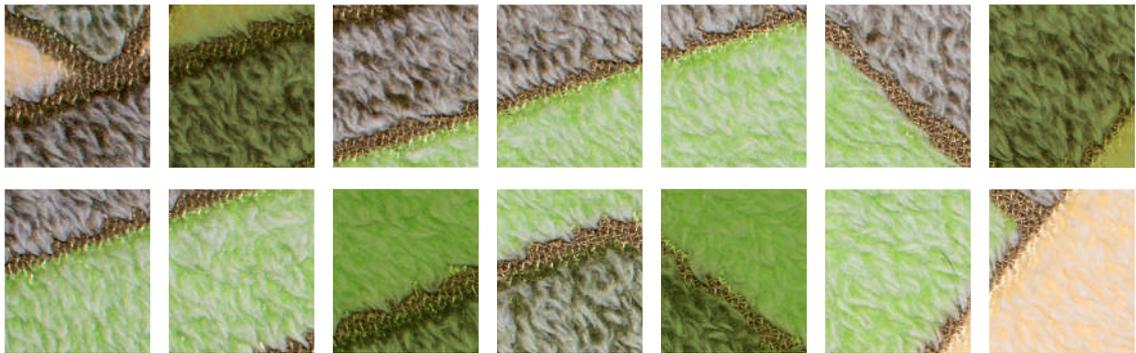


Incluye



Aspectos legales de las comunidades de propietarios



Aspectos legales de las comunidades de propietarios

© LA LEY, 2023

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es

<https://www.laley.es>

Primera edición: Junio 2023

Depósito Legal: M-18552-2023

ISBN versión con complemento electrónico: 978-84-9090-708-5

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-709-2

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

apartamento tenga asignada la cuota respectiva, concreción matemática de la parte que cada propietario tiene en el inmueble.

Si las cuotas de participación suman más de cien, es síntoma de que en el complejo inmobiliario o urbanización existe más de una Comunidad; si a un elemento se le atribuye cuota de participación no puede ser común; si en la cuota se integra determinado adlátere del piso y local igualmente será elemento privativo, etc.

CRITERIOS DE FIJACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA CUOTA

La cuota de participación en la propiedad horizontal viene referida a centésimas del valor del inmueble, por lo que todas las cuotas no deben rebasar la suma de cien, y así, el reparto de los gastos comunes tendrá que verificarse, para determinar la parte correspondiente a cada piso o local, dividiéndolos por cien y luego multiplicando por el coeficiente respectivo, procediendo, de existir incorrección en el reparto, el aumento o la reducción del exceso liquidado.

Respecto al legitimado para fijar la cuota de participación, que en principio es el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos y en su defecto, luego la voluntad unánime de los copropietarios, una vez vendidos, y al fin, la resolución judicial o laudo firme (art. 5 párrafo 2.º LPH 1960), y los problemas derivados, cuando ya se ha realizado por el constructor-promotor la venta de algunos pisos o locales, según la documentación del contrato, sus cláusulas, y la posesión del elemento que tenga el adquirente, se trata en sede del tema sobre el título de constitución y los estatutos.

Respecto de la unanimidad para el acuerdo comunitario modificadorio de las cuotas o coeficientes de participación en la propiedad horizontal, no hay vacilación jurisprudencial (SSTS de 10 de diciembre de 1990 (LA LEY 2160/1991), 22 de diciembre de 1993, rec. 1049/1991, 16 de noviembre de 1996, rec. 322/1993 y 30 de abril de 2002, rec. 3542/1996).

Para la atribución de la cuota, el art. 5 párrafo 2.º LPH 1960 atiende a los siguientes parámetros:

- La superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble.
- Su emplazamiento interior o exterior, y su situación.
- El uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

Estos criterios son Derecho necesario (STS 33/2005 de 25 de enero, rec. 501/1998).

En cuanto a la modificación de la cuota determinada inicialmente, hay que distinguir que se impute a esa determinación inicial irregularidad o abuso, o no:

- Ocurre en aquellos edificios en los que el constructor-promotor se reserva un piso o local, que el señalamiento unilateral de su cuota de participación no se suele ajustar a la proporción debida con arreglo a los criterios básicos de la Ley.

En otros casos, el asunto es de puro error, muchas veces por la ausencia de intervención de arquitecto en la fijación de superficies.

De **no conseguirse el acuerdo de los propietarios** para corregir las cuotas en Junta, lo que sucederá con que no acepte alguno de los interesados la presunta irregularidad o error con que la cuota ha sido fijada, queda el recurso al laudo arbitral o a la formulación de demanda judicial, aunque son procedimientos infrecuentes, ya que siendo problema inmediato, urgente e inaplazable la contribución a los gastos comunes, son los propios condueños, espontáneamente, los que efectúan un reparto "*ad hoc*", como veremos.

Hay que tener en cuenta que al referirse el art. 5 LPH 1960 a la fijación judicial de la cuota, no dice que sea en ausencia de la fijación por otras personas legitimadas, por lo que cabe hacerlo en la expresada función correctora de lo consignado inicialmente en el título, a través del oportuno juicio declarativo.

- Al margen de estos supuestos, una de las características de la regulación de la cuota es su inalterabilidad por efecto de las variaciones o menoscabos (art. 3.b) párrafo 2.º LPH 1960) e incluso por las innovaciones no necesarias acordadas sin el voto del disidente (art. 17.4 párrafo 2.º LPH 1960), puesto que las modificaciones de cuotas atentarían al derecho de los condueños que no hubiesen consentido la alteración.

Pero la Ley contempla algunos supuestos de posibilidad de **variación de cuotas**, como son los de reestructuración física por división, aumento o disminución de algunos pisos o locales, en los que aquélla ha de fijarse de nuevo, pero sin repercutir en las cuotas de los restantes, que permanecen inalteradas, y en el de construcción de nuevas plantas u otras alteraciones en la estructura o fábrica del edificio, cuyo acuerdo ha de fijar la variación que el módulo de reparto experimente (art. 10.3.b) LPH 1960).

Salvo estos supuestos excepcionales, en que la alteración física del inmueble impone una congruente alteración en las cuotas, éstas, en cuanto representan una relación invariable de cada piso o local respecto del edificio, no pueden ser variadas sino por acuerdo unánime de los condueños (arts. 5 y 17.6 LPH 1960), en tanto afectantes al título constitutivo, establecedor de unas obligaciones económicas de carácter permanente (STS de 10 de marzo de 1993 (LA LEY 577-5/1993)).

FIJACIÓN CONVENCIONAL DEL MÓDULO DE REPARTO

La Ley de Propiedad Horizontal admite, y así lo expresa la Exposición de Motivos, que por obra de la voluntad de los copropietarios se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de Derecho necesario deducibles de sus términos. El principio de autonomía de la voluntad de los contratantes, que con carácter general establece el art. 1255 CCiv, tiene su expresión más concreta en relación con la propiedad horizontal en el art. 396 "*in fine*"

CCiv: "Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados".

Por ello, el art. 5 párrafo 3.º LPH 1960 autoriza a que el título constitutivo pueda contener reglas, no prohibidas legalmente, atinentes, entre otros extremos, a los gastos, al tiempo que el art. 9.1.e) LPH 1960 se refiere a la obligación de contribuir a los gastos generales con arreglo a la cuota de participación "o a lo especialmente establecido".

Hay así la puerta a una modificación del sistema de reparto en aquellos casos especiales en que la distinta forma de uso de las cosas y servicios comunes hacen necesario el señalamiento de una forma de pago especial concretada en una cuota que sirve de módulo a estos exclusivos fines, manteniendo la otra su eficacia general a los restantes efectos.

La jurisprudencia, desde luego, admite la legalidad del señalamiento de un **sistema de reparto del gasto igual y no proporcional** para todos los propietarios (SSTS de 14 de marzo de 2000, rec. 1724/1995 ó 30 de abril de 2002, rec. 3542/1996), e incluso la exención del abono de determinados gastos a algunos condueños, siempre con respeto a la regla o principio de unanimidad (STS de 6 de julio de 1991 (LA LEY 2666/1991)).



ATENCIÓN:

No debe confundirse la modificación de la cuota o coeficiente de participación de cada propietario con la modificación de la asignación de los gastos generales, o incluso la exención, con ruptura de la relación con dicha cuota o coeficiente.

