

I.- La obligación de pago de las deudas comunitarias atrasadas

Una de las obligaciones principales que tiene cualquier propietario de una vivienda o local, sujeta al régimen de propiedad horizontal, es la de contribuir al pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento de la finca, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (es decir, no imputables directamente a un copropietario). Esta obligación se encuentra regulada en el artículo 9, apartado 1, letra e), primer párrafo, de la LPH.

Sin embargo, la responsabilidad legal nacida de esta obligación de pago, a pesar de recaer sobre el último titular registral, afecta directamente al bien inmueble. Por ello, el párrafo tercero del citado precepto establece que “(...) El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.” De esta forma, el piso o local queda sujeto al cumplimiento de la obligación de pago de los gastos comunitarios.

Así en aquellos supuestos de transmisión de un bien inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal, la ley establece un límite temporal para fijar la responsabilidad del comprador, aspecto esencialmente relevante para determinar la obligación del adquirente y del transmitente en el pago de las deudas comunitarias atrasadas.

El párrafo tercero del artículo 9.1 letra e) señala que: “(...) el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior.

Es decir, que el adquirente o comprador de una vivienda o local sujeto al régimen de propiedad horizontal responde con el propio inmueble, de las deudas comunitarias generadas durante el año en curso y las generadas durante el año inmediatamente anterior. De conformidad con la doctrina mayoritaria, el comprador no responderá de otras deudas anteriores, de las que sigue siendo único deudor el vendedor o los propietarios anteriores, debidamente inscritos en el registro de la propiedad. Tan sólo en el supuesto en el que el comprador asuma expresamente la totalidad de la deuda, consentida por la comunidad acreedora, quedaría liberado el originario deudor y subrogado el nuevo titular de la obligación de pago de la totalidad de la deuda, aunque sobrepasara los aludidos límites legales.

En definitiva, la interpretación más extendida es que, salvo que el comprador se subrogue expresamente en la totalidad de la deuda que mantiene el vendedor con la comunidad de propietarios, el responsable del pago de los gastos comunitarios es el que era propietario en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos. Sin embargo, no hay que olvidar que la Ley de Propiedad Horizontal, con la finalidad de ofrecer más garantías a favor de la Comunidad de Propietarios frente a los comuneros morosos, establece en el artículo anteriormente citado que el comprador de una vivienda responde con el

propio inmueble adquirido de las cantidades a ella adeudadas para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares.

Sin embargo conviene hacer un par de precisiones. En primer lugar, para que pueda predicarse la legitimidad de esta responsabilidad del nuevo propietario, las deudas comunitarias previas deben encontrarse vencidas y ser exigibles. Pues, es conveniente apuntar que pudiera ocurrir que existan pagos que aún no han vencido (denominadas deudas ocultas de vencimiento futuro) y que, por tanto, no aparezcan en la certificación de deudas comunitarias, de la que trataremos más adelante. Por ello, es deseable que el comprador averigüe o indague con el Administrador qué deudas ocultas existen con cargo al piso o local que está dispuesto a comprar.

En aquellos casos de existencia de deudas ocultas en los que el vendedor no comunicó o notificó a la Comunidad la transmisión del inmueble, suele ser habitual que, hasta que no se comunicó el cambio de titularidad al Administrador, éste siga expidiendo los recibos a nombre del vendedor. En estos supuestos si el nuevo adquirente pagase algún recibo que no le corresponde – recordemos que el piso o local queda afecto al cumplimiento de la obligación de pago de los gastos generales -, a expensas de su propio interés, siempre tendrá derecho a solicitar el reembolso de lo pagado.

En segundo lugar, conviene aclarar el concepto de gastos generales. Por gastos generales deberemos entender cualquier gasto adecuado y necesario para el sostenimiento y mantenimiento de la finca, incluyendo los gastos ordinarios y los extraordinarios o vulgarmente denominados derramas, aprobadas por la Junta de Propietarios para hacer frente a cualquier gasto extraordinario.

Para finalizar este apartado conviene tener presente que las deudas comunitarias tienen el carácter de créditos preferentes, siempre que correspondan a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior. Este privilegio alcanza a los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el Registro de la propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción. A los créditos preventivamente anotados en el Registro de la propiedad, en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores y a los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera (vid. artículo 9. 1. e) y de la LPH y artículo 1923 del CC).

II.- La certificación de deudas comunitarias

La Ley de Propiedad Horizontal ha adoptado la cautela de exigir con carácter previo a la transmisión de cualquier inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal la expedición de la denominada certificación de deuda comunitaria. Esta previsión legal es una medida adoptada en garantía de los adquirentes de bienes inmuebles que pretende actualizar el estado de las deudas comunitarias pendientes y solapar el perjuicio económico que, de forma indirecta, se ocasionaría a la Comunidad de Propietarios.

