

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

VS

**COEFICIENTES DE
PROPIEDAD**

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN VERSUS COEFICIENTES DE PROPIEDAD

En la praxis jurídica de ambos términos nos encontramos con conceptos ambivalentes e interpretaciones que difieren mucho unas de las otras. No sólo se da esta confusión hermenéutica entre los profesionales del Derecho o de la administración de fincas, sino que es, si cabe, más extendida entre la ciudadanía en general (lega en Derecho) que viven o tienen la propiedad de un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Si en los primeros encontramos varias formas de explicar el significado de estos términos, en los segundos se extiende la similitud de éstos al punto de llegar a confundirlos como sinónimos. En otras palabras, identifican los Coeficientes de Propiedad de cada piso, casa o local con la Cuota de Participación de estos en elementos comunes. No obstante, es dable subrayar que son numerosos los autores que estudian la propiedad horizontal que llegan a esta misma solución: Coeficientes de Propiedad y Cuotas de Participación son la misma cosa.

En este trabajo se intentará documentar que no hay que confundir, en ningún caso, los Coeficientes de Propiedad y las Cuotas de Participación. Además –lo más importante para este Estudio- razonar y argumentar basándonos en nuestro Ordenamiento Jurídico, Jurisprudencia y Derecho sustantivo de la propiedad horizontal como, no es conveniente, ni apropiado asociar estas voces.

Utilizaremos para esta exposición, amén de la opinión del autor, ejemplos y situaciones reales que se dan en las Comunidades de propietarios donde, de forma palmaria, se justifica esta diferenciación y el perjuicio que puede causar “unir” ambos conceptos.

En primer lugar ha de quedar claro el más profundo respeto por todos aquellos profesionales, autores, ciudadanos, Juzgados y Tribunales que tienen o puedan tener un criterio distinto y contrario al que aquí se esgrime; por mucho que no se comparta desde estas líneas. Si todos pensáramos lo mismo no habría discusiones ni Pleitos. De la discusión –como método- se extraen conclusiones positivas que coadyuvan al conocimiento de los profesionales y, por ende, redundan en la mejora constante de la sociedad en su conjunto.

La Ley de Propiedad Horizontal y el Derecho positivo en general es, y debe ser, un conjunto de normas abstractas. Axioma conocido en Derecho es que éste siempre regula situaciones o relaciones de hecho que ya existen. En otras palabras: el Derecho nace como respuesta a un hecho preexistente; por tanto, continuamente irá por detrás de la situación fáctica que pretende ordenar y regular. Como decíamos, la Ley de Propiedad Horizontal –al no poder regular todas y cada una de las situaciones y relaciones antes mencionadas que se pueden dar en una Comunidad de propietarios- dispone en su articulado cuestiones abstractas que, a posteriori, deben concretarse en cada supuesto práctico del devenir cotidiano de una Comunidad de propietarios. Este proceso de concreción lo deben hacer en primer lugar los destinatarios de la Norma: los propietarios; en segundo lugar los expertos en esta materia jurídica y finalmente los Jueces y/o Tribunales de Justicia, último recurso al que se debe llegar en una Ley que tiene como paradigma la autonomía privada de la voluntad, teniendo como Norma de cierre a nuestro Código Civil, inspirador de dicha autonomía.

Tal es así, que la Ley de Propiedad Horizontal es la única Norma en nuestro Ordenamiento Jurídico que permite a los ciudadanos, dentro de una Comunidad de propietarios, tomar y acordar decisiones que vayan en “contra” de la propia Ley. Por ejemplo, si se tomara en Junta de propietarios un acuerdo contrario a lo legalmente establecido, y, éste no fuera impugnado por algún propietario en el plazo de un año desde su adopción sería plenamente ejecutable, válido y eficaz; aun siendo contrario al Ordenamiento Jurídico vigente ¿habrá más intención en una Norma Jurídica de anteponer la autonomía de la voluntad de las partes, que en nuestra Ley de Propiedad Horizontal? Para este Estudio es notoria la respuesta.

Con esta afirmación, se quiere significar que a lo largo de la “vida” de una Comunidad de propietarios, ésta podrá cambiar (según su propia voluntad) tantas veces como lo desee -siempre cumpliendo los requisitos mínimos oportunos- las Cuotas de Participación de los propietarios. Quizá, este sea el principal argumento diferenciador de la discusión planteada en este trabajo. Aunque existen muchos otros ejemplos que se irán indicando de forma sistemática más adelante, no cabe duda y es doctrina pacífica que –a no ser que exista un error material o formal- es imposible modificar los Coeficientes de Propiedad del inmueble por mucha voluntad que tengan los comuneros de cambiarlos. Los Coeficientes de Propiedad vienen fijados –deben- en el Título Constitutivo del Edificio. A los que hay que darle, en un primer momento, la presunción de veracidad; es decir, que éstos están fijados con arreglo a la realidad arquitectónica del inmueble (que nada tienen que ver con la Cuota de Participación a la Comunidad de propietarios, pues para su confección se tienen en cuenta criterios objetivos de constitución de obra nueva; no el uso racional (entre otros factores) que se prevé puedan

hacer de los elementos comunes los futuros propietarios de los mismos. Por ejemplo, si a un inmueble destinado a local comercial se le atribuye el 23% de propiedad del 100% de la propiedad de todo el inmueble, su Coeficiente de Propiedad será, en todo caso y mientras éste no sea agrupado, segregado o dividido, el 23%. En ningún momento la Junta de propietarios puede modificar este 23% de Coeficiente de Propiedad, porque es un valor absoluto e inalterable, donde la autonomía de la voluntad nada tiene que hacer.

Por el contrario, la Junta de propietarios puede disponer -en cualquier momento- que la Cuota de Participación a la Comunidad de propietarios de ese Local sea de un 6% ¿por qué? Porque en justicia entiende que el Local no hará uso de la mayoría de los servicios y elementos comunes. Debido a que Cuota de Participación, significa reducida, somera y gráficamente, cuánto ha de contribuir cada propiedad al sostenimiento de la finca o inmueble en su conjunto. En este ejemplo, la Comunidad ha tenido en cuenta la contribución que le corresponde al Local en el Seguro contratado al Edificio, los gastos de Administración y los de telecomunicaciones. Definitivamente, lo acordado por la Junta ha sido presentar el Presupuesto Anual de Gastos y atribuir las Cuotas de Participación basándose en éste. Dejando inalterable los Coeficientes de Propiedad.