En cualquier caso, en la comunidad que durante años aceptó de forma tácita un sistema de distribución de los gastos comunes distinto del previsto en el título constitutivo no será necesaria la unanimidad para la aprobación de un acuerdo que suponga volver a lo dispuesto en el título, puesto que nada se modifica, ni se quiso modificar en dicho periodo, como señala la STS de 6 de febrero de 2014, rec. 2603/2011.

4. SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE LOS GASTOS COMUNES

Todo copropietario, por el hecho de serlo y desde el momento en que, por la adquisición de un piso o local, entra a formar parte del régimen de propiedad horizontal, viene obligado al pago de los gastos comunes "**sin que la no utilización de un servicio exima de las obligaciones correspondientes**" (art. 9.2 LPH 1960).

No se deja de tener obligación de pagar por el hecho de no usar los elementos y servicios comunes. No hay exoneración por decisiones particulares, que no pueden repercutirse a los demás, como tener cerrada la vivienda, o no usar la calefacción central o la piscina, ni el mal funcionamiento del servicio general excusa de sostenerlo, a modo de renuncia, sino exclusivamente autoriza a exigir el derecho a que funcione como debiera.

Tal obligación, en su vertiente subjetiva, se contempla en los arts. 9.1.e) y f), que especifican las obligaciones del comunero de contribuir a los gastos generales y al fondo

de reserva, conforme a su cuota de participación, en relación con el art. 21.2 LPH 1960, el cual señala:

"La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento."

La obligación del propietario del departamento de contribuir a los gastos generales que genere la comunidad es lo que la doctrina ha catalogado como "*propter rem*", subjetivamente real o ambulatoria, entre cuyos puntos característicos cabe destacar los siguientes:

- **Accesoriedad** de una determinada titularidad jurídico-real.
- **Especial designación del sujeto pasivo**, a través de la titularidad de un derecho real.
- **Renuncia y abandono liberatorio**, y
- **Transmisión del derecho real**, sin que sea preciso una especial voluntad encaminada a producir la transmisión pasiva de la obligación, sino que basta la voluntad de transmitir el derecho real para que a tal transmisión acompañe la de las obligaciones.

TITULAR REGISTRAL Y EXTRARREGISTRAL

La expresión del precepto que atribuye subjetivamente el gasto general anterior a la reforma de 1999, no era la de propietario sino la de titular, con lo que ahora se aclara mejor que la obligación de pago es de los propietarios de la vivienda o local para el caso de que fueren otros los tenedores u ocupantes de la misma, pero **en modo alguno se imponen gastos comunes a un titular no propietario, como pudiera ser el titular "*secundum tabulas*" no propietario.**

Ahora bien, no puede decirse que el titular registral, aunque haya enajenado su propiedad, carezca de responsabilidad, puesto que cabe la aplicación del **art. 9.1.i) LPH 1960**, en que solidariza al anterior propietario que no ha levantado la carga de comunicar la enajenación.

En primer término, se reclamará el pago de gastos comunes al titular registral que sea el anterior propietario, cuando se trate de gastos correspondientes a periodos previos a la actual propiedad, puesto que es responsable evidente, con independencia de la afección real, excusable para requerir y demandarle.



Acceso online a Biblioteca Digital smarteca:
consulte página inicial de esta obra

Una guía esencial para abordar los aspectos legales de las comunidades de propietarios, actualizada con las últimas novedades introducidas por la Ley de vivienda. Su contenido comprende no solo el análisis del régimen jurídico aplicable sino también el estudio de las múltiples cuestiones de carácter procesal derivadas de las acciones civiles que cabe interponer en este ámbito (Pej.: para impugnar los acuerdos sociales, exigir el pago de las prestaciones comunitarias, cesación de actividades prohibidas, etc.). Todo en una única guía que trata de brindar soluciones legales y estrategias procesales sólidas para poder tomar decisiones informadas que permitan obtener resultados favorables en los litigios que se puedan plantear.

Para reforzar su utilidad práctica, el libro incorpora un extenso catálogo de formularios listos para utilizar, junto con esquemas procesales claros y concisos. Dirigido a abogados, administradores de fincas y expertos en derecho inmobiliario. No pierdas más tiempo buscando respuestas dispersas, encuentra todo lo que necesitas en una única fuente confiable y práctica.

ISBN: 978-84-9090-708-5



3652461887



ER-0280/2005



GA-20050100