



WEBINAR

Guía práctica sobre la obligación de contribución a los gastos ordinarios y derrama



Martes 23 de mayo de 2023

Guía práctica sobre la obligación de contribución a los gastos ordinarios y derrama

Autor: **Aurelio Puche Ramos**, *Doctor en Derecho, Profesor de Derecho Civil y Abogado*
aurelio@pucheramosabogados.es

Índice

1. Diferencias entre gastos comunes o generales e individualizados y entre gastos ordinarios o extraordinarios
2. Sujetos obligados al pago
 - 2.1 Titular Registral
 - 2.2 Supuestos de separación y divorcio
3. Criterios de distribución del gasto comunitario
 - 3.1 Conforme a la cuota de participación
 - 3.2 Conforme a lo especialmente establecido
4. Privilegio crediticio y afección real del inmueble
5. Individualización y exoneración del gasto
6. Conclusiones
7. Turno libre de preguntas

Abreviaturas

- Art.: artículo.
- Cc: Código Civil (RD de 24 de julio de 1889).
- LPH: Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- RDL: Real Decreto Ley.
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera.
- TS: Tribunal Supremo, Sala Primera.

Regulación legal

Conforme al art. 14,b) LPH corresponde a la Junta “aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles”, que corresponde a lo que en varias ocasiones denomina “presupuesto ordinario” que ha de aprobar la Junta ordinaria anual obligatoria, que tiene por objeto “aprobar los presupuestos y cuentas” (art. 16.1).

Y entre las obligaciones de los propietarios relacionadas en el art. 9 LPH, el apartado e) incluye la de:

“e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Finalmente, el apartado 2 del citado art. 9 dispone que “para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4”.

1. Diferencias entre gastos comunes o generales e individualizados y entre gastos ordinarios o extraordinarios

La LPH emplea indistintamente las expresiones de “gastos generales” y de “gastos comunes”, ambas referidas al mismo concepto, pero nunca la de “gastos comunitarios”.

También se refiere a los gastos ordinarios bajo la expresión “mensualidades ordinarias de gastos comunes”, en clara referencia al citado “presupuesto ordinario”.

La STS de 14 marzo 2000 (SP/SENT/109038) distingue entre gastos ordinarios y gastos extraordinarios, al afirmar que “el concepto de gastos resulta amplio y comprende tanto los **ordinarios** que se presentan como fijos, como periódicos no fijos, y los que su cuantía varía en función al consumo y uso (agua, electricidad, calefacción), así como también los **extraordinarios** ocasionados por algún acontecimiento que determina su procedencia (reparaciones y similares)”.

Para la STS de 21 abril 2004 (SP/SENT/57466) los gastos de explotación tienen la consideración de gastos comunes.

Y para la STS de 3 abril 2008 (SP/SENT/171734) los gastos de contratación y de mantenimiento del conserje constituyen gastos comunes, como “servicio común, en cuanto su actividad redunde en beneficio de todos los propietarios del inmueble en el que presta sus servicios”.

2. Sujetos obligados al pago

El propietario es el único sujeto pasivo obligado al pago, como se deduce no solo del art. 9.1,e), sino también de los arts. 10.2,a) y 21, en su anterior redacción dada por la Ley 10/2022, de 14 de junio, cuando comenzaba *“las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local”*.

La STS de 22 abril 2015 (SP/SENT/810253) afirma que *“el obligado al pago, según el precepto sustantivo (artículo 9.1.e) es el propietario, y así viene a confirmarlo el artículo 21.1 de la Ley, y naturalmente, en principio, será deudor responsable de dicho pago el que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacer el gasto comunitario ... siendo responsable del pago de los gastos comunitarios el propietario de la vivienda que lo era en el momento de producirse la obligación de satisfacerlos, sin embargo se extiende tal responsabilidad a una serie de personas, sin perjuicio del derecho de repetición de éstas contra el obligado al pago. Tales personas son: (i) el propietario actual adquirente del bien por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares hasta el límite ..., con afección real del piso o local al cumplimiento de la obligación, aunque el adquirente lo sea con título inscrito en el Registro de la Propiedad; (ii) el propietario anterior que omita la comunicación de cambio de titularidad.”*

2. Sujetos obligados al pago

En efecto, recuerda esta sentencias otros sujetos obligados al pago:

a) El propietario actual: por las deudas contraídas por el anterior, hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores, a que se refiere el art. 9.1,e), párrafo tercero LPH. En realidad es el inmueble de su propiedad el que “*estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación*”, pero este mismo apartado le obliga a abonar la deuda del anterior, aunque no adeude nada, porque se trata de una obligación “*propter rem*”, en la que el titular de un derecho real está obligado a realizar una prestación de contenido positivo por razón de la titularidad real que detenta. No prevé un derecho de repetición a favor del actual propietario que pague la deuda, que sí admite la anterior sentencia citada.

b) El propietario anterior que no cumple con la obligación que le impone el art. 9.1,i) de comunicar al secretario el cambio de titularidad: está obligado al pago de las deudas devengadas con posterioridad a la transmisión, de forma solidaria con el nuevo titular. En caso de pago, puede ejercitar el derecho de repetición frente al actual propietario.

2.1. Sujetos obligados al pago

Como excepción, la STS de 22 enero 2007 (SP/SENT/103138), resolviendo una reclamación de cuotas de una Comunidad de Propietarios, considera obligado al pago al demandado, por sus actos propios que acreditan su condición de propietario, al haber “creado una situación de derecho consistente en la aceptación de su condición de miembro de la Comunidad actora que no puede ser alterada unilateralmente por su actuación posterior, defraudando así la confianza puesta por el tercero a quien va dirigida esa conducta. Habiendo intervenido como miembro activo en las Juntas de la Comunidad, emitiendo su voto en relación con los asuntos en ella tratados, no puede eximirse, ahora, del cumplimiento de las obligaciones que como comuneros le vienen impuestas. En ningún momento HORUSA, ante la convocatoria que se le hizo para asistir a las Juntas de la Comunidad actora, manifestó su oposición ni en las Juntas a las que asistió hizo reclamación alguna en tal sentido, sino que participó activamente en ellas, ejercitando el derecho de voto no obstante alegar en este momento su no pertenencia a la Comunidad actora”.

2.1. Titular registral

Dispone el actual art. 21.2 que el proceso monitorio especial puede dirigirse contra el titular registral a los solos efectos de “soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre”. Acoge la doctrina jurisprudencial sentada por la citada STS de 22 abril 2015 (SP/SENT/810253): “cuando el deudor, ... por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste sólo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre”.

Explica esta sentencia los únicos supuesto en que el titular registral resulta ser el obligado al pago, ostentado verdadera legitimación pasiva: “(i) cuando fuese propietario del piso o local en la época en que surgió la obligación de la que nace aquella; (ii) cuando, sin perjuicio del derecho de repetición, sea el actual propietario del piso o local con título inscrito en el Registro de la Propiedad, por las deudas contraídas por los anteriores titulares dentro de los límites temporales que prevé el precepto con afección real del inmueble, (iii) cuando el titular registral sea el propietario que ha omitido la comunicación del cambio de titularidad.

Y concluye “fuera de estos supuestos no existe obligación legal, propia ni por extensión de responsabilidad, por parte del titular registral al pago de las deudas por gastos de la Comunidad de Propietarios; por lo que no se encontraría legitimado pasivamente para soportar una reclamación de esa naturaleza”.

2.2. Supuestos de separación o divorcio

En los supuestos de liquidación de la sociedad de gananciales derivada de una separación o divorcio, el TS afirma que, respecto a la comunidad de propietarios, los obligados al pago de las deudas comunitarias son los dos cónyuges, sin perjuicio del derecho de repetición si procede, independientemente de lo que al respecto disponga la sentencia.

La STS de 25 septiembre 2014 (SP/SENT/781907) sostiene que “nada obsta a que un Tribunal de familia acuerde, ..., que el excónyuge que utilice la vivienda ganancial, sea el que deba afrontar los gastos ordinarios de conservación. (...) Ahora bien, ello no obsta para que de acuerdo con el art. 9 de la LPH, sean ambos propietarios los que deberán afrontar, en su caso, las reclamaciones de la Comunidad de Propietarios, conforme al tan citado art. 9 de la LPH.

En conclusión, como refiere la doctrina, si bien frente a terceros, esto es la Comunidad de Propietarios, no se puede alterar el que es el titular de la vivienda obligado al pago de los gastos a que se refiere el art. 9 LPH, en las relaciones internas entre los cónyuges, igual que en las relaciones internas entre inquilino y propietario, puede la sentencia matrimonial, en el primer caso, como el contrato de inquilinato, en el segundo, alterar el responsable de su pago en las relaciones internas que surgen entre los titulares del uso y de la propiedad”.