La Ley de Propiedad Horizontal –poco extensa en su articulado- intenta, nada más y nada menos, que organizar las relaciones de convivencia de los ciudadanos que viven y desarrollan la mayor parte de su existencia en régimen de copropiedad con el resto de sus vecinos. Una Comunidad de propietarios es, por así decirlo, un submundo donde nos encontramos, de forma reducida, un reflejo de nuestra sociedad. En ella conviven

personas con distintas ideas políticas, religiones, economías domésticas, discapacidades, etc. Poner de acuerdo a una Comunidad de propietarios es tarea bien difícil. Desgraciadamente, algunos autores, profesionales del Derecho y de la Administración de Justicia, ningunean esta materia jurídica, al entender que es una Ley que regula cuestiones livianas o poco importantes. Craso error, ésta, es una Ley extremadamente compleja y sujeta a una interpretación doctrinal (Científica y Judicial) constante, tal y como se pondrá de relieve en este Estudio. Aproximadamente el 70% de la población española se rige por esta Ley, un alto porcentaje desde luego para no cuestionar su importancia social. Una Comunidad de propietarios es una fuente inagotable de conflictos jurídicos y, lo que más inquieta: conflictos personales que hacen que muchos propietarios estén deseando “salir” de la vida en comunidad. Se concluye, asegurando que una buena interpretación de una Ley tan compleja, compuesta de elementos diversos que afectan a otros negocios jurídicos (arrendamientos, compraventa, usufructos, representación, etc.), e incluso de Orden Procesal como la que nos ocupa, redundará en satisfacer las expectativas de todas aquellas personas que residen en comunidades de propietarios.

A continuación se expondrán las concordancias y argumentaciones necesarias para justificar esta interpretación.

ARTICULADO AFECTO AL TEMA DE ESTUDIO

Artículo 3 LPH.”*A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la Comunidad*”.... Primer escollo. Este fragmento del artículo 3 (el que nos interesa para resolver la cuestión planteada) es sujeto de múltiples interpretaciones y conjeturas. Mientras éstas sean de carácter doctrinal no dejan de enriquecernos a todos; pero cuando son la base de la siguiente frase por un propietario resabiado con su Comunidad, el tropiezo está asegurado diciendo: “*yo pagaré según Ley*” creyendo que la Ley establece como sistema de contribución a gastos comunes –normalmente se olvidan también de los beneficios- los Coeficientes de Propiedad de su vivienda o local en relación al total del edificio. Obsérvese que nada se dice, NI MENCIONA, en todo el articulado de la LPH, de Coeficientes de Propiedad (al objeto de no extendernos en este Estudio no traeremos a colación los distintos significados de “Coeficientes” según nuestro diccionario de la Lengua Española. No obstante, si afirmáremos que en ninguna de sus acepciones se refiere a la aplicación de porcentajes o valor en centésimas de cosa alguna).

El artículo 3 tiene su concordancia, amén de con el 396 del C. Civil y 8 de la Ley Hipotecaria y 16 del Reglamento Hipotecario, directa e inmediata con el artículo 5 de la misma Ley que veremos seguidamente, así como con los artículos 7, 8, 9 10, 11, 12, 14, 17 y 19. Adempero, es innegable la confusión que de una primera lectura del párrafo citado del Artículo 3 puede surgir. Nos quedamos ahora con la literalidad del mismo “*se*

*atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo". Hay que insistir en que nada se dice de Coeficientes de Propiedad, sino del valor del inmueble; es decir, del *quantum* total de la edificación y, de este valor final su conversión a centésimas. De tal modo, que la suma de todos los valores atribuidos dé el 100% de dicho valor. Éste no tiene por qué coincidir con los metros útiles o construidos de propiedad de cada piso o local. Por ejemplo, el valor de un metro cuadrado de un ático puede estar por encima del metro cuadrado de un local que linda a una zona poco accesible. Es práctica común en las compraventas de inmuebles nuevos, que no todos los pisos –aún con igualdad de metros útiles o construidos- tengan un valor de mercado distinto motivados e influidos por distintas causas: vistas al mar, acceso directo a zona pública, usufructo de patios o terrazas comunitarias, altura de la vivienda, etc. El Coeficiente de Propiedad es ajeno a todo esto, es inherente a los metros que efectivamente ocupa la propiedad en el conjunto del edificio. Difícilmente se puede mantener que han de tomarse los Coeficientes de Propiedad para servir de módulo en las Cuotas de Participación. Pero nos lo aclara aún más la concordancia mencionada *up supra*.*

Artículo 5 LPH."En el mismo título (sic) se fijará la **cuota de participación** que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, **por acuerdo de todos los propietarios existentes, por Laudo o Resolución Judicial. Para su fijación 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”....Aquí queda fijada claramente la separación entre los Coeficientes de Propiedad y la Cuota de Participación.

De nuevo no se dispone nada acerca de los Coeficientes de Propiedad. Parece ya palpable que no es intención del legislador hacer coincidir la Propiedad con la efectiva Participación de los propietarios en los elementos comunes. Sin embargo, los Coeficientes de Propiedad son indiscutibles y necesarios en el Título Público de Declaración de Obra Nueva. Seguramente, éste es otro de los motivos por el que se confunden e identifican ambos conceptos. No olvidemos que en la Escritura Pública de Compraventa del piso o local, es obligatorio que venga delimitado dicho Coeficiente y la Cuota de Participación. Si sumáramos todos los Coeficientes de cada una de las escrituras nos debería dar la totalidad del edificio. Machacamos sobre este particular: totalidad del edificio. Incluido, por tanto el de los elementos comunes y los de imposible individualización. Es sumamente complicado fijar la parte de copropiedad de cada uno de los inmuebles (pisos y locales) en elementos comunes. Puesto que elemento común es la cubierta del edificio, fachada, bajantes, patios de uso privativos, ascensores, accesos, terrazas, piscinas, etc. etc. En la práctica, esta labor se suele hacer desde la Notaría que se encarga de elevar a públicos los contratos privados de compraventa.

También en la práctica, el resultado de las Cuotas de Participación se aleja de la realidad fáctica del edificio, lo que crea, en no pocas ocasiones, la dificultad de tener que volver a calcular tanto Coeficientes de Propiedad como Cuotas de Participación. Lo normal, en caso de errores de cálculo, es que sea la Junta de propietarios la que fije la Cuota de Participación en su primera Reunión constituyente, zanjando de esta manera el

eterno problema Coeficientes versus Cuotas de forma sencilla y barata para los propietarios. Eso sí, deberán inscribir estas Cuotas de Participación en los Estatutos de la Comunidad y éstos adjuntarlos como anexos en el Registro de la Propiedad a la Declaración de Obra Nueva y a la de División Horizontal (muchas veces coinciden ambas). De otra forma no sería oponible a terceros ni nuevos adquirentes.

Proseguimos con el Artículo 5. Este declara que la Cuota de participación la fijará el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos. Muy pocas veces se establece lo preceptuado. Normalmente se fija el Coeficiente de Propiedad antes incluso de poner un ladrillo. En el tracto sucesivo de las transmisiones, las Escrituras son modificadas con demasiada frecuencia, aun no siendo ya el Promotor o Constructor el único propietario del edificio. Estos cambios se corresponden, habitualmente, a modificaciones sobrevenidas en la construcción o, a la imposibilidad, por ejemplo de vender un Local Comercial si no se cambia el acceso o disposición del mismo. Lo que aquí se afirma, no debe asustar a nadie. Esto se hace corrientemente; todos los que nos enfrentamos a esta especialidad del Derecho somos concientes de estos hábitos. Estas modificaciones afectan al Título constitutivo, por lo que si ya existe otro propietario (con título y modo) además del Promotor o Constructor, necesita la autorización del mismo para cualquier modificación o alteración de éste. Si no, simplemente será nula.

