

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 29 May. 2009, rec.  
720/2004**

**Ponente: García Varela, Román.**

**Nº de Sentencia: 335/2009**

**Nº de Recurso: 720/2004**

**Jurisdicción: CIVIL**

Doctrina jurisprudencial sobre la individualización de determinados gastos comunes de una comunidad de propietarios

PROPIEDAD HORIZONTAL. Impugnación de acuerdos comunitarios. Constituye doctrina jurisprudencia la de 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.

*El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda de impugnación de Junta de Propietarios y de los acuerdos adoptados en ella. La AP Segovia revocó la sentencia anterior y desestimó la demanda. El Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso de casación, casa la sentencia de apelación y confirma la de primera instancia.*

**Texto**

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Mayo de dos mil nueve

**SENTENCIA**

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto por **"ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE**

**DIRECCION000 "** , representada ante esta Sala por la Procuradora doña Isabel Torres Coello, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 173/03-, con fecha 29 de diciembre de 2003, por la Sección Única de la Audiencia Provincial de Segovia, (LA LEY 219438/2003) dimanante de autos de juicio declarativo ordinario seguidos con el nº 158/01 ante el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Segovia.

Ha sido parte recurrida la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** , representada ante esta Sala por el Procurador don Celso de la Cruz Ortega

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** 1º.- La Procuradora doña Teresa Pérez Muñoz, en nombre y representación de la "ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 ", doña Rosalia , don Blas , doña Ariadna , promovió demanda de juicio declarativo ordinario, en ejercicio de la acción impugnatoria prevista en el artículo 18.1 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal , turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Segovia, contra la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** , en la persona de su Presidente don Melchor , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de la Junta, así como de los acuerdos pretendidamente adoptados en la Junta General Ordinaria de 1 de febrero de 2000. Y, subsidiariamente, para el supuesto de que no se estimare la nulidad de toda la Junta, se declare la nulidad de todos los acuerdos adoptados en los puntos 2º y 3º del orden del día de la Junta. Todo ello con expresa imposición de las costas causadas en el presente procedimiento a la parte demandada, por la manifiesta temeridad y mala fe con que actúa".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don José Galache Álvarez, en nombre y representación de la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** , se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte en su día sentencia por la que, estimando lo alegado en nuestra contestación a la demanda, se absuelva a mi representada, la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL " DIRECCION000 "** , de las reclamaciones formuladas contra ella por la actora en su escrito de demanda, con expresa condena en costas a los actores".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Segovia dictó sentencia, en fecha 10 de diciembre de 2002 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Estimo la demanda originadora de los presente autos interpuesta por la Procuradora de los Tribunales doña Teresa Pérez Muñoz, en nombre y representación de la "ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 " y doña Rosalia , don

Blas , doña Ariadna y don Justino , frente a la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 " , y declaro la nulidad de los acuerdos 2º y 3º de la Junta de la Comunidad demandada celebrada el 18 de febrero 2001, imponiendo las costas a dicha Comunidad".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Única de la Audiencia Provincial de Segovia dictó sentencia, en fecha 29 de diciembre de 2003 , cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "Con estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la demandada la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** , debemos revocar y revocamos la sentencia dictada en estas actuaciones por el Juzgado de Primera Instancia de Segovia nº 1 en los autos de juicio ordinario nº 158/2002, desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la representación procesal de la "ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 " , de Rosalia , Blas , Ariadna y Justino , dejándose sin efecto la suspensión de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios del Complejo Urbanístico Residencial **" DIRECCION000 "** , celebrada el día 18 de febrero de 2001. Y, todo ello, sin hacer especial imposición de las costas causadas en ambas instancias a ninguna de las partes litigantes".

**SEGUNDO.-** 1º.- La representación de **"ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 "** presentó, con fecha 12 de marzo de 2004 escrito de interposición de recurso de casación contra la sentencia dictada, con fecha 29 de diciembre de 2003, por la Audiencia Provincial de Segovia, Sección Única, en el rollo de apelación 173/03, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 158/01 del Juzgado de Primera Instancia nº1 de Segovia.

