

Según el artículo 9.1 e) 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 los tres años naturales inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

La Ley deja claro que el momento para el cómputo del límite para reclamar la antigua deuda al nuevo propietario es el momento de la transmisión efectiva del inmueble, superando así la tesis de una jurisprudencia vacilante en este punto y la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado, en la que estableció que las cantidades garantizadas por la cobertura de los tres años y la parte vencida de la anualidad corriente, eran las comprendidas desde el momento de la anotación preventiva de la demanda. La última reforma de la Ley viene a dar respuesta a que la parte vencidas de la anualidad y las anteriores, no se computa desde la demanda y sí desde la inscripción a favor de terceros del piso o de la hipoteca.

El criterio generalizado sobre la Ley vigente, es que la fecha de la interposición de la demanda es irrelevante y prevalece la fecha de la transmisión de la vivienda o local para tener la afección y por tanto la responsabilidad real del pago de las cuotas comunitarias por el nuevo titular.

Por lo expuesto, el adquirente de una vivienda o local, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por el anterior titular hasta el límite que le sea imputables a las partes vencidas que antes se expone.

La Afección Real

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 9 de enero de 2017, lunes.

El inmueble adquirido está legalmente afecto al cumplimiento de la obligación, esto es, la comunidad puede dirigir contra el nuevo propietario en reclamación de las cuotas adeudadas por el anterior, con el límite indicado anteriormente.

Además resulta muy frecuente, en la práctica, el descargo que suele hacer el nuevo propietario indicando que él no se hace cargo de las cantidades adeudadas por el anterior titular, porque adquirió el inmueble "libre de cargas".

En estos casos la acción de la comunidad contra el adquirente es perfectamente legítima, por la figura de la afección real del inmueble, sea cual sea su propietario, pero es que la expresión en la escritura de libre de cargas y gravámenes, se refiere exclusivamente a aquellas que el notario mediante consulta en el Registro de la Propiedad aparecen inscritas, es decir, embargos, hipotecas, condiciones resolutorias, etc., pero no cualquier otra, como es el caso de las cuotas adeudadas a la comunidad que por no constar en documento público, no tienen acceso salvo proceso judicial al Registro de la Propiedad.

El comprador de un inmueble con deudas comunitarias, de cuya existencia ignoraba, podrá ejercer contra el vendedor en proceso judicial, para tratar de recuperar las deudas a la comunidad que por afección real la comunidad le pueda reclamar.

La Afección Real

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 9 de enero de 2017, lunes.

Finalmente aconsejar a quienes compran viviendas, locales, garajes, etc. exijan al vendedor Certificado de la Comunidad (Secretario-Administrador) de estar al corriente de las cuotas comunitarias, pues exonerar al vendedor de esta aportación puede traer sorpresas y tener que hacerse cargo de la deuda que mantenía el vendedor con la comunidad.

En cuanto a las deudas de carácter personal, esto es, anteriores a la afección real, son responsabilidad de quien como titular de la finca las generó, y la comunidad puede repetir contra él en vía judicial, o seguir el proceso que en su día iniciara contra el deudor.