



## **La contribución del garaje al pago de los gastos generales del edificio**

**Cuestión controvertida donde las haya es la contribución, por parte de los locales, al pago de los gastos generales del edificio.**

**A menudo, es el sentido común el que nos juega malas pasadas y nos induce al error de pensar que los propietarios de las plazas de garaje no deben contribuir al pago de aquellos elementos o servicios comunes que, por su ubicación, no están en disposición de utilizar como es el caso del portal o escaleras.**



**S**in embargo, la Ley de Propiedad Horizontal, a la hora de establecer la forma en que deben **distribuirse los gastos** entre los propietarios, no distingue si los propietarios lo son de **viviendas, locales o plazas de garaje** y, si éstos últimos, para poder acceder a sus respectivas plazas de garaje necesitan utilizar elementos comunes.

A este respecto, señala el art. 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal -LPH- que es obligación del propietario: “Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.”

Aunque la norma general es que la totalidad de los propietarios del edificio contribuyan al pago de los gastos co-

---

“Aunque la norma general es que la totalidad de los propietarios del edificio contribuyan al pago de los gastos comunes, en ocasiones el propio título constitutivo o los estatutos establecen excepciones a esta obligación de pago en favor de determinados locales de negocio, bajos comerciales y plazas de garaje”

---

munes, en ocasiones el propio **título constitutivo** o los **estatutos** establecen **excepciones** a esta obligación de pago en favor de determinados locales de negocio, bajos comerciales y plazas de garaje atendiendo no sólo a sus especiales características sino también a su **ubicación** dentro del edificio. Así se refiere a ello el artículo 9.1.e) anteriormente citado al establecer que el propietario contribuirá a los gastos generales “con arreglo a la **cuota de participación** o a lo especialmente establecido”.

La LPH establece que todos los propietarios deberán participar en los gastos generales de la comunidad hasta el punto de afirmar el párrafo **2º del artículo 9** que “...la no utilización de un servicio **no exime** del cumplimiento de las obligaciones correspondientes...” -SAP Madrid 19/11/2002 y SAP Barcelona 16/5/2006-.

A este respecto, el **artículo 5** de la LPH prevé que el **título constitutivo** podrá contener unos estatutos que regulen, entre otros asuntos, los gastos generales por medio de los cuales podrá establecerse un **régimen privilegiado** y especial para los titulares de los locales comerciales o garajes.

Sin embargo, esta previsión estatutaria, al constituir una excepción a la regla general, deberá interpretarse de manera **restrictiva**, de forma que únicamente será de aplicación respecto a aquellos gastos previstos expresamente.

Por un lado, es necesario distinguir entre aquellos **servicios** a los que objetivamente no puede acceder el garaje por no estar enganchado y, por otro lado, de aquellos otros a los que, sí puede acceder, pero no tiene necesidad de hacerlo.

En el primer caso, el **garaje** no estará obligado al pago de los gastos al no poder hacer uso del servicio mientras que en el segundo caso si lo estará.

## Supuestos especiales

**-Calefacción:** Todos los propietarios deben contribuir al pago de este servicio. El hecho de que un propietario no lo utilice de forma voluntaria, por ejemplo, instalando una caldera individual, **no le exime del pago** -SAP Madrid 3/6/2008, SAP Vizcaya 14/11/2007, STS 13/12/2006-.

Ahora bien, este supuesto no es equiparable para el garaje. toda vez que nunca ha tenido acceso a este servicio ni otros similares.

**-Portero automático y antena:** Será aplicable el mismo criterio que en el supuesto anterior.

**-Servicio portería/conserjería:** Al igual que las viviendas y locales comerciales, **contribuirán** a su pago al tratarse de un servicio contratado por la comunidad que revaloriza el valor de la finca (SAP Madrid 28/6/1999 y 15/2/2007).

Únicamente deberá entenderse que el **garaje** no estará obligado a contribuir a su pago cuando una cláusula prevista en el título constitutivo o en los estatutos así lo establezca comprendiendo, en ese caso, todos los **gastos** derivados del servicio, ya sean de carácter ordinario como extraordinario -STS 3/7/1984-.

**-Portal y escalera (obras de supresión barreras):** El hecho de que el garaje, dada su ubicación, no haga **uso de la escalera** o portal por disponer de entrada y salida directa a la calle, **no le exime** del pago del gasto salvo que una cláusula le exima expresamente de ello -SAP Valladolid 9/1/02-.

