

Certificado del estado de deudas comunitarias

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 22 de julio de 2018, domingo.

El Artículo 9.1 d) de la Ley de Propiedad Horizontal determina que a la hora de la transmisión de la vivienda, local, etc. el vendedor deberá aportar certificado del Secretario que a su vez puede ser el administrador sobre el estado de las deudas con la comunidad, sin el cual no podrá autorizarse el otorgamiento de la escritura, salvo que fuese expresamente exonerado por el comprador de la aportación de tal certificación. Esta exoneración conlleva un riesgo que debe evitar quien compra, ya que, en su caso, tendrá que asumir las deudas que mantenga el vendedor con la Comunidad que tengan responsabilidad real, esto es, las que corresponden a la anualidad corriente y tres años vencidos..

Del expresado artículo se desprende que lo que era un mero formulismo declarar hallarse al corriente en el pago de las deudas comunitarias, se ha convertido en el cumplimiento de un requisito formal que garantiza la manifestación del vendedor, suponiendo a su vez una garantía para la Comunidad como para quien adquiere la propiedad.

La norma obliga al Secretario-Administrador a emitir el certificado en el plazo de siete días desde la solicitud, con contenido exacto y de veraz información facilitada en su expedición, ya que de ser erróneo puede incurrir en responsabilidad.

Este tema es objeto de debate en todos los ámbitos, profesionales, técnicos, doctrinales, y por ese motivo es muy importante la concienciación de los administrados y futuros compradores, de solicitar esta certificación, certificación que de alguna manera ha llevado a regular y aminorar la morosidad en las comunidades de propietarios, sorpresas para los compradores y además de otros procesos de reclamación judicial que la ley contempla.

Para nosotros es muy importante enfocar este asunto desde la óptica y práctica profesional, y no es relevante cuáles son las obligaciones del propietario que a su vez es secretario accidental de una comunidad que en un determinado momento ha asumido responsabilidad, o la del caso más frecuente del presidente que se limita a firmar "el papelito" que al vendedor le ha facilitado la inmobiliaria.

Entendemos que la Ley no se puede ignorar, pero también comprendemos que la profesión de presidente y secretario de una comunidad es inexistente, pero nuestro interés radica en quienes como profesionales tenemos asumida la gestión integral de la Comunidad de propietarios, y que a diario nos enfrentamos a los conflictos de intereses personales que

Certificado del estado de deudas comunitarias

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 22 de julio de 2018, domingo.

convergen en nuestros despachos.

Esta obligación de certificar nos lleva a un importante nivel de responsabilidad, que conlleva por otra parte, trabajos añadidos, motivo por el que entendemos que por la emisión y entrega del certificado de deudas, debe de cobrarse los honorarios profesionales establecidos por el administrador de fincas.