



Roj: **STS 4827/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4827**

Id Cendoj: **28079110012025101507**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/10/2025**

Nº de Recurso: **4345/2020**

Nº de Resolución: **1498/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 18, 30-04-2019 (proc. 598/2016),
SAP M 8045/2020,
STS 4827/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.498/2025

Fecha de sentencia: 27/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4345/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/10/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección Decimotercera.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN núm.: 4345/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1498/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. **Antonio García Martínez**

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 27 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Marcial, representado por el procurador D. Jacobo **García García**, bajo la dirección letrada de D. Daniel Madurga Soriano, contra la sentencia n.º 265/2020, dictada el 21 de julio de 2020 por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación n.º 552/2019, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 598/2016, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid.

Ha sido parte recurrida la **Comunidad** de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, representada por la procuradora D.^a Ana Julia Vaquero Blanco, bajo la dirección letrada de D.^a María Teresa Acebes Navarro.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.El procurador D. Jacobo **García García**, en nombre y representación de D. Marcial, interpuso el 27 de mayo de 2016 una demanda de juicio ordinario contra la **Comunidad** de Propietarios de DIRECCION000, de Madrid, en ejercicio de una acción de impugnación de acuerdos sociales, en la que solicitaba que tras seguirse la tramitación procesal pertinente se dictara sentencia que estimara totalmente la demanda y condenase a la **Comunidad** a estar y pasar por las siguientes declaraciones y obligaciones:

«[...]1.º) Se declare la nulidad de las cuentas de 2014 y 2015 y el presupuesto de 2016 por no ajustarse a Estatutos;

»2.º) Se condene a la **Comunidad** a rehacer dichas cuentas y el presupuesto, distribuyendo todo el **gasto** entre todos los propietarios por coeficiente, sin excluir a ningún propietario de contribuir, ni clasificar las partidas por portales, recalculando los saldos contables individuales y las cuotas vigentes también por coeficiente y reponiendo al demandante los importes que se le hayan aplicado en exceso.

»3º) Eximir al demandante de participación en los **gastos** que se deriven del presente procedimiento.

»4º) A pagar las costas procesales.»

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid y se registró como Procedimiento Ordinario (contratos en general) n.º 598/2016. Admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara, lo que hizo en tiempo y forma la procuradora D.^a María Reyes Pinzas de Miguel en nombre y representación de la **Comunidad** de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, mediante escrito en el que solicitaba que se dictara sentencia por la que desestimara íntegramente la demanda interpuesta, con imposición de las costas a la parte actora.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid dictó la sentencia n.º 101/2019, de 30 de abril de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Que con estimación de la demanda formulada por Procurador de los Tribunales, D. Jacobo **García García**, en nombre y representación de D. Marcial contra la **comunidad** de propietarios de la DIRECCION000 (Madrid) representada por la Procuradora, Dña. María Reyes Pinzas de Miguel y en consecuencia debo declarar y declaro la nulidad de las cuentas de 2014 y 2015 y el presupuesto de 2016 que deberán rehacerse, redistribuyendo todo el **gasto** entre todos los propietarios por coeficiente, sin excluir a ningún propietario de contribuir, ni clasificar las partidas por portales, recalculando los saldos contables individuales y las cuotas vigentes también por coeficiente y reponiendo al demandante los importes que se le hayan aplicado en exceso, incluidos los **gastos** del presente procedimiento, sin declaración expresa en materia de costas procesales.»

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación procesal de la **Comunidad** de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid y la representación de D. Marcial se opuso.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 552/2019 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 265/2020, de 21 de julio de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS:



»Que ESTIMAMOS el recurso interpuesto por la representación procesal de la **comunidad** de propietarios de DIRECCION000 de Madrid contra la Sentencia dictada en fecha 30 de abril de 2019, por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid, en autos de Juicio Ordinario núm. 598 de 2016, de que dimana el presente Rollo, REVOCAMOS dicha resolución y DESESTIMAMOS la demanda planteada por la representación procesal de D. Marcial, absolvemos a dicha demandada, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte actora y sin hacer expresa imposición de las causadas en la alzada.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.La representación de D. Marcial, interpuso recurso de casación, de conformidad a lo establecido en el artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

1.1. Fundamenta la presentación del recurso en dos motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]MOTIVO 1.º- Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 9.1.e) en relación con el artículo 9.2 de Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH) y artículo 17.6 del mismo texto legal.»

«[...]MOTIVO 2.º- Al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC cuestión casacional en relación al motivo anteriormente desarrollado. La sentencia de apelación presenta interés casacional por cuanto que 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 que se dirán.»

