



Roj: **STS 43/2025 - ECLI:ES:TS:2025:43**

Id Cendoj: **28079110012025100042**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/01/2025**

Nº de Recurso: **8863/2022**

Nº de Resolución: **11/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Madrid, Sección 24ª, 25-10-2022 (rec. 566/2022),  
STS 43/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 11/2025**

Fecha de sentencia: 07/01/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 8863/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/12/2024

Ponente: Excm. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 24.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 8863/2022

Ponente: Excm. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 11/2025**

Excm. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 7 de enero de 2025.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Enma , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Azucena Sebastián González y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Alba García Santos, contra la sentencia n.º 794/2022, de 25 de octubre, dictada por la Sección 24.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 566/2022, dimanante de los autos sobre formación de inventario n.º 18/2021 del Juzgado de Violencia sobre la Mujer n.º 2 de Madrid. Ha sido parte recurrida D. Carlos José , representado por la procuradora D.<sup>a</sup> Nuria Garrido Ruiz y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Nuria Pérez Melego.

Ha sido ponente la Excm.a Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D.<sup>a</sup> Enma formuló solicitud de formación de inventario para la liquidación del régimen económico matrimonial de la sociedad de gananciales frente a D. Carlos José , en la que solicitaba, en cumplimiento del artículo 809 LEC, se señalara fecha y hora para la comparecencia de los excónyuges a los efectos legales oportunos.

2.La demanda fue presentada el 25 de febrero de 2021 y, repartida al Juzgado de Violencia sobre la Mujer n.º 2 de Madrid, fue registrada con el número de autos de inventario 18/2021. Una vez fue admitida a trámite, se acordó la citación de las partes a comparecencia para la formación del inventario de los bienes comunes del matrimonio y que tuvo lugar el día 7 de abril de 2021. En dicho acto, D. Carlos José aportó propuesta de inventario oponiéndose a la expuesta de contrario.

3.Una vez celebrado el acto y constatada la discrepancia entre las partes, se acordó convocarlas para la celebración de la vista oral.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado Juez del Juzgado de Violencia sobre la Mujer n.º 2 de Madrid dictó sentencia de fecha 2 de marzo de 2022, con el siguiente fallo:

«Declaro que la sociedad conyugal en su día formada por D.<sup>a</sup> Enma y D. Carlos José contiene las siguientes partidas:

»ACTIVO:

»1.<sup>a</sup>- Crédito de la sociedad de gananciales frente a D. Carlos José por las cantidades pagadas por la citada sociedad del préstamo privativo solicitado por el mismo para el pago de la vivienda familiar, por el período que media desde el 16 de septiembre de 2006, momento de la celebración del matrimonio, hasta el 31 de julio de 2019, fecha de la sentencia de divorcio.

»2.<sup>a</sup>- Pleno dominio del piso situado en Madrid, DIRECCION000 , inscrito en el Registro de la Propiedad número 16 de Madrid, tomo NUM000 , libro NUM000 , folio NUM001 , finca n.º NUM002 , código de registro único NUM003 , referencia catastral n.º NUM004 .

»3.<sup>a</sup>- Derecho de aprovechamiento por turnos (multipropiedad) en " DIRECCION001 .", adquirido por los ex cónyuges mediante contrato n.º NUM005 firmado en Mallorca el 20 de junio de 2010.

»4.<sup>a</sup>- Dinero ganancial existente a la fecha de disolución del matrimonio, 31 de julio de 2019, la suma de 47112,46 €, correspondiendo 23556,23 € a cada una de las partes.

»5.<sup>a</sup>- Crédito de la sociedad de gananciales frente a D.<sup>a</sup> Enma por el saldo ganancial existente en la cuenta NUM006 , por importe de 2936,3 €; así como en la cuenta NUM007 , por importe de 1250 €.

»PASIVO:

»1.<sup>a</sup>- Préstamo hipotecario número NUM008 , de fecha 7 de mayo de 2008, a favor de la entidad bancaria Bankinter, destinado a la adquisición de la vivienda familiar, que se solicitó por un importe inicial de 240.000 € de principal y del que queda pendiente a día de hoy (cabe entender fecha de presentación de la demanda), la cantidad de 157.072,88 €. Sin perjuicio de la liquidación que resulte una vez se resuelva procedimiento judicial que pende debiendo estarse a la misma.

»2.<sup>a</sup>- Préstamo hipotecario número NUM009 , de fecha 29 de septiembre de 2006, a favor de la entidad bancaria Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, destinado a la compra de la vivienda que posee el matrimonio en la DIRECCION000 de Madrid, que se solicitó por un importe inicial de 145.999,36 € de principal, y del que queda pendiente de pago a día de hoy (cabe entender fecha de presentación de la demanda), la cantidad de 109.980,90 €. Sin perjuicio de la liquidación que resulte una vez se resuelva el procedimiento judicial que pende debiendo estarse a la misma.



»Se condena a ambas partes a estar y pasar por la anterior declaración, procediéndose a la división y adjudicación de los mismos previa solicitud de cualquiera de los cónyuges en la forma prevista en los artículos 810 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

»No procede hacer especial imposición de las costas».

5. La representación procesal de D. Carlos José presento escrito en el que solicitaba la aclaración y concreción de la fecha a partir de la cual se considera finalizada la sociedad de gananciales, dictándose auto de fecha 14 de marzo de 2022, con la siguiente parte dispositiva:

«DISPONGO.- PROCEDE ACLARAR la sentencia de fecha 02/03/21 dictada en el presente procedimiento, por lo expuesto en la fundamentación jurídica [ÚNICO.- En cuanto a la aclaración solicitada por la representación procesal de D. Carlos José, hay que señalar que conforme al artículo 1392 del Código Civil, la sociedad de gananciales concluirá de pleno derecho cuando se disuelva el matrimonio. A tal efecto en la página 3 de la sentencia, se hace mención, líneas 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup>, a la fecha de disolución del matrimonio (31 de julio de 2019)]».

#### **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> Enma e impugnada por D. Carlos José.

2. La resolución de estos recursos correspondió a la Sección 24.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 566/2022 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 25 de octubre de 2022, con el siguiente fallo:

«Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Doña Enma y desestimando igualmente la impugnación de Don Carlos José, ambos frente a la sentencia dictada en fecha 2 de marzo de 2022 por el Juzgado de Violencia sobre la Mujer n.º 2 de Madrid en los autos de Formación de Inventario de bienes del régimen económico matrimonial seguidos al n.º 18/2021 de los que el presente rollo dimana, debemos confirmar la referida resolución. Sin costas por las causadas por el recurso de apelación. Sin costas por las causadas por la impugnación».

#### **TERCERO.-** *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. D.<sup>a</sup> Enma interpuso recurso de casación.

El único motivo del recurso de casación fue:

«Al amparo del número 3.º del apartado 2 del art. 477 LEC, esto es, por la existencia de interés casacional, por tratarse de un supuesto en el que se infringe la Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo y en concreto, la emanada de la STS n.º 399/2017, de 27 de junio de 2018; STS n.º 508/2014, de fecha 25 de septiembre de 2014; STS 373/2005, de 25 de mayo de 2005; o la STS 593/2021, de 13 de septiembre de 2021. Considerando al respecto como normas sustantivas infringidas el artículo 1.6, 1.089, 1.358, 1.362 del Código Civil y el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal».

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 17 de julio de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Enma contra la sentencia dictada el 25 de octubre de 2022, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 24.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 566/2022, dimanante de los autos de formación de inventario n.º 18/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Violencia contra la mujer de Madrid».

3. Transcurrido el plazo concedido a la parte recurrida para que formalizara su oposición al presente recurso, sin haberlo hecho, quedó pendiente de vista o votación y fallo.

4. Por providencia de 30 de octubre de 2024 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 17 de diciembre de 2024, fecha en que ha tenido lugar.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes y objeto del recurso*



En un procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales se plantea como cuestión jurídica quién debe soportar los gastos de **IBI** (impuesto de bienes inmuebles) y de la comunidad de propietarios generados desde la sentencia del divorcio hasta el momento de la liquidación, por la vivienda familiar, calificada como privativa del marido, y cuyo uso fue atribuido a la mujer y a las hijas en la sentencia de divorcio.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

**1.**El matrimonio de la Sra. Enma y el Sr. Carlos José , celebrado el 16 de septiembre de 2006, se disolvió por sentencia de divorcio de 31 de julio de 2019, que atribuyó el uso de la vivienda familiar (sita en la DIRECCION002 de Madrid) a la Sra. Enma y a las hijas menores del matrimonio.

Aunque en sus escritos iniciales de propuesta de inventario de la sociedad de gananciales las partes discreparon sobre la naturaleza ganancial o privativa de la vivienda familiar, el juzgado consideró que era privativa del marido, y ese pronunciamiento quedó firme.

Se mantuvo sin embargo la discrepancia entre las partes acerca del saldo del dinero ganancial que debía incluirse en el activo del inventario.

La Sra. Enma solicitó que se incluyera en el activo el saldo de las cuentas abiertas a nombre de uno o de ambos cónyuges con fecha 31 de diciembre de 2018, cuando se inició un procedimiento penal por violencia, por un total de 43 534,17 euros, a lo que habría que sumar los ingresos de ambos cónyuges hasta la disolución del matrimonio por la sentencia de divorcio de 31 de julio de 2019, y deducir la cantidad de 8 102,68 euros que según decía fue objeto de liquidación unilateral por el Sr. Carlos José (que le entregó unos días antes de la sentencia de divorcio, el 25 de julio de 2019, la cantidad de 4 051,34 euros) así como los gastos debidamente justificados realizados por ambos cónyuges para el mantenimiento de la familia. Subsidiariamente, para el caso de que ese dinero ya no existiera en las cuentas, por haberlo gastado de manera unilateral e ilícita el Sr. Carlos José , solicitó que se incluyera en el activo un crédito contra el exesposo con arreglo a las mismas bases.

El exesposo se opuso argumentando que no debía incluirse ninguna cantidad en el activo de la sociedad porque todo el dinero de las cuentas se había gastado desde el momento de la separación de hecho en diciembre de 2018 en el mantenimiento de la familia, y el remanente se liquidó entre ambos esposos una semana antes de la sentencia de divorcio. A estos efectos aportó unos bloques documentales que justificaban los gastos pagados.

La Sra. Enma aceptó algunos de los gastos y facturas aportadas por el Sr. Carlos José , pero rechazó otros. En particular, rechazó los referidos al pago de la comunidad de propietarios y el **IBI** de la vivienda sita en la DIRECCION002 de Madrid, argumentando que la vivienda era privativa del exesposo y le correspondía a él pagar tales gastos.

**2.**El juzgado rechaza la pretensión de la Sra. Enma con el siguiente argumento:

«En lo que concierne a los documentos no admitidos del bloque documental nº 4, facturas giradas por gastos de teléfono, comunidad de propietarios e **IBI**, correspondientes a la vivienda familiar cuyo uso y disfrute fue atribuido en la sentencia de divorcio a la ahora demandante y sus hijas, se determina que tales gastos habían de ser soportados por la Sra. Enma , usuaria de dicho inmueble, por lo que el montante expresado se reducirá en la totalidad del importe de dichos gastos que ascienden a 2268,24 €. En el acto de la vista, la parte actora admitió reconocer las facturas de luz y de gas de la vivienda familiar, ascendiendo el importe de las primeras, a 427,15 € y el de las segundas a 140,46 €. (...)».

**3.**En su recurso de apelación, la Sra. Enma manifiesta que no acepta los documentos del bloque n.º 4 del Sr. Carlos José , que se refieren a gastos de la comunidad de propietarios de la vivienda familiar ubicada en la DIRECCION002 , y los gastos de **IBI** de la misma, y que deben ser descontados y no pueden considerarse como realizados para el levantamiento de cargas familiares, porque considera que «son gastos que en cualquier caso debe asumir el propietario de la vivienda, que lo es el Sr. Carlos José en exclusiva, no pudiendo repercutirse ni a mi representada, ni a la sociedad de gananciales; pero además, en relación a los recibos de la Comunidad de Propietarios y al **IBI** del mes de agosto de 2019, no se admiten también por ser recibos que se han abonado fuera de la vigencia de la sociedad de gananciales, existiendo en ese momento en cualquier caso, y en relación a los bienes comunes, una copropiedad cuya liquidación o rendición de cuentas sería objeto de otro procedimiento distinto».

**4.**La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación de la exesposa con el siguiente razonamiento:

«No se discute por las partes que la vivienda familiar es propiedad exclusiva del Sr. Carlos José , sin perjuicio de que el uso y disfrute fue atribuido mediante sentencia de divorcio de fecha 31 de julio de 2019 a D.ª Enma y a las hijas menores, Filomena y Marí Juana .



»Tal y como ha quedado acreditado el bloque documental n.º 4 obrante en el tomo de la oposición a la demanda de formación de inventario, los gastos de comunidad y los recibos de **IBI** han sido abonados con dinero ganancial. Ello es del todo coherente en tanto en cuanto son gastos derivados de una vivienda que, independientemente de quien ostente la propiedad, ha sido y es destinada a la habitabilidad de las hijas junto a su madre, es decir, se trata de la vivienda familiar. Por tanto, son indudablemente gastos destinados al levantamiento de cargas familiares, tal y como establece la Sentencia ahora apelada y, por ello, procede que se reste debidamente el montante de dichos gastos de la masa ganancial».

5.La exesposa interpone recurso de casación.

#### **SEGUNDO.-** *Planteamiento del recurso de casación*

En el recurso de casación se denuncia que la sentencia recurrida es contraria a la doctrina de la sala. Denuncia como infringidos los arts. 1.6, 1080, 1358 y 1362 CC. Para justificar el interés casacional cita las sentencias 399/2018, de 27 de junio, 508/2014, de 25 de septiembre, 373/2005, de 25 de mayo, 593/2021, de 13 septiembre.

En cuanto al **IBI** porque, argumenta la recurrente, según la doctrina actual del Tribunal Supremo, el pago del **IBI** es una obligación *propter rem* derivada de la titularidad del bien que corresponde satisfacer al propietario, con independencia de que no pueda hacer uso de la vivienda. En cuanto a los gastos de comunidad de propietarios porque, según la recurrente, la actual doctrina del Tribunal Supremo mantiene que es el propietario el obligado al pago de las cuotas, si bien, el excónyuge debe afrontar el pago de los suministros. Todo ello, sin perjuicio de lo que pueda acordar el juzgado de familia, en los casos de crisis conyugal. De forma que, no habiéndose pronunciado el juzgado de primera instancia en la sentencia de divorcio sobre estos extremos, dichos pagos son inherentes a la propiedad, con independencia del uso del inmueble, y su asunción es exclusiva del propietario en la cuota que le corresponda.

La recurrente solicita que se case y anule la resolución impugnada únicamente en relación al pronunciamiento que se impugna por considerarlo contrario a la jurisprudencia fijada por el Tribunal Supremo, y dicte otra por la que se acuerde que los gastos derivados del **IBI** y la comunidad de propietarios del inmueble de DIRECCION002 titularidad del Sr. Carlos José son de su exclusiva cuenta al ser inherentes a la propiedad, no pudiendo repercutirle a mi representada importe alguno por los mismos.

**TERCERO.-** Gastos de la comunidad de propietarios e impuesto de bienes inmuebles (**IBI**) correspondiente a la vivienda familiar, cuyo uso es adjudicado a la esposa e hijos menores en la sentencia de divorcio. *Doctrina de la sala*

La cuestión sobre la que debe pronunciarse ahora la sala ha sido objeto de decisiones anteriores tanto en sede de liquidación del régimen económico matrimonial como en procedimientos iniciados por un exesposo contra otro con el fin de obtener el reembolso del pago de gastos que considera que eran de cuenta del otro.

1.La sala ha admitido, además, que en aras al equilibrio económico entre las partes ( art. 103 CC), la sentencia de divorcio puede acordar que sea el excónyuge que utilice la vivienda ganancial el que deba afrontar los gastos ordinarios de la comunidad, advirtiendo que tal pronunciamiento no es contrario al art. 9 LPH, pues este precepto rige en las relaciones entre propietarios y comunidad, sin perjuicio de las relaciones internas entre los propietarios ( sentencia 508/2014, de 25 de septiembre).

