

El TSJ de Cataluña avala el criterio defendido por YÚFERA ABOGADOS y sienta doctrina sobre qué partidas deben incluirse y cuáles deben excluirse del presupuesto anual de una Comunidad de Propietarios a efectos del calculo que comprende el artículo 553-30.2 CCCAT.

La sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (en adelante “TSJ”) el pasado 11 de julio de 2022, ante la ausencia de normativa estatal o catalana y de doctrina que regule esta cuestión, arroja luz y fija que partidas deben incluirse en el presupuesto anual de una Comunidad de Propietarios y cuáles deben excluirse a los efectos del artículo 553-30.2 del Código Civil de Cataluña (en adelante “CCCat”).

Los hechos:

Una Comunidad de Propietarios acordó, en Junta Ordinaria, la contratación de un servicio de vigilancia y seguridad para el edificio repercutiendo el gasto entre todos los propietarios.

La propiedad de uno de los locales del edificio, representada por Yúfera Abogados, interesó la nulidad del acuerdo por el que se pretendía la repercusión de ese gasto entre todos los propietarios, debiéndoseles eximir en virtud del artículo 553-30.2 del CCCat., por cuanto el coste de dicho servicio excedía de la cuarta parte del presupuesto anual.

El citado artículo establece que aquellos propietarios que disientan con la aprobación de gastos originados por nuevas instalaciones o servicios comunes que no sean exigibles de acuerdo con la ley (es decir, que no sean necesarios para la adecuada conservación, seguridad y accesibilidad del inmueble), no estarán obligados a satisfacerlos, siempre y cuando el valor del gasto acordado sea superior a la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la Comunidad, una vez descontadas las subvenciones o las ayudas públicas y los costes derivados de la obtención de crédito necesario con entidades financieras.

La problemática radicaba, en esencia, en determinar que partidas del presupuesto anual podían tenerse en cuenta y cuales no, a efectos del cálculo.

Yúfera Abogados defendió que a fin y efecto de determinar ese presupuesto anual (a los efectos del artículo 553-30.3 del CCCat), no debía computarse el propio coste del servicio que se pretendía repercutir, ni una partida extra destinada a morosidad, ni el gasto destinado al mantenimiento y conservación del aire acondicionado de tres plantas del edificio, del que solo contribuían a su pago los propietarios que disponían de dicho servicio y no toda la Comunidad, aún y estar contenida en el presupuesto.

En consecuencia, si se descontaban dichas partidas, el gasto del nuevo servicio de vigilancia y seguridad era superior a la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la Comunidad y por ello, la propiedad del local cumplía los requisitos legales exigidos para quedar exenta de pago.

Decisiones de primera y segunda instancia:

El Juzgador de instancia estimó íntegramente la demanda interpuesta por este despacho, resolviendo que no debían computarse dentro del presupuesto anual ninguna de aquellas tres partidas.

La Comunidad de Propietarios recurrió en apelación argumentando de nuevo que el gasto de servicio de seguridad y vigilancia debía ser considerado “*necesario y exigible para garantizar la seguridad del inmueble*” (y por lo tanto fuera del alcance del artículo 553-30.2 del CCCat) y reiteró que para el cómputo del presupuesto anual, dicho artículo no preveía ninguna salvedad, ni tampoco la exclusión de ninguna partida de gasto que hubiera sido aprobada por la Junta de propietarios, con independencia de que solo contribuyeran a su dotación los comuneros a quienes beneficiase directamente la prestación del servicio.

La Audiencia Provincial de Barcelona confirmó la postura de Yúfera Abogados, declarando que no se había producido un cambio de circunstancias que motivase que el servicio de seguridad hubiere devenido necesario, por lo que tal partida debía seguir considerándose como un gasto no necesario ni exigible con arreglo a la ley y, por tanto, incurso en el art. 553-30.2 del CCCat.

Igualmente confirmó que el coste del propio servicio que se pretendía repercutir no podía incluirse a los efectos de realizar el cómputo del presupuesto anual

Y, asimismo, confirmó la exclusión del cómputo para el presupuesto anual las partidas relativas al mantenimiento del aire acondicionado, por tratarse de un servicio que solo asumían determinados propietarios (no era gasto común) y, en consecuencia, excediendo de la cuarta parte del presupuesto anual a propiedad del local quedaba exenta de pago del servicio de vigilancia y seguridad.

No obstante, el Tribunal entendió que la partida extraordinaria por morosidad no podía excluirse, por tratarse de “*un gasto común que asumen todos los propietarios para prevenir una situación de impago*”.

Resolución por el TSJ de Cataluña:

Frente a lo anterior, la Comunidad interpuso recurso de casación, dictándose la sentencia que nos ocupa en la que **el TSJ de Cataluña finalmente confirma la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona y avala la interpretación de este despacho sobre el artículo 553-30.2 del CCCat, por cuanto deben excluirse del cómputo del presupuesto anual aquellas partidas que no sean comunes sino que afecten exclusivamente a determinados propietarios por lo que, no tratándose de un gasto común ordinario, no es de inclusión preceptiva en el presupuesto anual.**

Así, a los efectos del cálculo que comprende el artículo 553.30.2 del CCCat, al presupuesto anual vigente compuesto por los gastos ordinarios, se le deben excluir las partidas de la nueva instalación o servicio no exigible al propietario disidente (como lo era el servicio de vigilancia y seguridad) así como las de servicios o gastos que aun gestionados por la Comunidad su pago corresponda exclusivamente a uno o varios propietarios (como lo era la partida de mantenimiento del gasto de aire acondicionado).

Por todo ello, aplicando los criterios expuestos para el cómputo del presupuesto anual, la propiedad del local queda exenta del pago del coste del nuevo servicio de vigilancia y seguridad por superar la cuarta parte del presupuesto anual comunitario.

Voto particular:

Dos de los magistrados del TSJ formularon voto particular para discrepar de la interpretación mayoritaria por entender que el presupuesto anual debe reflejar necesariamente todos los gastos que son, en mayor o menor medida comunes, aunque lo sean solo respecto de una parte de la Comunidad, y que, en cualquier caso, no sean privativos.