

Certificación del pago de los gastos de la comunidad

Próximamente compraré el local que ahora tengo alquilado para mi farmacia. ¿Es imprescindible el certificado de estar al corriente con la comunidad de propietarios para firmar la escritura?

O.T. (Málaga)

Accidente *in itinere*

Mi adjunto, que reside en otra provincia, regresa los domingos por la tarde a la localidad en la que se ubica mi farmacia, donde reside temporalmente, para iniciar la jornada cada lunes. Hace unos días tuvo un accidente de tráfico de cierta importancia. ¿Puede considerarse accidente *in itinere*?

L.S. (Ciudad Real)

«Consulta de gestión patrimonial» es una sección dedicada a contestar preguntas que el farmacéutico se plantea diariamente sobre la gestión de su patrimonio

Responde: **Félix Ángel Fernández Lucas**
Subdirector general de Farmaconsulting Transacciones

Respuesta

Para la formalización de la escritura pública es imprescindible que o bien se aporte por la parte vendedora un certificado de la comunidad que acredite que se está al corriente con los gastos de la comunidad de propietarios, o bien que el comprador, expresamente, exonere de esta obligación a la parte vendedora.

Por lo tanto, no es realmente imprescindible, puesto que usted puede permitir que el vendedor no lo aporte.

De las deudas que hubiera pendientes, el anterior propietario seguirá siendo responsable, pero tenga en cuenta que, desde el día de entrega del local, usted también responderá frente a la comunidad de las deudas pendientes de este vendedor. Es una responsabilidad que alcanza a las cuotas pendientes del año en curso en que el local se vende y, hasta hace poco, también de las del año anterior. No obstante, este alcance temporal de la responsabilidad ha sido modificado recientemente, con la Ley 8/2013, de 26 junio 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, donde se dispone que el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal responde, incluso con el propio inmueble adquirido, de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios respecto a los gastos generales, correspondientes a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores.

Por lo tanto, le recomendamos que, a la más mínima duda que usted pueda tener sobre la solvencia de su vendedor, exija la presentación del justificante aludido.

Respuesta

Accidente *in itinere* es aquel que sufre el trabajador durante los desplazamientos desde el lugar de trabajo a su domicilio, y viceversa. Puede plantearse la discusión sobre cuál es el domicilio del trabajador a efectos laborales: si el concepto se ciñe exclusivamente a la residencia que tiene cerca de la farmacia, o si queda incluida su residencia, digamos, familiar, de los fines de semana.

Pues bien, tras varias sentencias y recursos, la cuestión sobre un asunto muy parecido al que usted plantea ha llegado al Tribunal Supremo, que ha considerado que lo verdaderamente importante es la finalidad del desplazamiento en el que se produjo el accidente, finalidad que, tanto en el asunto objeto de la sentencia, como en el que usted plantea, parece ser la necesidad de acudir a la residencia que mantiene por criterios laborales, al estar más próxima a la farmacia; por lo tanto, el accidente es laboral.

Exige el Tribunal Supremo que en la interpretación de la ley se atienda a la evolución de los tiempos, donde los desplazamientos a otras provincias, con domicilios temporales, están a la orden del día.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: consultasef@edicionesmayo.es