2.Por lo que se refiere a los pronunciamientos de la sala sobre el abono del **IBI** y de los gastos de comunidad de propietarios correspondientes a la vivienda familiar después de la sentencia de divorcio, la sala ha dictado varias sentencias en procedimientos de liquidación del régimen económico matrimonial:

- La sentencia 373/2005, de 25 de mayo, en un procedimiento de liquidación de gananciales, casa la sentencia que excluyó del pasivo del inventario la partida correspondiente al crédito de la esposa por los pagos hechos a la comunidad de propietarios a la que pertenecía la vivienda conyugal, con base en que la recurrente «es la única que viene usando y disfrutando de la citada vivienda y de sus servicios y suministros». Frente a ello, entiende la sala:

«esta explicación carece de apoyo legal, pues, según el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, la contribución al pago de los gastos generales constituye una obligación impuesta no a los usuarios de un inmueble, sino a sus propietarios, y, además, su cumplimiento incumbe a estos no sólo por la utilización de sus servicios, sino también para la atención de su adecuado sostenimiento- se estima porque la participación en tiempo y forma en los gastos comunes, en bien del funcionamiento de los servicios generales, es una de las obligaciones del comunero, y los desembolsos derivados de la conservación de los bienes y servicios comunes no susceptibles de individualización repercuten a todos los condóminos, sin distinción entre los comunes por naturaleza y por destino, que sean necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, de manera que la



no utilización de un elemento común no exime del pago de los gastos generados en su mantenimiento, salvo acuerdo de la junta, determinación en el título constitutivo o en los propios estatutos».

- Por su parte, la sentencia 563/2006, de 1 de junio, también en un procedimiento de liquidación de gananciales, respecto de los gastos de comunidad que había satisfecho la exesposa desde la separación conyugal respecto de la vivienda cuyo derecho de uso le fue atribuido, declara que tales gastos corresponden a la comunidad, cuyos comuneros son copropietarios ( artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal) prescindiendo de su uso efectivo, con lo que la sala reitera el criterio que expuso la sentencia de 25 de mayo de 2005. Y en cuanto al pago del impuesto sobre bienes inmuebles (**IBI**), afirma la sala:

«es un impuesto que recae sobre el derecho de propiedad, no sobre la posesión. El piso, garaje y trastero pertenecían, en dominio, a la comunidad de gananciales y tras la disolución de ésta por la sentencia de separación conyugal, a la comunidad postganancial, romana proindiviso contemplada en los artículos 392 y siguientes del Código civil que, por ello, corresponde en propiedad, por mitad, a ambos cónyuges. Por tanto, si los ha pagado ella, la cantidad abonada integra el pasivo en la liquidación de la comunidad».

- De manera semejante, la sentencia 646/2006, de 20 de junio, en un caso de liquidación de gananciales declara:

«El motivo tercero acusa infracción del artículo 1.362.2º del Código civil en relación con el apartado 5º del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto la sentencia recurrida excluye del pasivo de la sociedad en liquidación el impuesto sobre bienes inmuebles (**IBI**) y los gastos de comunidad de la vivienda familiar y garaje, pagados por la recurrente. La sentencia recurrida se basa en que, al haber disfrutado y seguir en ello la vivienda, los gastos corren de su cuenta.

»El motivo se estima porque el **IBI** es un impuesto municipal de carácter real, cuyo hecho imponible lo constituye la propiedad de los bienes inmuebles ( art. 61 Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales ). Por lo tanto, el **IBI** sobre la vivienda y garaje, declarados en la instancia de naturaleza ganancial sin que en este recurso se impugne tal calificación, ha de ser soportado por la sociedad de gananciales hasta el momento de la extinción de dicha sociedad por la sentencia firme de separación entre los cónyuges. A partir de ese momento y hasta la liquidación de la sociedad, por ésta como carga de los bienes que componen su activo.

»En suma, en la liquidación no se puede prescindir en el pasivo de estos cargos.

»Otro tanto cabe decir de los gastos de comunidad. El artículo 9.5º de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 (al igual que el art. 9º.1 f. de la vigente de 1999 ), de una forma clara e inequívoca, impone al propietario el pago de aquellos gastos ( sentencias de 25 de mayo de 2005 y 1 de junio de 2006 ). Los gastos a que no referimos en este motivo han de figurar como crédito actualizado de la actora contra la sociedad en liquidación, por imperativo del artículo 1398.3º del Código civil».

- La sentencia 399/2018, de 27 de junio, en un procedimiento de liquidación de gananciales, casa la sentencia que rechazó incluir en el pasivo un crédito a favor de la esposa por el pago de las cuotas de comunidad de propietarios de la vivienda ganancial cuyo uso le fue atribuido por la sentencia de divorcio pero sin fijar en qué proporción debían ser pagados por los excónyuges:

«Hemos de partir de la distinción entre gastos que se derivan del uso del inmueble y gastos correspondientes a la propiedad del inmueble. Respecto de los primeros (como son los referidos a servicios de luz, agua, gas, teléfono...), lógicamente han de ser asumidos por el cónyuge usuario, si bien una parte proporcional habría de ser computada como gasto de los hijos a los efectos de la fijación de la pensión de alimentos. En relación con los gastos derivados de la propiedad, como son los de comunidad y el impuesto sobre bienes inmuebles, que tienen carácter "propter rem", corresponden al propietario. A falta de acuerdo o determinación en las medidas definitivas ha de considerarse que la deuda va unida a la propiedad del inmueble. La cuestión aparece clara en relación con los impuestos que gravan el inmueble, como es el **IBI**, ( STS de 563/2006, de 1 de junio ).

»En cuanto a los gastos de comunidad, esta sala ha considerado en sentencia 373/2005, de 25 de mayo, que «la contribución al pago de los gastos generales constituye una obligación impuesta no a los usuarios de un inmueble, sino a sus propietarios, y, además, su cumplimiento incumbe a éstos no sólo por la utilización de sus servicios, sino también para la atención de su adecuado sostenimiento- se estima porque la participación en tiempo y forma en los gastos comunes, en bien del funcionamiento de los servicios generales, es una de las obligaciones del comunero, y los desembolsos derivados de la conservación de los bienes y servicios comunes no susceptibles de individualización repercuten a todos los condóminos». Dicha doctrina ha sido seguida, entre otras, por la sentencia de esta sala 588/2008, de 18 junio, y de la misma cabe extraer que, salvo previsión expresa en contrario en la sentencia que fija las medidas definitivas -lo que no ocurre en este caso- los gastos de comunidad correspondientes a la vivienda familiar han de ser a cargo de la sociedad de gananciales cuando sea titular de la misma con independencia de a quién se haya atribuido el uso tras la ruptura matrimonial»



- La sentencia 564/2024, de 25 de abril, tras reproducir la doctrina de la sentencia 399/2018, de 27 de junio, afirma:

«La condición de gasto extraordinario de la derrama determina que se le deba dar el mismo tratamiento que las cuotas comunitarias. Argumento que podría extenderse, también, al seguro de la vivienda, en tanto en cuanto cubre los daños o desperfectos sufridos en su continente y contenido en favor de la propiedad, condición que ostentan ambos litigantes.

»Por lo que respecta al pago del **IBI**, la sentencia 563/2006, de 1 de junio, la considera también deuda de la extinta sociedad de gananciales, y si es pagada por cualquiera de sus titulares, antes de la liquidación, integra una partida legítima del pasivo del inventario, como crédito a favor del cónyuge o excónyuge con cuyos bienes privativos se cumplió con dicha obligación fiscal. Dicha resolución señala:

»"En cuanto al pago del impuesto sobre bienes inmuebles (**IBI**) es un impuesto que recae sobre el derecho de propiedad, no sobre la posesión. El piso, garaje y trastero pertenecían, en dominio, a la comunidad de gananciales y tras la disolución de ésta por la sentencia de separación conyugal, a la comunidad postganancial, romana proindiviso contemplada en los artículos 392 y siguientes del Código civil que, por ello, corresponde en propiedad, por mitad, a ambos cónyuges. Por tanto, si los ha pagado ella, la cantidad abonada integra el pasivo en la liquidación de la comunidad"».

**3.**La sala ha dictado también sentencias en procedimientos en los que se ejercitaba una acción de reclamación de cantidad por el pago de cantidades relacionadas con la vivienda familiar después de la separación o el divorcio y que correspondía pagar al otro en función del título de propiedad.