2.Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, mediante auto de 15 de febrero de 2023 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición por escrito en el plazo de veinte días, lo que hizo en tiempo y forma la representación procesal de la **Comunidad** de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid mediante escrito en el que solicitaba:

«[...]dicte en su día sentencia por la que acuerde inadmitir los motivos del recurso por interés casacional interpuesto de contrario, o desestimarlos por inadmisibilidad, o, en definitiva, directamente desestime dichos motivos, en base a las argumentaciones expuestas en el presente escrito, confirmando en todo caso todos los pronunciamientos de la sentencia recurrida y condenando expresamente en las costas del recurso a la parte recurrente.»

3.Por providencia de 8 de septiembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 15 de octubre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1.D. Marcial interpuso contra la **Comunidad** de Propietarios de DIRECCION000 de Madrid (en adelante la **Comunidad**) una demanda en la que solicitó la declaración de nulidad de las cuentas correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 y del presupuesto de 2016, por no ajustarse al título constitutivo ni a la LPH, así como la condena de la **Comunidad** a rehacer dichas cuentas y el presupuesto, distribuyendo todos los **gastos** entre los propietarios conforme a sus coeficientes de participación, sin excluir a ninguno de contribuir ni clasificar las partidas por portales, y recalculando en consecuencia los saldos contables individuales y las cuotas vigentes también por coeficiente. Solicitó, además, que se le reintegraran los importes que se le hubieran imputado en exceso.

Alegó que el título constitutivo establecía como único sistema de **reparto** el criterio de distribución por coeficientes, sin exclusiones ni excepciones respecto de ningún capítulo de **gasto** ni de ningún propietario. Sin embargo, la **Comunidad** persistía en estructurar las cuentas en cinco grupos de **gastos** -el Grupo I comprendía los **gastos** imputados únicamente a las viviendas, excluyendo íntegramente a los locales (ascensores, energía eléctrica, recogida de basuras en fin de semana y otros relativos a los portales); el Grupo II individualizaba los **gastos** de cada portal, aun tratándose de portales integrados en un mismo bloque constructivo; el Grupo III repartía por partes iguales los **gastos** de administración y otros que, a criterio de la **Comunidad**, debían imputarse a prorrata y no por coeficiente; el Grupo IV era el único distribuido conforme al título constitutivo, por coeficientes y entre todos los propietarios; y el Grupo V atribuía determinados **gastos** solo a las viviendas y por partes iguales-, de modo que algunas partidas se distribuían a partes iguales y se excluía a ciertos propietarios de otras, práctica que calificó de contraria a la LPH y al título constitutivo.



2. La **Comunidad** se opuso a la demanda. Alegó que se componía de cuatro portales - DIRECCION000 -, independientes entre sí y sin comunicación interna, y que la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal disponía que se regiría por la LPH y por los estatutos que cada portal acordase en relación con el **reparto** de **gastos** específicos de cada escalera. Sostuvo que el título constitutivo recogía un sistema de distribución de **gastos** basado en la individualización por portales, utilizado desde la constitución de la **Comunidad** en 1974, salvo durante el período 1999-2003 en que se aplicó el **reparto** por coeficientes, retomándose después el sistema individualizado. Defendió que dicho sistema, conforme al espíritu del título fundacional, consistía en imputar los **gastos** individualizables únicamente a quienes se beneficiaban de los servicios correspondientes, y que no requería unanimidad sino mayoría, según la doctrina del Tribunal Supremo. Añadió que el sistema había contado con la aprobación unánime y reiterada de los comuneros y que las cuentas se rendían con el debido detalle, agrupando los **gastos** en cinco bloques: Grupo I (ascensores, energía eléctrica, limpieza, mobiliario y **gastos** extraordinarios de ascensor), Grupo II (conserjes, limpieza de garaje, basuras, seguridad social, suplentes, seguro, mantenimiento de extintores, material de oficina, jardín, reparaciones, servicios bancarios, tributos y puertas), Grupo III (administración, alquiler de salón y lectura de contadores), Grupo IV (gasóleo, descarga, caldera, agua, energía eléctrica, servicios profesionales y fondo de reserva) y Grupo V (mantenimiento de antena). Explicó que los **gastos** del Grupo I se distribuían entre los portales y dentro de cada uno por coeficiente; los del Grupo II, en distintas cantidades según el portal; los del Grupo III, por partes iguales entre todos los propietarios; los del Grupo IV, por coeficiente; y los del Grupo V, a partes iguales entre las viviendas.

