

# PROPIEDAD HORIZONTAL Y EXENCIÓN DE PAGO DE GASTOS EXTRAORDINARIOS EN LOS ESTATUTOS

Comentario a la STS de 4 de octubre de 2017<sup>1</sup>

**Carlos Beltrá Cabello**

*Letrado de la Administración de Justicia*

---

## EXTRACTO

Los estatutos de una comunidad en régimen de propiedad horizontal exoneran a los locales del pago de los gastos de conservación de las instalaciones de la piscina y del portal, señalándose que 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. La comunidad pactó unos estatutos que exoneraban a los titulares de los locales del pago de los gastos relativos a la conservación de las instalaciones de la piscina y del portal, por lo que en este aspecto ha de estimarse el recurso, pues las partidas que se impugnan son claramente referentes a la conservación del inmueble, como es la instalación de una puerta en el portal y la sustitución de las bovedillas existentes, obras con las que se pretende el mantenimiento de los elementos comunes referidos, sin que conste que sean instalaciones *ex novo*, es decir, que no existieran antes.

**Palabras clave:** propiedad horizontal; comunidad de propietarios; impugnación de acuerdos de la comunidad de propietarios; gastos extraordinarios.

---

*Fecha de entrada:* 15-11-2017 / *Fecha de aceptación:* 27-11-2017

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en [www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com) (selección de jurisprudencia de Derecho Civil del 16 al 30 de noviembre de 2017).

El presente comentario parte de una demanda interpuesta por una sociedad limitada propietaria de un local comercial frente a la comunidad de propietarios donde se residencia el local comercial por entender que no debía abonar los gastos relativos a unas obras de mejora en la piscina comunitaria, así como los derivados de una instalación de una puerta en el portal. Tanto la sentencia de primera instancia como la dictada en apelación fueron contrarias a sus intereses desestimando tanto la demanda como el recurso de apelación.

En la sentencia de primera instancia se estableció que del acuerdo adoptado por la junta de propietarios no se desprende infracción alguna en orden a la contribución de cada finca en los gastos en función de su participación o no, aplicándose el coeficiente que le corresponde según las reglas contenidas en el título constitutivo, no habiendo acreditado la actora que algunos de los conceptos incluidos en los gastos generales solo han de ser sufragados por los propietarios de viviendas por partes iguales, y no por coeficientes, y en ningún caso por los locales y plazas de garaje.

La sentencia de apelación señala que no se desprende de la escritura de división horizontal dicha exclusión cuando en ella se indica lo siguiente: «b) Quienes no sean propietarios o usuarios de viviendas del conjunto no disfrutarán de la sala multiuso de la comunidad, de la piscina y su zona ajardinada, así como de sus servicios de botiquín, vestuarios, aseos, viniendo los propietarios de las viviendas obligados al pago por partes iguales, de los gastos de conservación, limpieza, entretenimiento, plantaciones y cualesquiera otros servicios y suministros precisos para la perfecta utilización de la zona, de cuyos gastos están excluidos los propietarios de locales comerciales y del local del garaje, de cuyos servicios no podrán hacer uso». Y sigue fundamentando la Audiencia que «la exclusión a la que nos referimos se limita a los gastos precisos para la utilización de las indicadas zonas comunitarias, como son los de conservación, limpieza, entretenimiento o plantaciones. Fuera de ello, los propietarios que integran la comunidad deben contribuir cívica y solidariamente a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades con arreglo a su respectiva cuota de participación fijada en el título, como impone la letra e) del apartado 1 del artículo 9 de la LPD, siendo esta la regla general y no la excepcional».

Establece el artículo 9.1 e) de la Ley de propiedad intelectual que son obligaciones de cada propietario «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».

Y para poder fundamentar este comentario es preciso tener en cuenta lo que dispone la escritura de división horizontal que dice: «Quienes no sean propietarios o usuarios de viviendas del

conjunto no disfrutarán de la sala multiuso de la comunidad, de la piscina y su zona ajardinada, así como de sus servicios de botiquín, vestuarios y aseos, viniendo los propietarios de las viviendas obligados al pago, por partes iguales, de los gastos de conservación, limpieza, entretenimiento, plantaciones y cualesquiera otros servicios y suministros precisos para la perfecta utilización de la zona, de cuyos gastos están excluidos los propietarios de los locales comerciales y del local garaje, de cuyos servicios no podrán hacer uso».

Debe señalarse y tenerse en cuenta que 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.

Por tanto, de acuerdo con el artículo 9.1 de la LPH, la comunidad pactó unos estatutos que exoneraban a los titulares de los locales del pago de los gastos relativos a la conservación de las instalaciones de la piscina y del portal, por lo que en este aspecto ha de estimarse el recurso, pues las partidas que se impugnan son claramente referentes a la conservación del inmueble, como es la instalación de una puerta en el portal y la sustitución de las bovedillas existentes, obras con las que se pretende el mantenimiento de los elementos comunes referidos, sin que conste que sean instalaciones *ex novo*, es decir, que no existieran antes.

Se puede ahondar en esta cuestión con un hecho similar relativo a la instalación o mejora de los ascensores de una comunidad de propietarios.

Constituye un hecho incuestionable la posibilidad de actualizar las edificaciones de uso predominantemente residencial mediante la incorporación de nuevos servicios e instalaciones para hacer efectiva la accesibilidad y movilidad de los inquilinos. Lo que se cuestiona en este caso es si esa necesidad que tienen los propietarios de viviendas, en este caso de bajar el ascensor a cota cero y eliminar los peldaños de la escalera que llegaban hasta la puerta de entrada del edificio, es un derecho de la comunidad sin limitaciones, que se puede imponer a todos los comuneros haciéndoles partícipes del gasto que la obra conlleva, conforme a su cuota de participación en la comunidad, por ser obras que se dirigen a eliminar barreras arquitectónicas, al margen de las normas rectoras de la comunidad, en los términos y condiciones que establece el artículo 9 e) para los gastos generales de la LPH, que se remite a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, o lo que es igual, sin respetar aquellas exenciones previstas en los estatutos.

Este criterio ha sido confirmado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su disposición final primera, por la que se da nueva redacción al artículo 10 de la LPH, sobre «obras necesarias de conservación y accesibilidad», en la que su artículo 10.2 c) señala expresamente que «Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales».

La jurisprudencia ha declarado con reiteración que 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, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de 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, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están excluidos del coste que supondría la reforma pretendida por la comunidad.