

¿PUEDO EXIGIR AL INQUILINO DE MI VIVIENDA EL PAGO DE LOS GASTOS DE COMUNIDAD?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

En los últimos tiempos los costes vinculados a la tenencia de una vivienda en propiedad han experimentado un incremento notable, motivo por el que muchos arrendadores se plantean si es posible exigir el pago de los gastos comunes de una comunidad de propietarios al inquilino. La normativa arrendaticia otorga en este aspecto libertad de pacto a los contratantes, de modo que pueden acordar que el pago de los gastos comunes corra a cargo del arrendatario de la vivienda. No obstante, el art. 20.1 de la

Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos exige ciertos requisitos para que dicho acuerdo sea válido, siendo necesario que conste por escrito y que se determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato de alquiler. De lo contrario podrá ser considerado el pacto nulo y no aplicable. El Tribunal Supremo en una reciente sentencia ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la validez de una cláusula contractual que exigía al inquilino el pago de los gastos comunes. Dicho acuerdo figuraba por escrito en el contrato de alquiler, que en este caso se firmó respecto a una vivienda de protección pública, pero en el que no se especificaba el importe anual de los gastos a la fecha del contrato. Motivo por el que el inquilino solicitó a la entidad arrendadora, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, la devolución

de las cantidades satisfechas en concepto de gastos comunes durante 44 meses. La justicia ordinaria dio la razón al inquilino en primera y segunda instancia, al considerar que el acuerdo en cuestión incumplió lo previsto en el art. 20.1 de Ley 29/1994, respecto a la obligación de cuantificar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. No obstante, el TS ha estimado finalmente el recurso de casación interpuesto por la entidad arrendadora y deniega la petición realizada por el inquilino, al no resultar de aplicación en este caso el citado precepto legal. En este sentido, el apartado octavo de la dis-

posición adicional primera de la Ley 29/1994 dispone que los arrendamientos de protección oficial de promoción pública se regirán por las normas particulares de éstas, que son las autonómicas sobre esta clase de viviendas arrendadas, aplicándose la Ley 29/1994 en lo no regulado por ellas. Pues bien, aclara el Supremo, las normas autonómicas permiten que la arrendadora pueda percibir «además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador». Lo que requiere una cláusula contractual de ejercicio de dicha facultad, que opera con el límite normativo de que solo se puede repercutir el coste real de los servicios que perciban los arrendatarios, sin que la norma exija la especificación del importe de los mismos en cómputo anual. Por consiguiente, la aplicación supletoria de la Ley 29/1994 no cabe dado que existe una regulación específica que no exige que se determine el importe anual de tales gastos.



LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

Elige **FIABILIDAD Y TRANQUILIDAD**
para tu Comunidad de Propietarios

Instalación y Mantenimiento de
Sistemas de **Videovigilancia y Accesos**

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

SISTEMA Be ready CCTV

CÁMARAS INTELIGENTES
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en grupolasser.com | 900 321 111