El Letrado que suscribe, a solicitud de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS NARANJOS DE ALHAMA I GOLF RESORT DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO CONDADO DE ALHAMA**, emite el presente **informe** que versa sobre los criterios establecidos en los Títulos constitutivos y Estatutos de la Entidad urbanística y de los distintos Niveles existentes en el complejo inmobiliario para determinar la contribución a los gastos generales y las posibilidades de instar su eventual modificación.

El sistema de contribución a los gastos generales, en la Entidad urbanística, en el Nivel I y en las Comunidades de Nivel II, fue establecido por el promotor de la urbanización y del complejo Condado de Alhama en sus respectivos Títulos constitutivos y Estatutos. En el caso de la Entidad Urbanística y del Nivel I el urbanizador estableció la contribución a los gastos generales bajo el criterio de la edificabilidad de cada parcela. Para las edificaciones integradas en cada una de las cinco Comunidades independientes agrupadas sujetas al régimen legal de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra la Comunidad de Propietarios Naranjos de Alhama I Golf Resort, el promotor acogió la referencia de la superficie de parcela para fijar los coeficientes de participación. Los Títulos constitutivos y los Estatutos de la Entidad urbanística y de los distintos Niveles, con estos criterios de contribución a los gastos generales, fueron inscritos en el Registro de la Propiedad, de forma que todos los posteriores compradores de parcelas y viviendas asumieron la obligación legal de acatarlos.

Partiendo de la situación jurídica descrita, para dar una respuesta fundamentada a las cuestiones sometidas a consulta, en el concreto ámbito de la propiedad horizontal y específicamente en relación con la diferente contribución a los gastos generales asignada a los comuneros integrantes de las Villas Jana dentro de la Comunidad de Propietarios Naranjos de Alhama I Golf Resort, es necesario partir de la consideración de que los criterios previstos para fijar el régimen legal de contribución que cada propietario debe hacer para el mantenimiento de los gastos generales se establecen en el el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, que dice lo siguiente:

"Son obligaciones de cada propietario:

e) 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."

De acuerdo con estos presupuestos cabe afirmar que, con carácter general, es posible la modificación del sistema de reparto de gastos comunes por cuota de participación establecido originalmente por el promotor, ya que lo permite expresamente el citado artículo 9.1.e) de la Ley mencionada que, al señalar las obligaciones de los propietarios, determina que contribuirán a los gastos generales del inmueble con arreglo a la cuota de participación o a ***"lo especialmente establecido"***, lo que deja abierta la posibilidad de que en el propio Título constitutivo o posteriormente

C/ Villaleal 2, 7ºB - 30.001Murcia
Tel. (+34) 968 215 290/968 405 873
Fax (+34) 968 215 290
jose@montoyaabogados.net

por acuerdo entre los comuneros se pueda establecer un sistema distinto de contribución a los gastos comunes, por partes iguales y no por cuota de participación.

En nuestro caso concreto, la contribución a los gastos comunes por cada propietario de la Comunidad de Propietarios Naranjos de Alhama I Golf Resort viene establecida originariamente en el Título constitutivo por la cuota de participación fijada y así consta recogido en el Registro de la Propiedad. Para cambiar en este momento el sistema de reparto previsto por otro de contribución a los gastos comunes por partes iguales, sería necesario un acuerdo adoptado por unanimidad en junta general. Y esto por imperativo del artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece que los acuerdos que impliquen la modificación de las reglas contenidas en el Título constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

Este es el criterio mayoritariamente acogido por el Tribunal Supremo. Entre otras, se puede citar la **Sentencia de 6 de febrero de 2014**:

"La forma de contribución a los gastos comunes es según la cuota de participación fijada en el Título o a lo que especialmente se haya establecido, por lo que, en principio, todos los comuneros deben aportar conforme a su coeficiente..., y que, aunque sea la Junta de Propietarios quién establezca un sistema singular para pagar determinadas partidas por conceptos de gastos o mantenimiento, ello supone una modificación estatutaria contraria a la ley, susceptible de ser impugnada judicialmente para lograr la anulación del acuerdo.

En el supuesto de que se planteara, como otra opción para rebajar la cuota que soportan los propietarios de Villas Jana, la posibilidad de excluirles de contribuir a algunos gastos, hay que tener en cuenta que también el Tribunal Supremo exige acuerdo unánime para excluir determinados gastos comunes de la obligación general de contribuir a su mantenimiento por considerarlos de posible individualización, cuando la determinación de esos gastos como individualizables y susceptibles de exclusión para algunos comuneros no está previamente reflejada en el Título constitutivo o en los Estatutos. En este sentido la **Sentencia del Tribunal Supremo núm. 335/2009 de 29 de mayo**: ***"Para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una Comunidad de Propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos Comunitarios y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad."***

Por lo tanto, salvo que se adopte por unanimidad un acuerdo conforme exige el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, no parece posible modificar legalmente el sistema de reparto de gastos actualmente establecido en el Título constitutivo y en los Estatutos que disciplinan el régimen jurídico vigente para todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios Naranjos de Alhama I Golf Resort.

C/ Villaleal 2, 7ºB - 30.001Murcia
Tel. (+34) 968 215 290/968 405 873
Fax (+34) 968 215 290
jose@montoyaabogados.net

Si por los propietarios de Villas Jana se estimara que los criterios actuales de contribución a los gastos comunes les resultan perjudiciales por incorrectos o desproporcionados respecto del resto de integrantes de la Comunidad de Propietarios Naranjos de Alhama I Golf Resort, y no resultara factible su cambio por acuerdo unánime, cabría la posibilidad de acudir al Juzgado y plantear un procedimiento para instar su modificación, si bien para ello la demanda debería necesariamente interponerse contra todos los restantes propietarios que conforman la Comunidad de Propietarios Naranjos de Alhama I Golf Resort, pues, en un sentido u otro, sus cuotas de participación podrían verse alteradas con la modificación que pudiera resultar de la sentencia que se dictara.

En este concreto escenario, en caso de no demandar al resto de los comuneros de la citada Comunidad de Propietarios, se les estaría provocando una evidente indefensión al verse afectado el régimen jurídico y económico de sus derechos de propiedad, y no sería legalmente posible exigirles el cumplimiento de la obligación de acatar y someterse a un pronunciamiento judicial recogido en una sentencia dictada en un procedimiento en el que no hubieran sido parte, y en el que no hubieran tenido la oportunidad de oponerse o, por lo menos, de ser oídos por el Órgano judicial. En este sentido se manifiestan la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares, Sección 5.ª, 197/2012, de 27 de abril** y también la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 2014**.

Finalmente, otra circunstancia que debe estimarse a la hora de sopesar la viabilidad procesal de una acción judicial por parte de los propietarios de Villas Jana, para instar la modificación de los vigentes criterios de contribución a los gastos generales es el largo tiempo transcurrido durante el que, con sus propios actos, han venido asumiéndolos pacíficamente, desde el mismo momento de la constitución de la Comunidad de Propietarios a la que pertenecen.

En Murcia, para Alhama de Murcia, a ocho de julio de dos mil veintiuno.

NOMBRE MONTOYA DEL MORAL JOSE - NIF 27472421W

Firmado digitalmente por NOMBRE MONTOYA DEL MORAL JOSE - NIF 27472421W
Fecha: 2021.07.08 18:34:40 +02'00'

C/ Villaleal 2, 7ºB - 30.001Murcia
Tel. (+34) 968 215 290/968 405 873
Fax (+34) 968 215 290
jose@montoyaabogados.net