3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda, al considerar que el sistema de distribución de **gastos** aplicado por la **Comunidad** no se ajustaba a la LPH ni al título constitutivo. El juzgado razonó que, conforme al art. 9.1.e) de la LPH, la regla general es la contribución a los **gastos** comunes según el coeficiente de participación, que refleja no solo la superficie útil de cada elemento privativo sino también el uso presumible de los elementos comunes, ya valorado en el momento fundacional. Solo cabe apartarse de esa regla mediante previsión expresa en el título, en los estatutos o por acuerdo unánime de los propietarios.

En consecuencia, la sentencia declaró que el sistema de distribución seguido por la **Comunidad**, basado en imputar los **gastos** a los portales que se benefician de cada servicio, era contrario a la LPH y al título constitutivo, y que debía aplicarse el criterio general de **reparto** conforme a los coeficientes de participación.

4. La sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación interpuesto por la **Comunidad** y, revocando la resolución de primera instancia, desestimó la demanda. La Audiencia Provincial considera que el art. 9.1.e) de la LPH impone a los propietarios la obligación de contribuir a los **gastos** comunes conforme a su cuota de participación, salvo que exista un sistema distinto especialmente establecido, lo que permite introducir criterios de **reparto** especiales siempre que se prevean en el título constitutivo o hayan sido aprobados por unanimidad.

En el caso, la Audiencia Provincial aprecia que concurren las condiciones para la validez del sistema aplicado por la **Comunidad**. En primer lugar, el título constitutivo (escritura de obra nueva y división horizontal) remite expresamente a la LPH y a los estatutos «en relación al **reparto** de **gastos** específicos de cada escalera», lo que revela la voluntad de permitir la individualización de ciertos **gastos** por portales. En segundo lugar, aunque la **Comunidad** carece de estatutos, la interpretación del título lleva a concluir que ampara la atribución diferenciada de **gastos** a cada portal. En tercer lugar, las cuentas impugnadas responden a ese criterio, pues agrupan los **gastos** en varios bloques (I a V), distribuyendo solo el grupo IV por coeficiente general y asignando los restantes en función de los portales o elementos efectivamente beneficiados.

La Audiencia Provincial sostiene que este sistema no vulnera el art. 9.1.e) de la LPH, ya que dicho precepto solo exige aplicar el coeficiente cuando los **gastos** no son susceptibles de individualización, mientras que, cuando pueden atribuirse objetivamente a determinados portales, es legítimo emplear un **reparto** distinto. Además, recuerda que la propia Sección ya había confirmado la corrección de ese mismo método en litigios anteriores entre las mismas partes.

Por lo tanto, concluye que los acuerdos de aprobación de cuentas son conformes a derecho, al ajustarse a la LPH y al título constitutivo, pues el sistema de distribución empleado se limita a individualizar los **gastos** cuando ello es posible, sin modificar las cuotas de participación ni alterar el régimen de coeficientes.

5. El demandante ha interpuesto un recurso de casación por interés casacional que ha sido admitido y al que se ha opuesto la **Comunidad** demandada.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso de casación. Oposición de la recurrida. Decisión de la Sala

1. Planteamiento. El recurso de casación se articula en dos motivos, que en realidad se reconducen a uno solo, pues el segundo tiene un carácter meramente complementario del primero y su única finalidad es justificar la concurrencia del interés casacional.

El motivo del recurso es la infracción del art. 9.1.e) en relación con los arts. 9.2 y 17.6 todos de la LPH.

El recurrente alega que la sentencia de apelación vulnera el art. 9.1.e) de la LPH y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta -de esta sala se citan las sentencias 6423/1996, de 16 de noviembre, 2065/2000, de 14 de marzo, 3331/2009, de 29 de mayo, 854/2020, de 11 de abril-, al considerar individualizables los **gastos** de mantenimiento y servicios correspondientes a los distintos portales del conjunto, permitiendo su imputación únicamente a los propietarios de cada uno de ellos.

Sostiene que el título constitutivo no establece un **reparto** de **gastos** por portales o escaleras, sino que se limita a prever la posibilidad de hacerlo en el futuro mediante la aprobación de normas de régimen interior, que nunca llegaron a aprobarse. Por ello, el sistema de individualización aplicado por la **comunidad** carece de amparo estatutario o legal.

Recuerda que, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (STS 29 de mayo de 2009), para que determinados **gastos** comunes puedan ser considerados individualizables -y excluir, por tanto, a algunos propietarios de su pago- es necesario que tal exclusión figure en el título constitutivo, en los estatutos o haya sido aprobada por acuerdo unánime de la junta. No basta con el simple acuerdo mayoritario ni con el hecho de que ciertos propietarios se beneficien más o menos de un servicio, pues la individualización exige la posibilidad de una medición objetiva e independiente del uso, como sucede con los contadores o sistemas de control específicos.

