



Nº Reg.: 2227/15

Vitoria-Gasteiz, a 9 de septiembre de 2015

Estimada conciudadana:

Me dirijo a usted en relación con el expediente abierto en esta Oficina en virtud de su solicitud, en la que manifestaba que: "es propietaria de una lonja en un edificio residencial en el que han ejecutado obras para facilitar la accesibilidad, consistentes en bajar a cota cero el ascensor que ya existía. Considera que podían haber optado por instalar un elevador, pero han bajado el ascensor a cota cero y han arreglado el portal, que estaba en malas condiciones. Desde la comunidad de propietarios le reclaman 3.000 euros, y le señalan que otras lonjas ya han abonado su parte. Sin embargo en los estatutos de obra nueva se excluye expresamente a los locales del pago del mantenimiento de los ascensores. Por ello, solicitaba usted una orientación sobre si tienen obligación de contribuir a las obras que ha ejecutado la comunidad para bajar el ascensor a cota cero.

Tras recibir su solicitud, nos comprometimos a analizar el contenido de los estatutos y a contrastarlos con lo que vienen señalando al respecto los tribunales para, una vez obtenidas las conclusiones, exponérselas, tal y como hicimos posteriormente. Este escrito es un resumen de las consideraciones que le expusimos en su día.

Antes de nada, debemos advertirle que lo que aquí exponemos es una opinión jurídica, absolutamente imparcial y fundada en Derecho, pero que, como tal opinión, podría ser compartida o no por otros profesionales del Derecho. La decisión final y ejecutiva sobre si tiene usted obligación o



no de abonar parte del coste de la obra correspondería a los jueces y tribunales del orden civil, los únicos capacitados para dirimir con eficacia jurídica controversias legales entre particulares.

Una vez hecha esta observación, comenzaremos por transcribir aquellos párrafos del texto manuscrito de los Estatutos de su comunidad de copropietarios que guardan relación con el caso:

“Número quince – (...) El contenido y ejercicio de derechos y obligaciones dimanantes del régimen de propiedad horizontal se regularán por la ley sobre esta materia de 21 de julio de 1960, con las siguientes salvedades:

1ª El propietario de las lonjas o locales comerciales de la planta baja y del sótano, así como de las viviendas de pisos y los sucesores en la propiedad de tales elementos quedan facultados para dividirlos, segregarlos y posteriormente agruparlos, y tanto en cuanto a las divisiones, segregaciones y agrupaciones, una o más veces, modificando la descripción (?) actual de dichas unidades y prorrateando las respectivas cuotas de participación asignadas entre las nuevas creadas o sumando las de las que sean objeto de agrupación, otorgando por sí solos las correspondientes escrituras y sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás copropietarios de la finca.

2ª Asimismo el titular o titulares que lo fueran del sótano y locales o lonjas de la planta baja, podrán sacar las ventilaciones de humos y gases por el patio posterior de la finca hasta una altura que rebase la del edificio.

3ª Los gastos de conservación, entretenimiento y reparación de portal y escaleras de la casa, así como en su caso, el de los respectivos ascensores, su alumbrado y fuerza motriz, serán satisfechos por los titulares de las viviendas o unidades de las plantas altas de dicha casa, por iguales partes. De estos gastos quedan excluidos los titulares de los locales de la planta baja y planta de sótano.

4ª Los gastos de pintura, revoque y arreglo de la fachada principal a partir del techo de la planta baja hasta el tejado del edificio respectivo serán satisfechos por los titulares de las unidades o viviendas de las plantas altas en proporción a la cuota de participación asignada a cada unidad en el total valor del inmueble y los gastos motivados por tales conceptos desde el suelo hasta el techo de las plantas bajas serán satisfechos por los titulares de cada una de las lonjas o locales comerciales en proporción a la cuota de participación asignada a cada



una y en relación al total valor del edificio, salvando lo que afecte a los locales del sótano, que serán abonados por los propietarios de los mismos con arreglo a su cuota.

5ª Los gastos de reparación de la terraza hacia la calle Cola y Goiti serán satisfechos en un 70% por los dueños de los pisos 1ª dcha. e izda. Y el 30% restante, por todos los propietarios de la casa en proporción a su cuota.

Así pues, a la vista de dichos estatutos, no hay duda de que los dueños de los locales situados en la planta baja y planta de sótano del edificio, quedan excluidos de los que comúnmente se denominan "gastos ordinarios" de los ascensores, es decir, gastos de conservación, mantenimiento y reparación de los ascensores, que únicamente deben ser satisfechos por los titulares de las viviendas.