Si el único propietario al iniciar la venta de pisos, no hubiere realizado la fijación de Cuotas lo podrán hacer los propietarios existentes. Ya se dijo que nuestra Ley de Propiedad Horizontal era el paradigma de la autonomía privada de la voluntad. Primero se da la voluntad al Promotor; inmediatamente después a los subsiguientes propietarios

y/o copropietarios. El legislador quiere y, así lo expresa, que sean los propietarios quienes se den sus propias normas, empezando por su contribución a la copropiedad; o sea, fijando sus **Cuotas de Participación** (los Coeficientes recordemos que son invariables, la Ley no autoriza a cambiarlos, salvo las excepciones ya señaladas). Subsidiariamente, en caso de discrepancia o falta de acuerdo en la conformación de la voluntad privada –exclusivamente entonces- se acudirá a un Árbitro o Juez para que mediante Laudo o Resolución Judicial fije lo que los propietarios no han sido capaz de fijar: LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN.

Va quedando claro que los Coeficientes de Propiedad les vienen impuestos a los propietarios por agentes externos a la futura Comunidad de propietarios (motivo por el cual, no los menciona la LPH, al quedar fuera de su regulación) y, las Cuotas de Participación siempre las deja a la libertad de pactos de los protagonistas y sujetos de Derecho de las Comunidades: los propietarios. No es de extrañar que en la praxis de las comunidades se fijen distintos sistemas de Cuotas de Participación dependiendo del gasto generado. En muchas comunidades, para los gastos ordinarios se establece una Cuota de Participación basada en los metros útiles de las viviendas y locales, y, lineal (de forma igualitaria) para determinados gastos extraordinarios o, por ejemplo para los gastos derivados del mantenimiento y utilización de la piscina comunitaria. Pues entienden, que para tener todas las viviendas el mismo número de “pases” a la piscina comunitaria han de contribuir/participar de igual forma en la cuantía del mantenimiento de esta zona de disfrute común. Otras, cuando acontece en la comunidad un gasto extraordinario, como puede ser la instalación de un ascensor, deciden cambiar la forma de calcular la Cuota de Participación e incluso en algunas de ellas, exonerar del pago a

determinados propietarios (frecuentemente pisos bajos y locales) de los gastos generados por la instalación del aparato elevador.

Bien, todos estos acuerdos validamente adoptados obligan y son ejecutivos desde su aprobación. ¡Habría una forma más evidente de entender las Cuotas de Participación como algo sujeto a la “soberanía” de la Junta de propietarios! Los Coeficientes de Propiedad siguen siendo los mismos, no se alteran ni se pueden dispersar. Están, llanamente, fuera de las Cuotas de Participación. Varios autores, entienden que la modificación en las Cuotas de Participación sólo se puede llevar a cabo si es con el voto unánime de los propietarios. Otros, deducen que para cambiar la Cuota de Participación bastará el mismo quórum necesario para la aprobación del gasto. En otras palabras, siguiendo el ejemplo de la instalación del aparato elevador. Si es necesario la mayoría de 3/5 para acordar la instalación, valdrá la misma mayoría para aprobar la forma de pago de ésta. Entendiendo forma de pago como Cuota de Participación en este gasto. Sin duda, no es motivo de este Estudio entrar en este debate cuando queda tanto por aclarar en relación con la discusión a dirimir.

Los Jueces y Tribunales, en materia de propiedad horizontal han ido constantemente por delante del legislador. El avance legislativo experimentado en estos últimos años en esta concreta especialización del Derecho (sobre todo en temas de quórum y discapacitados) se debe a su valiosa aportación. Valga como muestra las primeras Sentencias de nuestro Tribunal Supremo, quitando rigidez a la unanimidad exigida por la LPH, antes de su reforma por la Ley 8/1999 de 6 de abril; en concreto Sentencia de nuestro Alto Tribunal de 1995: **TS 5 Julio 1995**, donde por cuestiones de

justicia material y sociabilización eximía (por concebirla rigurosa y extemporánea) de la unanimidad los acuerdos adoptados para la eliminación de barreras arquitectónicas, aunque estos acuerdos modificaran el título constitutivo. Este comentario viene a corroborar la importancia de distinguir los Coeficientes de Propiedad de las Cuotas de Participación. Veremos que se podría dar el caso –de hecho se da- que un propietario de un Local Comercial con un 23% de Coeficiente de Propiedad según sus Escrituras Públicas; pero que no contribuye con ninguna cantidad al sostenimiento de la Comunidad, y, que jamás ha pagado nada en ningún concepto a la misma (hecho tácitamente aceptado por todos los propietarios, por tanto sin cuota de participación alguna –materialmente hablando- al sostenimiento del edificio) cuando le interese, por cualquier razón, impugnar un acuerdo tomado en la Comunidad intente hacer valer su Coeficiente de Propiedad como Cuota de Participación, para así “romper” el quórum necesario para dicho acuerdo. Otro caso muy común, es cuando el Local tiene como Cuota de Participación exclusivamente el 6% del total de las Cuotas de la Comunidad, correspondientes al pago del seguro, administración y mantenimiento de bajantes. No obstante, cuando asiste a las Juntas de propietarios pretende que su voto cuente un 23% de las Cuotas de Participación. Si no logramos esclarecer esta cuestión, tendremos problemas desde el mismo inicio de las juntas de propietarios ¿cuándo tendríamos el quórum necesario? La respuesta es terminante: tendremos en cuenta únicamente las Cuotas de Participación efectivamente establecidas, para la fijación del quórum. En ningún caso los Coeficientes de Propiedad. Recordemos de nuevo que nada dice la Ley de los susodichos Coeficientes. Más al contrario, no deja de hacer continuas referencias a la Cuota de Participación

El corolario a las consideraciones vertidas en este Estudio sobre la diferenciación entre estos términos lo marca el siguiente párrafo contenido en el Artículo 5: *Para su fijación (CUOTAS DE PARTICIPACIÓN NO COEFICIENTE DE PROPIEDAD) 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*”

Mientras para calcular los Coeficientes de Propiedad se utilizan cuestiones técnicas (sustentadas en criterios objetivos puramente arquitectónicos) para calcular las Cuotas de Participación se han de tener en cuenta –tal y como marca la LPH- criterios subjetivos y circunstancias particulares de cada piso o local: metros útiles, emplazamiento del inmueble, situación y quizás el más importante de todos: el uso que se presuma **racionalmente** -criterio subjetivo donde los haya- que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. ¿Cómo se va incluir en las Cuotas de Participación de un Local comercial los gastos de piscina, ascensores, limpieza de escalera, etc, si jamás lo van a utilizar? No sólo no se ajustaría, según el sentir de este Estudio, a la razón y al sentido común, sino que se aparta sustancialmente de los principios de justicia material y equidad, que es exactamente lo que el legislador busca en esta forma de enunciar los criterios informadores para fijar las Cuotas de Participación de cada propiedad. Obsérvese que se dice criterios informadores, pues nada obsta a que la Junta de propietarios decida y acuerde otros distintos. No estamos pues ante una norma de *ius cogens*, sino dispositiva y facultativa para los propietarios.

De nuevo existe concordancia con el **Artículo 8** de la misma Ley, cuando permite la división material de pisos y locales, debido a que, en su caso, incumbe a las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, sin alteración de las cuotas restantes.

Igualmente hay que conectar este derecho con las obligaciones fijadas en el **Artículo 9.1.e)** de la LPH para los propietarios ...”*contribuir, con arreglo a la Cuota de Participación fijada en el título o lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble*”...Cuando el legislador especifica *o lo especialmente establecido* se está refiriendo a lo acordado en la Junta de propietarios. Otra vez impulsa la autonomía de la voluntad como principio rector de una Comunidad de propietarios. Evidentemente los Coeficientes de Propiedad siguen inalterables. Es tan así, que en el devenir de las comunidades se fijan Cuotas de Participación muchas veces de forma implícita o tácitamente. Un ejemplo sería una Comunidad en la que los propietarios vienen pagando todos la misma Cuota de Participación desde la constitución de ésta durante 20 años, sin constar en ningún documento público o privado tal acuerdo. Y, un buen día, un propietario pide y exige pagar según su Coeficiente de Propiedad, puesto que le resulta menos costoso el acuerdo adoptado (instalación del ascensor) que si se aplica el actual modo de reparto. Basta ojear nuestra Jurisprudencia para vislumbrar que dicha pretensión tendría poco éxito.

Asimismo se suele dar el supuesto siguiente: el propietario de un apartamento con un Coeficiente de Propiedad muy pequeño pretende obtener los mismos “pases” de uso a las piscinas comunitarias, que otros propietarios que triplican los Coeficientes de Propiedad. Una de las posibles soluciones, sería establecer –con independencia de los

Coefficientes de Propiedad- una Cuota de Participación lineal para el uso de la piscina y sus anexos; y otra basada en los metros útiles de cada vivienda que tengan derecho al uso de las piscinas para el resto de gastos comunes. La suma de ambas será la Cuota de Participación definitiva de cada propietario. No se ajustaría a cuestiones de justicia material ni equidad, que el propietario del apartamento pagará según los metros útiles de la vivienda y tuviera los mismos “pases” de acceso a la piscina del que contribuye tres veces más que él en un elemento común que usarán y disfrutarán por igual. Por tanto, de no ser así y, siempre marcando un número de “pases” mínimo para cada propietario a las piscinas, el reparto de éstos deberá ser proporcional a las Cuotas de Participación de cada propiedad. Todo esto en virtud del Artículo 3 LPH *“Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y **beneficios** por razón de la Comunidad”*

El **Artículo 11.2 LPH** cuando no obliga al propietario disidente a contribuir a las innovaciones no exigibles a los mismos dispone: ...”*el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja*”...Si la cuota que menciona este artículo estuviera basada o le sirvieran de módulo los Coeficientes de Propiedad (inamovibles) carecería de sentido el criterio teleológico del citado artículo. La cuota se identifica con la contribución monetaria que viene pagando el propietario disidente, incluso se aumente o disminuya el Coeficiente de Propiedad con la innovación. Perseverando, el Coeficiente de Propiedad no sólo tiene en cuenta la propiedad privativa del piso o local, sino su parte de copropiedad en elementos comunes (portal del bloque, azotea o cubierta, etc.). En igual sentido se estará a lo establecido en el **Artículo 12 LPH** *“La modificación de nuevas plantas y cualquier*

otra alteración de la estructura o fábrica del edificio”... Continúa el legislador dando al acuerdo por el que se apruebe dicha modificación la facultad de variar la Cuota de Participación.

Artículo 16 LPH Es necesario tener claro la diferencia entre estas nociones para convocar a Junta de propietarios ¿por qué? Sencillo, si entendemos que son los Coeficientes de Propiedad los que deben regir la Cuota de Participación, o, pensar que son la misma cosa, puede suceder este despropósito: Un Local comercial tiene atribuido el 25% de los Coeficientes de Propiedad. Ahora bien: no paga ninguna cuota mensual; no tiene fijada una contribución especial; o tiene una Cuota de Participación exclusivamente de su parte proporcional del seguro del inmueble. El artículo 16 proclama en relación con la Convocatoria a Junta de propietarios *...”o lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación”...*Evidentemente, siguiendo la teoría antedicha, el Local comercial podrá, a su antojo, convocar Juntas de propietarios, aunque no contribuya ni participe en la Comunidad. Ya se ha calificado como despropósito esta posibilidad. Entendiendo que de aceptar ésta se estaría vulnerando el Ordenamiento Jurídico y todos los Principios Jurídicos que lo inspiran. Además van radicalmente en contra del “espíritu” de la LPH. Debemos entender la Cuota de Participación como la contribución económica que hace cada propietario al sostenimiento del bien común: LA COMUNIDAD

Ha de concebirse (gráficamente) como las aportaciones o participaciones que cada Socio hace a una Sociedad Limitada. Y en relación a éstas fijar la cuantía de las cuotas a

devengar en cada ejercicio económico. Podrá variar la cantidad pero no la Cuota de Participación. Para el Derecho sustantivo de la Propiedad Horizontal, estas Cuotas de Participación únicamente se podrán modificar con la unanimidad de todos los comuneros –con las excepciones hechas (abuso de derecho, etc) en la LPH-.

Artículo 17 LPH Quizás el precepto más controvertido de la Ley. Para su eficaz entendimiento no hay más remedio que tener despejada la confusión que este Estudio trata y pretende despejar. Entrar en él es como consecuencia de la repercusión que tiene para una Comunidad de propietarios la adopción de acuerdos y las mayorías necesarias para los mismos. Todas éstas están basadas en las Cuotas de Participación de los asistentes a las Juntas, tanto para su constitución (primera o segunda Convocatoria) como para la validez de lo aprobado o rechazado en la Reunión de Comunidad. La literalidad e intencionalidad del legislador en la redacción de este controvertido artículo, viene a corroborar la exégesis e interpretación que se hace en este Estudio sobre el paralelismo de Cuotas de Participación y Coeficientes de Propiedad que algunos proclaman. El examen de este precepto llevaría un trabajo monográfico para “ver” la intención del legislador en cada una de las mayorías exigidas, grosso modo se dirá que viene a exceder en lo ya apuntado.

En relación con el **Artículo 19 LPH**. Decir que como requisito del Acta de la Reunión se debe expresar la Cuota de Participación de los asistentes a la Junta de propietarios. Como se ha de suponer por todo lo dicho, esta mención se debe hacer de dos formas: relacionando la vivienda o local y la cuota que efectivamente paga (cuota de participación) expresada en moneda; o relacionando la vivienda o local y expresar la

cuota en forma de porcentaje que dicha vivienda tiene en el monto total de la suma de todas las cuotas de participación del resto de propietarios. En ningún caso, se entrevé que deba ir expresado el Coeficiente de Propiedad de cada piso o local. En definitiva, si el presupuesto anual de la Comunidad de 20 propietarios es de 17.100 € y, el propietario A contribuye con una cuota mensual de 70 €; el B con 60 €; el C con 80 €; y el D con 75 € la expresión más correcta, sería relacionar en el Acta los propietarios y estas cuotas 4,91%; 4,21%; 5,61%; 5,26% respectivamente. Éste, así se resuelve del Estudio, es el verdadero concepto de participación de cada propietario en su Comunidad, expresado en centésimas partes.

No se aumenta la propiedad (ni la privativa ni la comunal) o volumetría de la misma por ser propietario de un precioso ático con vistas al mar y dando su fachada a la principal y más lujosa avenida de la ciudad. En este caso, que su Cuota de Participación sea más alta que la de un piso con su misma volumetría situado en el bajo del edificio y sin fachada al exterior, es fruto exclusivo de la interpretación correcta del Artículo 5 de la LPH. Igualmente, no se reduce la propiedad del Local comercial de 200 metros cuadrados que está exonerado de contribuir a los gastos de ascensor, limpieza de escalera, mantenimiento de azoteas y cubiertas, etc. Por tanto, en ambos supuestos el Coeficiente de Propiedad nada tiene que ver con la Cuota de Participación. En este ejemplo, de forma palmaria, se aprecia como la Cuota de Participación del Local comercial jamás podrá coincidir con su Coeficiente de Propiedad. Si cometiéramos el error de aplicar en esta Comunidad los Coeficientes de Propiedad para fijar la Cuota de Participación de cada propietario, en ningún caso –matemáticamente hablando- podría salir reparto alguno que diera la centésima parte del valor del inmueble. Por

consiguiente, tendríamos que hacer el reparto teniendo en cuenta lo que, con acierto, ha previsto el legislador en el tan citado Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Siguiendo el supuesto anterior, si al Local se le atribuye en el Título constitutivo el 23% de Coeficiente de Propiedad y éste lo confundimos con el de Cuotas de Participación, ocurre lo siguiente: por pura lógica aritmética, para llegar al 100% de la propiedad de la finca, habremos de restar “al todo” el 23% correspondiente al Local; es decir, nos quedaría el 77% distribuido entre el resto de propietarios. Si en el mismo Título constitutivo se está exonerando al Local de determinados gastos –los principales de toda Comunidad- se estaría repartiendo el gasto generado por la finca entre el 77% de los propietarios (con independencia del coeficiente atribuido a cada uno de ellos) constituyendo *per se* el incumplimiento de la disposición legal de establecer una cuota llevada a centésimas. En este supuesto, *ab initio*, se ha fijado claramente la distinción entre la propiedad y la participación, puesto que el Local deberá contribuir a los gastos del contrato de seguro del inmueble según su Coeficiente de Propiedad, debido a que el seguro cubre el continente de todo el edificio. Es inherente, por tanto, el Local al conjunto edificado, forma parte inseparable de él: no es una “isla” dentro de la Comunidad. Su Cuota de Participación se fijará para los gastos ordinarios teniendo en cuenta su contribución proporcional al contrato de seguro y linealmente en los gastos de administración. Para los gastos extraordinarios, se estará al origen del mismo v.gr. reparación de una grieta en la fachada exterior del bloque: deberá fijarse con arreglo a su Coeficiente de Propiedad, sin perjuicio de las acciones que tenga la Comunidad contra la compañía aseguradora o constructor, beneficiándose dicho Local en la misma proporción en caso de siniestro indemnizable.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA RELATIVA AL TEMA DE ESTUDIO

Para COTURRUELO SÁNCHEZ, el momento de fijar las Cuotas de Participación debe ser antes de iniciar la venta por pisos y locales por el propietario único del inmueble o, si ya ha vendido alguno, conjuntamente con aquellos propietarios que tengan Título y Modo en la compraventa. Éste, mejor que nadie, conoce las peculiaridades de cada propiedad y el valor de cada una de ellas en el edificio, así como el uso que **racionalmente** van a hacer los futuros copropietarios de los elementos comunes. Precisamente, en las Escrituras de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal es donde deben venir perfectamente identificados los Coeficientes de Propiedad de cada piso o local resultante, y, su efectiva Cuota de Participación en la conservación y uso de los elementos comunes. Puesto que en raras ocasiones coinciden ambas.

Reconoce que, normalmente, no es práctica del Promotor o Constructor tener en cuenta lo preceptuado por el Artículo 5 de la LPH. Mas al contrario, cuando entregan en Notaría los Coeficientes atribuidos a los pisos o locales, éstos suelen estar fijados con arreglo a la superficie construida de su parte privativa; tan siquiera se ha observado la parte comunal que corresponde a cada uno de ellos, y, del uso racional que se prevé que harán de elementos comunes: nada de nada. En todo caso, no es misión del Notario revisar estos Coeficientes esgrimidos en la propuesta, excepto claro está, que el total propuesto sume el todo de la propiedad; es decir el 100%. Propone, establecer en las Escrituras de División Horizontal el **valor de la división horizontal** y en relación con éste fijar las Cuotas de Participación. El citado valor de división horizontal es distinto al

de Obra Nueva; bueno sería que ambos vinieran reflejados en esta doble Escritura Pública para evitar equívocos posteriores. No obstante, indica, los propietarios siempre tienen la posibilidad de corrección de los Coeficientes de Propiedad así como de las Cuotas de Participación. El problema estará –como siempre- en establecer el uso racional que se hará de los elementos comunes.

Concluye COTURRUELO SANCHES definiendo qué es la Cuota de Participación: *es el elemento esencial en la descripción de cada piso o local y determina: 1.- el valor de cada piso o local y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble; 2.- su participación en los elementos comunes del edificio; 3.- su contribución en las cargas y gastos generales; 4.- su participación en derechos y beneficios.*

Aclara lo anterior apuntando: *ésta no se fija **arbitrariamente**, los criterios se determinan en el Artículo 5 de la LPH, que establece que se tomará como base la superficie útil de cada piso o local, emplazamiento de éstos (interior o exterior), situación y uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. Éstos, están marcados en el 396 C.c. (númerus apertus) y **por su destino**, que para el T.S. son aquellos que se adscriben al servicio de todos o algunos de los propietarios singulares sin que sea obligatorio por Ley.*

Por el contrario, para el Coeficiente de Propiedad dice: *será el referencial para determinar la parte en caso de extinguirse la Comunidad por cualquier eventualidad.*

A esta opinión, a la que se adhiere este Estudio, hay que sumarle el elemento procomunal (v.gr. sala de juntas o vivienda de portería). Si lo hubiera, al mismo se le podría atribuir perfectamente su Cuota de Participación. Imaginemos la vivienda del portero/a que no tiene el gasto de agua individualizado, por ejemplo. En este supuesto el piso de portería tendrá una determinada Cuota de Participación y ningún Coeficiente de Propiedad.

EL DERECHO ediciones, en su calificación de Coeficientes de Propiedad establece que: *es la parte de propiedad del solar en caso de demolición del edificio y liquidación del régimen de propiedad horizontal*. Con lo que estamos absolutamente de acuerdo, puesto que la realidad del “ladrillo y el suelo” nada tiene que ver con el régimen de contribución a los gastos del edificio; en definitiva la Cuota de Participación. Si se diera el supuesto de liquidación de la propiedad horizontal, se estará al valor objetivo marcado en los Coeficientes de Propiedad y no a la efectiva Cuota de participación, como no podría ser de otra manera.

La misma publicación, ahonda aún más sobre la cuestión: *es frecuente que, la distribución de gastos con arreglo a cuota se haga de una forma parcial, es decir, para determinados gastos concretos, existiendo otros de los que algunos de los propietarios están exentos y otros que se distribuyen de forma distinta. En estos casos los gastos totales se desglosan por partidas, aplicando a cada una de ellas la fórmula de distribución pactada. Para obtener la cuota de gastos que corresponde a cada*

propietario basta con sumar lo que a él le corresponde dentro de cada partida. En estos casos la cuota de participación en gastos de cada uno de los propietarios, no coincidirá con los Coeficientes en la propiedad; es decir, no guardarán las mismas proporciones en relación al total de gastos y de propiedad.

Seguimos examinando los criterios y argumentos del EL DERECHO: *en contra de lo que en muchos casos es la creencia general, las cuotas de participación no tienen por qué coincidir con los metros cuadrados que le correspondan a cada elemento privativo en el total de la Comunidad. No es una proporción matemática*

También aquí debemos estar conformes con lo expuesto por EL DERECHO, es evidente que –salvo raras ocasiones- nunca coinciden las proporciones de contribución al gasto: Cuota de Participación y, la Propiedad del piso o local.

Veamos ahora algunas Sentencias de nuestro Tribunal Supremo que sustentan lo aseverado por este Estudio. Hemos elegido Sentencias relativamente antiguas, al objeto de razonar que nuestra Jurisprudencia ya se había hecho eco de esta distinción, mucho antes, de las posteriores reformas legislativas sobre esta materia jurídica. Ni que decir tiene que las Resoluciones actuales no hacen mas que abundar en el mismo sentido.

St, 18-12-84: *...no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes sino que expresa, activa y pasivamente, como módulo para cargas,*

*el valor proporcional del piso y a cuanto él se considere unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos y locales **se divide así económicamente en fracciones o cuotas...** mas que la cuota sirva de módulo para las cargas, o sea, para la imputación individual de los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones o servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio... **no significa ni arrastra consigo de modo necesario que haya de ser la cuota la que absolutamente está llamada a regir la distribución de estos desembolsos...***

23-7-66: la cuota de participación de los titulares de cada piso puede tener diversas aplicaciones, tales como señalar la proporción en la propiedad total del edificio o en la distribución de gastos y cargas, sin que necesariamente sean idénticas dichas participaciones, como claramente se desprende de la LPH.

*28-12-84: ...**el título constitutivo que en forma unilateral otorgó al promotor no le alcanza la consideración de blindado**, para no poder ser modificado en materia de determinación de cuotas participativas por los copropietarios, que son los auténticos y directos interesados en la gestión del régimen de propiedad horizontal... aunque el promotor establezca las cuotas de participación, éstas no son inmutables... cabe establecer un régimen de coeficientes participativos distinto e incluso más gravoso que el precedente, así como fijar exclusiones, conforme a la doctrina reiterada de esta Sala (2-3-89, 2-2-91, 22-12-93, 22-3-94, 9-11-94)*

20-3-93: ...es posible establecer un régimen especial de distribución de los gastos, que admita la preceptiva contenida en el art. 5 de la LPH, aunque dicha distribución no se atenga a los módulos que se deriven de la cuota de propiedad en el valor total del edificio...

GALLEGO BRIZUELA, utiliza análogamente ambos conceptos. Esta conceptualización está fuera de la línea planteada en el presente trabajo. No obstante, dicho autor, deja entrever la “injusticia” que supone identificar Coeficientes de Propiedad y Cuotas de Participación: *...es en este aspecto contributivo en el que el coeficiente proyecta sus efectos prácticos más importantes, pero cabe también considerar que en la hipótesis de la demolición del edificio cada antiguo vecino participaría del solar resultante de aquella aplicando ese mismo porcentaje: magro consuelo que se utiliza frente a los desafortunados comuneros que soportan un elevado, y a veces injusto [sic] coeficiente cuya falta de fundamento se comprueba en que todos preferiríamos unos coeficientes reducidos cuyos efectos recibiríamos ahora, a través del pago de una cuota más reducida, aunque en un futuro lejano e hipotético nuestros descendientes pudieran reprocharnos una menor participación en el reparto del valor del solar sobre el que estuvo el edificio en que ahora vivimos.*

No podemos compartir esta teoría de GALLEGO BRIZUELA. Tal y como se ha expuesto en este Estudio, el título constitutivo no está blindado y la autonomía de la voluntad supera, con creces, lo escrito en él. Aparte de las acciones que nos brinda el

artículo 18 de la LPH. No hay que conformarse con lo establecido en el título, sino buscar la justicia material.

Tampoco se puede concordar con este Autor cuando dice: *...en la práctica el coeficiente juega un papel trascendental en orden económico porque precisamente a través de él se hace valer la obligación contributiva de los comuneros que es la que en realidad exige, casi exclusivamente, la aplicación del coeficiente. En otro plano se manifiesta la virtualidad práctica del coeficiente: para medir los quórum de las Juntas comunitarias.* Como después él mismo indica, el Artículo 9.1.e) obliga a contribuir según la Cuota de Participación (no coeficiente) o a lo especialmente establecido (por los copropietarios en Junta de propietarios). No sólo no es el coeficiente referido por GALLEGO el que sirve de módulo, sino que, en cualquier momento la Cuota de Participación puede variar por la soberanía de la Junta.

Por último, GALLEGO BRIZUELA opina que *“para la fijación de la cuota que han de satisfacer los comuneros para atender el gasto previsto presupuestariamente se hará repartiéndolo entre el grupo de los propietarios que han de soportarlo en función de su coeficiente, o entre todos los propietarios si ninguno estuviera excluido de él”* Resulta difícil entender qué es lo que nos quiere decir este Autor, en concreto cuando dice *...si ninguno estuviera excluido de él...* ¿del coeficiente? Hemos de preguntarnos sin más remedio; pero si algo ha quedado demostrado es que siempre hay un “Coeficiente” o Cuota de participación. No podemos compartir en modo alguno este planteamiento. Primero por lo farragoso del mismo; segundo, porque es imprescindible

para la seguridad jurídica de los propietarios el conocer antes de aprobar presupuesto alguno su módulo y porcentaje de Cuota de Participación.

