

La cuota de participación

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 3 de julio de 2017, lunes.

El apartado b) del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: “A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación total de valor del inmueble y referida en centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabo de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime”.

La cuota de participación que sirve de módulo para las cargas y el valor proporcional del piso o local en el conjunto del inmueble, viene referida a centésimas, de manera que dividido el edificio en un entero, la suma de las cuotas correspondientes a cada unidad registral, será necesariamente el total del 100%.

El párrafo segundo del artículo 5 Ley de Propiedad Horizontal, en relación con la cuota de participación establece tres criterios esenciales:

- 1.- La configura como parte del contenido del Título Constitutivo.
- 2.- Determina quien puede establecer la cuota de participación de cada piso o local, como son:
 - El propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos.
 - Los propietarios existentes, mediante acuerdo de unanimidad.

La cuota de participación

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 3 de julio de 2017, lunes.

- Por un juez, mediante resolución correspondiente.

3.- Se establecen los criterios para su fijación numérica, siendo los siguientes:

- La superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble.

- El emplazamiento interior o exterior del piso o local.

- La situación del piso o local.

- El uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

La cuota de participación es el elemento esencial sobre el cual gira toda la actividad de la comunidad de propietarios, y supone la referencia básica para determinar la contribución de cada piso o local a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sea susceptibles de individualización, también para la participación en el fondo de reserva y en las obras que sean necesarias realizar en el edificio.

El apartado e) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece las obligaciones de los propietarios, y entre otras las de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean

La cuota de participación

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 3 de julio de 2017, lunes.

susceptibles de individualización.

Pues si bien, establece este artículo entre las obligaciones de los propietarios la de contribuir con arreglo a la cuota de participación, pero hay veces que los estatutos determinan la participación en los gastos de conservación y mantenimiento a partes iguales, que es la otra forma posible que establece el art.9.e) “a lo especialmente establecido” en el título, o por modificación o acuerdo unánime de los propietarios.

En este sentido hay que distinguir entre gastos de conservación y mantenimiento que puede ser a partes iguales por así haberlo establecido el título o acuerdo unánime de los propietarios, y otra cosa será a la hora de participar en otros gastos generales por obras de reparación de los elementos comunes, como puede ser la cubierta, muros, fachadas, forjados, en definitiva los que determina el Art. 396 del Código Civil que son indivisibles, y para este caso, la participación debe ser por coeficientes entre los propietarios que forman parte de la comunidad, viviendas, locales y garajes.