



LA OBLIGACIÓN AL PAGO DE LOS GASTOS DE DEFENSA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



ALEJANDRO FUENTES-LOJORIUS
ABOGADO

La cuestión relativa a quién debe contribuir a los gastos de defensa jurídica de la comunidad de propietarios genera confusión y problemática en la práctica diaria de los administradores de fincas. Si bien conforme al principio de vinculación universal de los acuerdos comunitarios, todo comunero debe contribuir al pago de los

gastos por defensa jurídica de la comunidad de que han sido aprobados por la junta de propietarios, ello admite algunas excepciones a tener en cuenta.

En primer lugar, debemos preguntarnos si estamos ante un gasto común o privativo. El argumento principal para sostener que es un gasto general es que es en interés de la comunidad y beneficia a los comuneros, por lo que no pueden aprovecharse de dicho beneficio sin contribuir al gasto que ha comportado, pero ¿qué sucede cuando la comunidad pierde dicho pleito? A nuestro juicio, ello dependerá de si dicho gasto fue aprobado por la junta por un quórum de mayoría simple ex art. 17.6 de

la LPH, en cuyo caso estaremos ante un gasto general exigible a todos los comuneros, salvo al comunero litigante, mientras que si el gasto no ha sido aprobado por junta no tendrá la consideración de gasto general, debiendo ser asumido por los promotores de dicha acción judicial o de su defensa jurídica.

Si bien la ley no prevé exención al pago de gastos comunitarios en estos casos, es doctrina jurisprudencial consolidada que el comunero litigante no debe contribuir al pago de dicho gasto por su condición de litigante, y sin perjuicio de lo que establezca la resolución judicial en cuanto a la condena en costas (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, nº864/2011, de 17 de noviembre; y SAP Madrid, Sec. 13ª, nº61/2019, de 22 de febrero; entre otras). Lo que no ha sido aclarado por los tribunales es el alcance de dicha exención. No cabe duda de que dicha exención afecta a los honorarios de abogado y procurador por defensa jurídica en el procedimiento judicial, pero ¿qué sucede con los honorarios de asesoramiento previo y gastos a los que ha tenido que hacer frente la comunidad con carácter previo a la fase judicial (ej. redacción de dictámenes jurídicos, burofaxes de reclamación, negociaciones, etc.)? A nuestro juicio,

dicha exención debe englobar también estos gastos de asesoramiento pre contencioso, en tanto que no benefician al comunero litigante, que deberá asumir en su caso los suyos propios para defenderse también en la fase pre contenciosa.

¿Tiene derecho a exoneración el comunero que no es parte en el procedimiento contra la comunidad cuando dicho pleito afecta a su derecho de propiedad? Este es el caso de la comunidad que ejercita una acción de cesación contra el ocupante no titular que realiza actividades molestas o daños. Si la demanda va dirigida también contra el titular del elemento privativo, no cabe duda de que no tendrá que abonar dichos gastos comunitarios, en tanto que es parte litigante, pero en los casos en que la comunidad no demanda solidariamente al comunero, la cuestión se torna más dudosa. A nuestro juicio, aun cuando el comunero no sea propiamente parte litigante, dicha actuación comunitaria puede ser perjudicial para sus derechos e intereses, en tanto que afecta a su derecho de propiedad, pues el demandado está actuando en virtud del título jurídico del propietario, teniendo derecho en estos casos a quedar exonerado de contribuir a dicho gasto general.

ALC
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.
Avda. Las Águilas, 2.B - Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS