



Roj: **STS 3338/2026 - ECLI:ES:TS:2026:3338**

Id Cendoj: **28079110012026101185**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **16/07/2026**

Nº de Recurso: **9495/2021**

Nº de Resolución: **1176/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 10029/2021,**  
**ATS 13722/2023,**  
**STS 3338/2026**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1.176/2026**

Fecha de sentencia: 16/07/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 9495/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/07/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección 11.<sup>a</sup>

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

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 9495/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

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

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1176/2026**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.<sup>a</sup> Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 16 de julio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la sociedad Pridles Alquiler, S.L., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María del Mar Rodríguez Gil, bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Alba Serrano Guerrero, contra la sentencia dictada el 19 de julio de 2021 por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 562/2020, dimanante de los autos de Procedimiento Ordinario n.º 231/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Madrid.

Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, representada por el procurador D. Antonio Ángel Sánchez-Jáuregui, bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Descalzo Benito.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El 28 de enero de 2019, el procurador D. Antonio Ángel Sánchez-Jáuregui, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, interpuso una demanda de juicio ordinario en reclamación de cantidad contra las sociedades mercantiles Daviser Ecohabitat, S.L. y Pridles Alquiler, S.L., a fin de que previos los trámites procesales oportunos se dictara sentencia por la que:

«[...]Primero.- Condene a DAVISER ECOHABITAT. S.L. a pagar a mi mandante la suma de 10.309,24 € (DIEZ MIL TRESCIENTOS NUEVE CON VEINTICUATRO EUROS) más los intereses legales desde la interposición de esta demanda, con expresa imposición de las costas procesales ocasionadas a esta parte.

» Segundo.- Declare la responsabilidad solidaria de PRIDLES ALQUILER, S.L., en el pago de las cuotas por gastos comunes de las viviendas DIRECCION000 de Madrid y, en consecuencia, condene a PRIDLES ALQUILER, S.L., a abonar a mi mandante la suma de 13.475,24 € (TRECE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO CON VEINTICUATRO), más los intereses legales desde la interposición de esta demanda, con expresa imposición de las costas procesales ocasionadas a esta parte.»

2.La demanda se turnó al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Madrid y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 231/2019. Por decreto de 25 de marzo de 2019 se acordó admitir a trámite la demanda y emplazar a las partes demandadas para que en el plazo de veinte días se personasen en las actuaciones y la contestaran. El 9 de mayo de 2019, la procuradora D.<sup>a</sup> Mar Rodríguez Gil, en nombre y representación de la mercantil Pridles Alquiler, S.L., presentó escrito de contestación en el que tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, solicitaba que, previos los trámites procesales oportunos, se dictara sentencia que declarase la falta de legitimación pasiva de la demandante, con expresa condena en costas. Por Diligencia de Ordenación de 4 de noviembre de 2019 se acordó declarar a la codemandada Daviser Ecohabitat, S.L. en situación de rebeldía procesal. Cumplimentados en debida forma los pertinentes trámites procesales con el resultado que obra en las actuaciones, quedaron los autos vistos para dictar sentencia.

3.El Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Madrid dictó la sentencia n.º 114/2020, de 3 de julio de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

» Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Antonio Ángel Sánchez-Jáuregui, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 MADRID, contra PRIDLES ALQUILER, S.L., debo absolver y absuelvo a ésta de todos los pedimentos dirigidos contra ella, con expresa imposición de las costas del procedimiento a la demandante.

» Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Antonio Ángel Sánchez-Jáuregui, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 MADRID, contra DAVISER ECOHABITAT, S.L., debo condenar y condeno a ésta a abonar a la demandante la cantidad de 10.309,24 euros, más los intereses moratorios y procesales, y las costas del procedimiento.»

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid. Se formuló oposición por la representación procesal de Pridles Alquiler, S.L., que interesó que se confirmase íntegramente la sentencia de instancia, con imposición a la parte apelante de las costas ocasionadas en la alzada.

