

## Cálculo de las Aportaciones

No hay un criterio único a la hora de determinar la distribución del gasto entre los propietarios del inmueble.

La Ley de Propiedad Horizontal define un criterio de reparto que puede ser modificado a voluntad de las partes siempre y cuando no sea contrario a la Ley.

### Criterio de Cuota o Coeficiente asignado:

El Art. 3.b L 49/1960 establece:

*“A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total 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. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida que solo podrá variarse por acuerdo unánime”.*

En el Art. 5 L 49/1960 nos indica:

*“ En el título constitutivo de la propiedad por pisos... 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 determinación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento exterior o interior, su situación o el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes...”*

Por tanto, en ausencia de otro tipo de reparto establecido por la Comunidad, siempre que no sea contrario a la ley, el procedimiento para distribuir el presupuesto de gasto corriente del ejercicio consistirá en asignar a cada piso o local el resultado de multiplicar el total de gasto corriente presupuestado por el coeficiente de propiedad que le corresponda según el título constitutivo.

### Criterio establecido en el Estatuto:

El Art. 5 L 49/1960 continúa diciendo:

*“... 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”.*

Es decir, las partes pueden establecer cualquier disposición siempre que no sea contraria a la Ley.

Por tanto, a la hora de determinar la parte de gasto que debe soportar cada piso o local, deberemos considerar los siguientes aspectos:

- Si el gasto es susceptible de individualización.- se excluirá del presupuesto de gasto corriente y se atribuirá a cada piso o local.

Este puede ser el caso de determinados gastos que puedan tener un consumo controlable, el caso más frecuente es el consumo de agua fría.

Este procedimiento se aplicará también en los casos en que encontremos gastos de ampliación o mejora que no sean exigibles a los propietarios tal como establece la Ley.

- Disposiciones estatutarias.- En algunos casos, también podemos encontrar determinados pisos o locales, que estatutariamente están exentos de contribución a determinados servicios. Pensemos por ejemplo en el caso de locales sin acceso por el portal que están exentos estatutariamente de contribuir a los gastos de portería.
- Imputación según utilización.-En determinados supuestos, como el caso de instalaciones deportivas, la comunidad puede repercutir su coste en función del uso que cada propietario hace de las mismas.
- Partes iguales.- Si las partes así lo deciden pueden determinar el reparto del presupuesto de gasto corriente del ejercicio por partes iguales. Este procedimiento de distribución del gasto puede aplicarse a cualquier concepto, si bien el más extendido es el relativo a gastos de administración.

Los criterios mencionados pueden utilizarse simultáneamente en el mismo presupuesto de gasto.

Para ello, el administrador deberá agrupar los gastos según el criterio de reparto establecido para cada uno de ellos por naturaleza.

La cuota será el resultado de sumar los productos obtenidos al multiplicar los totales del presupuesto de gastos de cada capítulo por el coeficiente asignado en cada caso.