No obstante, aun existiendo esta cláusula, **no será aplicable** a las obras de supresión de **barreras arquitectónicas** que, en virtud del art. 10.1.b de la LPH, la comunidad se encuentre obligada a **ejecutar** al tratarse de obras de carácter necesario para la adecuada habitabilidad y accesibilidad del edificio.

---

“Aún en el caso de que durante años se hubiese exonerado al garaje del pago de los gastos de obras en el portal, esto no impide que la comunidad pueda acordar cambiar este criterio y que, a partir de ahora, el garaje contribuya al pago”

---

Existe doctrina discrepante respecto a si debe entenderse incluida dentro de la **exención de pago** de los gastos relativos a portal y escalera los derivados del ascensor -SAP Alicante 24/7/2003, SAP Asturias 18/1/2012, SAP Madrid 28/6/2011, SAP Vizcaya 22/3/2006, SAP Asturias 19/10/2005-.

## Acuerdo para que el garaje contribuya al pago

Aún en el caso de que durante años se le hubiese **exonerado** al garaje del pago de los gastos de obras en el portal, esto no impide que la comunidad pueda **acordar** cambiar este criterio y que, a partir de ahora el garaje contribuya al pago.

En cuanto al **quórum necesario** para la adopción del acuerdo, si la comunidad le exoneró del pago de alguna partida año a año para un ejercicio económico anual y no con carácter permanente, podrá aprobarse el acuerdo por **mayoría simple** (SAP Madrid 16/10/2009).

Si bien la contribución del garaje al pago de los gastos ordinarios de la comunidad suscita **controversias**, sobre todo, en aquellos casos en los que el garaje se encuentra situado totalmente **fuera del edificio**, éstas se agravan cuando deben pagar **gastos** de carácter **extraordinario**.

Especial relevancia cobran aquellos supuestos en los que, como consecuencia de una exigencia legislativa o

administrativa, se impone la necesidad de realizar unas determinadas obras en el edificio. En este caso, los gastos derivados de su ejecución y que, normalmente, exceden del importe de la cuota mensual ordinaria, no suelen estar previstos en las cláusulas de exoneración de los estatutos por ser su exigibilidad posterior en el tiempo.

Por ello, deberán contribuir a su pago la totalidad de los propietarios al no estar prevista una exoneración total o parcial a favor de alguno de éstos.

Dentro de estos gastos y, dada su importancia, destacan los derivados de las obras exigidas por la **Inspección Técnica de Edificios** -ITE- que, aunque no previstos inicialmente y excediendo de la conservación y mantenimiento, ningún comunero podrá eximirse de su pago en base a una exoneración total o parcial prevista en los estatutos. A este respecto, es reseñable la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de febrero de 2006 que señala lo siguiente: “La **exclusión** que contemplan los Estatutos no puede venir referida a los gastos derivados de la Inspección Técnica de Edificios y ello en base a que la reseña viene necesariamente relacionada

con gastos comunes en el sentido de gastos ordinarios, es decir, los derivados del mantenimiento ordinario del edificio...pero aquellos otros gastos que vienen impuestos por una resolución administrativa, y así deben entenderse los derivados de la ITE, afectan realmente a **todos los propietarios**, siendo evidente su carácter extraordinario y no contemplado en unos Estatutos redactados y aprobados antes de la existencia del propio concepto de la ITE y su régimen jurídico”.

Por último, debe distinguirse:

**-Si las plazas de garaje son fincas registrales independientes**, contribuirán al sostenimiento de los gastos conforme al coeficiente de participación asignado a cada una de las fincas en el título constitutivo.

**-Si las plazas de garaje forman un proindiviso dentro de la comunidad**, deberán contribuir al pago de gastos conforme a dicho coeficiente. Dentro de ese pro indiviso, los propietarios de las plazas deberán acordar la forma de contribuir al pago que, por lo general, suele ser a partes iguales ●

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

**PORTIS** SU PUERTA A LA **TRANQUILIDAD**

No lo dude. Miles de cliente ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

<b>EXPERTOS</b> EN PUERTAS AUTOMÁTICAS	<b>MAYOR CARTERA</b> DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO	<b>MAYOR RED</b> DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA
---	--	---

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día. Y, si lo prefiere, PORTIS renting la forma más cómoda y rentable de instalar y renovar puertas automáticas.



901 512 213  
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS  
[www.portis.es](http://www.portis.es)