2.La resolución del recurso de apelación interpuesto correspondió a la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 562/2020 y, tras seguir los trámites correspondientes, dictó sentencia el 19 de julio de 2021, cuyo fallo dispone:

«[...]FALLAMOS

» Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, contra la sentencia de fecha 3 de julio de 2020 dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de 1ª Instancia n.º 8 de Madrid, revocamos en parte dicha resolución en el sentido de condenar también a la demandada PRIDLES ALQUILER S.L. de forma solidaria con DAVISER ECOHABITAT S.L., a que pague a la actora, la cantidad de DIEZ MIL TRESCIENTOS NUEVE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (10.309,24 €), más los intereses fijados en la sentencia.

» En cuanto a las costas de la primera instancia se mantiene la condena a DAVINSER, sin que haya lugar a realizar expresa imposición de las causadas por PRIDLES, como tampoco se hace expresa condena de las costas de esta alzada.

» La estimación parcial del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de Julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.»

**TERCERO.** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación*

1.La representación procesal de Pridles Alquiler, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación al amparo de lo establecido en los artículos 470, 471, 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso extraordinario por infracción procesal en un motivo que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]Primero. Infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia fundamentada en el artículo 218 inciso 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La sentencia objeto del recurso adolece de un vicio de incongruencia por cuanto básicamente fundamenta y/o justifica, por cuanto no tiene otra forma legal de hacerlo, la responsabilidad solidaria de mi representada, PRIDLES en los gastos de la comunidad de propietarios, que por ley corresponden al propietario, ex., art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, en la doctrina del abuso de derecho, doctrina que en ningún momento fue alegada por la parte demandante, y por lo tanto, no fue objeto de contradicción en el procedimiento, produciéndole este hecho una clara indefensión y consecuente vulneración a su derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución.

1.2. Fundamenta la presentación del recurso de casación dos motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]PRIMERO. Infracción de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias 211/2015 de 22 de abril, RJ 2015/2381; 596/2013 de 3 de octubre, RJ 2013/7438; y 247/2009 de 1 de abril, RJ 2009/4132, entre muchas otras. Considera esta parte que en la sentencia recurrida, el precepto legal de normas sustantivas infringido ha sido el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, El presente recurso, denuncia que la sentencia objeto de recurso, infringe la doctrina jurisprudencial desarrollada por la Sala Primera del Tribunal Supremo, en relación a que los responsables de los gastos comunitarios de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con su cuota de participación, son cada uno de los propietarios, no fijándose nunca la responsabilidad solidaria por dichos gastos a terceros no propietarios, como erróneamente realiza la sentencia objeto del presente recurso.

«[...]SEGUNDO.- Infracción de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias 84/2004 de 10 de febrero, RJ 2004/457; y 545/2011 de 18 julio, RJ 2011\6123; entre otras muchas.»

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes emplazadas para comparecer ante ella. Por providencia de 21 de junio de 2023 se puso de manifiesto a las partes personadas las posibles causas de inadmisión del motivo segundo del recurso de casación a fin de que en el plazo de diez días alegasen lo que estimasen pertinente.

Por auto de 18 de octubre de 2023 se acordó la admisión del recurso extraordinario por infracción procesal y la del primer motivo del recurso de casación. Se acordó no admitir el motivo segundo:

«[...] a la vista de lo expuesto y pese a las manifestaciones de la parte recurrente, el recurso de casación debe ser parcialmente inadmitido, por lo que respecta al motivo segundo, por carencia manifiesta de fundamento, por omisión de norma infringida. Como establece el Acuerdo sobre criterios de admisión de los recursos de

casación y extraordinario por infracción procesal (Pleno no jurisdiccional de 27 de enero de 2017): «El recurso de casación ha de fundarse en la infracción de normas sustantivas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso ( art. 477.1 LEC). Este fundamento es único o exclusivo, en el sentido de que el recurso de casación, en cualquiera de sus modalidades, no puede tener otro sustento». En todas las modalidades del recurso de casación, el citado Acuerdo exige que el encabezamiento del motivo contenga la cita precisa de la norma infringida, aunque haya sido identificada en otro lugar del recurso (entre otras, STS 293/2018, de 9 de mayo, y 349/2018, de 7 de junio) y dar traslado a la parte recurrida personada para que en el plazo de veinte días formalizara por escrito su oposición, lo que hizo en tiempo y forma el procurador D. Antonio Ángel Sánchez-Jáuregui, en el que solicitaba la desestimación de los recursos interpuestos y la confirmación íntegra de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, con imposición a la recurrente de las costas causadas a su mandante.»

