

Los gastos de las comunidades se suelen clasificar en gastos ordinarios que se producen regularmente y que se incluyen en el presupuesto anual, y gastos extraordinarios que se producen de forma ocasional, que no se prevén.

El artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece 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”.

Por otro lado, el apartado 2 de este mismo artículo 9 LPH. dispone que “Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán como 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 de la Ley” que dispone: “Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características”.

“No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen ls tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá que abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal”.

Son muchas las cuestiones y supuestos que se pueden plantear respecto a los gastos que son imputables a uno o varios pisos o locales, así podemos plantearnos la pregunta ¿cuáles son los gastos generales y cuáles son susceptibles de individualizar?

Gastos generales e individualizados en la Comunidad de Propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 15 de mayo de 2017, lunes.

Para lo anteriormente expuesto deberemos acudir a la doctrina y jurisprudencia y entre otros autores, Estrada Alonso, considera que entre los gastos generales están los de conservación, reparación y necesarios del inmueble y sus servicios, que beneficia al edificio y/o a todos los propietarios, por lo que se reputan como gastos generales los de portería, administración, seguros, requerimientos, mantenimiento de cubierta, etc. y que se refieren al tienen que contribuir todas las fincas del edificio como consecuencia de su conservación, gastos que en definitiva son calculados y producidos antes de que se puedan producir la avería o rotura de un elemento común por su naturaleza, como sería el caso de la cubierta, estructura, tuberías, acometidas de agua y electricidad, los de ascensor, limpieza, jardinería, material de oficina, etc.

Por otro lado, aquellos gastos que de alguna manera puedan individualizarse, no serán comunes, y entre ellos los gastos con ocasión de entablar un comunero o varios unidos, un proceso judicial contra la propia comunidad de propietarios y en el cual haya una condena en costas para la comunidad, en este caso no tendrían que pagar los propietarios vencedores del pleito, que ya no serían generales, y como ejemplo otro gastos que se producen y pueden calcularse mediante medidas de contador por consumo de agua, cuyo control de manera individualizada sí es fácil realizar, consumo de gas, etc.gastos individualizables, al no ser generales, no deberán contribuir todos los propietarios del edificio al ser gastos relacionados con el suministro por la comunidad en general, salvo excepciones dispuestas en los estatutos de la comunidad.

Inicialmente se puede decir que los gastos relacionados con los elementos comunes enumerados en el artículo 396 del Código Civil, serán comunes y la manera de contribuir por parte de los componentes de la comunidad habrá de estar a lo especialmente establecido en el título constitutivo también denominado escritura de división horizontal, el cual remitirá a la cuota de participación o coeficiente. Asimismo, los estatutos si existen, pues no son obligatorios, pueden contener además normas de contribución especial al sostenimiento de los gastos, incluso puede determinar que alguna finca (locales) esté exonerada de los gastos de limpieza del portal, conservación del ascensor.