



AESTIMATIO
A B O G A D O S

¿QUIEN TIENE QUE PAGAR LAS DERRAMAS QUE SE GIREN A PARTIR DEL MOMENTO DE LA VENTA DE LA VIVIENDA, EL VENDEDOR O EL COMPRADOR?

Luis Miguel Fernández Jiménez

Director del Área de Propiedad Horizontal

luis@aestimatioabogados.com

Una cuestión que ha sido -y creemos que sigue siendo- muy conflictiva en las comunidades de propietarios es la relativa a quien tiene la obligación de pago de las derramas que la comunidad vaya girando a partir del día de la venta de la vivienda o local. Además, esto se complica notablemente dependiendo de que el administrador haga constar en el certificado de deuda si el piso se haya al corriente en el pago de las deudas, o haga constar que hay aprobadas en junta derramas y que quedan pendientes de pago x recibos.

En **AESTIMATIO ABOGADOS** las veces que nos hemos enfrentado a este problema siempre hemos llegado a la misma conclusión: que el deudor de las derramas futuras a partir del día de la venta de la vivienda o local corresponde al comprador, en base a los siguientes argumentos:

- Así lo establecen los Art. 9.1e) y 21 LPH.
- Porque tras la reforma de al LPH en junio de 2013, el Artículo 17. 11. dice: *"Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras"*.

- Porque esto no es sino consecuencia del carácter "*ob rem*" de la obligación y del principio de que el aprovechamiento por el adquirente será mayor a consecuencia de la mejora efectuada.
- Y porque la razón última de todo lo anterior es reforzar la efectividad de los créditos generados a favor de las comunidades de propietarios, al no tener que estar la comunidad en búsqueda de personas o empresas que ya no son propietarios para exigirles el pago de esas derramas.
- Otra cosa será lo que el comprador pueda exigir al vendedor por haberle ocultado esas derramas aprobadas y no abonadas. Pero esto será un problema interno entre comprador y vendedor que en nada afecta a la comunidad de propietarios.

Por ello, **AESTIMATIO ABOGADOS** siempre aconseja a los administradores de fincas que hagan constar en sus certificados de deuda que hay derramas para ejecución de obras o mejoras debidamente aprobadas en junta de propietarios y que se hayan pendientes de abono tales plazos.