2.2. Supuestos de separación o divorcio

En el mismo sentido, la STS de 27 junio 2018 (SP/SENT/961207) distingue entre los gastos generados por el uso de inmueble, tales como luz, agua, gas, teléfono, etc, que en su opinión deben ser asumidos por el cónyuge usuario, al que la sentencia de separación o divorcio le haya atribuido el uso de dicho inmueble; y los gastos correspondiente a la propiedad del mismo, como son los comunitarios y el IBI que, al tener carácter "propter rem", corresponden al propietario por lo que, a falta de acuerdo o determinación en las medidas definitivas, ha de considerarse que van unidos a la propiedad del inmueble, por lo que concluye que, salvo previsión expresa en contrario en las medidas definitivas, los gastos de comunidad correspondientes a la vivienda familiar han de ser a cargo de la sociedad de gananciales cuando sea titular de la misma, con independencia de a quién se haya atribuido el uso tras la ruptura matrimonial.

Finalmente, la STS de 13 septiembre 2021 (SP/SENT/112120) matiza que el obligado al pago de las cuotas de comunidad es el propietario, si bien el excónyuge debe afrontar el pago de los suministros, sin perjuicio de lo que pueda acordar el Juzgado de Familia.

3. Criterios de distribución del gasto comunitario

Conforme a dicha letra e), dos son los sistemas de distribución del gasto, sea ordinario o extraordinario.

3.1. Conforme a la cuota de participación

Constituye un sistema más de distribución del gasto, que solo opera como regla general “en caso de inexistencia de norma específica” [STS de 12 febrero 2004 (SP/SENT/5448)], aunque para la STS de 30 abril 2010 (SP/SENT/50532) constituye la primera pauta o criterio.

A) El acuerdo de retorno al sistema previsto en el título constitutivo o en los estatutos no necesita unanimidad, sino doble mayoría simple

Por otro lado, constituye doctrina jurisprudencial la que afirma que el acuerdo de retorno al sistema previsto en el título constitutivo o en los estatutos no necesita unanimidad, sino doble mayoría simple del actual art. 17.1 LPH.

Doctrina acogida por la STS de 18 noviembre 2022 (SP/SENT/1164624), que afirma que el retorno al sistema previsto en el título constitutivo requiere mayoría simple, “pues se trataba de retomar el sistema inicial del título constitutivo que nunca se modificó”.

3. Criterios de distribución del gasto comunitario

B) El hecho de que durante años se haya aprobado la distribución del presupuesto de gastos de forma distinta al previsto en los estatutos no modifica el título constitutivo

El TS ha fijado con valor de doctrina jurisprudencial que no resulta de aplicación la **doctrina de los actos propios**, con entidad suficiente para modificar el título constitutivo o los estatutos, el hecho de que durante años se haya aprobado la distribución del presupuesto de gastos de forma distinta al previsto en ellos.

- STS de 26 febrero 2013 (SP/SENT/714355): “no se puede considerar que el silencio de la comunidad, que ha permitido que durante un tiempo los propietarios de los locales comerciales no hicieran frente a los gastos comunitarios en el modo fijado en los estatutos de la comunidad de propietarios, tenga la entidad necesaria para expresar un consentimiento dirigido a crear, modificar o extinguir un derecho, capaz de alterar el título o estatuto de la comunidad ...”.

- STS de 16 noviembre 2004 (SP/SENT/63082): “... el hecho de que durante siete u ocho años no hayan sido impugnadas las cuentas realizadas ... conforme a un sistema igualitario, en modo alguno significa que haya existido un acuerdo inequívoco de los copropietarios dirigido a modificar los estatutos que, como acto propio, sería vinculante para todos ...”

B) El hecho de que durante años se haya aprobado la distribución del presupuesto de gastos de forma distinta al previsto en los estatutos no modifica el título constitutivo

STS de 11 marzo 2020 (SP/SENT/1048764): cuestionando “si es o no posible la modificación tácita del título constitutivo como refiere la sentencia recurrida por el transcurso de determinado tiempo tras una modificación del mismo que no ha respectado los requisitos legales”, infiere que no es vinculante el acuerdo sobre reasignación de cuotas de participación de modo distinto al previsto en el título constitutivo, sin cumplimiento de las exigencias legales para la modificación del título, en la medida en que “es cierto que los propietarios, en un momento concreto, pueden aceptar -por determinadas razones- que la participación en los gastos comunes se produzca de modo distinto al establecido en el título constitutivo, al margen de los cauces previstos en la ley. Pero un acuerdo de modificación del título constitutivo requiere la inserción de la propuesta de modificación como punto del orden del día, la oportuna discusión sobre ello y la concurrencia de unanimidad para dicha modificación, que habría de llevarse al registro de la propiedad para que pudiera vincular a terceros que pasen a formar parte de la comunidad con posterioridad al acuerdo, como ocurre con la recurrente”.

