

EL TRIBUNAL SUPREMO DELIMITA EL REPARTO DIFERENCIADO DE GASTOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE.
ABOGADO Y ECONOMISTA

La STS 4827/2025 aborda en casación una cuestión recurrente en el régimen de propiedad horizontal: la legalidad del reparto diferenciado de gastos comunitarios y los límites que impone la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) frente a prácticas consolidadas en las comunidades.

El litigio enfrentó a un propietario y a una comunidad por la impugnación de las cuentas de 2014 y 2015 y del presupuesto de 2016. El demandante alegó que

la comunidad aplicó sistemas de reparto por grupos y portales, excluyendo a determinados propietarios y utilizando repartos igualitarios en algunas partidas, en contra del coeficiente general de participación previsto en el título constitutivo y en el artículo 9.1 e) LPH.

En primera instancia, el juzgado estimó íntegramente la demanda y ordenó rehacer las cuentas conforme a los coeficientes. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Madrid revocó el fallo al considerar que el título constitutivo permitía la individualización de gastos cuando estos pudieran atribuirse objetivamente a determinados portales o grupos.

El Tribunal Supremo centra el debate en determinar si el título constitutivo habilita realmente ese reparto diferenciado y bajo qué condiciones es conforme a derecho apartarse del criterio general. La Sala recuerda su doctrina consolidada: el coeficiente de participación es la regla general y solo cabe excepcionarla cuando exista respaldo expreso en el título, en los estatutos o en acuerdos adoptados con las mayorías legalmente exigidas.

Además, la individualización de gastos solo es legítima si existe una afectación objetiva, acreditable y proporcional del gasto. En este sentido, el Alto Tribunal distingue

entre la posibilidad abstracta de individualizar gastos -admisible- y la forma concreta de hacerlo, rechazando los repartos "por partes iguales" sin justificación legal, por suponer una alteración encubierta del sistema de coeficientes.

El fallo estima parcialmente el recurso de casación y declara la nulidad parcial de las cuentas de 2014 y 2015 y del presupuesto de 2016, únicamente respecto de los grupos III y V, ordenando que dichas partidas se rehagan conforme a los coeficientes generales, sin anular el resto del sistema contable.

De esta manera, la STS 4827/2025 no impide la individualización de gastos en las comunidades de propietarios, pero fija con claridad sus límites, reforzando el principio de proporcionalidad y el control de legalidad.

Clave práctica para todo administrador de fincas: las comunidades deben justificar jurídica y objetivamente cualquier reparto especial de gastos, documentándolo de forma expresa y verificando siempre su pleno encaje en el título constitutivo y en la LPH, ya que la ausencia de esa justificación puede dar lugar posteriormente a la nulidad parcial de cuentas y presupuestos, con las consiguientes consecuencias económicas y conflictividad vecinal.



Accesibilidad
 Ahorro energético
 Confort Térmico
 Reducción Co2
 Revalorización del edificio

Dossier

No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un **HOGAR**.

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

- Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com

Grupo Ureka

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.