2º.- **Motivos del recurso de casación** : 1º) Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 9.1 e) en relación con el 9.2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal; 2º) al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en base a la infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (SSTS de 14 de marzo de 2000, 16 de noviembre de 1996 y de las Audiencias Provinciales; la sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia se opone a la doctrina jurisprudencial seguida por la Sala Primera del Tribunal Supremo y mantenida por las Audiencias Provinciales en supuestos sustancialmente iguales, como se deduce del análisis comparativo de las sentencias citadas; 3º) al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en base a infracción de doctrina jurisprudencial al resolver la sentencia recurrida puntos o cuestiones sobre las que existía jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, y, terminó suplicando a la Sala: " (...) Que previa la tramitación procedente, acuerde la admisión del presente recurso, dictando finalmente sentencia, por la que estimando el recurso de casación interpuesto, se revoque, case y anule la sentencia

recurrida de la Audiencia Provincial, reponiendo en su lugar la dictada por el Juzgado de Primera Instancia, de fecha 10 de diciembre de 2002 ".

3º.- Mediante Providencia de fecha 22 de marzo de 2004, la Audiencia Provincial tuvo por interpuesto el recurso y acordó elevar las actuaciones a este Tribunal Supremo, apareciendo notificada dicha resolución a las partes personadas en el rollo de apelación el 29 de marzo siguiente.

4º.- Recibidas las actuaciones y formado el presente rollo, la Procuradora doña Isabel Torres Coello, en nombre y representación de **"ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 "** presentó escrito, con fecha 30 de abril de 2004 compareciendo ante esta Sala como parte recurrente. El Procurador de los Tribunales don Celso de la Cruz Ortega, en nombre y representación de **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** presentó en fecha 11 de mayo de 2004 escrito ante esta Sala compareciendo en concepto de parte recurrida .

5º.- La Sala dictó auto de fecha 20 de noviembre de 2007 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de **"ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 "** contra la sentencia dictada con fecha de 29 de diciembre de 2003, por la Audiencia Provincial de Segovia, Sección Única, en el rollo de apelación 173/03, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 158/01 del Juzgado de primera instancia nº 1 de Segovia, respecto a la existencia, en cuanto a la infracción alegada, de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de esta Sala. 2º) De conformidad y a los fines dispuestos en el art. 485 LEC 2000 , entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida, para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

**TERCERO.-** El Procurador don Celso de la Cruz Ortega, en nombre y representación de **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** , formuló, en fecha 15 de enero de 2008, escrito de oposición al recurso de casación, suplicando a la Sala: " (...) Se dicte en su día sentencia por la que se declare la improcedencia de todos y cada uno de los motivos articulados de adverso, se desestime dicho recurso, confirmando en todas sus partes la sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de fecha 29 de diciembre de 2003 , recaída en el rollo nº 173/2003, dimanante de los autos nº 158/2001 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Segovia, por ser plenamente ajustada a Derecho, todo ello con imposición de las costas a la parte contraria por ser preceptivo".

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La "ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 ", doña Rosalia , don Justino , don Blas y doña Ariadna , demandaron por los trámites del juicio ordinario a la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** , e interesaron las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

Los demandantes ejercitaron una acción de impugnación de la Junta General Ordinaria de la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DIRECCION000 "** , de 18 de febrero de 2001, y la nulidad de los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de 1 de febrero de 2000; y, subsidiariamente, interesaron la nulidad en todo caso de los acuerdos adoptados en los puntos 2B0 y 3B0 del Orden del Día de la referida Junta.

El Juzgado acogió la demanda y declaró la nulidad de los acuerdos adoptados en los puntos 2B0 y 3B0 del orden de la Junta celebrada el día 18 de febrero de 2001, con la justificación siguiente: 1º, sobre la declaración de nulidad de la Junta de 10 de febrero de 2000, además de carecer de datos probatorios suficientes, los acuerdos de dicha Junta se encuentran suspendidos en virtud de sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid; y 2º, con mención a los acuerdos de la Junta de 18 de febrero de 2001, es válida su convocatoria, sin que se produzca privación del derecho de voto, y aprecia la nulidad de los puntos segundo y tercero, éste último, debido a que, al establecerse una distribución de gastos disconforme con la fijada en los estatutos sociales, no aparece la unanimidad exigida legalmente, de modo que considera indivisibles y no susceptibles de individualización los relativos a mantenimiento de viales, depuradoras, luz y basuras, que según el acuerdo no tendrían que soportar los propietarios de parcelas en las que no se hubiera edificado un chalet, pues *"se llegaría a una situación contraria al sentido común, cual es que la urbanización solamente estaría alumbrada en los concretos puntos en los que existen parcelas edificadas y lo mismo ocurriría con el mantenimiento y asfalto de las viales, e igual con la participación en la depuradora de agua y con la vigilancia, es decir, que existiría vigilancia divisible e individualizada, y la luz de la urbanización, también divisible e individualizada (...)"* .