3. Criterios de distribución del gasto comunitario

2. Conforme a lo especialmente establecido

Según el referido art. 9.1,e) la distribución de los gastos comunitarios puede tener lugar también “con arreglo ... a lo especialmente establecido”, que no es más que una manifestación de la aplicabilidad de las normas dispositivas y del principio de autonomía de la voluntad del art. 1.255 Cc, conforme a las SSTs de 12 febrero 2004 (SP/SENT/5448) y de 7 marzo 2013 (SP/SENT/14422).

Constituye doctrina jurisprudencial la que afirma que cuando “la contribución a los gastos lo es conforme a la cuota establecida en los estatutos, pero puede acordarse distribuciones conforme a módulos distintos, siempre y cuando ello se efectúe con el acuerdo unánime o consentimiento de todos los comuneros, como impone el artículo 17 de la LPH” [SSTs de 7 marzo 2013 (SP/SENT/14422) y de 25 febrero 2020 (SP/SENT/1040137)].

La Junta de propietarios puede aprobar un acuerdo de distribución del gasto conforme a un sistema diferente al previsto en los estatutos, siempre que se alcance la unanimidad, al admitir la posibilidad de adopción de “acuerdos que posibilitan un sistema diferente al establecido en los estatutos, pues la doctrina jurisprudencial mantiene que la modificación de lo establecido en los estatutos debe efectuarse por unanimidad” [STS de 13 julio 2016 (SP/SENT/862492)].

3. Criterios de distribución del gasto comunitario

2. Conforme a lo especialmente establecido

Señalan las SSTs de 29 diciembre 2015 (SP/SENT/838281), de 11 febrero 2016 (SP/SENT/840822) y de 25 febrero 2020 (SP/SENT/1040137) que en principio la Comunidad de Propietarios habrá de estar al sistema de distribución previsto en los estatutos, salvo que sea modificado por unanimidad, invocando el actual art. 17.6, al sostener que “el sistema de distribución de los gastos generales que, en principio, ha de tener por base la cuota de participación fijada en el título de constitución ..., puede ser modificado por medio de los Estatutos, en los que cabe establecer un régimen de participación distinto o incluso consignar ciertas exclusiones en favor de determinados elementos privativos (pisos o locales) del edificio, así se desprende del número 5.º del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando dice que cada propietario contribuirá a los gastos generales con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, y así lo tiene declarado esta Sala al interpretar dicho precepto. A dicho sistema estatutario de distribución de gastos habrá de atenerse la Comunidad en tanto no sea modificado por la misma con observancia de los requisitos legales establecidos en la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, que exige el acuerdo unánime de todos los propietarios que integran la Comunidad para poder modificar las reglas contenidas en los estatutos”.

3. Criterios de distribución del gasto comunitario

2. Conforme a lo especialmente establecido

Para el TS solo en el caso de que en los estatutos se prevea que la contribución a los gastos tendrá lugar mediante la cuota de participación, el acuerdo que prevea otro sistema necesitará ser aprobado por unanimidad del art. 17.6 y por mayoría simple en caso contrario.

Así, la STS de 22 marzo 2006 (SP/SENT/87986) declara la validez del acuerdo de modificación de la distribución de los gastos producidos por el uso del agua caliente y la calefacción, pues en los estatutos no se preveía ningún sistema concreto de distribución, “pues se limitó a cambiar las bases para la aplicación de la misma que venían siendo utilizadas por el anterior administrador, pero no modificó o alteró la norma en sí, que precisamente nada preveía al respecto, en base a lo cual debe concluirse que el acuerdo impugnado, en lo hasta ahora examinado, era un acto de mera administración sometido al régimen de mayorías y no al de unanimidad de los propietarios”.