4. Por providencia de 2 de junio de 2026 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 7 de julio de 2026, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1. La Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000, de Madrid, interpuso una demanda de reclamación de cantidad por el impago de cuotas comunitarias contra DAVISER ECOHABITAT, SL -propietaria de los pisos DIRECCION001 .º y DIRECCION000 del edificio comunitario- y contra PRIDLES ALQUILER, SL -titular de los derechos arrendaticios de dichas viviendas en virtud del contrato de cesión de 1 de octubre de 2012, elevado a público mediante escritura notarial autorizada el 22 de enero de 2013-.

La comunidad demandante alega para justificar haber dirigido la demanda contra PRIDLES ALQUILER, SL que: «[l]a doctrina de las audiencias provinciales tiene reiteradamente declarada la naturaleza solidaria de la obligación de pago de los gastos comunes cuando existan situaciones de cotitularidad, doctrina que es aplicable por analogía al presente supuesto en el que la propietaria ha transferido los derechos y obligaciones dimanantes del contrato», y que «la subrogación en la posición arrendadora por parte de PRIDLES ALQUILER, S.L., máxime habida cuenta del tenor literal de la estipulación segunda de la escritura aportada como documento número cinco, supone la asunción en la obligación de pago de las cuotas comunes, puesto que no se transfirió sólo el derecho a cobro de las rentas, sino, el contrato de arrendamiento en su totalidad unitaria, por lo que la mencionada que forma parte del contenido obligacional del contrato, ha sido también traspasada y el cesionario ha quedado subrogado en la posición del arrendador frente a la Comunidad».

2. PRIDLES ALQUILER, SL se opuso a la demanda. Alegó que «[d]e ninguna manera [...] se ha subrogado en la posición de DAVISER ECOHABITAT, SL, en su calidad de propietario de los inmuebles, sino que [...] el contrato de cesión se circunscribe a los derechos arrendaticios que dicha entidad tenía sobre los inmuebles objeto del presente asunto, asumiendo las obligaciones que tales derechos comportan, y a los que se refiere justamente la Cláusula Segunda de la escritura de cesión de derechos arrendaticios [...]». Añadió, insistiendo en la misma idea, que «los arrendatarios no han asumido la obligación de asumir el pago de las cuotas ordinarias ni extraordinarias de la Comunidad de Propietarios, por lo que PRIDLES no se ha apropiado indebidamente de dichas cantidades, siendo la única obligada a dicho pago la propietaria de los inmuebles, DAVISER ECOHABITAT, S.L., y a quien de contrario se debe dirigir la presente reclamación, sin que mi mandante tenga responsabilidad ni obligación alguna de asumir dichos pagos».

3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda frente a DAVISER ECOHABITAT, SL, pero la desestimó frente a PRIDLES ALQUILER, SL.

El Juzgado de Primera Instancia partió de tres premisas: «una, que ostenta legitimación para concertar el contrato de arrendamiento no el propietario en cuanto tal, sino quien, por cualquier título, tiene la facultad de uso y disfrute sobre la cosa, dos, que no forma parte de la relación arrendaticia la obligación de contribuir a los gastos comunitarios, salvo que expresamente se pacte entre arrendador (si éste es propietario) y arrendatario que éste asume el pago de los mismos, cosa que en el presente caso no ocurre, y tres, que la obligación de pago de los gastos de comunidad recae sobre el propietario del inmueble», tras lo cual concluyó:

«Por tanto, la legitimación pasiva para el pago de las cuotas comunitarias viene establecida legalmente, señalando para ello a quien tenga la titularidad del piso o local, lo que en el presente caso ostenta la demandada DAVISER ECOHABITAT, S.L., sin que del contrato de cesión de derechos arrendaticios suscrito entre ésta y la codemandada resulte la cesión de la propiedad de las viviendas al cesionario ni la asunción por su parte de

la obligación de pago de las cuotas comunitarias. Y en consecuencia, cabe declarar la falta de legitimación pasiva de la sociedad PRIDLES ALQUILER, S.L. en el presente procedimiento».

