

# OBLIGACIÓN DEL PAGO DE GASTOS COMUNES DEL INMUEBLE TRAS UN DIVORCIO



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Cuando se produce una separación y se queda en el inmueble que era vivienda conyugal una de las dos partes, es preciso que conste en la sentencia de divorcio la determinación de la persona que asumirá el pago de los gastos derivados del uso del inmueble atribuido en la sentencia y mientras permanezca en ese uso exclusivo.

Pero la situación todavía es más exigente cuando el inmueble no es propiedad de ambos, sino solo de quien no se queda en el uso del inmueble, ya que sería preciso que se indicara en la sentencia de divorcio junto a la determinación del uso la referencia a la obligación del pago de todos los gastos que se desprenden a quien usa el inmueble, aunque no sea el propietario/a.

Sobre este tema ha tratado la STS 11/2025, de 7 de enero, donde se recoge que en el caso de liquidación de gananciales, al ser la vivienda privativa del exesposo, y no haberse fijado en la sentencia de divorcio que la exesposa, por tener atribuido el uso junto con las hijas menores, debiera asumir los gastos de la comunidad de propietarios ni el IBI, ambos son de exclusiva cuenta del exmarido en cuanto propietario exclusivo de la vivienda.

Se indica que la sentencia de divorcio puede acordar que sea el excónyuge que utilice la vivienda ganancial el que deba afrontar los gastos ordinarios de la comunidad, advirtiendo que tal pronunciamiento no es contrario al art. 9 LPH, pues este precepto rige en las relaciones entre propietarios y comunidad, sin perjuicio de las relaciones internas entre los propietarios (sentencia 508/2014, de 25 de septiembre).



Por lo que se refiere a los pronunciamientos de la sala sobre el abono del IBI y de los gastos de comunidad correspondientes a la vivienda familiar después de la sentencia de divorcio, la sala ha dictado varias sentencias en procedimientos de liquidación del régimen económico matrimonial:

- **La sentencia 373/2005, de 25 de mayo**, en un procedimiento de liquidación de gananciales, casa la sentencia que excluyó del pasivo del inventario la partida correspondiente al crédito de la esposa por los pagos hechos a la comunidad de propietarios a la que pertenecía la vivienda conyugal, con base en que la recurrente «es la única que viene usando y disfrutando de la citada vivienda y de sus servicios y suministros».

- **La sentencia 563/2006, de 1 de junio**, también en un procedimiento de liquidación de gananciales, respecto de los gastos de comunidad que había satisfecho la exesposa desde el momento de la separación conyugal respecto de la vivienda cuyo derecho de uso le fue atribuido, declara que tales gastos corresponden a la comunidad, cuyos comuneros son copropietarios (art. 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal) prescindiendo de su uso efectivo, con lo que la sala reitera el criterio que ya expuso la sentencia de 25 de mayo de 2005. Y en cuanto al pago del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), afirma la sala: «es un impuesto que recae sobre el derecho de propiedad, no sobre la posesión».

En consecuencia, la situación es que:

1. Debe la sentencia de divorcio fijar que la persona que usa el inmueble es la que debe pagar los gastos derivados del uso, aunque no sea el propietario si así se ha pactado.
2. De no indicar la sentencia esta obligación de pago es del propietario si es quien no reside en el inmueble.
3. Si ambos son propietarios, correrá el pago a cargo del haber ganancial al objeto de liquidar los gananciales si existen éstos si no se fija en la sentencia de divorcio que los gastos corren de parte de quien usa el inmueble.