Denuncia asimismo que la sentencia recurrida desconoce la doctrina de la STS de 7 de marzo de 2013, según la cual la práctica prolongada de repartir los **gastos** de modo distinto al previsto en el título no implica una modificación tácita de éste, sino una situación irregular tolerada.

2. Oposición de la recurrida. La **Comunidad** se opone a la admisión del recurso alegando, con base en la sentencia de esta Sala 791/2022, de 18 de noviembre, la «[r]esolución de un recurso de casación sustancialmente igual en sentido contrario al pretendido por el recurrente».

Sostiene, además, que la sentencia recurrida no ha vulnerado los preceptos que se citan como infringidos ni conculcado la doctrina jurisprudencial invocada, pues las sentencias que se traen a colación no abordan un caso similar al presente y, por tanto, no resultan de aplicación.

3. Decisión de la Sala. Efectivamente, como advierte la **comunidad** recurrida, la sentencia de esta Sala núm. 791/2022, de 18 de noviembre -posterior a la ahora impugnada- resolvió un recurso de casación sustancialmente igual al presente y fijó la interpretación del título constitutivo en lo relativo al **reparto** de **gastos** y a su incidencia sobre el sistema de grupos aplicado por la **comunidad**.

En dicho recurso, la Sala, a diferencia de la Audiencia Provincial -que entendió que lo previsto en el título constitutivo no autorizaba el **reparto** por portales sin estatutos aprobados por unanimidad-, declaró que el título constitutivo sí facultaba el **reparto** diferenciado por escaleras o portales, pues, de otro modo, lo previsto en él resultaría «estéril». Consideró, de esta manera: i) que la cláusula permite distribuir los **gastos** específicos por portales o escaleras; y ii) que también autoriza diferenciar los **gastos** de garajes y locales respecto de las viviendas, al no formar parte aquellos de una escalera. En consecuencia, interpretó que el título constitutivo habilita la individualización de **gastos** (art. 9.1.e LPH), siempre que dentro de cada grupo se apliquen los coeficientes de participación.

De esta forma: i) validó los grupos I, II y IV, al estar amparados por el título constitutivo y respetar los coeficientes; ii) declaró la nulidad parcial de los grupos III y V, al haberse repartido por partes iguales sin base legal; iii) ordenó que, en el caso, se rehicieran las cuentas de 2010 y 2011 en lo que se refiere a esos dos grupos, aplicando el **reparto** por coeficiente de participación; y iv) dispuso que, en lo sucesivo, los **gastos** de tales grupos se distribuyeran también conforme a dicho criterio.

A la vista de lo anterior, es evidente que el recurso de casación debe estimarse en parte para, casando la sentencia y asumiendo la instancia, estimar también en parte el recurso de apelación, revocando parcialmente la sentencia de primera instancia y estimando la demanda interpuesta tan solo con declaración de nulidad parcial de las cuentas de 2014 y 2015, así como del presupuesto de 2016, a fin de que se rehagan respecto de los grupos III y V, de manera que, manteniendo los conceptos establecidos en los mismos y los obligados al pago, se distribuyan los costes según coeficiente de participación y no de forma igualitaria.

TERCERO. Costas y depósitos



1. Al estimarse de forma parcial el recurso de casación y el recurso de apelación no se condena en las costas de dichos recursos a ninguno de los litigantes y se ordena la devolución de los depósitos para recurrir (arts. 398.2 de la LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 8, LOPJ, respectivamente).?
2. Al estimarse parcialmente la demanda cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad (art. 394.2 de la LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

- 1.º.-Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Marcial contra la Sentencia dictada por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, con el n.º 265/2020, el 21 de julio de 2020, en el recurso de apelación 552/2019, y casarla.
 - 2.º.-Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la **Comunidad** de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid contra la sentencia dictada, con el n.º 101/2019, el 30 de abril de 2019, por el Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid, en los autos de Juicio Ordinario n.º 598/2016.
 - 3.º.-Estimar en parte la demanda interpuesta por D. Marcial contra la **Comunidad** de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, declarando la nulidad parcial de las cuentas de 2014 y 2015, así como del presupuesto de 2016, a fin de que se rehagan respecto de los grupos III y V, de manera que, manteniendo los conceptos establecidos en los mismos y los obligados al pago, se distribuyan los costes según coeficiente de participación y no de forma igualitaria.
 - 4.º.-No condenar en las costas del recurso de casación y del recurso de apelación a ninguno de los litigantes, con devolución de los depósitos para recurrir.
 - 5.º.-No condenar en las costas de la primera instancia a ninguno de los litigantes.
- Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.
- Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.
- Así se acuerda y firma.