



DIVORCIO. USO DE LA VIVIENDA. Las ejecuciones de sentencia en los procesos de familia siguen generando conflictos en la interpretación de las obligaciones complementarias a las pensiones de alimentos y compensatoria. Hoy abordamos las de los gastos de comunidad. Gastos que, en muchas ocasiones, son resueltos en sentencia de una manera genérica dentro del “pago de los suministros” que le corresponden a quien queda en el uso de la vivienda familiar.

Una interpretación restrictiva de este concepto, podría llevarnos a entender que los gastos de comunidad no se incluyen dentro de los pagos de los suministros, de manera que el usuario de la vivienda sólo estaría obligado al pago de los gastos medidos por contador (agua, luz, gas...), mientras que los gastos de comunidad deberían ser pagados en función de la cuota de propiedad que ostenta cada uno de los propietarios.

El estudio casuístico y jurisprudencial que seguidamente desarrollaremos, nos lleva a una conclusión contraria, al establecer que la referencia genérica a "gastos de suministros", no debe excluir los gastos de comunidad ordinarios, y en consecuencia su obligación de pago recaerá sobre el beneficiario del uso de la vivienda.

Partimos de la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2015, que tras analizar la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 9) establece que "...en las relaciones entre la Comunidad de Propietarios y los propietarios individuales, los gastos de comunidad corresponden al propietario, y éste o éstos serán los legitimados pasivamente para soportar las acciones de la comunidad en reclamación de las correspondientes cantidades, sin perjuicio de las acciones de repetición entre los copropietarios, si procediere".



De este modo, aun a pesar de la existencia de una sentencia de separación o divorcio que sólo a uno de los ex cónyuges ha atribuido el uso de la vivienda familiar, ante una reclamación de la Comunidad por impago de las cuotas, ambos propietarios serán responsables frente a esta y podrán ser demandados por la comunidad, ya que frente a terceros (la comunidad de propietarios), no se puede alterar quien es titular de la vivienda obligado al pago de gastos conforme al artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Pero la sentencia establece igualmente que a pesar de ello, nada obsta a que "un Tribunal de familia acuerde, en aras al equilibrio económico entre las partes (art. 103 C. Civil), que el ex cónyuge que utilice la vivienda ganancial, sea el que deba afrontar los gastos ordinarios de conservación".

La sentencia, para llegar a esta conclusión, trae a colación el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permite que el propietario pueda pactar con el arrendatario que sea este quien se haga cargo de los gastos de comunidad, aunque la obligación de pago corresponda al propietario, y los artículos 500 y 528 Código Civil que establecen que "el titular del derecho de uso o habitación será el responsable de costear los gastos ordinarios de conservación".

Descendiendo ahora a la jurisprudencia de nuestras Audiencias Provinciales, destacamos la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Secc. 14ª) de 30 de septiembre de 2015, que centra su estudio en la cuestión que abordamos, y en el concepto de gastos de suministros distingue tres categorías: en la primera, los que denomina gastos individualizables, que son aquellos que son medidos por contador como el agua, el gas, la luz, el teléfono, calefacción, etc. y que son de cargo del usuario con independencia del título de uso; en la segunda los gastos no medidos por contador (como los suministros



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío Toyo

ABOGADOS

centralizados de agua caliente y fría) y los demás que sean los comunes y ordinarios de mantenimiento como la luz y agua de la escalera, mantenimiento de ascensores, limpieza, sueldos y salarios del portero, mantenimiento ordinario de elementos comunes y pequeñas reparaciones de los enunciados, que son repercutibles en el usuario porque se beneficia directamente de ellos; y en la tercera y última a que denomina gastos de reposición y sustitución de elementos comunes como las derramas extraordinarias, cubiertas, forjados, pilares, impermeabilización, redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales..., y que son gastos esencialmente del propietario, en tanto que son gastos necesarios que afectan a la esencia y subsistencia del bien, y de los que puede discutirse su traslado a terceros.

En esta misma línea y criterios se han alineado las sentencias, igualmente de la Audiencia Provincial de Madrid, que ante la decisión sobre la asunción de los gastos ordinarios de comunidad, se han decantado claramente porque deben ser obligación del ocupante de la vivienda, y así lo vemos en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de diciembre de 2009, que declara que el cónyuge que ocupa la vivienda familiar, tras el divorcio, está obligado a soportar las cuotas ordinarias mensuales de la Comunidad por tratarse de gastos comunes que le benefician directamente como usuario (no así las derramas, cargas y tributos que afectan directamente al derecho de propiedad). En el mismo sentido se pronuncian las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 12 de marzo de 2008 que establece que "No podemos, sin embargo, olvidar que las cuotas ordinarias de comunidad tienen por objeto cubrir económicamente una serie de servicios, tales como los de portería, limpieza, luz o, en general, mantenimiento de zonas comunes que, en supuestos como el presente, tan solo benefician de modo directo y personal a uno de los cotitulares, esto es aquel que ostenta el derecho exclusivo y excluyente de uso. En lógica y justa correspondencia, según viene de modo reiterado manteniendo



esta Sala, ha de recaer sobre el beneficiario de tales servicios el gasto inherente a la ocupación del inmueble, en cuanto originado por quienes moren en el mismo, redundando en su exclusivo beneficio". Y en los mismos términos se pronuncia la sentencia de la Audiencia provincial de Madrid de 4 de diciembre de 2015.

Este criterio es igualmente asumido por sentencias como la Audiencia Provincial de Asturias de 31 de enero de 2006, la Audiencia Provincial de Toledo de 16 de diciembre de 2005 y de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 24 de noviembre de 2006 vienen a concluir que los gastos derivados del uso y disfrute de la vivienda que fuera hogar conyugal y familiar, debe ser el cónyuge ocupante al que le corresponde abonar los gastos comunitarios, pues lo contrario supondría un enriquecimiento injusto a favor del ocupante.

En definitiva, y como conclusión de síntesis al desarrollo que acabamos de exponer, el criterio jurisprudencial que marca el Tribunal Supremo y que siguen las Audiencias Provinciales, es clara y determinante a la hora de englobar dentro de la expresión genérica "gastos de suministro" a los gastos ordinarios de la comunidad, que deben recaer sobre quien, con carácter único, exclusivo, y excluyente usa y disfruta del inmueble.

Dicho esto, permítasenos finalizar con la recomendación de solicitar en los procesos de familia la petición de pronunciamiento expreso sobre las obligaciones complementarias, como lo son los gastos de comunidad que hoy hemos analizado.