Así el artículo 9.1 apartado e) de la LPH, en sede de obligaciones de los propietarios, establece que:

“(...) En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título la vivienda o local, el transmitente deberá declararse hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente (vendedor) deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente (...)”.

En virtud del citado precepto, el transmitente de un bien inmueble, esto es, la parte vendedora en el contrato, tiene la obligación de declarar si mantiene alguna deuda con la Comunidad de Propietarios (Certificación Positiva) o, por el contrario, no tiene ninguna (Certificación Negativa). A fin de acreditar la existencia o no de cargas comunitarias deberá aportar de forma obligatoria el vendedor del inmueble en el momento de otorgarse la escritura pública de compraventa una certificación de deuda comunitaria emitida por la Comunidad de Propietarios. Sin embargo, la Ley permite al adquirente (que normalmente tiene la condición de comprador) exonerar al que transmite el inmueble de esta obligación.

No se encuentra exenta de severas críticas esta facultad de exoneración que, *open legis*, se concede al que adquirente o parte compradora de un bien inmueble. Por ello, sería aconsejable que en aras de garantizar los derechos del adquirente el legislador procediese a modificar la ley, con el objetivo de eliminar esta facultad del texto legal. En cualquier caso, resulta aconsejable que, con el fin de evitar que a los potenciales adquirentes de un bien inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal, les sean transmitidas deudas comunitarias previas a las compra del mismo, exijan la presentación de una certificación de deuda negativa en el momento previo a la formalización de la transmisión del inmueble; esto es, en el acto de otorgar la escritura pública.

La afirmación anterior lleva implícita la condición que el adquirente de un bien inmueble deba cerciorarse o asegurarse que dicha certificación se aporta siempre con carácter previo a la firma de la escritura pública, a fin de que pueda incorporarse a la misma y despliegue los efectos jurídicos determinados en la ley, pues en este sentido se expresa el artículo 9.1 letra e) de la LPH cuando señala que la certificación deberá presentarse en el momento previo a la firma del documento público.

Por otra parte, sería aconsejable que el adquirente de un bien inmueble adoptará la cautela de cerciorarse o asegurarse que esta certificación se aporta siempre con carácter previo a la firma de la escritura pública, a efectos de que pueda incorporarse a la misma y desplegar *per se* los efectos jurídicos que le son característicos, tal como se desprende del artículo 9.1 letra e) de la LPH al señalar que dicha certificación debe presentarse en el momento previo a la firma del documento público.

Asimismo nos debemos obviar otro aspecto destacable de esta cuestión, como es la responsabilidad profesional de los Notarios. Estos fedatarios públicos tienen la obligación de exigir la aportación del certificado al transmitente en el momento de firmar la escritura o de requerir la referida exoneración de la presentación de la anterior certificación.

Sin embargo, por deformación profesional, en algunos casos, cuando al Notario no se le aporta el certificado de deuda en el momento señalado, introduce en el texto de la escritura una manifestación del adquirente como que exonera al que transmite de esta obligación. De esta manera no se aporta el certificado pero el Notario autoriza la operación. Por todo ello, al menos en apariencia, todos resultan satisfechos: el transmitente transmite, el adquirente adquiere y el Notario formaliza una operación. Mas, verdaderamente esta situación de aparente normalidad no es tal, pues esta exoneración implícita tiene para el adquirente determinadas consecuencias jurídicas adversas. Fundamentalmente, porque que no se haya presentado certificado de deuda negativa no significa que no exista. Esto implica que como no se ha certificado una situación negativa y se ha exonerado su presentación, en caso de existir finalmente deuda, la Comunidad podrá exigir al adquirente el pago de los gastos generales que estén pendientes con carácter previo a la transmisión por la parte vencida de la anualidad en la que tenga lugar la adquisición y el año natural inmediatamente anterior.

La Ley obliga al transmitente a *declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude*, así como a aportar la indicada certificación, pero la exoneración vendría a desnaturalizar esta obligación, claramente en perjuicio del que la efectúa. Muchas veces, incluso, desconociendo este aspecto.

Por todo lo anterior, a la hora de adquirir un inmueble y evitar sorpresas y perjuicios económicos futuros, es conveniente solicitar sin falta al transmitente un certificado de deuda, que deberá ser presentado previamente a la firma de la escritura y esto, con la finalidad de que sea incorporado a la misma a todos los esperados efectos; obstando quizá decir que debe también comprobarse su situación negativa (esto es, que no hay deuda).

