

Asunto: Dictamen 2025.001. Tratamiento administrativo “áticos” plurifamiliares M2.
Fecha: Martes 8 de julio de 2025
Miembros: José Luis Bentué (M4), Generoso Fuentes (M4), Miguel Francés (M3), Francisco Campo (M1)
Peticionario: Administrador Conjunto Residencial

I. Antecedentes:

- a. El Administrador traslada a la Comisión un mail de un propietario de la tercera planta del plurifamiliar de la M2, que también lo es del espacio situado en planta superior (ático), y que identifica como vivienda dúplex, pues según asegura éste, así figura en la escritura de compraventa de 2024.
- b. El propietario en cuestión dice que ha abonado todos las cuotas que se le han girado desde la Comunidad. Sin embargo, observa que el espacio superior, de lo que dice vivienda dúplex, figura como moroso y a nombre del anterior propietario.
- c. En el referido escrito parece apuntar que se hará cargo de la deuda de ese espacio superior frente a la Comunidad hasta el 1º de julio 2025. A partir de esa fecha dice que no serán atendidos salvo que se incluyan en el mismo recibo que se carga la cuota del tercer piso.
- d. El Administrador solicita que se decida si se unen las dos propiedades (tercera planta y planta superior -ático-) en una sola, o se mantiene como dos.

II. Considerandos:

- a. La Comisión de gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en esta misma fecha y trasladado a la Comisión de Gobierno para su conocimiento, y en su caso, validación.
- b. El Administrador facilita los coeficientes de enteros globales que corresponden a cada espacio, vivienda en tercera planta y espacio en planta superior (ático), establecidos desde un principio, en la declaración de obra nueva, previo a la emisión de los títulos de propiedad horizontal.
- c. Se visitan los accesos comunitarios a las tercera y cuarta plantas, en ambas escaleras, y se observa que los espacios de la planta superior disponían de puerta de acceso desde la escalera comunitaria. Sin perjuicio de que, en alguno o todos los casos, por el interior la hubieran tabicado y dado acceso desde la planta inferior. El hecho es que existe escalera comunitaria y en uso hasta la ubicación de los accesos primigenios.
- d. El espacio superior figura en catastro con referencia distinta de la vivienda inferior. Así por ejemplo, para pisos 7, 3º dcha, la ref. catastral es 3224912XM7132A0037TW con 175 m² asignados, 1.58% de coef. de participación; y el espacio superior es 3224912XM7132A0038YE con 40 m² asignados, 0.39% de coeficiente de participación y uso previsto declarado como almacén o trastero para uso residencial.
- e. Debe aclararse que esos coeficientes corresponden al edificio, no al global que se repercuten desde el Conjunto residencial (serían 0,2291% y 0,0565% respectivamente para las fincas identificadas)

- f. Es responsabilidad, riesgo, y ventura del comprador de la finca asegurarse antes de cerrar la cifra transaccional de las deudas que la finca tiene hacia la comunidad. Sin perjuicio de que, después, pueda, o no, reclamar los daños por un error del Administrador al emitir su certificado, o del notario al verificar la correspondencia con las referencias catastrales que se transaccionan. Desde el punto de vista de la Comunidad, las deudas se transaccionan con la finca; y la finca es quien, en última instancia, responde del pago de las cuotas impagadas de gastos comunes, sobre la base de su coeficiente de participación.
- g. Resulta irrelevante, a estos efectos, que en una escritura se transaccione uno o más inmuebles. Esto solo depende de la voluntad de las partes y de la rigidez del notario y registrador que corresponda.
- h. Ninguna Propiedad puede exigir al Conjunto Residencial que se le integren en un mismo coeficiente dos fincas catastrales distintas, pues se perdería la trazabilidad de los coeficientes de participación primigenios.
- i. La Comisión de gestión no puede, ni debe, valorar escenarios futuribles o manifestación de intenciones.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3224912XM7132A0039UR
Localización	PS TILOS, DE LOS 7 PI:04 Pt:DR 50012 ZARAGOZA (ZARAGOZA)
Clase	Urbano
Uso principal	AlmEst.UsoRESID
Superficie construida	40 m ²
Año construcción	1999

III. Dictamen:

- Administración deberá actualizar el nombre del propietario de las fincas.
- Las deudas de la finca deberá sufragarlas su actual propietario, sin perjuicio de que luego repita contra quien considere le ha perjudicado
- No se deben unificar coeficientes de reparto. Cada espacio susceptible de transacción separada, deberá mantener su coeficiente primigenio
- No existe ningún problema técnico para que, si un propietario lo solicita por escrito al administrador y este quiere atenderlo, se unifiquen en un único recibo las cuotas de varias propiedades, pero en contabilidad deberán permanecer las propiedades separadas; y teniendo en cuenta que, si se recibe un pago parcial, deberá asignarse de oficio a las fincas de mayor cuota, quedando el resto como moroso.
- El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión

IV. Difusión:

- Administrador
- Empleado Conjunto Residencial
- Comisión de Gobierno
- Vicepresidente M2 (plurifamiliares)
- Propietario interesado