

EXONERACIÓN A LOS PROPIETARIOS DE LOCALES DE GASTOS RELACIONADOS CON LOS ASCENSORES DE UNA FINCA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

(Comentario a la STS de 3 de octubre de 2013)¹

Carlos Beltrá Cabello

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con la
Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.
Secretario Judicial*

EXTRACTO

En régimen de propiedad horizontal, cuando se fija un régimen peculiar en los estatutos para los locales del sótano y planta baja, basado en el «no uso» del ascensor, caracterizado por la exención de contribuir a los «gastos y obligaciones que afecten a los servicios del ascensor», tal exoneración comprende no solo los puros y simples de conservación y mantenimiento sino que debe hacerse extensiva a cuantos requiera el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria y, por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor existente por otro nuevo. Es decir, la única excepción se ha establecido para los casos de instalación de un nuevo ascensor, que antes no existiera, lo cual no es el supuesto contemplado en autos.

Palabras claves: propiedad horizontal, exoneración de gastos, local comercial y gastos de ascensores.

Fecha de entrada: 17-06-2014 / Fecha de aceptación: 23-06-2014

¹ Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/>.

La sentencia comentada nos lleva a dirimir la cuestión relativa a la contribución por parte del propietario de un local comercial en una Comunidad de Propietarios a los gastos derivados de la reparación de ascensores.

Hemos de partir de lo que establezca tanto la legislación general, Ley de Propiedad Horizontal (LPH), como la normativa estatutaria de cada comunidad de propietarios.

PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

Es un principio básico del régimen de la propiedad horizontal, instituido por su ley reguladora, la preferencia del Derecho necesario sobre el dispositivo. La exposición de motivos de la LPH señala, en referencia expresa a los estatutos que rigen la propiedad horizontal, lo siguiente:

«Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí –con las salvedades dejadas a la iniciativa privada– para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán estos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones».

De este modo el artículo 9 de la LPH, al que directamente remite el artículo 18.2, impone a todos los propietarios la obligación de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. En materia de **acuerdos de instalación de un ascensor** la doctrina jurisprudencial declara que: el acuerdo obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido, y eso supone que deben permitir que se lleve a efecto y abonar lo que corresponda, sin perjuicio de la impugnación judicial si concurren las circunstancias del artículo 18 de la ley.

No obstante lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad permite que la voluntad comunitaria expresada a través de los estatutos de la comunidad autorice en determinadas circunstancias exonerar de la obligación de contribuir a determinados gastos a algunas viviendas o locales comerciales. Sobre la interpretación y delimitación del término gastos en los supuestos en los que **la instalación de un ascensor** en un edificio que carece de este y que resulta necesario para la habitabilidad del inmueble constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redunda en beneficio de todos los copropietarios, **todos los comuneros tienen la obligación de contribuir** a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor.

Frente a una corriente jurisprudencial, ya superada, que entendía que los gastos extraordinarios no tenían cabida en las exenciones estatutarias que pretendían la exclusión de los gastos derivados del mantenimiento del ascensor, surge otra, reciente, que entiende que no cabe distinguir dónde los estatutos no han diferenciado, por lo que la exención a favor de locales ha de incluir también los gastos extraordinarios.

La doctrina jurisprudencial establece que cuando se fija un régimen peculiar en los estatutos para los locales del sótano y planta baja, basado en el «no uso» del ascensor, caracterizado por la exención de contribuir a los «gastos y obligaciones que afecten a los servicios del ascensor», tal exoneración comprende no solo los puros y simples de conservación y mantenimiento sino que debe hacerse extensiva a cuantos requiera el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria y, por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor existente por otro nuevo.

En un supuesto de sustitución del ascensor, en el que el título constitutivo disponía que los departamentos situados en sótano y planta baja, que no tenían acceso al portal ni a la entrada, no contribuirían en los gastos de estos ni en los de la escalera ni ascensor, que las exenciones de gastos globales, genéricas, deben interpretarse sin hacer distinción entre unos y otros conceptos, incluyéndose, por tanto, dentro del término «gastos» tanto los ordinarios como los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no hay razón para interpretar lo contrario, razón por la que excluye a estos propietarios de los gastos necesarios tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este.

La doctrina jurisprudencial ha resuelto la cuestión jurídica objeto de comentario, respecto al alcance de la cláusula contenida en los estatutos de una comunidad de propietarios, en relación con los gastos originados por el servicio de ascensor, a favor de aquellos copropietarios que, por la ubicación de sus inmuebles no pueden utilizarlo, poniendo fin a las diferencias soluciones aportadas por las Audiencias Provinciales y ha declarado que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

En la sentencia objeto de comentario la sentencia de apelación funda su decisión de obligar a los propietarios a cuyo favor existe una exención en la participación de los gastos de ascensor

por su no utilización, en la consideración de que las obras de adaptación del servicio son gastos extraordinarios, y por lo tanto no incluidos en la genérica exención contemplada en los estatutos de la comunidad de propietarios.

Pero conforme a lo ya reseñado el alcance de la exención a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en que la instalación del ascensor se realiza por primera vez. En estos últimos supuestos, se trata de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, por lo que la conclusión que ahora se alcanza no se opone a lo dispuesto en otras sentencias en las que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a «gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación originaria.

Y para adoptar el acuerdo por el que se aprobó la participación de todos los copropietarios en la realización de las obras de adaptación del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación con los gastos de ascensor a favor de los titulares de los locales de sótano y planta baja, exigía, para su validez, el acuerdo unánime de todos los copropietarios.

CONCLUSIÓN

El modo de contribución a los gastos comunes del edificio debe ser el fijado en los estatutos de la comunidad, o en lo que, conforme a lo dispuesto en la LPH, se pueda acordar en las juntas de propietarios. De este modo, los propietarios solo pueden considerarse excluidos de su contribución a determinados gastos cuando así lo establezca el título constitutivo de la propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad o se acuerde de modo unánime entre todos los copropietarios, pero, con carácter general, no puede fundarse la exclusión a la participación en alegaciones relativas a la no utilización de un servicio o a la no obtención directa de un beneficio.