Finalmente, para la STS de 13 julio 2016 (SP/SENT/862492) “la resolución recurrida infringe la doctrina jurisprudencial invocada, la cual permite, en estos casos, los acuerdos adoptados por mayoría, máxime cuando son de mera administración, al prever obras para la debida conservación del inmueble ... se infringe el art. 17.6 LH, al exigir unanimidad para un acuerdo que podía adoptarse por simple mayoría al no violar los estatutos”.

4. Privilegio crediticio y afección real del inmueble

A) Privilegio o preferencia crediticia

El privilegio crediticio está regulado en el art. 9.1,e): *“los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales ... ”*.

Definido por la STS de 4 mayo 2022 (SP/SENT/1144033) como una figura que *“puede hacerse valer por la comunidad de propietarios frente al propietario-deudor, a través de la correspondiente tercería de mejor derecho, con la finalidad de anteponerse en el cobro a otros titulares de derechos de crédito que concurran con el crédito comunitario”*, regulada en los arts. 613 y siguientes de la LEC.

El momento inicial del cómputo o *dies a quo* del periodo en que se extiende este privilegio, el momento desde el que retrotraer la preferencia: considera que ese cómputo se realiza hacia atrás del plazo, es decir, desde la fecha de interposición de la demanda de tercería de mejor derecho por la Comunidad de Propietarios “por ser ese el momento en que se solicita el reconocimiento judicial de la naturaleza del crédito y de su carácter preferente”.

4. Privilegio crediticio y afección real del inmueble

A) Privilegio o preferencia crediticia

Justifica esta sentencia su decisión en que “esa preferencia del crédito de la comunidad de propietarios es un privilegio que está atemperado por unos concretos límites temporales que deben ser estrictamente observados, al igual que sucede con los límites temporales de la afección real, sin que puedan ser objeto de aplicación extensiva. (...), no cabe incluir en la categoría de crédito preferente conforme al art. 9.1, e) LPH a todos los créditos vencidos y exigibles de la comunidad, cualquiera sea la fecha de devengo de las cuotas a que correspondan esos créditos, (...).

Lo que no cabe es reconocer la preferencia crediticia propia del art. 9.1,e) LPH, que atribuye un derecho de cobro preferente incluso sobre acreedores hipotecarios anteriores al inicio del procedimiento, respecto de créditos comunitarios ajenos al periodo legal de esa preferencia, aunque se haya obtenido una sentencia declarativa de la deuda y de condena al pago, si no se solicitó también en su momento y se obtuvo una declaración judicial de preferencia respecto de tales créditos y se demandó a los acreedores anteriores perjudicados por la postergación en el cobro derivada de la misma. Esos créditos fueron perdiendo su expectativa de reconocimiento del privilegio a medida que transcurría el tiempo e iban quedando fuera del ámbito temporal de la preferencia”.

4. Privilegio crediticio y afección real del inmueble

B) Afección real del inmueble

La afección real también está regulada en el art. 9.1e) LPH con el siguiente tenor: *“El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación”*.

Para esta sentencia de 4 mayo 2022 la afección real del inmueble *“solo se activa cuando la propiedad del inmueble se transmite, en cuyo caso cumple la función de vincular al nuevo propietario al abono de una parte de la deuda que pueda dejar insatisfecha el titular anterior, de la que «responde con el propio inmueble adquirido», no como deudor personal”*, conforme a los argumentos de la citada STS de 22 abril 2015 (SP/SENT/810253).

5. Individualización y exoneración del gasto

5.1. Individualización del gasto

El citado art. 9.2 LPH, concretamente cuando dispone “... se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales ...”, parece distinguir dos clases de gastos comunes o generales, aquellos imputables a todos los propietarios y aquellos imputables a uno o varios pisos o locales, al ser individualizables.

De su lectura se desprende que se ha de entender por gastos individualizados, a *sensu contrario*, aquellos gastos que, aun teniendo el carácter de generales, se pueden individualizar al ser imputables exclusivamente a uno o varios inmuebles.

Ha sido la reciente STS de 2 marzo 2020 (SP/SENT/1038437) la que aclara que ambas instituciones son dos cosas distintas, al definir la exoneración como que: “algunos de los titulares de dichos elementos quedaran exentos de pagar el sostenimiento de los mismos”, mientras que la individualización tiene lugar cuando “determinada zona no es común para todos los propietarios del complejo sino que lo es para determinados propietarios; supuesto en el cual resulta lógico que los gastos generados sea soportados únicamente por quienes son comuneros respecto de dicha porción y no por el resto de los propietarios”.