AP VALLADOLID. 28-9-1985

Conforme establece el artículo 5º, número 2, de la Ley de Propiedad Horizontal, para la fijación de la cuota de participación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación al total del inmueble y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes, siendo precisamente la cuota el módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios, por lo que en la fijación de la cuota ya tuvo que tenerse en cuenta la contribución del local a los gastos comunes, por lo que su exoneración contraviene lo dispuesto en la Ley, al decir el número 6º del artículo 9 que la no utilización del servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, estando todos los copropietarios obligados a contribuir con arreglo a esa cuota de participación, no siendo válida tal cláusula de exoneración.

AP ASTURIAS. Sección 1. 2-9-2003

Es, por tanto, dentro del seno de la comunidad y de su órgano decisor, esto es la Junta de Propietarios, dónde deben darse los acuerdos o debates precisos para la modificación de las cuotas ya establecidas, sin perjuicio de que inatendida su petición pueda el propietario que la pretende, ejercitar las acciones impugnatorias de los Acuerdos que la propia Ley autoriza, de suerte que mientras no se dejen sin efecto, a

ellos deberá estarse así como a lo establecido en el título no modificado. Ahora bien, para evitar supuestos de abuso notorios, como cuando se hace preciso la modificación o cumplimiento de las reglas estatutarias con la inclusión de las precisas y necesarias para lograr la mas ordenada convivencia de los cotitulares y preservar la paz vecinal, no lograda por la oposición tenaz de un copropietario movido por razones de capricho, egoísmo o acomodo de sus intereses que contradicen los comunes y, en muchos casos, por el simple móvil de causar molestias, incordiar y hostigar a los demás, el Tribunal Supremo ha permitido la sustitución en vía judicial de dicho requisito puesto que de otra manera se autorizaría que la vida de las comunidades de propietarios quedaran al manejo y antojo del que se presenta contradictor y disidente, amparándose situaciones abusivas contrarias a los intereses bien expresados de la llamada quasi unanimidad, lo que a su vez, vendría a contradecir el principio constitucional que proclama el artículo 14 de nuestra Constitución (S.T.S. 13 de Marzo de 2.003).

LOSCERTALES FUERTES, atribuye el mismo significado, es más, iguala la conceptualización de ambos conceptos; aunque de sus posteriores criterios y comentarios acerca de la cuestión aquí estudiada parece deslindar lo que primero hermana. Cuando este Autor describe la Cuota de Participación señala: *...la copropiedad debe estar atribuida en forma de cuota de participación o coeficiente de propiedad, con un total de cien centésimas... la Comunidad en régimen de propiedad horizontal se basa en dos premisas: titularidad privativa y, a la vez, existencia de*

elementos comunes. ...Dicho coeficiente, como dice el precepto que estoy analizando servirá de módulo para la determinación de cargas y beneficios...

Se puede observar la identidad que revela la expresión citada: *en forma de cuota de participación o coeficiente de propiedad*. Se estará de acuerdo con que no existe en la LPH reseña alguna que equipare o insinúe esta afirmación hecha por LOSCERTALES. Si, como en este estudio se defiende, los Coeficientes de Propiedad no son las Cuotas de Participación ni de la exégesis de la propia Ley ni de la praxis de la realidad jurídica de las Comunidades de propietarios, difícilmente se puede estar conformes con esta aseveración. Asimismo, al final del comentario citado, el Autor vuelve a utilizar el sustantivo coeficiente (que trae a colación como Coeficiente de Propiedad) como módulo; pero todavía con más hincapié porque lo “dice”, según LOSCERTALES FUERTES, el precepto que está analizando –Artículo 3 LPH-. Pues bien, **dicho precepto no menciona ni refiere el sustantivo Coeficiente**. Aclaremos esto, no como crítica al Autor, sino porque estas definiciones coadyuvan al equívoco y confusión aludidos a lo largo de este Estudio, tanto entre profesionales como en legos en Derecho.

Sin embargo, después de lo dicho por LOSCERTALES en sus comentarios al Artículo 3, el mencionado Autor da un giro copernicano en los que realiza al Artículo 5 de la misma norma. Veámoslo: *Mi opinión [sic] es que si existe esa facultad en el contrato privado de compraventa y luego se acepta también en el documento público, donde lógicamente figura esa cuota de participación, así como otros pormenores del Título, que declara conocer y admitir, no habrá motivos de impugnar el mismo; sería*

tanto como ir en contra de sus propios actos, sin perjuicio de que pudiera instarse su modificación por claros errores materiales ... Bien, LOSCERTALES ya no utiliza el término Coeficientes de Propiedad sino Cuotas de Participación, además, acertadamente, empieza a vislumbrar la disociación entre la realidad material y lo efectivamente puesto en el Título Constitutivo.

Avanzamos con este acercamiento progresivo del Autor a las tesis de este Estudio. Analicemos ahora los siguientes comentarios acerca de la fijación de las Cuotas de Participación: (en relación con laudo o resolución judicial) *...facilitando al Juzgado los datos técnicos, teniendo en cuenta los módulos o parámetros del artículo 5.2... esta vía puede ser utilizada para una modificación por errores materiales de consideración, por falta de equilibrio, por no tener en cuenta los módulos que señalan estos preceptos, etc.* Efectivamente, ya no se habla de Coeficiente de Propiedad y se atienden a criterios distintos y ajenos por completo a éste; (en relación con la superficie útil de cada piso) *Una de las medidas para fijar la cuota es la superficie, no la construida, sino la útil, como dice el precepto legal, que deberá conjugarse con las otras dos que menciona la Ley. Por ejemplo, si un piso o local tiene cien metros y en la finca existen diez, siendo todos iguales, nos daría un total de mil metros, por lo que a cada uno le correspondería un coeficiente de 10%. Esta regla es sencilla (y dicho sea de paso es la que muchas veces por comodidad se utiliza por Promotores), pero en sí misma no es suficiente, toda vez que hay que contar con la situación y el uso que racionalmente se presume hará de los servicios y elementos comunes, de tal forma que estos dos últimos parámetros podrán modificar la regla matemática, que es muy posible que la valoración económica por la ubicación sea muy distinta y que el uso de las instalaciones generales no sea*

idéntico, lo que ocurre con cierta frecuencia, sobre todo en locales a los efectos de negocio y también debe ser diferente según tengan o no acceso al portal o que no dispongan del servicio de calefacción, ascensores etc. Es decir, un Título estará bien constituido conjugando todos esos conceptos...

Como se aprecia de forma evidente, LOSCERTALES FUERTES, en esta explicación deja ver como no son los Coeficientes de Propiedad los que marcan o fijan las Cuotas de Participación, incluso reconoce como los agentes intervinientes en los procesos constructivos, en la mayoría de los casos, omiten estos parámetros para su cálculo. Asimismo, afirma algo con lo que es un axioma para este Estudio: ***es muy posible que la valoración económica por la ubicación sea muy distinta y que el uso de las instalaciones generales no sea idéntico.*** Está claro ¿qué tiene que ver estos parámetros con el Coeficiente de Propiedad? Nada. Se ha de convenir con LOSCERTALES en que un Título bien constituido es aquél en el que se conjugan todos los parámetros antedichos. Y no los que sólo se basan en Coeficientes de Propiedad o uno solo de éstos.

