 **Clasificar la antigüedad de la deuda** (0–30, 31–60, 61–90 y más de 90 días) para priorizar.
- 3 **Verificar los datos de contacto** de cada propietario.
- 4 **Enviar recordatorios claros**, con monto, concepto y medios de pago.
- 5 **Facilitar medios de pago:** transferencia, depósito y otros canales disponibles.
- 6 **Documentar los acuerdos de pago** por escrito, con fechas y montos.
- 7 **Escalar según el reglamento** y con asesoría legal cuando corresponda.
- 8 **Medir** la cartera vencida, el porcentaje recuperado y los acuerdos cumplidos cada mes.

Mensaje modelo

“Estimado/a propietario/a: según nuestros registros, la unidad [] presenta un saldo pendiente de RD\$[] correspondiente a []. Si ya realizó el pago, agradecemos remitir el comprobante para su conciliación. Para aclaraciones, contacte [canal].”

Indicadores mensuales

Indicador	Cómo se calcula
Cartera vencida	Suma de saldos con más de 30 días
% de unidades al día	Unidades sin saldo vencido ÷ total de unidades
% recuperado	Monto cobrado de la cartera vencida ÷ cartera vencida inicial
Acuerdos cumplidos	Acuerdos al día ÷ acuerdos firmados

Herramientas legales

La Ley 5038 otorga a las cuotas comunes un privilegio sobre la unidad del deudor (art. 18), reconocido también por la Ley 108-05 (art. 100, párrafo IX). Según el art. 33 de la Ley 5038, modificado por la Ley 108-05, las cuotas impagas se confirman en asamblea a partir del estado presentado por el administrador, y una copia certificada y notariada del acta es título suficiente para inscribir el privilegio. Antes de vender, el propietario debe estar al día con el administrador (art. 31).

No publique listados de deudores ni exponga a propietarios en grupos o carteleras. Las acciones de cobro deben ajustarse al reglamento y a la ley, con asesoría legal.