La sentencia de primera instancia fue revocada en grado de apelación por la de la Audiencia, que rechazó íntegramente la demanda inicial, por entender que la individualización de los servicios litigiosos acordada en el punto tercero del acuerdo impugnado, en cuanto se impone sólo a los propietarios de las edificaciones que efectivamente los consumen, es conforme a derecho.

Los demandantes han formulado recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, con cobertura en el artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y esta Sala, mediante auto de

20 de noviembre de 1997 , ha admitido dicho recurso respecto a la existencia, en cuanto a la infracción alegada, de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de esta Sala.

**SEGUNDO.-** Los motivos primero y segundo del recurso - uno, acusa la infracción del artículo 9.1 , apartado e), en relación con el artículo 9.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , por cuanto que, en contra de lo dispuesto por el artículo 9.1. e) y 9.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , y por los artículos 3, 4 y 6 de los Estatutos de la Comunidad, que establecen y enumeran cuales son los elementos y servicios comunes, a cuyo pago están obligados los condueños en proporción a su cuota de participación, la sentencia impugnada reputa como individualizables determinados gastos generados por elementos y servicios comunes de interés de todos los propietarios, tales como el alumbrado de la urbanización, el servicio de vigilancia, el mantenimiento de las viales, la red de saneamiento y la recogida de basuras, y exonera de su pago a las parcelas que no tienen edificado un chalet, en base al menor uso que de dichos servicios supone que éstos realizan, cuya interpretación es contraria al espíritu y letra de la Ley; y otro, denuncia la transgresión de la doctrina jurisprudencial sentada en las sentencias de 14 de marzo de 2000 y 16 de noviembre de 1996 , con indicación a la consideración que hace la resolución recurrida, en su fundamento de derecho tercero, al entender, como gastos objeto de individualización, determinados desembolsos generales derivados del mantenimiento y conservación de elementos comunes, que no pueden ser considerados *"imputables a uno o varios pisos o locales"* , tales como: el consumo del alumbrado de la urbanización; servicio de vigilancia y control, servicio de recogida de basuras, y el mantenimiento y conservación de la red de saneamiento, que, según la sentencia de apelación, han de cargarse solamente a los propietarios que han edificado un chalet en su parcela, para excluir del pago de dichos servicios generales a los propietarios de parcelas sin edificar; amén de que la sentencia recurrida ha declarado que *"la individualización de determinados servicios cargando su importe a los propietarios de las edificaciones que efectivamente los consumen no vulnera el artículo 3 del Texto estatutario y queda amparado por la propia dicción literal del párrafo primero del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal (en la actualidad 9 e) según la modificación establecida por el artículo 5 de la Ley 8/1999, de 6 de abril ), sin perjuicio de la oportuna y ulterior rendición de cuentas en cuanto a los gastos efectuados en relación con los presupuestados, con expresa cita en la sentencia de esta Sala de los servicios de recogida de basuras, servicio de vigilancia, uso de la depuradora, y consumo de luz, sin que por ello resulte afectado el artículo 6 de los Estatutos"* - se examinan conjuntamente por su unidad de planteamiento.

Ambos motivos se estiman.

