

# COMUNIDADES de propietarios: ¿cuánto debo pagar de cuota?

De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal lo habitual es que cada propietario pague una cuota diferente según la altura del inmueble, su emplazamiento y superficie

Los propietarios de pisos y lonjas tienen asignada una cuota de participación, en relación al total del inmueble, que es la que determina el importe de la cuota de comunidad para hacer frente a los gastos comunes y a los gastos extraordinarios o derramas. Esta cuota también se tiene en cuenta en situaciones más favorables como la venta de propiedades comunes (la vivienda del portero), el recibo de rentas mensuales por su arrendamiento, o por ejemplo, la recepción de una indemnización por ceder espacios comunes al Ayuntamiento. Ahora bien, aunque en principio no debería haber ningún problema, son muchos los propietarios que no están de acuerdo con la cuota que pagan. Esto genera malestar entre los vecinos y numerosas dificultades para iniciar obras que muchas veces no pueden esperar.

## ¿Dónde y cómo se fija la cuota?

La cuota de participación se establece en el mismo "título", tal y como reza la Ley de Propiedad Horizontal. Se refiere al título constitutivo de la propiedad. Y para que el propietario comience a regirse por las normas y régimen de la propiedad horizontal se requiere que el dueño único del inmueble, el constructor-promotor o todos los propietarios de los distintos pisos y locales, de



forma unánime, elaboren el título constitutivo en el que, junto a la descripción del edificio, de sus elementos comunes y elementos privativos, se señale la cuota de participación de cada uno de los pisos y locales.

Son, por tanto, varios los documentos que se precisan: por un lado, el que describe la totalidad del inmueble -recibe el nombre de título constitutivo de la propiedad horizontal-, y documentos individuales de cada vivienda, como las escrituras de cada piso y local en el que se indica la cuota concreta de participación en los elementos comunes. Esta condición es aplicable tanto a vivienda nueva como de segunda mano.

**¿Cómo se modifica la cuota?** Por acuerdo unánime de la junta de propietarios. Si hay ausentes, su voto se considera favorable si, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiestan su discrepancia en el plazo de 30 días.

**Y si se adopta un acuerdo para realizar una obra o servicio liberando a alguna vivienda o local de realizar esta contribución, ¿el resto cómo paga?** Se deberán adaptar las cuotas entre el resto de pagadores para que su suma alcance el 100%. ■■■







■ Es posible pagar los gastos de comunidad a partes iguales, si se acuerda por unanimidad

■■■ **¿Por ejemplo?** Un inmueble tiene 10 enteros. Se decide por unanimidad, que para la instalación de un ascensor en la comunidad los bajos comerciales no deben asumir este coste. Si por ejemplo, las cuotas de éstos suman un 20%, el gasto se calculará mediante la aplicación de una regla de tres para reconvertir el 80% de los propietarios de viviendas en un 100%.

**Ejemplo:** la comunidad tiene 10 viviendas y 4 locales en la que cada vivienda tiene una cuota del 8% y cada local el 5%, se aplica la siguiente regla:

$$\begin{aligned} 10 \text{ viviendas} \times 8\% &= 80\% \\ 4 \text{ locales} \times 5\% &= 20\% \end{aligned}$$

Los gastos han de ser abonados al 100% solo por las viviendas, que suman un 80%.

$$\begin{array}{r} 80 \text{ -----} 100 \\ 8 \text{ -----} \quad \times \\ x = 800 / 80 = 10\% \end{array}$$

Ésta es la cuota rectificada para abonar los gastos exclusivamente por las viviendas. Cada vivienda pasa a contribuir un 10% en lugar de un 8% para ese servicio concreto.

**¿Las viviendas pagan a partes iguales?** En el ejemplo anterior sí, pero lo habitual es que cada vivienda tenga una cuota diferente y propia, adaptada a su altura, emplazamiento y superficie.