- Así, la sentencia 539/2021, de 13 de septiembre, rechaza que el excónyuge propietario de la vivienda que ha pagado las cuotas de la comunidad de propietarios tenga un derecho de reembolso frente a la exesposa que tiene atribuido el uso junto con los hijos menores porque en la sentencia que atribuyó el uso no se le impuso que debiera sufragar tales gastos. En definitiva, son gastos que deben tomarse en consideración en el conjunto de medidas que se adoptan como consecuencia de la crisis de la pareja y, en su caso, en la correspondiente modificación de medidas:

« Esta sala, en sentencias 508/2014, de 25 de septiembre, y 399/2018, de 27 de junio, declaró que es el propietario el obligado al pago de las cuotas de comunidad, si bien el excónyuge debe afrontar el pago de los suministros, sin perjuicio de lo que pueda acordar el juzgado de familia, en los casos de crisis conyugal ( art. 9 LPH).

»Dado que en el presente supuesto no existe pronunciamiento del juzgado de familia atribuyendo el pago a la hoy recurrente, debe estimarse en parte el recurso al infringirse la doctrina jurisprudencial, todo ello sin perjuicio de las acciones que en el futuro pueda instar la parte demandante».

- La sentencia 244/2022, de 29 de marzo, con cita de la anterior sentencia 539/2021, de 13 de septiembre, en un caso en el que los dos excónyuges son propietarios con carácter de bien privativo, por mitades iguales e indivisas, del que fue domicilio conyugal, cuyo uso y disfrute se adjudicó al exesposo hasta que la hija menor alcanzara la mayoría, casa la sentencia que desestimó la pretensión del exesposo de recuperar de la exesposa la mitad de las cuotas de la comunidad de propietarios (se estimó y quedó firme el reembolso de la mitad de lo pagado por el **IBI**). Se afirma en la sentencia:

«La sentencia recurrida no se ajusta a la doctrina anterior: (i) ya que es el propietario (condición que también ostenta la Sra. Palmira ) el obligado al pago de las cuotas de comunidad; (ii) y no existe pronunciamiento del juzgado de familia atribuyendo dicho pago al Sr. Cayetano que deje sin justificación la acción de reembolso ejercitada frente a la Sra. Palmira ».

**CUARTO.-** Decisión de la sala. Estimación del recurso de casación

En el caso que ahora tenemos que decidir hay conformidad entre las partes acerca de que la vivienda es privativa del marido, y lo que plantea la exesposa recurrente es que en la liquidación de la sociedad de gananciales se tenga en cuenta que, desde la sentencia de divorcio, el dinero común no debió emplearse en pagar los gastos correspondientes a la comunidad de propietarios y al **IBI** referidos a la vivienda, por ser de cuenta del exmarido, al ser exclusivamente de su propiedad.

El recurso se estima porque la sentencia recurrida no se ajusta a la doctrina de la sala. La recurrente tiene razón, pues al ser la vivienda privativa del exesposo, y no haberse fijado en la sentencia de divorcio que la exesposa, por tener atribuido el uso junto con las hijas menores, debiera asumir los gastos de la comunidad de propietarios ni el **IBI**, ambos son de exclusiva cuenta del exmarido en cuanto propietario exclusivo de la vivienda.



#### **QUINTO.- Costas**

Dada la estimación del recurso no se hace imposición de las costas devengadas por este recurso. Se mantiene la no imposición de costas de la alzada ya que la estimación del recurso de casación no comporta la estimación total del recurso de apelación interpuesto en su día por la esposa.

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º**-Estimar el recurso de casación interpuesto por Enma contra la sentencia dictada el 25 de octubre de 2022 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 24.ª), en el rollo de apelación n.º 566/2022, dimanante de los autos de formación de inventario n.º 18/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Violencia contra la mujer de Madrid.

**2.º**-Casar la mencionada sentencia en el único extremo de declarar que los gastos derivados del **IBI** y la comunidad de propietarios del inmueble de DIRECCION002 titularidad del Sr. Carlos José son de su exclusiva cuenta. Se mantiene la no imposición de costas de la alzada.

**3.º**-No imponer las costas del recurso de casación y ordenar la devolución del depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.