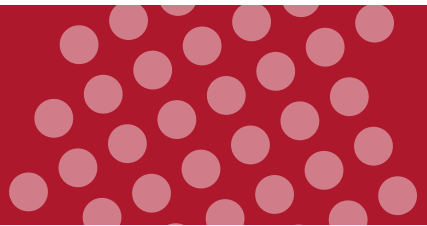


**Consejo Andaluz
Colegios**

Administradores de Fincas



***Certificado
de Deuda***





Consejo Andaluz
Colegios
Administradores de Fincas

Certificado de Deuda



¿Qué es?

Cuando se pretende vender una propiedad que se encuentre dentro de una Comunidad de Propietarios, se debe de pedir el **"certificado de deuda"**.

La Ley de Propiedad Horizontal, art. 9.1 e), incluye la obligación de hacer constar en la escritura pública de compraventa la situación del estado de deudas comunitarias del transmitente, del comunero que vende.

¿Quién solicita el certificado de deuda?

El transmitente 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.

¿A quién se le entrega?

Al transmitente, al vendedor.

¿Cuánto tiempo hay para expedirlo?

Hay un plazo de 7 días naturales desde que se solicita.



www.cafincas.org



www.cafincas.org



¿Qué trabajo supone la expedición del certificado de deuda?

- 1 Solicitar extractos de cuentas financieras.
 - 2 Revisión de cuentas financieras.
 - 3 Revisión de cuentas contables.
 - 4 Atención al cliente cuando lo solicita.
 - 5 Atención al cliente cuando retira el certificado.
- Se estima el tiempo invertido en unas dos horas de trabajo profesional.

¿Qué responsabilidades se asumen?

El Secretario-Administrador responderá, 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.

¿A quién se le cobra el certificado de deuda expedido por el Secretario-Administrador de Fincas?

Al que lo solicita. Que normalmente será el transmitente, el vendedor.
El Secretario-Administrador de fincas tiene derecho a cobrar por la emisión del certificado de deuda interesado por un comunero que desea vender su inmueble. Si el Administrador de Fincas es también el Secretario de la Comunidad de Propietarios, tiene derecho al cobro al vendedor, ya que el particular se dirige al Administrador de Fincas para interesarle la expedición de una certificación a la que no está obligado en su vínculo con la Comunidad, aunque sí por la ley, pero ello es lo que le da derecho a cobrarlo. Se realiza un arrendamiento de servicios que devenga el pago de este servicio, por lo que es perfectamente legítimo que en estos casos se reclame una cantidad por la realización de este servicio que interesa un particular al Administrador directamente.

Jurisprudencia que recoge el derecho del Secretario-Administrador de Fincas, de cobrar el certificado de deuda al vendedor, lo avala entre otras; la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, Sección 1ª de 6-10 2004, que dispuso lo que sigue: "Si tal certificado se emite en interés del transmitente del piso o local cuya venta se pretende, es claro que el que debe pagar los honorarios que pueda tener derecho el Administrador no puede ser otro que el vendedor".

¿Qué se debe cobrar?

El precio es libre y cada Administrador de Fincas, como profesional puede cobrar lo que considere conveniente en función a su coste y las responsabilidades que asume. Se aconseja al comunero-vendedor que desconfíe si le elaboran el certificado de deuda, "de manera gratuita".



Consejo Andaluz Colegios Administradores de Fincas

COLEGIO ALMERÍA
C/ Rueda López, 19 Entfo. Of. 4
04001 ALMERÍA

TF.: 950242304
colegio@cafalmeria.com

COLEGIO GRANADA
Plz. Gran Capitán, 3 1ºD
18002 GRANADA

TF.: 958291069
cafgranada@afincas.com

COLEGIOS MÁLAGA Y MELILLA
C/ Compositor Lemberg Ruiz, 10 1º
Cc. Galaxia
29007 MÁLAGA
TF.: 952302221
info@cafmalaga.com

COLEGIOS CÁDIZ Y CEUTA
C/ Caracuel, 24 1º Izq.
11402 Jerez De La Fra. (CÁDIZ)

TF.: 956307286
secretaria@cafcadiz.com

COLEGIO HUELVA
Plz. San Pedro, 9 Bajo Dcha.
21003 HUELVA

TF.: 959541872
info@coafhuelva.com

COLEGIO SEVILLA
C/ Carlos Cañal, 22
41001 SEVILLA

TF.: 954229987
secretaria@cafsevilla.com

COLEGIO CÓRDOBA
C/ Ronda De Tejares, 19 Ptal. 7 2ºD
14008 CÓRDOBA

TF.: 957473431
cafcordova@gmail.com

COLEGIO JAÉN
Poº De La Estación, 23 9º Planta
23007 JAÉN

TF.: 953240668
cafincasjaen@telefonica.net