

Según dispone en el artículo 9.1.h) de la Ley de Propiedad Horizontal, es obligación de cada propietario el ‘Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones comunitarias’.

La comunicación podrá hacerla el propietario por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el secretario. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el de la propiedad que forma parte de la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo”.

En caso de que la comunidad no pueda realizar una citación al propietario por estar en paradero desconocido o sea devuelta la carta, la citación o notificación se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación en el tablón de anuncios o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, debiéndose cumplir los requisitos formales de: Diligencia expresiva de la fecha, motivos por los que se procede a esta forma de comunicación, firma del secretario y visto bueno del presidente. La notificación así practicada producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales, teniéndose en cuenta que en caso de citaciones a Juntas ordinarias o extraordinarias, además deberá cumplir los plazos previos de citación, acumulados a los de publicación.

El Artículo 9.1.i) de la Ley de Propiedad Horizontal, señala entre las obligaciones de los propietarios el comunicar a quien ejerza las funciones de secretario, el cambio de titularidad de la propiedad, pudiéndose hacer por cualquier medio que permita tener constancia.

El incumplimiento de esta norma puede tener consecuencias económicas, ya que el propietario sigue respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión no comunicada. Esta responsabilidad es solidaria con el nuevo titular, es decir, que la comunidad puede dirigir para el cobro de las deudas, tanto al antiguo como al nuevo propietario, sin perjuicio del derecho que asiste a aquél para después repetir sobre éste.

El Artículo 9.1.e, dispone que el adquirente de una vivienda o local, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad 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 curso y los tres años anteriores.

De lo anteriormente expuesto y disponerlo así la Ley de Propiedad Horizontal, es recomendable exigir al transmitente que aporte certificado sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento de la escritura, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente y consecuentemente se estará reconociendo las deudas comunitarias que tendrá que hacerse cargo el adquirente.