La STS de 14 de marzo de 2000 , que desestima la petición efectuada por los recurrentes, con la alegación de que no están obligados al pago de determinados gastos comunitarios, y con apoyo en el hecho de que el local dispone de entrada desde la calle, propia e independiente, así como que se trata de gastos por servicios de los que no hacen uso y resultan perfectamente individualizados, ha argumentado lo siguiente:

*"(...) Sin perjuicio de que la sentencia integra el hecho probado de que concurre efectivo aprovechamiento y disfrute de servicios comunes (electricidad, agua, alumbrado, seguros, conservación de fachadas, administración y otros), a favor de los que recurren; lo que resulta decisivo es la imperatividad genérica del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal que obliga a los 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)" .*

Asimismo, dicha sentencia ha razonado lo que se expone a continuación:

*"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" .*

En idéntico sentido, la STS de 16 de noviembre de 1996 , en su fundamento de derecho segundo, establece lo que se dice acto continuo:

*"El primer motivo, haciendo alusión a que debió acogerse el apartado referente a la individualización de ciertos gastos, para que no todos se paguen según las cuotas al sentirse perjudicado respecto a ciertos servicios (...) utilizados sólo por una minoría. El motivo ha de ser desestimado porque, como señaló el Juzgado y aceptó la Audiencia, han de cumplirse las*

*disposiciones estatutarias y para su modificación se requiere la unanimidad (...). Efectivamente, como tiene dicho esta Sala (STS de 22 de diciembre de 1993 y las que en ella se citan) de prosperar la tesis del recurrente (...) se vulneraría de lleno la Ley vigente, que en su artículo 16, norma 1ª , exige el acuerdo de la Junta de Propietarios «por unanimidad» para que sea válida la aprobación o modificación de reglas contenidas en el Título Constitutivo o en los Estatutos" .*

Desde la perspectiva de la posición de esta Sala recién manifestada, es obvio que la sentencia recurrida vulnera *la doctrina jurisprudencial indicada, la cual, en síntesis, determina que, para que quepa considerar como individualizables determinados gastos, es preciso que se determine la exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios y, también, es factible su decisión en Junta de Propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad.*

*Sin embargo, la sentencia objeto del presente recurso, en contra de dicho criterio jurisprudencial y sin que en el supuesto objeto de autos aparezca exclusión alguna respecto a la individualización de gastos en el Título Constitutivo, ni en los Estatutos (más bien al contrario, en ellos se detallan cuales son los elementos comunes y se establece que todos los propietarios deben contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a su conservación y mantenimiento), tampoco mediante acuerdo adoptado en Junta de Propietarios por unanimidad, en su fundamento de derecho tercero, considera que son individualizables determinados gastos generados por servicios comunes de interés de todos los propietarios, tales como el alumbrado; la vigilancia; la recogida de basuras; y la red de saneamiento; y exonera de su pago a las parcelas que no tienen edificado chalet, en base al menor uso que de dichos servicios, supone que realizan los titulares de parcela sin la mencionada edificación.*

**TERCERO.-** En definitiva, al estimarse fundado el recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , debe casarse la resolución recurrida en el tema concreto relativo a la cuestión de interés casacional, resolviendo sobre el caso y declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiese producido la contradicción jurisprudencial, todo ello sin hacer pronunciamiento en costas por aplicación del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

**CUARTO.-** Planteada en la apelación la procedencia o no de la individualización de determinados gastos originados por servicios comunes, corresponde examinar los requisitos legales establecidos para pronunciarse sobre esta cuestión; es evidente que no cabe aquí una respuesta positiva, en atención a que constante doctrina jurisprudencial no ha considerado individualizables los gastos comunes, salvo que se haya concretado su exclusión en el Título Constitutivo o los Estatutos, o fueran aprobados en Junta de Propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad, ninguno de cuyos presupuestos ha concurrido en el caso debatido.



Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## **FALLAMOS**

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por lo Procuradora de los Tribunales doña Teresa Pérez Muñoz, en nombre y representación de la **"ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE DIRECCION000 "** y otros, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Segovia en fecha de veintinueve de diciembre de dos mil tres; y acordamos:

1º.- Casar la sentencia recurrida

2º.- Declarar como doctrina jurisprudencial la de 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.

3º.- Ratificar íntegramente la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Segovia en fecha de diez de diciembre de dos mil dos .

4º.- No hacer pronunciamiento en costas por las causadas en apelación y en este recurso de casación.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Juan Antonio Xiol Rios; Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Vicente Luis Montes Penades; Encarnacion Roca Trias; Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.

## **PUBLICACIÓN.-**

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.