Seguimos: (en relación con la situación): *la mayor parte de las veces tiene la misma valoración un piso con orientación norte o sur, al este o al oeste ... en el caso de locales la diferencia parece mucho más evidente, pues la fachada o calle principal es extraordinariamente de mayor presencia comercial, que la lateral y desde luego que la parte posterior, lo que justifica de pleno que objetivamente sea apreciada bastante más.*

Pues bien, no sería justo, que si los dos locales cuentan con una superficie de cien metros, uno en fachada principal y otro en la trasera, seguramente vendidos por precio diferente, que ambos tengan el mismo coeficiente de propiedad en relación con el valor total del inmueble, que servirá incluso a los efectos de una hipotética indemnización por derribo o extinción de la Comunidad. El Autor sigue, a juicio de la tesis que venimos manteniendo, con la confusión entre los conceptos debatidos; pero al margen del nombre que se le quiera dar, define el por qué de la importancia de todos y cada uno de los criterios que han de tenerse en cuenta para fijar la Cuota. La propiedad no varía ni se modifica por el no uso o la ubicación del inmueble; (en relación con el uso) *No hay que confundir esta cuota con el coeficiente que se asigne para hacer frente a los gastos, que puede ser distinto.* Hay que objetar a esta opinión que no sólo no habrá que confundirla con el Coeficiente (de Propiedad) sino que ningún parámetro hay que confundirlo con éste. Precisamente, será la suma de todos la que nos dé la efectiva Cuota de Participación de cada piso o local. De nuevo, LOSCERTALES, identifica los Coeficientes de Propiedad con las Cuotas de Participación como si fueran la misma cosa. Sin embargo, no parece hacerlo en sentido estricto sino en sentido laxo donde utiliza Coeficiente como un todo. Lo dicho no deja de ser una conjetura de este trabajo, sin duda, creemos que el ciudadano medio después de leer lo anteriormente expresado seguirá con la duda de no saber qué son las Cuotas de Participación y los Coeficientes de Propiedad o, si éstas son lo mismo.

Termina diciendo LOSCERTALES en relación con la Cuota: *Es cierto que estas condicionantes no son siempre tenidas en cuenta por quien otorga el Título, que más o menos cuadra las cien centésimas como mejor le viene, pero también es verdad que*

cuando se hace bien no siempre es comprendido por los comuneros... En esta afirmación no cabe más que corroborar y acogerse a lo dicho. En defensa de los comuneros, diremos que es lógico que no se comprendan bien los criterios de fijación de cuotas. Si no lo tenemos claro los profesionales, y, en la práctica es difícil encontrar un Título Constitutivo que haya tenido en cuenta todas las variables del Artículo 5 ¿cómo lo van a comprender?.

MUÑOZ DE DIOS: *la contribución a los gastos generales se realiza en función de la **cuota de participación** asignada a cada piso o local, y en el tiempo y forma determinados. Se reputan generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la **no utilización** de un servicio exima del cumplimiento. Es frecuente distinguir tres tipos de gastos generales [sic]: **de conservación, reparación y habitabilidad del inmueble.***

- *La **cuota de participación en los gastos comunes** establecida en los estatutos puede no coincidir con la cuota de participación en la propiedad. La fijación de la participación en las contribuciones y gastos generales entra dentro del derecho dispositivo de las partes (TS 4-4-84).*
- *A cada piso o local se le atribuye una cuota de participación no un coeficiente de propiedad. El edificio en propiedad horizontal se encuentra dividido físicamente en pisos y locales, y económicamente en fracciones o cuotas. La cuota de participación que corresponde a cada piso o local expresa (en unidades centesimales) el valor proporcional del piso en el*

conjunto del inmueble, teniendo en cuenta todos los conceptos del artículo 5 de la LPH.

- *Generalmente, la cuota es única y expresa, aunque a veces en lugar de fijarse una cuota única se fijan dos cuotas separadas:*
 - 1) *la cuota llamada de valor, que expresa el valor de cada piso en relación con el edificio, basada en los criterios de superficie útil y emplazamiento de aquél.*
 - 2) *La cuota llamada funcional o de uso, que se basa sólo en el criterio de uso que se presume que se va hacer de los elementos comunes.*

Este Estudio coincide y apoya los razonamientos argüidos por MUÑOZ DE DIOS. Éstos son, simplemente, ajustados a la relación fáctica y jurídica de la Cuota de Participación de forma sencilla, clara y ejemplificadora.

En el mismo rumbo CLAVERÍA GOSÁLVEZ: *mal casa la propiedad del piso o local y la cuota de participación en propiedad horizontal cuando devienen de presupuestos distintos.*

CONCLUSIONES

Se finaliza el presente Estudio monográfico con la idea clara de la distinción entre las Cuotas de Participación y los Coeficientes de Propiedad, así como la perfecta compatibilidad entre ambos conceptos, sin que uno tenga por que regir al otro por definición y, mucho menos por imperativo legal. Ambos, en teoría, deberían venir fijados en el Título Constitutivo que, como bien argumenta nuestro Tribunal Supremo, será la Escritura de División Horizontal no la de Obra Nueva. Si esto ocurriera en la praxis de los negocios jurídicos aquí expuestos, simplemente no sobrevendrían tantos mal entendidos sobre este arduo tema objeto de interpretación.

Igualmente, con este Estudio se espera –humildemente- poner fin a la continua controversia de los que pretenden ver en los Coeficientes de Propiedad el único “modo” de fijar la Cuota de Participación de cada propietario. Esperamos, asimismo, que la tan mencionada frase “*yo pagaré según Ley*” atribuyendo a la misma el significado “*yo pagaré según mi Coeficiente de Propiedad*” deje de tener acogida entre los propietarios y profesionales que nos dedicamos a esta especialidad jurídica y, se le dé justamente el significado que tiene: “*yo pagaré según todos los criterios que dispone el artículo 5 de la LPH no el Coeficiente de Propiedad, pues nada dice de él*”

BIBLIOGRAFÍA

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL; COLEX: FUENTES-LOJO LASTRES

COMUNIDAD DE VECINOS Y ARRENDAMIENTOS URBANOS; CÍVITAS

LEGISLACIÓN SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL, NORMAS COMPLEMENTARIAS; ARANZADI

MEMENTO PRÁCTICO INMOBILIARIO; FRANCIS LEFEBVRE

PROPIEDAD HORIZONTAL COMUNIDADES Y URBANIZACIONES; SEPIN: LOSCERTALES FUERTES

GUÍA DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS; LEX NOVA: GALLEGO BRIZUELA

SEPIN-NET

PROPIEDAD HORIZONTAL; EDITORIAL EL DERECHO

PONENCIAS CURSO ARRENDAMIENTOS URBANOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL; ICIDE: CLAVERÍA GONSÁLBEZ Y COTORRUELO SÁNCHEZ.