**Pero, en muchas comunidades los propietarios pagan idénticas cantidades.** Es posible pactar el pago de gastos a partes iguales por unanimidad, pero la experiencia demuestra que a largo plazo, genera un gran descontento que afecta a la armonía y a la convivencia diaria de la comunidad de vecinos.

**Si ya existe ese acuerdo pero aun así se quiere pagar conforme a la cuota que corresponda, ¿cuáles son los pasos que se deben seguir?** Se debe acordar por unanimidad en la junta de propietarios. Eso sí, hay que prever que el cambio beneficiará a unos y perjudicará a otros, por lo que pueden surgir dificultades para alcanzar la unanimidad.

**Si en una comunidad un propietario se queja de que están mal calculadas las cuotas porque las cantidades coinciden en pisos con grandes diferencias de superficie, ¿qué se puede hacer?** Es recomendable acudir a un aparejador o un arquitecto. Estos profesionales pueden despejar las dudas respecto al correcto cálculo de las cuotas en el título, conforme a los criterios legales de superficie útil, emplazamiento interior o exterior y situación.

**Y si no hace nada la comunidad por corregir esta situación, ¿el vecino puede negarse a pagar sus cuotas?** No, debe seguir cumpliendo con su

obligación de contribuir a los gastos comunes de acuerdo a su cuota actual. Siempre puede solicitar un informe técnico al respecto y, una vez obtenido y estudiado, pedir al presidente de la comunidad de vecinos que incluya esta cuestión en el orden del día de la próxima junta o que convoque una junta extraordinaria. Si no obtiene resultado, conviene acudir a un abogado.

**Un propietario ha solicitado un permiso a la comunidad para dividir una vivienda en dos, ¿cómo afectaría esta situación al pago de las cuotas?** En este caso se requiere la aprobación unánime de la junta de propietarios, tanto para dividir la vivienda como para modificar las cuotas de participación. La junta es responsable de fijar la cantidad correspondiente a las cuotas para los nuevos pisos, sin que por ello se modifiquen las cuotas del resto de propiedades. ■

MÁS INFORMACIÓN  
[www.consumer.es](http://www.consumer.es)

## ¿Cuáles son las obligaciones de los propietarios?

- 1 Respetar las instalaciones generales de la comunidad y otros elementos comunes (fachadas, terrazas, balcones, portal, escaleras, patios, antenas colectivas...)
- 2 Mantener en buen estado de conservación su propio piso, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios.
- 3 Permitir el acceso a la vivienda cuando sea necesario hacer una reparación de un elemento común y consentir las obras. Por ejemplo, si para arreglar las tuberías generales del edificio es preciso picar las paredes del baño o el suelo de la vivienda de un vecino éste no se puede negar. Por su parte, el coste de reparar las paredes de su baño y su embaldosado se hará a cargo de la comunidad. Además, los vecinos también deben permitir servidumbres: uno de los casos más frecuentes es el de un local que ha de ceder espacios para la instalación de un ascensor nuevo, si la instalación de ascensor ha sido debidamente aprobada en junta y a cambio de una indemnización por daños y perjuicios.
- 4 Contribuir, de acuerdo a lo establecido en su cuota de participación o a lo pactado, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble. En la escritura de compraventa, el vendedor debe declarar estar al corriente en el pago de los gastos de comunidad o expresar la cantidad adeudada. También debe aportar en ese momento un certificado en el que consten estas afirmaciones. Sin él no podrá otorgarse la escritura, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el comprador.
- 5 Ayudar en la dotación del fondo de reserva para atender obras de conservación y reparación de la finca. En ningún caso el fondo de reserva puede estar dotado con una cantidad inferior al 5% de su último presupuesto ordinario.
- 6 Informar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad de la ubicación de su domicilio en España con el fin de tener una dirección donde enviar citaciones y notificaciones. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio el piso o local de la propia comunidad.
- 7 Comunicar al presidente y administrador el cambio de titularidad de la vivienda o local del inmueble.