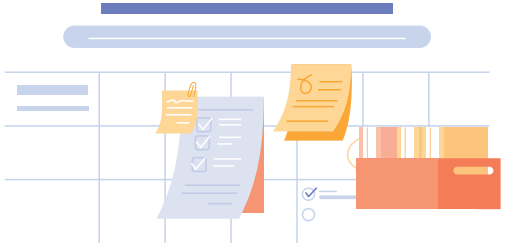
CERTIFICADO DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

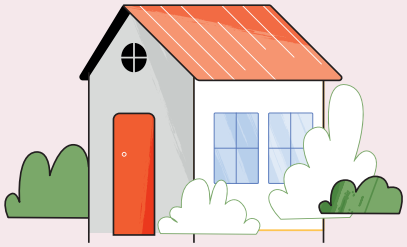
Administrador Fincas Colegiado



Escanea para descargar el PDF

No es un trámite. Es una garantía profesional

Cuando se vende una vivienda, local o garaje, uno de los documentos esenciales es el **Certificado de Deudas.**



Es importante entender su verdadero alcance:

- No es un simple documento administrativo.
- Es una **certificación profesional con efectos legales y económicos directos en una compraventa.**

¿Para qué sirve realmente?

Este certificado acredita la situación económica real del inmueble frente a la comunidad en el momento de la venta.

Su finalidad es clara: **dar seguridad jurídica a la operación y evitar conflictos futuros.**



En la práctica, evita situaciones como:

- Que el comprador asuma deudas desconocidas.
- Que el vendedor reciba reclamaciones posteriores a la venta.
- Que la comunidad se vea implicada en conflictos por información incompleta o incorrecta.

Por ello, es una pieza clave para cerrar una compraventa con total transparencia, seguridad jurídica y certeza económica tanto para el comprador como para el vendedor.

¿Quién lo emite y qué valor aporta?

El certificado lo emite el secretario de la comunidad, función que habitualmente desempeña el **Administrador de Fincas Colegiado.**

Y aquí es donde está el valor real del documento:



- **No es una tarea mecánica.**
- **No es una descarga automática de datos.**
- **No es un simple documento estandarizado.**

Es una actuación profesional completa que implica:

- Revisión detallada de la contabilidad de la comunidad.
- Verificación de saldos y situación individual del inmueble.
- Comprobación de cuotas, derramas y acuerdos vigentes.
- Análisis de incidencias o movimientos pendientes.
- Emisión de un documento con validez legal.



En muchos casos, este trabajo equivale a una **revisión técnico económica individualizada del estado del inmueble dentro de la comunidad.**

Un documento con responsabilidad profesional real

El Administrador de Fincas Colegiado no se limita a informar:

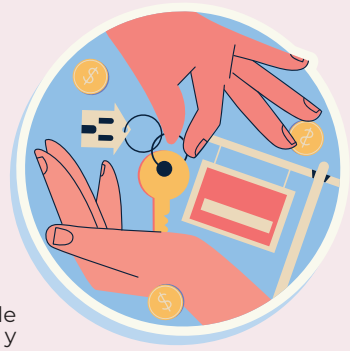


- Certifica bajo su responsabilidad profesional la exactitud de los datos emitidos.
- Debe actuar conforme a las exigencias legales aplicables: la Ley de Propiedad Horizontal exige que, en el momento de la transmisión de una vivienda o local, el transmitente declare si se encuentra al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad o indique las cantidades que adeuda. Asimismo, debe aportar certificación sobre el estado de deudas con la comunidad, salvo que el adquirente le exonere expresamente de esta obligación.
- Su firma tiene efectos directos en una escritura pública ante notario y puede generar consecuencias jurídicas y económicas si la información certificada no es correcta.

Por ello, la emisión del certificado exige rigor, experiencia profesional y dedicación técnica, respondiendo civilmente por cualquier error contable o retraso perjudicial.

¿Por qué este trabajo tiene coste?

Existe la idea errónea de que este certificado "solo se imprime".
Sin embargo, la realidad es completamente distinta:



- Es un servicio individual solicitado para una operación privada (la compraventa).
- No forma parte de la gestión ordinaria de la comunidad.
- Requiere trabajo técnico especializado.
- Implica revisión contable, verificación de datos y elaboración de una certificación con efectos legales.
- Conlleva responsabilidad profesional directa.
- El Administrador de Fincas Colegiado asume la veracidad de la información certificada, con posibles efectos jurídicos y económicos.

En definitiva, no se remunera una simple hoja de papel, sino el trabajo profesional que permite certificar una situación económica concreta con trascendencia jurídica.

En resumen

El Certificado de Deudas no se paga por un documento.

Se paga por:



- El análisis profesional del estado económico del inmueble.
- La seguridad jurídica que aporta a la compraventa.
- Y la responsabilidad profesional que asume el Administrador de Fincas Colegiado al emitirlo.

¿Por qué debe abonarlo el propietario vendedor?

Aunque la LPH regula la necesidad del certificado, el plazo para emitirlo y la responsabilidad derivada de su contenido, no establece de forma expresa quién debe asumir los honorarios profesionales derivados de su expedición.

Por ello, dado que el certificado se solicita para formalizar la compraventa de un inmueble y responde a una operación particular del vendedor y no a una necesidad general de la comunidad, el coste debe ser asumido únicamente por la parte vendedora sin que proceda trasladarlo a la comunidad.

Este criterio encuentra apoyo en resoluciones como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, Sección 1.ª, de 6 de octubre de 2004, que sostiene que, si el certificado se emite en interés del transmitente del piso o local cuya venta se pretende, los honorarios que pudieran corresponder por su emisión no deben ser satisfechos por la comunidad, que no interviene en la transmisión ni obtiene ventaja directa de ella.

Conclusión

Detrás de este certificado no hay un simple trámite administrativo.

Hay un profesional cualificado que revisa, verifica y certifica información con trascendencia legal en una operación de compraventa.



- **Por eso tiene valor.**
- **Por eso tiene responsabilidad.**
- **Y por eso tiene coste.**

Documento elaborado por CAFMadrid, Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid,
con el objetivo de explicar el alcance jurídico y profesional del Certificado de Deudas.

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas