

Capítulo 3

El título constitutivo y la cuota de participación

Contenido

1. DOCUMENTOS RELATIVOS AL INMUEBLE: EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA. SU DIFERENCIACIÓN
2. LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN
3. RESUMEN
4. EJERCICIOS DE AUTOEVALUACIÓN

1. Documentos relativos al inmueble: el título constitutivo y la escritura de compraventa. Su diferenciación

1.1. El título constitutivo

De forma simple, el título constitutivo de la propiedad horizontal es el documento que describe la totalidad del edificio y mediante la cual se formaliza la existencia de la propiedad horizontal ante los organismos públicos, es decir, el acto jurídico y público a través del cual se formaliza la propiedad horizontal.

El art. 5 de la LPH indica:

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo.

La descripción del inmueble expresará las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos; tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponda 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 por 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.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

El título constitutivo también se rige por la Ley Hipotecaria, en el artículo 8, donde se indica:

[...] Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

[...] 4º. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a estos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán, además, aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.

5º. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen.

De forma más técnica se puede definir como un documento formalizado ante notario, resultado de un acto o negocio jurídico en virtud del cual, sobre una edificación (existente, en construcción o proyectada) se crea una situación jurídica consistente en que cada piso o local o parte susceptible de aprovechamiento separado se independiza de los demás, manteniendo, no obstante, una comunidad sobre los elementos y servicios comunes. Es decir, materialmente es el acto por el que se divide un inmueble y se decide que su propiedad quede sometida a las reglas de la Ley de Propiedad Horizontal, señalando las partes independientes, comunes, linderos de cada finca, etc.

Así, según se establece en el artículo 396 del Código Civil, corresponde a cada piso o local:

- Un derecho exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente.
- La copropiedad, con los demás dueños de los pisos o locales, de los restantes elementos pertenencias y elementos comunes.

Es un documento de vital importancia para la administración del inmueble, con lo cual debe tramitarse con minuciosidad.

Las características del título son:

- Se otorga (acto mediante el cual se autoriza o firma ante notario) por acuerdo unánime de los propietarios (puede ser un único propietario, por ejemplo el promotor) en documento público o privado, por laudo arbitral o por resolución judicial.
- Si se quiere que el título goce de la protección y publicidad que deriva de los principios hipotecarios, deberá constar en documento público (escritura ante notario) sentencia o laudo e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- La modificación del título requiere las mismas normas que para su constitución, exigiendo así la unanimidad de todos los propietarios.

Y debe contener:

- Una descripción de todo el inmueble en su conjunto y de los pisos y locales, junto con sus cuotas de participación.
- Establece el art. 5 de la LPH (Ley de Propiedad Horizontal), que describirá tanto el inmueble en su conjunto como cada uno de los pisos o locales. Respecto al inmueble en su conjunto, el título constitutivo hará constar, además de las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria (para la inscripción registral), los servicios e instalaciones con que cuente. Respecto a cada uno de los pisos o locales, se expresará su extensión, asignándoles un número correlativo, linderos, planta en que se hallare y los anejos que tenga (tales como garaje, buhardilla o sótano), así como la cuota de participación que corresponda a cada uno de ellos.
- La fijación de la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, en función de la superficie útil de este respecto a la total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso presumible de los servicios o elementos comunes.
- De forma opcional, pueden contener los estatutos de la comunidad, integrando reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por Ley en orden al uso o destino del edificio, diferentes pisos o locales, instalaciones, servicios, gastos de administración y gobierno, seguros, conservación y

reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no han sido inscritos en el registro de la propiedad.

¿Quién hace el título constitutivo?

Se debe realizar al comienzo del funcionamiento de la comunidad, por lo cual es realizado, la mayoría de las veces, por el promotor / constructor del bloque de viviendas o, en menor medida, por los propietarios iniciales de los bienes que pertenecen a la comunidad. A veces, si no hay acuerdo, o bien lo expuesto en el título va en contra de la ley, también puede, en todo, o en parte, ser redactado a través de laudo o resolución judicial.

¿Cómo se modifica el título constitutivo?

Debido a la importancia de este documento, el título constitutivo solo se puede modificar cuando exista acuerdo por **unanimidad**, es decir, cuando **todos** los propietarios estén a favor, salvo para la modificación de algunos aspectos, como son: el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general o que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas (estos aspectos se tratarán con más detalle en apartados independientes).

Es decir, la modificación de determinados aspectos del título requiere las mismas normas que para su constitución: exige la unanimidad de todos los propietarios.

Esto se establece así en la LPH, en el art. 17:

Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

Al administrador de fincas, una vez constituida la comunidad, le será entregada una copia del título constitutivo, y en caso de que no sea así, será necesario solicitar una copia simple del mismo en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Sobre este deberá hacer algunas comprobaciones:

- Se estudiará la anotación de las diferentes cuotas de participación de cada piso y local para comprobar que la suma de todas da cien.
- Se comprobará la posible existencia de cláusulas de exoneración sobre algún piso o local, de determinados elementos, a fin de comprobar que el reparto sea equitativo y lógico, y que no haya que hacer una rectificación de cuotas que permita las correspondientes liquidaciones de cada tipo de gasto.
- Hay que comprobar también que el reparto de zonas comunes y elementos privativos o de uso exclusivo de algún propietario, como por ejemplo algún patio interior o terraza-solárium de un edificio, sea adecuado.

En los edificios de nueva construcción, es habitual que el promotor se encargue de realizar el título constitutivo para incluirlo en la escritura de obra nueva y división horizontal del edificio, donde se segrega la propiedad única del suelo en tantas partes como viviendas, locales, garajes u otros elementos privativos se hayan creado.

La escritura de obra nueva y división horizontal es el medio por el cual el dueño del suelo, de un derecho de superficie o de otra construcción preexistente (esté inscrita o no en el Registro de la Propiedad como finca registral), hace constar en escritura pública el hecho de haber construido unos edificios, nuevas plantas o mejoras en los mismos, para inscribir dicha modificación en el Registro de la Propiedad, alcanzando así un mayor grado de seguridad jurídica y poder realizar la transmisión de la propiedad entre cada uno de los propietarios individuales.

En estos casos, el título constitutivo y los estatutos de la comunidad forman parte de la escritura de división horizontal del edificio.

1.2. Diferencia entre título constitutivo y escritura de compra-venta del inmueble particular

La escritura de compra-venta es el documento individual correspondiente a la vivienda, donde se describe la situación física y jurídica en la que se encuentra el inmueble y la transmisión de la propiedad. Este lo entrega el propietario original o el notario al comprador, en el momento en que se realiza la compra-venta. En este se describe el piso o local, su superficie, ubicación exacta, lindes con propiedades adyacentes, acceso

al mismo por el número de puerta del patio, la calle, las cargas que recaen sobre ellas (tal como servidumbres, hipoteca, etc.) y la cuota de participación.

Según la descripción que se ha hecho del título constitutivo, se puede ver que es un concepto diferente a este. En la escritura de la vivienda no se indica la repercusión que tiene la vivienda sobre la comunidad, únicamente se hace referencia a que está adscrita al régimen de propiedad horizontal fijado en la finca total.

1.3. Discrepancias entre el título constitutivo y la escritura de compraventa

Cuando no coincide lo reflejado en la escritura de compraventa con el título constitutivo, establece la sentencia de 11 de febrero de 2009 del TS que prevalece lo recogido en el título constitutivo de la propiedad horizontal sobre lo que se describa en la escritura pública de compraventa.

2. La cuota de participación

2.1. Concepto y trascendencia

En la exposición de motivos de la LPH se indica que el coeficiente o cuota no es ya la participación en lo denominado como elementos comunes del edificio, sino que "expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido, en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales, se divide así económicamente en fracciones o cuotas".

En el artículo 5 LPH se indica:

En el mismo título (constitutivo de la propiedad) 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 por 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.

Representa la parte de copropiedad que cada propietario de los elementos privados conserva sobre los elementos comunes y, muy especialmente, sobre el solar (cuota de copropiedad). Asimismo, representa la parte de los gastos comunes que cada propietario va a tener que sufragar o cuota de participación en los gastos, la cual puede ser objeto de modificación posterior con la mayoría especificada.

Para cada piso o local habrá de establecerse una cuota de participación, con relación al total del inmueble referido a las centésimas del mismo (dos decimales), es decir, toda la finca estará representada por el 100 % y cada piso o local va a representar un tanto por cien, siendo la suma de todos ellos el 100 % (art. 3 de la LPH), es decir, es el módulo que determina la proporción sobre derechos y deberes que a cada copropietario le corresponde sobre el total de la edificación.

La cuota puede expresarse en el título constitutivo mediante un valor numérico, por ejemplo, 2,55 %, o mediante la expresión de la cifra: dos enteros, cinco décimas y cinco centésimas.

Las mejoras o menoscabos que se produzcan posteriormente en cada uno de los pisos o locales (como el cerramiento de terrazas, etc.) no podrán alterar la cuota atribuida, salvo acuerdo unánime de la junta de propietarios.

La cuota puede determinarse de 3 formas:

- Por el propietario único del inmueble al comenzar la venta de los pisos.
- Por acuerdo de todos los propietarios (unanimidad).
- Por laudo o por resolución judicial.

Esta cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Para determinar esta cuota de participación se tomará como base:

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

Es necesario señalar, en cuanto a la participación en los gastos comunes, que el hecho de que no se utilicen algunos servicios comunes no exime de contribuir a su sostenimiento.

La importancia práctica del correcto cálculo de la cuota de participación radica en que en base a él se fija la proporción en la que podrá ejercer el propietario sus derechos y deberes dentro de la comunidad.

Un ejemplo de expresión de las cuotas de participación es el siguiente:

PISO	CUOTA DE PARTICIPACIÓN
1° A	12 %
1° B	11 %
2° A	15 %
2° B	11 %
3° A	13 %
3° B	12 %
4° A	15 %
4° B	11 %
TOTAL	100 %

2.2. La participación en las cargas y beneficios y su relación con la cuota

Una vez fijada la cuota de participación, esta servirá para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, según el art. 3 de la LPH.

Las cargas pueden ser económicas, tal como el reparto de gastos generados por la comunidad (limpieza, mantenimiento, ascensores, vado de garaje, salarios, etc.), de forma que cada propietario las abona en función de la cuota de participación sobre el total; o bien participando en el beneficio que se pueda generar por el reparto del solar en el supuesto de destrucción de edificio, también proporcional a su cuota.

Aparte de las cargas y beneficios económicos, la cuota determina la participación sobre las decisiones que se toman en la comunidad de propietarios, de forma que tal y como se expresa en el art. 17 de la LPH:

Para la validez de los demás acuerdos (no enumerados en el art. 17) bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Es decir, la cuota de participación interviene y es muy importante para la celebración de determinados acuerdos en la comunidad y para la validez de las juntas celebradas, teniendo mayor peso el voto de aquellos propietarios que tengan una mayor cuota de participación.

2.3. La exoneración estatutaria del pago de determinados gastos a pisos y locales concretos

Como se ha comentado, la contribución a los gastos que se originan en la comunidad se realiza en función de la cuota de participación que le corresponde, aunque también se puede afirmar que existen exenciones al pago en algunos conceptos o gastos, lo cual se denomina **exoneración**.

Los gastos exonerados se diferencian de los obligatorios en que son sufragados únicamente por algunos propietarios y no por el total, en función de determinados acuerdos de la junta de propietarios. Si se genera la exoneración de gastos para determinados propietarios, esto provoca que se tenga que recalcular la cuota tanto para este propietario como para los demás afectados a fin de que sumen el 100 %.

La exención o exoneración del pago se ha ido recogiendo a través de reiteradas sentencias de los tribunales, anteriores a la redacción de la vigente LPH, las cuales admitían la posibilidad de excluir del pago de algunos gastos generales a determinados propietarios (de pisos, locales, garajes, etc.) siempre que se cuente con unanimidad de la junta y estén recogidas en el título constitutivo, en los estatutos de la comunidad.

Un ejemplo de una cláusula de exoneración contenida en los estatutos de una comunidad sobre la exención de pagos de un local-garaje es la siguiente:

Los dueños de locales de planta de sótano estarán totalmente exentos de contribuir a los gastos de comunidad, por tener su entrada y acceso totalmente independiente del inmueble, toda vez que por mucha amplitud que pueda darse a dicha exención, en razón a la configuración independiente de tal sótano en cuanto a sus accesos, la misma no puede alcanzar a gastos correspondientes a obras necesarias para la conservación misma de elementos estructurales del inmueble, como las aquí contempladas, inmueble del que forma parte inescindible dicha planta sótano, que se ve beneficiada por las mismas en cuanto contribuyen al mantenimiento de la finca de la que es parte. De tal cláusula no se deduce que se exima a la propiedad de la aludida planta sótano de contribuir a los gastos de tal naturaleza, por lo que en correcta aplicación de lo preceptuado en la Ley de Propiedad Horizontal debe aseverarse que la demandada queda obligada al pago de la porción de dichos gastos que se reclaman en la demanda iniciadora de este juicio, tal como se establece con acierto en la sentencia de instancia, en la que ninguna vulneración se produce a las normas de nuestro ordenamiento jurídico.

Otro ejemplo puede ser el caso de un promotor / constructor del inmueble que se queda una propiedad para sí mismo, y en el título constitutivo que él mismo hace, dice que dicha vivienda / local no pagará ninguna cuota. Como es obvio, es una medida que los futuros propietarios pueden llevar a juicio, y seguramente será nulo de pleno derecho.

2.4. La modificación o rectificación de las cuotas

En el art. 3 de la LPH se indica además que es posible modificar estas cuotas de participación aunque se exige siempre un acuerdo unánime de los copropietarios, si así lo decidieran, por entender que no se ajustan a la realidad, aunque en su caso es bastante atípico.

En la Dirección General de los Registros y del Notariado igualmente se afirma que "de la significación jurídica de la cuota de participación se desprende, en vía de principio, que las modificaciones de la misma, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y

singular de todos los propietarios afectados, en escritura pública, a falta de una norma en que la Ley atribuya expresamente a la junta de propietarios competencia para ello”.

En la práctica, las cuotas de participación normalmente no se suelen rectificar, ya que es difícil conseguir esta unanimidad de los propietarios, pues lo que varíe en menos y beneficie a algún propietario supondrá un aumento o perjuicio para otro u otros.

Si se aprueba una modificación será válida sin que se precise que conste necesariamente en escritura pública, aunque si no se inscribe en el Registro de la Propiedad no podrán vincular a terceros que no hayan intervenido en el proceso.

Otro sistema para modificar las cuotas de participación es mediante resolución judicial o por laudo arbitral, cuando se detecta que existen acuerdos nulos de pleno derecho. En este caso, se puede acudir a un juez que determine esta posibilidad de modificar las cuotas cuando uno o varios vecinos se oponen.

Vamos a suponer ejemplos para entender cómo se procede:

- Se acuerda eximir a las plantas bajas de un edificio, situadas al mismo nivel que el portal de entrada, del pago de los gastos de mantenimiento de ascensores y limpieza de escalera, dado que no hacen uso de estos.

El total del viviendas corresponden al 100 % del inmueble y estímesese que el total de bajos suponen el 25 % de las cuotas de participación (una cuarta parte). Para calcular los gastos que debe pagar el resto de los copropietarios habrá que variar la cuota de participación, de forma que ahora el 75 % restante va a suponer nuevamente el 100 %, para recalcular el porcentaje que le va a corresponder al resto de propietarios.

- Otro ejemplo: supóngase una comunidad de 16 viviendas en total, con 2 viviendas por planta más dos viviendas en planta baja. Cada vivienda tiene una cuota de participación del 5 %. Por tanto, la cuota que le corresponde a la planta baja y al resto resulta:

16 viviendas x 5 % =	80 %
2 viv. plantas bajas x 10 % =	20 %
	<hr/>
Total	100 %

Si se aprueba que existan una serie de gastos que no deben abonar los propietarios de las plantas bajas, quedando recogidos en los estatutos, tal como la luz de la escalera (si está sectorizado y diferenciado este gasto), la limpieza de las escaleras, etc., en este caso se debería hacer un cálculo con las cuotas de participación de la planta baja y una reestructuración de las cuotas de las demás plantas para la repercusión de estos gastos.

Esto se haría recalculando el porcentaje del 5 % respecto al 80 % en lugar de al 100 %:

$$\begin{array}{l} 80 \text{ —————} \blacksquare 100 \%, \text{ entonces a cada propietario le correspondería:} \\ 5 \text{ —————} \blacksquare X; X = 100 \times 5 / 80 = 6,25 \% \end{array}$$

La cuota de participación rectificada para estos gastos que abonarán exclusivamente los propietarios de las plantas altas resulta de 6,25 %. Para los bajos, la participación en estos gastos resulta de 0 %.

Eso no significa que la cuota de participación haya aumentado para estos propietarios, será la misma, solo que a efectos de estos pagos concretos sí se usará este valor resultante para la cuantificación.

3. Resumen

a. Concepto y características del título constitutivo:

- Es de vital importancia para la correcta administración del inmueble y distribución de cargas.
- Con él se formaliza la propiedad horizontal del inmueble ante los organismos públicos.
- Describe la totalidad del edificio (tanto el inmueble en conjunto como cada uno de los pisos o locales).
- Puede incluir los estatutos de la comunidad.

b. En la LPH se establece que el título constitutivo puede contener también los estatutos de la comunidad de propietarios.

c. Pueden aprobarse también reglamentos internos de funcionamiento pero nunca deben ser contrarios a la LPH (o a cualquier otra ley) ni a los estatutos de la comunidad.

d. Cuota de participación:

- A cada piso se le asigna una cuota en número entero con dos decimales, de modo que la suma de todas las cuotas debe totalizar el 100 %.
- Derivada de la cuota se le asigna al inmueble un porcentaje de participación en los gastos, beneficios y valor de las decisiones sobre el inmueble.
- Para la rectificación de la cuota de participación se requiere acuerdo unánime de todos los propietarios.
- Puede existir una exoneración de algunos inmuebles sobre las cargas económicas tal como mantenimiento, gastos de limpieza, etc., en función de su casuística.
- En cualquier caso, si se detectan exoneraciones no lógicas, tal como la exención a un inmueble de asumir los gastos del administrador de fincas o el seguro, se deberán modificar para adaptarlos.
- El hecho de no utilizar la vivienda no da derecho de exclusión de los gastos comunes bajo ningún concepto.

