

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

No existe un concepto legal de lo que ha de entenderse por gastos extraordinarios, si bien no parece aventurado admitir, por exclusión, que son aquellos diferentes a los gastos de comunidad u ordinarios regulados en el artículo.9 LPH según el cual la cuota de comunidad estaría integrada por dos conceptos:

- Gastos necesarios y generales para contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
- Fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca, fondo de titularidad de la comunidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento del presupuesto ordinario, y a cuyo cargo se podrá suscribir o bien contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien un contrato de mantenimiento permanente.

Se ha generalizado el concepto "gastos de comunidad" para designar el coste de los servicios comunes y se aplica por extensión a los gastos de idéntica naturaleza, aunque la edificación no esté sujeta al régimen de propiedad horizontal o de comunidad. Dicho concepto que integra los gastos ordinarios de comunidad permite determinar, por exclusión, qué es lo que se debe entender por extraordinarios.

Salvo pacto expreso en contrario, formalizado preferentemente por escrito en el ejercicio del principio de libertad de pacto y autonomía de la voluntad de los contratantes, los gastos extraordinarios no serán de cuenta del arrendatario, tanto en aquellos contratos anteriores a la entrada en vigor de la LAU como los posteriores.

La doctrina jurisprudencial ha ido consolidando la interpretación de que los "gastos de comunidad" y la "repercusión de servicios y suministros" no son conceptos automáticamente equiparables, tal y como están previstos en las leyes arrendaticias y en particular en la disposición transitoria.2 apartado C subapartado 10 LAU . En concreto el gasto de administrador es uno de los que no se califican como "servicios y suministros" del local argumentando que aprovecha exclusivamente a los intereses de los propietarios, liberándoles de la enojosa tarea de administrar. Sin embargo la obligación de abonar los "gastos de comunidad" puede no obedecer a la aplicación de esa disposición transitoria, y resultar, como se ha comentado de un pacto lícito entre las partes (sea escrito o tácito), caso en el que hay que estar a lo pactado.

La razón de esta afirmación se halla en que respecto de los contratos anteriores, la disposición transitoria.2 apartado C subapartado.10 LAU dispone de forma imperativa los conceptos repercutibles al arrendatario, que no son otros que el IBI y las obras generales necesarias para mantener la vivienda en estado de servir al uso convenido, solicitadas por el propio arrendatario u ordenadas por resolución judicial o administrativa firme.

Respecto de los contratos posteriores al 1º de Enero de 1.995, a los que es de aplicación la LAU , el artículo.20 LAU establece la posibilidad de pacto para que los gastos generales sean abonados por el arrendatario, si bien no parece que haya obstáculo legal alguno para ampliarlo, en cumplimiento de la autonomía de la voluntad, a los extraordinarios.

