

## **Crédito preferente en el cobro de las cuotas comunitarias**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 17 de abril de 2017, lunes.

---

La Ley de Propiedad Horizontal otorga el derecho preferente de la Comunidad para cobrar a los comuneros deudores las cuotas aprobadas legalmente, correspondientes a los gastos comunes generales y extraordinarios, una vez aprobada la liquidación de la deuda y, en su caso, la aprobación del proceso judicial.

De venderse el piso o local, el nuevo propietario, con carácter real, estará obligado a pagar las deudas que tuviera a nombre del anterior propietario con la comunidad por la falta de pago de las cuotas aprobadas para atender los gastos comunes, con un límite temporal, esto es, cantidades debidas por el año corriente en el que se vende la propiedad y tres años vencidos.

Es importante para evitar sorpresas por parte de los compradores, conocer lo dispuesto en el artículo 9.1 e) de la Ley, esto es: “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 a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación”.

Cuando se formaliza el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente de pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en ese momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento de la escritura, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente, en este caso, podría encontrarse con sorpresas el comprador y la obligación de pagar las deudas legales que le corresponde con carácter real y

## **Crédito preferente en el cobro de las cuotas comunitarias**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 17 de abril de 2017, lunes.

---

que responde la propiedad sea cual sea el propietario.

Este régimen de garantías legalmente establecidas con carácter real, esto es, año corriente y tres vencidos, no significa que no se pueda reclamar la deuda anterior al moroso aunque haya dejado de ser propietario, ya que las deudas anteriores presuponen una obligación personal y como tal debe de responder.

También dispone el artículo 9.1, de la Ley de Propiedad Horizontal que si el vendedor no cumpliera con la obligación de comunicar al Secretario de la Comunidad la venta de la vivienda o local, seguirá respondiendo solidariamente con el comprador de las cuotas comunitarias con la comunidad después de que haya dejado de ser propietario.