



## **LOS LOCALES NO TIENEN OBLIGACIÓN DE SUFRAGAR LOS GASTOS DE BAJADA DE ASCENSOR A COTA 0 CUANDO LOS ESTATUTOS LES EXIMAN DE ELLO**

*-El Tribunal Supremo viene a confirmar la tesis sostenida por la Oficina del Síndico de Vitoria-Gasteiz-*

Es frecuente que los estatutos de las comunidades de propietarios eximan a las lonjas y locales de la planta baja del pago de los gastos de conservación y mantenimiento del ascensor, ya que no hacen uso del mismo. Sin embargo, hasta ahora los tribunales han venido afirmando, de forma casi unánime, que tal excepción no era de aplicación cuando se realizaban obras de bajada del ascensor a cota 0, ya que tales obras estaban destinadas a adecuar el edificio a la normativa vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

Ahora, una reciente sentencia del Tribunal Supremo viene a corregir esta interpretación, y a señalar que, si el edificio cuenta ya con un ascensor y los estatutos de la comunidad eximen a los propietarios de los locales o sótanos del pago del mantenimiento y conservación del mismo, **la exención incluye también los gastos de bajada a cota 0.**

La Oficina del Síndico, en una orientación que hizo pública en septiembre de 2015, llegaba a esta misma conclusión, y sugería a la persona reclamante que no abonara las obras del ascensor, basándose para ello en las últimas sentencias del Tribunal Supremo. Esta, de finales de noviembre, viene a apuntalar esta tesis.

El caso en cuestión lo planteó un inmobiliaria, propietaria de un local de Zaragoza, en un edificio que se proponía la bajada del ascensor a cota 0. Los estatutos eximían expresamente a los locales de los gastos de funcionamiento, conservación y reconstrucción del ascensor, a pesar de lo cual la comunidad de propietarios adoptó un acuerdo por el que obligaba al propietario de dicho local a participar en los gastos de la obra. La empresa propietaria del local impugnó dicho acuerdo, solicitando su anulación y la correspondiente exención del pago. Tanto el Juzgado de 1ª Instancia como la Audiencia Provincial de Zaragoza desestimaron el recurso, aduciendo que la obra planteada por la comunidad: *"no es propiamente una reconstrucción, aunque coloquialmente pueda entenderse así, sino una adecuación por razones de habitabilidad impuesta por la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas"*. Ahora, el



Tribunal Supremo viene a rechazar esta tesis, **equipara las obras de bajada a cota 0 con otras de mera reforma o sustitución del ascensor**, y concluye que en este caso el local tampoco tiene obligación de contribuir.

En definitiva, lo que viene a señalar el Tribunal Supremo es que, el hecho de que las obras sean obligatorias, no implica que todos los comuneros tengan que contribuir al pago de las mismas sin tener en cuenta lo que establezcan los estatutos al respecto.

Durante los últimos años son numerosos, en torno a 30, los expedientes abiertos en la Oficina del Síndico por reclamaciones y consultas formuladas por dueños de locales que tenían este tipo de cláusulas de exención en sus respectivos estatutos, pero los locales beneficiados por esta tesis podrían ser muchos más.