4.La comunidad demandante interpuso un recurso de apelación y la Audiencia Provincial lo estimó condenando a PRIDLES ALQUILER, S.L. a pagar de forma solidaria con DAVISER ECOHABITAT, S.L. la cantidad reclamada.

La Audiencia Provincial considera que la cesionaria, como consecuencia de la cesión y con arreglo a lo dispuesto en la cláusula segunda del contrato de 1 de octubre de 2012, «queda subrogada en la totalidad de los derechos y obligaciones que corresponden al arrendador que se deriven de los contratos de arrendamiento». Entiende «que si bien la posición de PRIDLES no es equiparable al usufructo, lo cierto es que es quien ostenta la posesión mediata de las fincas ya que obtiene el beneficio de la explotación de los arrendamientos y, por tanto, subrogándose en los derechos y obligaciones del arrendador debe garantizar a los inquilinos todos los servicios, entre los que se encuentran los servicios comunes de la finca, de manera que procede establecer su obligación solidaria junto con la propiedad a sufragar la parte que le corresponde en los gastos comunes». Añade que «[c]iertamente la situación creada con la cesión de derechos arrendaticios y además al haber pagado anticipadamente el importe por los beneficios de la explotación de las dos viviendas, supone un considerable beneficio para propietaria y explotadora, desentendiéndose ambas de los gastos comunes, con el correlativo y evidente perjuicio de la C de P que, de un lado, no ha podido retener dicho pago al haber sido ya realizado a la propietaria DAVINSER, y por otro lado tiene evidentes dificultades de resarcirse con un posible embargo de los bienes, a la vista de las cargas que estos tienen», y que «[p]or todo ello y teniendo muy presente que la Comunidad de Propietarios en definitiva no son más que el resto de los comuneros, la situación puesta de manifiesto es claramente abusiva, debiendo sufragar los demás copropietarios los gastos que corresponden a los dos inmuebles, que siguen generando beneficios para ambas demandadas».

5.PRIDLES ALQUILER, SL. ha interpuesto sendos recursos extraordinarios, por infracción procesal y de casación. El primero ha sido admitido y del segundo tan solo ha sido admitido el motivo primero.

## **SEGUNDO.** *Planteamiento de los recursos. Alegaciones de la comunidad recurrida*

### **1.** *Planteamiento de los recursos.*

1.1.El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en un motivo único en el que se denuncia la infracción del art. 218.1 LEC por incurrir la sentencia en el vicio de incongruencia al justificar la responsabilidad solidaria de PRIDLES en la doctrina del abuso de derecho que «en ningún momento fue alegada por la parte demandante, y por lo tanto, no fue objeto de contradicción en el procedimiento, produciéndole este hecho una clara indefensión y consecuente vulneración a su derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución».

1.2.El recurso de casación se funda en dos motivos, del que tan solo ha sido admitido el primero, en el que se denuncia la infracción del art. 9.1.e) LPH y de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias 211/2015, de 22 de abril; 596/2013, de 3 de octubre; y 247/2009, de 1 de abril, ya que «los responsables de los gastos comunitarios de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con su cuota de participación, son cada uno de los propietarios, no fijándose nunca la responsabilidad solidaria por dichos gastos a terceros no propietarios, como erróneamente realiza la sentencia objeto del presente recurso».

### **2.** *Alegaciones de la comunidad recurrida*

La comunidad recurrida se opone tanto al recurso de casación como al recurso por infracción procesal. Alega, en primer lugar, causas de inadmisión del recurso de casación. A continuación expone las razones por las que considera improcedentes ambos recursos.

En relación con la inadmisión del recurso de casación sostiene que «[e]l recurso no expone en modo alguno, ni con claridad ni de forma confusa, la concurrencia del interés casacional». Añade que «[e]s claro que el recurso cita, pero no extracta, las sentencias en que se fundamenta».