5. Individualización y exoneración del gasto

Individualización de las costas y gastos judiciales

Constituye doctrina jurisprudencial la que afirma que *“cuando la comunidad de propietarios se enfrenta judicialmente contra alguno de sus miembros, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no son gastos generales en relación a este pero sí respecto del resto de los integrantes de la comunidad de propietarios”* (SSTS de 30 noviembre 2011 (SP/SENT/661683), de 26 marzo 2012 (SP/SENT/666565), de 6 marzo 2019 (SP/SENT/993997) y de 31 mayo 2021 (SP/SENT/1103531)).

También es doctrina reiterada que *“la comunidad vencida no puede repercutir al comunero que litiga con ella, como gastos generales, los devengados por la defensa de la comunidad (abogado y procurador)”* contenida en la STS de 12 julio 2018 (SP/SENT/962580).

Para la Sala Primera estos gastos de abogado y procurador son generales para todos los propietarios, pero individualizable para el litigante contra el que se dirige la Comunidad de Propietarios, por lo que no está obligado a su pago [STS de 17 noviembre 2011 (SP/SENT/652790)]; desde luego no son generales *“los gastos judiciales que se produzcan en litigios con terceros, o sea con quienes no vengan integrados en la Comunidad correspondiente”* [STS de 23 mayo 1990 (SP/SENT/623493)].

5. Individualización y exoneración del gasto

Individualización de las costas y gastos judiciales

Las SSTs de 5 octubre 1983 (SP/SENT/1799) fue la primera que se pronunció sobre esta cuestión, estableciendo como fundamento el hecho de que *“si la Comunidad de Propietarios no actúa de consuno sino que rota la armonía surge la contienda judicial enfrentándose aquélla y uno de sus componentes, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no merecen la calificación de «gastos generales» con relación al segundo, por lo mismo que han sido causados en conflicto seguido entre el disidente y los propietarios restantes, y en consecuencia si el enfrentado al grupo ha de soportar el pago de las expensas propias, no podrá imponérsele contribución en el de las correspondientes a la otra parte aplicando la cuota de participación”*.

Añade esta sentencia que *“de mantener distinto criterio podría llegarse al injusto resultado de que el titular agraviado por un acuerdo de la Comunidad, que se vio en la precisión de combatir judicialmente para restablecer el orden conculcado, tendría que soportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de propietarios vencida”*.

Aplicando la precedente doctrina, la citada STS de 31 mayo 2021 (SP/SENT/1103531) declara nulo el acuerdo atribuye a uno de los copropietarios la parte proporcional de los gastos procesales de la comunidad en un litigio anterior con el indicado copropietario.

5. Individualización y exoneración del gasto

5.2. Exoneración del gasto

El art. 9.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que la no utilización de un servicio no exime de la obligación de contribuir al pago de los gastos generales: “(*...*), *sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes*”.

Ha afirmado el TS que “*para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una Comunidad de Propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad*”.

Son cláusulas que están justificadas por el no uso de un servicio, pero por sí solo no es motivo suficiente para eximir de la obligación de contribuir al pago de los gastos, pues “*el mero hecho del no uso o utilización de determinados elementos comunes o que el local tenga acceso independizado, no exime del deber de abonar los gastos*” (STS de 14 marzo 2000).

De tal manera que “*por más que el recurrente insista en que él no disfruta de algunos de los servicios que se prestan por esta razón la contribución de cada uno de los copropietarios deba fijarse en atención a su cuota de participación. La afirmación del recurrente de que no recibe estos servicios no es suficiente*”, como afirma la STS de 20 febrero 2012 (SP/SENT/662440).

5. Individualización y exoneración del gasto

5.2. Exoneración del gasto

A) Cláusulas de exoneración a favor de los locales comerciales

La casi totalidad de los pronunciamientos del TS analizados se refieren a cláusulas de exoneración a favor de los locales, justificadas cuando tienen entrada independiente o cuando “no tienen acceso al portal ni a la entrada” SSTS de 17 noviembre 2016 (SP/SENT/877454), de 21 junio 2018 (SP/SENT/961085) y de 10 octubre 2019 (SP/SENT/102525).

B) Las exenciones genéricas comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios

Constituye doctrina jurisprudencial reiterada conforme a la cual “*las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios*” en SSTS de 7 junio 2011 (SP/SENT/636555), de 6 mayo 2013 (SP/SENT/723017), de 10 febrero 2014 (SP/SENT/749614) y de 17 noviembre 2016 (SP/SENT/877454)], entre otras muchas.

