

Dispone la LPH que los gastos de comunidad, que en principio corresponden al propietario de la vivienda, requieren de la forma escrita cuando son asumidos por el arrendatario. artículo.20 LPH

Si bien la LAU no especifica qué debemos entender por cuota de comunidad, el concepto lo hallamos en el artículo.9 LPH , el cual está integrado 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.

Como declara la LPH 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. Lo importante, en suma, es que en el lenguaje usual se da el nombre de gastos de comunidad al coste de estos servicios.

Con carácter general se podrían englobar dentro de este concepto los gastos generales del inmueble o "gastos comunes", por ejemplo, servicio de limpieza, portería, suministros de agua, luz, calefacción, ascensor, etc. "

Para la efectividad de la repercusión al arrendatario de este concepto establece el artículo.20 LPH la obligación de fijarse en el contrato la cantidad que se abona en el instante de la suscripción.

Ahora bien, a juicio de la LPH , esta exigencia legal vendría suavizada en el sentido de que si en el contrato no se expresa el importe anual de los gastos de comunidad no se debe privar al pacto de validez si se hace constar por escrito que el inquilino abonará los gastos de comunidad y conoce su importe. La razón de ser del precepto es la de que el arrendatario conozca el montante de estos gastos y, además, que no se eleven anualmente más del doble del IPC . Cuando el inquilino conoce su importe puede evaluar claramente el alcance de las obligaciones que contrae y puede oponerse a un incremento por encima del legal.

El artículo.27 apartado.2 subapartado A LPH extiende la acción de desahucio a la falta de pago de cualquiera de las cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario. El TRLAU no contiene un

precepto idéntico por lo que habremos de estar a lo dispuesto en la artículo.114 apartado.1 LPH en el que se limita la resolución contractual por impago al que lo sea de la renta o de las cantidades que a esta se asimilan, concepto este último que debe entenderse por ley, esto es al coste de los servicios y suministros subsistentes en el momento en que comenzó a regir el TRLAU .

Obligado al pago

La obligación de pagar los gastos es inherente a la propiedad del piso o local. La autorización legal que el artículo.20 apartado.1 LPH de la nueva LAU concede al arrendador para repercutir estos gastos frente al arrendatario en nada le afecta a la Comunidad.

El acuerdo entre arrendador y arrendatario para que éste pague los gastos comunes (artículo.20 apartado.1 LPH), es un acuerdo indudablemente válido pero sólo implica un pacto que obliga a las partes, de manera que si el arrendatario no paga, subsiste la deuda frente a la Comunidad acreedora según el apartado e) del art. 9 LPH, es decir, frente a la Comunidad de Propietarios sigue siendo deudor el arrendador-propietario; todo ello sin perjuicio de la posible acción de repetición que pueda corresponder al copropietario contra su arrendatario. LPH

Esta afirmación puede decirse que es unánime entre las resoluciones de nuestros tribunales que aceptan en calificar esta obligación como una "propter rem", en cuanto el obligado al pago viene determinado en función de la titularidad del piso o local. LPH

Cabe plantearse el supuesto de que la Comunidad emita derramas extraordinarias, ¿puede, en este caso, el arrendador dirigirse contra el arrendatario?. El deudor será el propietario/arrendador, no pudiendo repercutir su importe al arrendatario, salvo que en el contrato de arrendamiento exista pacto expreso por el que éste asume tales gastos comunes extraordinarios no necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble.

Por lo tanto y según entiende la doctrina mayoritaria, aún en el caso en que el arrendatario asuma la obligación frente al arrendador, llegado el caso del impago, carecerá de legitimación pasiva para soportar la acción de reclamación dirigida por la Comunidad, de tal forma que aún cuando los contratantes se obliguen "*in solidum*" al pago de dichos gastos en el contrato de arrendamiento -según esta doctrina- la acción de reclamación de gastos solamente puede tener un destinatario: el propietario del departamento. Por el contrario, esta tesis no es compartida por cierto sector doctrinal -clasificable como residual-, que propugna que en los supuestos de obligación "*in solidum*" contractual, la obligación de pago de las cuotas comunitarias es solidaria, ya que ambos están obligados a su abono, uno por establecerlo la LPH y el otro por el contrato de arrendamiento, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 1.145 del CC.

ARIZA ADMINISTRACIONES no se responsabiliza de las consecuencias que se puedan derivar del uso que se pueda dar a la información facilitada en la respuesta a las consultas, al expresar estas únicamente un criterio , sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho