

Apuntes sobre la regla general de la contribución de los copropietarios a los gastos generales.

Las relaciones de buena vecindad son un principio general del Derecho que actúa como límite intrínseco al derecho de propiedad, respecto a la utilización de las zonas comunes del Complejo residencial debe destacarse que no se establece ninguna de utilización exclusiva para nadie, sino que su uso viene acomodado a la persona que ocupe los apartamentos, con independencia del título con que lo haga, tanto con carácter empresarial como particular, se encuentra dentro del poder de disposición sobre la propiedad que no puede ser limitada más que en los casos previstos en la Ley, según el art. 33 de nuestra Constitución; y la facultad de alquilar, está regulada por nuestras Leyes, permitiendo la de Arrendamientos Urbanos los conocidos como de temporada, al establecer en su art. 3.2, bajo el concepto de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, cualesquiera que sean las personas que los celebren; a este respecto, ningún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal prohíbe el alquiler temporal o vacacional, de igual forma que ambos están sometidos a la imperatividad genérica del artículo 9.5 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 que el precepto señala (...). 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).

El régimen de comunidad de Propiedad Horizontal, implica el derecho exclusivo de cada propietario sobre sus elementos privativos, y su derecho a usar de los elementos comunes, si bien deberán respetarse las normas estatutarias y legales al respecto (artículos 7 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal), contemplando la letra a) la obligación de la cada comunero, simplemente, de "respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos", compartiendo esta Sala lo razonado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha de 27 diciembre 2017 en el sentido que no se puede concluir, en abstracto, que la existencia de viviendas de uso turístico suponga actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad, sino que es necesario que el uso que se haga pueda tildarse de anómalo o antisocial, como consecuencia de una serie de conductas o actuaciones que merezcan la consideración de incívicas, análisis que deberá realizarse caso por caso.

La regla general sobre la contribución de los copropietarios a los gastos generales, es decir a los gastos de la comunidad de propietarios, es la de que todos está obligados a contribuir según su cuota de participación. Como declara la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2011 "La propiedad horizontal no es una comunidad de bienes ordinaria de los artículos 392 y siguientes del Código Civil , con la consiguiente obligación de todo copropietario de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común conforme establece el artículo 395 del Código Civil , sino ante la existencia de la obligación de los partícipes de contribuir a los gastos de mantenimiento de la cosa común de acuerdo con sus respectivas cuotas." y la de 13 de mayo de 2016 señala 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", debiendo concluir que

los estatutos no exoneraban del pago de los gastos que se especifican en la demanda a los propietarios de los garajes y trasteros, pues se trata de servicios de los que obtienen un indudable beneficio, si bien es cierto, que podría acordarse por la CCPP un reparto diferente. El Tribunal Supremo en sentencia dictada el 29 de mayo de 2009 vuelve a declarar doctrina jurisprudencial "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".

No obstante, el artículo 9. 5º 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. La jurisprudencia de esta Sala así lo ha entendido, al tener en cuenta que prevalece el principio de autonomía contractual. En el caso de autos no concurre autorización titular, estatutaria o comunitaria alguna, por lo que rige la obligatoriedad del pago del referido artículo 9.5, ya que 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".

Salvo mejor opinión



Bufete Díaz-Arias

bufediar@diazarias.com