Esta doctrina no es aplicable sólo a los ascensores, pues la STS de 4 octubre 2017 (SP/SENT/921583) la invoca respecto a la exoneración contenida en los estatutos a favor de los locales en el pago de los gastos de conservación de las instalaciones de la piscina y del portal.

5. Individualización y exoneración del gasto

C) Instalación de plataformas salva escaleras

En el caso de la instalación de una plataforma salva escaleras, que tenga por objeto la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad, NO son válidas las cláusulas de exoneración contenida en los estatutos, por aplicación analógica de la doctrina jurisprudencial referida a la instalación ex novo de un ascensor en edificios.

Así lo afirma la STS de 23 abril 2014 (SP/SENT/767542), que estima el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios demandada, revocando el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia que había declarado la nulidad del acuerdo de distribución de la derrama excluyendo a los propietarios de los locales, fijando como doctrina jurisprudencial que “el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad”.

5. Individualización y exoneración del gasto

D) Cláusulas de exoneración referidas a ascensores

a) Conservación y sustitución

Las cláusulas de exoneración SI son válidas en los casos de gastos ordinarios (mantenimiento o conservación) o extraordinarios (reparación, reforma, adaptación o sustitución) de un ascensor ya existente, en función de lo que disponga dicha cláusula.

En cuanto a las obras de sustitución o cambio de un ascensor, todos los pronunciamientos se inclinan por admitir estas cláusulas:

STS de 7 junio 2011 (SP/SENT/636555): la exoneración comprende no solo los puros y simples gastos de conservación y mantenimiento, sino que “debe hacerse extensiva a cuantos requiera el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria y por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor existente por otro nuevo”, por lo que quedan excluidos de pago de “los gastos necesarios tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este”.

STS de 10 octubre 2019 (SP/SENT/102525): referida a las obras de “sustitución de los ascensores por su agotamiento, antigüedad y ausencia de garantías sobre su seguridad”, que incluyen “los precisos para la reforma o sustitución de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva”.

5. Individualización y exoneración del gasto

b) Instalación *ex novo*

Por el contrario, estas cláusulas NO son aplicables en el caso de instalación *ex novo* del ascensor en edificios que carecen de este servicio, pues constituye doctrina jurisprudencial la que afirma que “en los supuestos en los que la instalación de un ascensor en un edificio que carece de este y que resulta necesario para la habitabilidad del inmueble, constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redundando en beneficio de todos los copropietarios, todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor” en SSTs de 13 noviembre 2012 (SP/SENT/696597) y de 21 junio 2018 (SP/SENT/961085).

Con más precisión, la STS de 20 octubre 2010 (SP/SENT/526451) declara que “las cláusulas que eximen del deber de contribuir a “gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras” a los propietarios locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble”.

5. Individualización y exoneración del gasto

c) Ampliación de recorrido o trayectoria: en especial bajada a cota cero

Tampoco son válidas las cláusulas analizadas cuando la obra consiste en la bajada a cota cero del ascensor o de la ampliación de su recorrido en general, al asimilar El TS ambos supuestos a la instalación ex novo del ascensor, con base en los mismos presupuestos.

En este supuesto, referido a obras o instalaciones necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas, se atiende a la finalidad que persiguen estas intervenciones, lograr que todas las personas, incluidas aquellas que tengan una movilidad reducida, puedan acceder en igualdad de condiciones al inmueble y a su vivienda o local.

Sostiene la STS de 21 junio 2018 (SP/SENT/961085) que la ampliación de su trayectoria, bajándolo “a cota cero” *“... ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora; accesibilidad que está presente tanto cuando se instala ex novo el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a «cota cero», y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor”*.

c) Ampliación de recorrido o trayectoria: en especial bajada a cota cero

También para la STS de 10 mayo 2021 (SP/SENT/1098455) en cuanto *“si esa bajada, como acción dirigida a procurar la accesibilidad, se equipara a la instalación del ascensor a los efectos de la obligación del abono de su coste por los locales o bajos”*, por lo que concluye *“debe entenderse que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento. Por tanto, la bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación sino de ubicación ex novo del ascensor en una planta”*.

