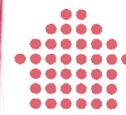
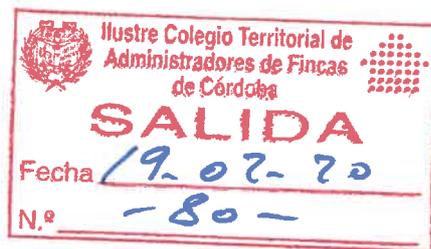




Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba

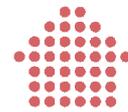


Administrador
Fincas
Colegiado

¿Debe cobrar el Administrador de Fincas por emitir el certificado de deuda?

Es en el artículo 9.1, e) de la Ley de Propiedad Horizontal donde se regula a cerca del Certificado de deuda y dice así: "En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. 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. La 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".

La emisión de este certificado de deuda por el Administrador de Fincas queda al margen de sus obligaciones con la comunidad de propietarios, ya que se trata de una obligación ex lege que tiene el comunero en una relación contractual privada con un adquirente de su inmueble al margen de su relación con la comunidad de propietarios, requiriendo la intervención del Administrador de Fincas para la emisión del certificado. Pero ello se configura como una relación privada entre comunero y Administrador de Fincas con ocasión de una venta privada.

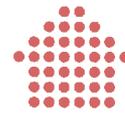


La relación que une al Administrador de Fincas con la comunidad suele ser definida por la jurisprudencia como un contrato de mandato en el que suele pactarse por escrito que es retribuido, aunque otros lo configuran como un arrendamiento de servicios que sí es esencialmente retribuido.

Sea como fuere este contrato vincula al Administrador de Fincas "con la comunidad", no con cada uno de los comuneros individualmente, con lo que su vínculo contractual lo es en defensa de los intereses de la comunidad, y los de cada comunero en las cuestiones que le afecten a este, pero con la comunidad. La realización de un contrato de compraventa es un acto "privado" del comunero en el que la LPH en su art. 9.1.e) le exige que presente un certificado de deuda para acreditar que está al corriente en el pago de las deudas, o que manifieste las que adeude. Pues bien, la emisión de este certificado por el Administrador de Fincas queda al margen de las relaciones de este con la comunidad y se entronca en una relación jurídico privada con el comunero por la que tiene perfecto derecho a recibir una compensación económica.

Si el certificado es expedido por el Presidente que ostente la condición de secretario y administrador, o por el secretario no administrador, como dichos cargos han de recaer en un propietario, y dado que la expedición del certificado es obligatoria considero que ha de ser gratuito, pues estaría en el ámbito de las obligaciones del cargo que le vienen a su vez impuestas por su condición de propietario.

No obstante si es expedido por un secretario/administrador, que no sea propietario y al que de modo profesional le sea encomendado el cargo, considero que como profesional tiene derecho a ser retribuido por sus servicios y habrá que estar a los términos del



contrato de arrendamiento de servicios entre el profesional y la comunidad de propietarios para determinar si hay o no derecho a dicho cobro.

De no decir nada el contrato, considero que el secretario/administrador que no sea propietario, como profesional tiene derecho a ser retribuido por sus servicios, y si el servicio no es solicitado por la comunidad, sino por un propietario, nos encontramos ante un nuevo contrato de arrendamiento de servicios que ha de ser retribuido.

En todo caso no cabe desconocer que quien certifica es responsable del contenido de la certificación, y por tanto es razonable que sea retribuido por las responsabilidades que asume.