Fundamenta la improcedencia de dicho recurso en la extensión de la responsabilidad. Señala en este sentido que la obligación de contribución corresponde, además de al propietario, al cesionario del contrato arrendaticio, pues dicha cesión provocó que se subrogara no solo en los derechos derivados del arrendamiento, sino también en las obligaciones del arrendador «entre las que se encuentra garantizar a los arrendatarios los servicios comunes y, en virtud de dicha subrogación, le atañe la obligación de pago junto al propietario». Concluye que «el supuesto de un cesionario que asume en virtud del contrato de cesión se subroga en la posición del arrendador, es uno de los casos aludidos de extensión de responsabilidad, de la obligación del propietario en la Sentencia 211/2015 del Tribunal Supremo (Sección 1ª), de 22 de abril de 2015» (sic).

Respecto del recurso por infracción procesal alega que la *ratio decidende* de la sentencia recurrida «no es el abuso de derecho, que es un argumento a mayor abundamiento, sino la constatación de que el contrato de cesión de contrato celebrado entre la recurrente y la propiedad produjo la subrogación de la primera en los derechos y obligaciones de la segunda» (sic). Añade que «[p]or tanto, la decisión de condena solidaria se fundamenta en la subrogación obligacional y, como argumento adicional o a mayor abundamiento a ella, se concluye que la situación resultante del negocio celebrado es abusiva, efecto prohibido en Derecho».

**TERCERO.** *Desestimación de las causas de inadmisión. Examen previo del recurso de casación. Estimación del recurso*

**1. Desestimación de las causas de inadmisión.**

Procede examinar, con carácter previo, las causas de inadmisión opuestas por la comunidad recurrida frente al recurso de casación.

Deben ser desestimadas.

El recurso identifica la norma que considera infringida, invoca la jurisprudencia de esta Sala que estima aplicable al caso y expone las razones por las que entiende que la sentencia recurrida se aparta de dicha doctrina, sin alterar la base fáctica fijada en la instancia ni apartarse de la *ratio decidende* de la resolución impugnada. Cumple, por tanto, la carga de exteriorizar el interés casacional mediante una fundamentación suficiente de la infracción jurídica denunciada.

La admisión del recurso no exige anticipar un juicio favorable sobre la corrección de la tesis sostenida por el recurrente, sino únicamente comprobar que la cuestión jurídica aparece debidamente identificada y fundamentada, lo que, con arreglo a nuestra doctrina (por todas, sentencia 1329/2025, de 29 de septiembre) basta para superar el test de admisibilidad y atribuir merecimiento al examen del motivo admitido, cuya viabilidad habrá de resolverse al abordar el fondo del recurso.

**2. Examen previo del recurso de casación.**

Procede examinar con carácter previo el recurso de casación.

Aunque la regla 6.ª del apartado primero de la disposición final decimosexta de la LEC establece, en principio, un determinado orden para el examen de los recursos extraordinarios, esta Sala ha admitido reiteradamente la posibilidad de alterarlo cuando razones de economía procesal y de utilidad práctica así lo aconsejen. En particular, ha declarado que procede resolver en primer lugar el recurso de casación cuando una eventual estimación del mismo privaría de efecto útil al recurso extraordinario por infracción procesal, «[...] toda vez que las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia» (por todas, sentencia 1068/2026, de 1 de julio).

Tal es lo que sucede en este caso. El recurso extraordinario por infracción procesal denuncia un vicio de incongruencia fundado en que la Audiencia Provincial habría introducido de oficio la consideración de la situación como abusiva. Sin embargo, la propia comunidad recurrida sostiene que esa apreciación constituye un razonamiento a mayor abundamiento y que la *ratio decidende* de la sentencia reside en la conclusión de que la cesionaria quedó subrogada en las obligaciones del arrendador. En consecuencia, si el recurso de casación prosperara por considerarse jurídicamente incorrecta esta última conclusión, la argumentación adicional relativa al abuso de derecho carecería de incidencia sobre el fallo, lo que haría innecesario pronunciarse sobre la denunciada incongruencia. Procede, por ello, examinar en primer lugar el recurso de casación.

**3. Estimación del motivo y, con él, del recurso de casación**

El motivo debe ser estimado y, con él, el recurso de casación.