Finalmente, esta misma doctrina es aplicable a cualquier obra que suponga la ampliación o recorrido de su trayectoria, incluyendo una parada más desde la planta baja, como ocurre en la STS de 28 septiembre 2006 (SP/SENT/97795) al entender que dicha ampliación tenía como finalidad eliminar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de personas con minusvalías, por lo que debe conceptuarse como una innovación exigible, de tal manera que *“la razón de aquella exoneración en la participación de los gastos del ascensor se encontraba en la configuración de la instalación en el inmueble y en que, por razón de ésta, no era utilizado por los propietarios exonerados, y que esta configuración ha variado para cumplir con una finalidad legal, con lo que, por ende, desaparece la razón material que justificaba aquel especial régimen”*.

CONCLUSIONES

- I. Como regla general, el sujeto obligado al pago de las deudas comunes es el propietario en el momento en se genera la obligación.
- II. Para la LPH también están obligados al pago el propietario actual por las deudas contraídas por el anterior durante el período de afección real previsto en el art. 9.1,e), así como el propietario anterior que no comunique el cambio de titularidad al secretario.
- III. El titular registral no está obligado al pago, solo debe ser demandado a efectos de la ejecución sobre el inmueble.
- IV. En los supuestos de separación o divorcio, así como del contrato de arrendamiento, lo que disponga la sentencia o el contrato no vincula a la Comunidad, pues los obligados al pago serán los propietarios.
- V. Existen dos criterios para la distribución del gasto comunitario, conforme a la cuota de participación o a lo especialmente establecido.

CONCLUSIONES

VI. Este último criterio permite que se modifiquen los estatutos mediante acuerdo de la Junta aprobado por unanimidad y se incluyan otras formas distintas de distribuir el gasto, como puede ser por cuota lineal, incluyendo la exoneración del gasto.

VII. En el caso de que los estatutos no prevé ningún criterio, el acuerdo de la Junta para su distribución podrá aprobarse por mayoría simple.

VIII. Las deudas comunitarias constituyen un crédito privilegiado anterior al de la hipoteca, pero solo durante el período previsto en el art. 9.1,e) a contar desde la interposición de la demanda de tercería de mejor derecho.

IX. El Tribunal Supremo ha equiparado la exoneración y la individualización del gasto, aunque se traten de dos instituciones bien distintas, por lo que les ha aplicado la misma doctrina jurisprudencial y los mismos caracteres y presupuestos.

X. Constituye doctrina jurisprudencial la que exige que los gastos objeto de individualización y exclusión estén determinados bien en el título constitutivo o en los estatutos, bien mediante acuerdo de la Junta aprobado por unanimidad.

CONCLUSIONES

XI. I. El Tribunal Supremo ha equiparado la exoneración y la individualización del gasto, aunque se traten de dos instituciones bien distintas, por lo que les ha aplicado la misma doctrina jurisprudencial y los mismos caracteres y presupuestos.

XII.- Constituye doctrina jurisprudencial la que exige que los gastos objeto de individualización y exclusión estén determinados bien en el título constitutivo o en los estatutos, bien mediante acuerdo de la Junta aprobado por unanimidad.

XIII.- Ha afirmado la Sala Primera que todos los desembolsos, incluidos provisión de fondos y costas judiciales, generados en cualquier litigio entre uno o varios propietarios y la Comunidad, independientemente de su situación procesal, sólo son gastos generales respecto al resto de los propietarios e individualizable para el litigante, por lo que no está obligado a su pago, siempre que no actúe en el procedimiento con mala fe o conculcando el ordenamiento jurídico.

XIV.- Son caracteres jurisprudenciales de las cláusulas de exoneración de gastos que están justificadas por el no uso de un servicio, sólo y exclusivamente se admiten por aplicación del principio de autonomía de la voluntad, constituyen una excepción a la regla general, un privilegio contributivo, han de ser interpretadas de modo restrictivo y han de estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

XV.- En el caso concreto de los locales comerciales, constituye doctrina jurisprudencial reiterada la que sostiene que las exenciones genéricas de gastos comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, por lo que en el caso de ascensores son válidas con respecto a las obras de mantenimiento o conservación, reparación, reforma, adaptación o sustitución de los ya existentes.

XVI.- En cambio, no son válidas en aquellas obras que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad, concretamente en los casos de instalación de plataformas salva escaleras, instalación ex novo en edificios que carecen de ascensor y ampliación de recorrido o trayectoria, en especial bajada a cota cero.