Ahora bien, los que aquí se plantean no son gastos "ordinarios" del ascensor, sino gastos "extraordinarios", ya que lo que se pretende es la sustitución del ascensor actual y su bajada a cota 0, con el fin de facilitar la accesibilidad del edificio. La duda es, pues, si esa exención de gastos ordinarios, alcanza a los gastos extraordinarios, como los de sustitución del ascensor.

La cuestión que ahora tratamos ha dado lugar a múltiples sentencias a lo largo de los años, y en ocasiones de signo contradictorio. Por ello, el Tribunal Supremo se ha visto obligado en varias ocasiones a aclarar la extensión y los límites de las exoneraciones contempladas en los estatutos de las comunidades de propietarios.

Como corolario de todo este debate jurídico, cabe citar, entre otras, un par de Sentencias del Tribunal Supremo.

La primera, sería la reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) num. 38/2014, de 10 febrero:



*“Esta Sala, dice la STS de 6 de mayo 2013 (RJ 2013, 4361), “ha tenido ocasión de resolver la cuestión jurídica que ahora se examina, respecto al alcance de la cláusula contenida en los estatutos de una comunidad de propietarios, en relación a 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 diferentes soluciones aportadas por las Audiencias Provinciales. La sentencia de esta Sala de 7 de junio de 2011 (RC 2117/2007), ha declarado_«Reiteramos como doctrina jurisprudencial 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.**»*

*La aplicación de la jurisprudencia citada exige la estimación del recurso. **El alcance de la exención relativa 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 decisiones adoptadas por esta Sala (STS de 20 de octubre de 2010, RC núm. 2218/2006 , entre otras) en la 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 (ascensores), 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.”*

En el mismo sentido, podríamos citar la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) num. 596/2013, de 3 octubre.

“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.**

Las sentencias de esta Sala de 3 de febrero de 1994 (RJ 1994, 969) y 30 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 9907) , establecen 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.

Esta Sala ha declarado en STS 18 de noviembre de 2009 (RJ 2010, 109), RC n.º 956/2005 , **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.**

...

Esta Sala solo ha establecido la excepción en los casos de instalación de un nuevo ascensor, que antes no existiera, lo cual no es el caso (STS, Civil del 13 de Noviembre del 2012 (RJ 2012, 11060). Recurso: 173/2010."

En definitiva, de las citadas Sentencias cabe extraer las siguientes conclusiones:



- Si en el edificio no existe ascensor y se pretende instalar uno, aunque los estatutos eximan del pago de los gastos de conservación y mantenimiento del portal (porque lógicamente los estatutos no aludirán al ascensor, ya que no existe), en ese caso los propietarios de los locales también tendrán que abonar el coste de instalación del nuevo ascensor.
- Por el contrario, cuando un edificio cuenta desde su inicio con ascensor, si los estatutos de la comunidad eximen a los propietarios de los locales o sótanos del pago de los gastos de mantenimiento y conservación del ascensor por no hacer uso del mismo, entonces dicha exención alcanza tanto a los gastos ordinarios como a los extraordinarios, es decir, no solo les exime de los gastos corrientes, sino también de los gastos de sustitución íntegra del ascensor o de su bajada a cota 0.

En su caso, el edificio cuenta desde el principio con ascensor, y los estatutos hacen alusión directa a los *“gastos de conservación, entretenimiento y reparación de portal y escaleras de la casa, así como en su caso, el del los respectivos ascensores, su alumbrado y fuerza motriz”* para eximir de tales gastos a los titulares de los locales de la planta baja y sótano, teniendo en cuenta además que, según usted nos refirió, dichos locales no tienen acceso directo al portal.

Por consiguiente, en coherencia con todo lo que hemos expuesto, debemos concluir que locales de la planta baja y del sótano ubicados en el edificio al que usted alude, no tendrían obligación de correr con los gastos de sustitución o bajada a cota 0 del ascensor preexistente, pues estarían exentos de dicho abono conforme a lo dispuesto en los estatutos de la comunidad.



Como decíamos antes, esta es una opinión sustentada en derecho, pero la última palabra al respecto correspondería a los tribunales del orden civil.

Con esta información, y la que en su día le facilitamos en persona, esperamos haber dado respuesta satisfactoria a su petición de orientación.

Finalmente, no me queda sino agradecerle la confianza depositada en esta Institución, y le comunico que doy por finalizada mi actuación en el presente asunto, sin perjuicio de nuevas gestiones, si las mismas resultaran necesarias, en relación con este u otros asuntos.

Reciba un cordial saludo,


Martin Gartzandia

Síndico-Defensor Vecinal
Sindikoa-Herritarren defendatzailea