

CRITERIO PARA LA FIJACIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La fijación de la cuota de un inmueble en una comunidad es un elemento clave, tanto para ésta como para el comunero, dado que su determinación marcará la suma que debe abonar cada vecino

por el concepto de los gastos comunes y es preciso que no existan errores en su configuración para que el presupuesto se ajuste a la realidad del gasto a distribuir entre los comuneros.

Un conflicto sobre la fijación de la cuota correcta a un vecino de un local se planteó en un caso que ha llegado al Tribunal Supremo y ha dado lugar a la STS 324/2026, de 27 de febrero, en donde una comunidad de propietarios demandó a un comunero titular de un local para que se declare que la cuota de participación que corresponde al local de su propiedad es superior al que figura en el título constitutivo, porque entendía que dada su extensión le correspondía una cuota mayor, pero ésta era la que figuraba en el título.

En este caso la demanda fue estimada en primera instancia. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación interpuesto por el demandado, el titular del local, y desestimó la demanda de la comunidad manteniendo la cuota del título, apreciación que confirma el TS. La cuestión era que el local tenía una cuota igual que otros locales que, según la comunidad, tenían una extensión menor y ésta quería que ese local de superficie mayor pagara por una cuota mayor los gastos comunes.



Se recoge en la sentencia del Alto Tribunal que el que haya locales con una superficie menor que el local del demandado, pero que tengan asignada en el título constitutivo la misma cuota de participación que su local, no lleva necesariamente a que sea absurdo entender que no hubo un error en el título constitutivo al asignar al local una cuota del 1,30%. Como apunta la sentencia recurrida, puede encontrar explicación en la aplicación de los diferentes criterios que se recogen en el art. 5 LPH. En efecto, en este precepto se establece que, para la fijación en el título constitutivo de la cuota que corresponde a cada piso o local, “se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes”. La comunidad entendía que la cuota debía ser mayor porque mayor era su superficie y, además, existía el problema de que las cuotas totales sumaban un porcentaje del 97,60%. Pero se fija que de este dato no debe deducir-

se necesariamente que la cuota no asignada corresponde precisamente al local del demandado que tenía una superficie mayor que otros, y en contra de lo que figura en el título constitutivo inscrito en el Registro de la Propiedad. Las alternativas bien pueden ser que la cuota no asignada deba distribuirse entre todos los pisos y locales, bien que haya otro u otros pisos y locales que no tengan asignada la cuota que les corresponde. Pero se concluye que si la comunidad quería ampliar la cuota de ese local ello solo cabía en un acuerdo por unanimidad, pero la circunstancia de que otros locales más pequeños que éste tenga la misma cuota no supone y otorga derecho a la comunidad a subirle la misma sin acuerdo por unanimidad, ya que la superficie útil no es el único criterio para fijar la cuota determinante del pago de gastos comunes. Por ello, la comunidad perdió el pleito. No se adoptó acuerdo por unanimidad porque el titular del local se oponía, obviamente, y no tiene razón la comunidad para demandar al comunero pidiendo al juez que le amplíe la cuota por el hecho de que la distribución de cuotas no llegaba al 100%. Ello no podía repercutir en incrementar, precisamente, la cuota de ese local.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

Elige **FIABILIDAD Y TRANQUILIDAD**
para tu Comunidad de Propietarios

Instalación y Mantenimiento de
Sistemas de **Videovigilancia y Accesos**

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

SISTEMA Be ready CCTV

CÁMARAS INTELIGENTES
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en grupolasser.com | 900 321 111