El art. 9.1.e) LPH impone la obligación de contribuir a los gastos generales a cada propietario. Se trata de una obligación legal inherente a la titularidad dominical del elemento privativo, de modo que corresponde a quien ostenta la condición de propietario en el momento de su devengo. Así lo ha venido declarando de forma constante la jurisprudencia de esta sala (por todas, sentencia 667/2026, de 4 de mayo).

En el presente caso, no se discute que DAVISER ECOHABITAT, SL continúa siendo la propietaria de las viviendas litigiosas. La cesión a PRIDLES ALQUILER, SL de la posición contractual de arrendadora no comportó la transmisión del dominio de los inmuebles, sino únicamente la subrogación en los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia. Por ello, dicha cesión produce efectos en el ámbito del contrato de arrendamiento, pero no altera el régimen legal de las obligaciones que la LPH impone al propietario frente a la comunidad.

No desvirtúa esta conclusión la consideración de que PRIDLES ALQUILER, SL perciba las rentas, explote económicamente los arrendamientos o deba garantizar a los arrendatarios el disfrute de los servicios comunes. Tales circunstancias podrán integrar el contenido de las obligaciones que asume frente a los arrendatarios como consecuencia de la cesión del contrato, pero no determinan que pase a ocupar la posición jurídica que la LPH reserva al propietario del inmueble respecto de la comunidad. Se trata de relaciones jurídicas distintas, sometidas a regímenes jurídicos diferentes, sin que la subrogación en una de ellas comporte, por sí sola, la asunción de las obligaciones propias de la otra.

Finalmente, tampoco resulta de aplicación al presente caso la doctrina contenida en la sentencia 211/2015, de 22 de abril, invocada por la comunidad recurrida. Dicha resolución parte, precisamente, de que el obligado al pago de los gastos comunitarios es el propietario y examina exclusivamente los supuestos de extensión de responsabilidad expresamente previstos en la LPH, esto es, los relativos al adquirente del inmueble y al transmitente que incumple el deber de comunicar el cambio de titularidad. La propia sentencia declara que fuera de tales supuestos no existe obligación legal, propia ni por extensión de responsabilidad, al pago de las deudas comunitarias. No cabe, por ello, extender su doctrina a un supuesto como el presente, en el que la ahora recurrente no ha adquirido la propiedad del inmueble, sino únicamente la posición contractual de arrendadora.

En consecuencia, la sentencia recurrida infringe el art. 9.1.e) LPH al extender a PRIDLES ALQUILER, SL una obligación que la ley impone al propietario del inmueble y al condenarla solidariamente junto con este sin que exista precepto legal o negocio jurídico con eficacia frente a la comunidad que justifique dicha solidaridad. Procede, por ello, estimar el motivo y, con él, el recurso de casación, casar la sentencia recurrida y, al asumir la instancia, desestimar el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios y confirmar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia.

#### **CUARTO. Costas y depósitos**

1. Al estimarse el recurso de casación y no examinarse el recurso extraordinario por infracción procesal no se condena en las costas de dichos recursos a ninguno de los litigantes con devolución de los depósitos para recurrir ( art. 398.2 LEC y apartado 8 de la disposición adicional 15.ª, apartado 8 LOPJ, respectivamente).

2. Al desestimarse el recurso de apelación se imponen a la apelante las costas de dicho recurso con pérdida del depósito para recurrir ( arts. 398.1 y 394.1 LEC, y disposición adicional 15.ª, apartado 9 LOPJ, respectivamente).

#### **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 y no examinar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por PRIDLES ALQUILER, SL contra la sentencia dictada por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, el 19 de julio de 2021, en el recurso de apelación 562/2020, y casarla.

2.º-Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000, de Madrid, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 8 de Madrid, con el núm. 114/2020, el 3 de julio de 2020, en el procedimiento ordinario 231/2019, y confirmarla.

3.º-No imponer a ninguno de los litigantes las costas de los recursos extraordinarios de casación y por infracción procesal con devolución de los depósitos para recurrir.

4.º.-Imponer a la apelante las costas del recurso de apelación con pérdida del depósito para recurrir.

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.