

OBLIGACIÓN DE CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS DE LA COMUNIDAD

Publicado 21 abril 2010

Son Gastos Generales o Comunes aquellos gastos sufragados con cargo a los presupuestos de la Comunidad, comprendiendo aquellos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble y a afrontar las responsabilidades o cargas comunes, no susceptibles de individualización.

El Artículo 9.1.e LPH y Artículo 21 LPH, establecen como obligación de cada propietario contribuir a los gastos comunes/generales, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo o a lo especialmente establecido, para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización.

Establece el Art. 9.2.LPH: “Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.”

Se trata de una obligación personal, cuyo deudor es únicamente quien sea propietario del piso/local al tiempo en que deba cumplirse o sea exigible su pago, conforme a lo acordado en la Junta de Propietarios, razón por la que tanto la Doctrina como la Jurisprudencia han entendido que se trata de una obligación Propter Rem, ya que se constituye en función de la titularidad del derecho de propiedad sobre la cosa.

Esta obligación de pago de gastos comunes deriva de la propia situación de la propiedad que se da en relación con los elementos comunes y con los servicios que se encuentran centralizados y se proporcionan a los distintos pisos y locales.

La exención a uno de los comuneros del pago de estos gastos comunes en su totalidad no es frecuente, pero pueda hacerse en virtud de la autonomía de la voluntad que la propia LPH otorga a la Junta.

Hay que entender, no obstante, que por tratarse de un acto de disposición y no de administración, ha de hacerse por acuerdo unánime de la Junta.

Artículo 17. LPH. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

Pero hay que tener en cuenta además que si se produce la exención de gastos, total o parcial, a un comunero y además se modifica su cuota de participación en gastos, la fijación de esta nueva cuota, habrá de hacerse siguiendo los mismos criterios establecidos en el Artículo 5 LPH.

STS de 29-V-2009 (EDJ 2009/112088), en recurso casacional, establece:

(...) imperatividad genérica del artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal que obliga a las copropietarios a distribuir, según la cuota de participación que les corresponde, los gastos generales para el adecuado funcionamiento del inmueble, sus servicios y demás (...). No obstante el artículo 9.1.e permite que determinados gastos puedan tener consideración de individualizables, y que actúa como excepción a la regla general, ya que permite al propietario de un piso o local determinado a no abonar concretos gastos. Para que se produzca esta especie de privilegio contributivo, es preciso que en el Título Constitutivo aparezca la exclusión o, en su caso, en los Estatutos comunitarios y también cabe que se decida en Junta de Propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad, en razón a la concordancia del artículo 5 con el 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. (...) prevalece el principio de autonomía contractual. (...) el mero hecho de no uso o utilización de determinados elementos comunes o que el local tenga acceso independizado, no exime del deber de abonar los gastos conforme a la cuota participativa”