La certificación de deuda comunitaria será solicitada a quien ejerza las funciones de Secretario, que la emitirá con el visto bueno del Presidente. Normalmente el cargo de Secretario suele ser desempeñado, en su caso, por el Administrador, excepto que se determine otra cosa por la Junta o los Estatutos de la Comunidad. En estos casos, debemos de tener presente que entre las obligaciones del Administrador no se encuentra la de emitir certificaciones de carácter privado, por lo tanto el certificado emitido a solicitud de un propietario que va a transmitir su vivienda, tiene el carácter de un servicio que presta un profesional, a los efectos del artículo 9.1, letra e) de la LPH. En vista de ello, es frecuente y lícito que los administradores perciban una tasa u honorarios por la expedición de este certificado. Siendo los Administradores de Fincas profesionales sometidos a la disciplina y control de un Colegio Profesional, a mi juicio sería aconsejable consultar con el Colegio de Administradores de Fincas de la provincia, que habitualmente tiene un Baremo de Honorarios Orientativo establecido para la emisión de Certificados de Deudas.

Descendiendo al terreno de las hipótesis, en la realidad cotidiana podría presentarse el caso que un administrador de fincas se negará a emitir esta certificación negativa a nombre del transmitente, de estar al corriente de pago de las cuotas de la comunidad, por una presunta orden o petición del Presidente de la Comunidad de Propietarios, con quien nos encontramos enemistados o por cualquier otro motivo. Ante este dilema el artículo 9 letra e) *in fine* de la LPH dice que esta certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Las funciones de secretario normalmente suelen encontrarse transferidas a un Administrador de Fincas que es quien se encarga de la gestión de la Comunidad de Propietarios. En virtud de la responsabilidad profesional nacida del vínculo contractual, un Administrador de Fincas no puede negarse a emitir esta certificación. Si se negara el Administrador de Fincas a dar este certificado, es determinante solicitar el Libro de Hojas de Reclamaciones que debe tener a disposición de los clientes, para hacer constar la queja y reiterar su petición. El administrador tiene un plazo de 10 días para contestar.

Cuestión radicalmente diferente es el refrendo necesario del Presidente de la Comunidad de Propietarios. En el supuesto que el Presidente de la Comunidad se negase a firmar la certificación, a mi juicio podría ser interesante reiterar dicha petición por escrito. A tal efecto, sería oportuno recurrir al requerimiento notarial de forma que la fecha de escrituración coincida con el día siguiente de finalización del plazo de remisión de la Certificación. Aprovechando que está en el Notario, aprovecha para comunicar la venta a la Comunidad mediante Carta Notarial. Si no proporciona la Certificación, se convierte el Presidente en responsable de las consecuencias de no firmar la certificación. Si en la certificación aparece una deuda que aparentemente no está abonada, es conveniente hablar con el Notario sobre dicho extremo, pues queda abierta la vía judicial para demandar al Presidente de la Comunidad, en tutela de nuestros derechos si, como se desprende del escrito, ha actuado negligentemente. En cualquier caso, se está admitiendo en muchas Notarías el certificado de deudas con la sola firma del Administrador de Fincas de la Comunidad de la Propietarios.

Efectivamente, en base al propio artículo 9.1 letra e) de la LPH, las anteriores personas responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la certificación y de los perjuicios ocasionados por el retraso en su emisión, pues existe un plazo de siete días naturales para que sea emitida desde su solicitud. Al respecto de lo anterior, precisar que, a pesar del visto bueno del Presidente en el ejercicio de sus funciones representativas, en caso de ser emitida por el Administrador-Secretario la certificación que causare daños o perjuicios por inexactitud de la misma, existiría una mayor responsabilidad del mismo por este motivo, partiendo de su consideración profesional.

MODELO DE CERTIFICACIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS

CERTIFICADO DEL/ LA SECRETARIO /A DE LAS DEUDAS DE ALGUN COPROPIETARIO

D/Dña.....
SECRETARIO/A de la Comunidad de Propietarios de.....
de..... termino municipal de

HAGO CONSTAR

Que:

D./Dña.....titular de la vivienda o local tiene las siguientes deudas con la comunidad de propietarios.

Euros..... por cuotas ordinarias impagadas

Euros..... por cuotas extraordinarias por la reparación de:

Euros..... correspondientes a la constitución del fondo de reserva

La deuda total asciende a la cantidad de..... Euros.

Lo que firmo a los efectos pertinentes.

En Madrid a..... de de 2009.

El Secretario V.B. El Presidente