



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 596/2013, de 3 de octubre de 2013

Sala de lo Civil

Rec. n.º 842/2011

SUMARIO:

Propiedad Horizontal. Elementos comunes. Exoneración de gastos. Local comercial. Gastos de ascensores. 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.

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), art. 9.1 e).

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a tres de Octubre de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Sección 18 de la Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 14 de abril de 2010, en su recurso de apelación núm. 165/2010, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 675/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 37 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Juan Antonio Escrivá de Romaní y Vereterra en nombre y representación de don Constancio, en calidad de Presidente y legal representante de la Comunidad de Propietarios de la casa sita en el PASEO000 número NUM000 de Madrid, compareciendo el mismo procurador en esta alzada, en su nombre y representación, en



www.civil-mercantil.com

calidad de recurrente y compareciendo en calidad de recurrido el procurador don Jorge Pérez Vivas en nombre y representación de don Justino y de la mercantil Velasco S.A..

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- El procurador don Jorge Pérez Vivas, en nombre y representación de don Justino y de la sociedad mercantil Velasco S.A. interpuso demanda de juicio ordinario, contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en el PASEO000 NUM000 , de Madrid, expresando como cuantía la de 20.063,65 euros, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<en la que admitiendo las pretensiones de esta parte:

a) Se anule y deje sin efecto el acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de 15 de diciembre de 2008, en la parte que impone el pago de los gastos derivados de la reparación de los ascensores a los propietarios de los locales comerciales, así como las derramas extras aprobadas por dicho concepto, declarando que tales gastos son de conservación o reparación y deben satisfacerse proporcionalmente por los propietarios de las viviendas, quedando exentos los propietarios de los locales comerciales de su pago.

Subsidiariamente , se anule y deje sin efecto el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de diciembre de 2008 en la parte que impone el pago de los gastos derivados de la reparación de los ascensores a todos los propietarios, así como las derramas extras aprobadas por dicho concepto.

b) Se condene en costas a la Comunidad de Propietarios demandada>>.

2.- El procurador don Juan Antonio Escrivá de Romaní y Vereterra, en nombre y representación de don Constancio , como Presidente y legal representante de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en el PASEO000 número NUM000 de Madrid, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que <<se desestime la demanda en el fondo, absolviendo totalmente a la Comunidad de Propietarios demandada, con expresa imposición de costas a la parte actora>>.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 37 de



www.civil-mercantil.com

Madrid, dictó sentencia con fecha 9 de diciembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO.- Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por el procurador Sr. PÉREZ VIVAS en representación de D. Justino y de la Sociedad VELASCO S.A. contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN MADRID, PASEO000 Nº NUM000 , declaro ajustados a la normativa que rige la Comunidad y a la Ley de Propiedad Horizontal los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria celebrada en fecha 15 de diciembre de dos mil ocho y, en especial, el acuerdo impugnado relativo a la imposición del pago de los gastos derivados de la reparación de los ascensores a los propietarios de los locales comerciales, así como las derramas extras aprobadas por dicho concepto. Y, en su consecuencia, CONDENO a la parte actora al abono de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente procedimiento.

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte actora, la Sección 18 de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 14 de abril de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLAMOS.- Que estimando el recurso de apelación interpuesto por el procurador Sr. Pérez Vivas en nombre y representación de don Justino y de Velasco, S.A. DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS íntegramente la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 37 de Madrid en el juicio ordinario nº 675/09, y en consecuencia estimando íntegramente la demanda iniciadora del procedimiento debemos anular y dejar sin efecto el acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de 15 de diciembre de 2008 en la parte que impone el pago de los gastos derivados de la reparación de los ascensores a los propietarios de los locales comerciales, así como las derramas extras aprobadas por dicho concepto, declarando que tales gastos son de conservación o reparación y deben satisfacerse proporcionalmente por los propietarios de los locales comerciales de dicho pago, con imposición de costas de primera instancia a la Comunidad de Propietarios demandada y sin hacer imposición de costas en esta alzada. Con devolución del depósito constituido.

Tercero.

1.- Por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL PASEO000 Nº NUM000 DE MADRID se interpuso recurso de casación fundado como motivo único:



www.civil-mercantil.com

1. Infracción del art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal y reiterada doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 15 de noviembre de 2011 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Jorge Pérez Vivas, en nombre y representación de los demandantes don Justino y de Velasco S.A., presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veinticuatro de septiembre del 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

De lo declarado probado en la instancia, parcialmente modificado por la sentencia de la Audiencia Provincial se deduce:

Que la Comunidad de propietarios del edificio sito en el PASEO000 nº NUM000 de Madrid se rige por las normas estatutarias contenidas en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del edificio autorizada por el notario de Madrid D. Eduardo García-Duarte Fantoni, el día 19 de abril de 1974, que no han sido objeto de modificación hasta la fecha, en las que, con específica relación a los locales comerciales del inmueble se estableció como norma D) que los locales de la planta baja y sótanos quedaban exentos de contribuir a los gastos que originaren la conservación y reparación de los portales, escaleras y ascensores, ni tampoco a los de calefacción, cuyos gastos serían satisfechos proporcionalmente por los propietarios de las viviendas, quienes disfrutaban los mencionados servicios (documentos nº 7 y 8 de la demanda).

Que el demandante D. Justino es propietario en pleno dominio de los locales nº cuatro, cinco y seis de la finca sita en el PASEO000 nº NUM000 . Por su parte, la sociedad Velasco S.A., es propietaria en pleno dominio de los locales nº uno, dos y tres del mencionado edificio. Dichos seis locales tienen sus accesos desde las vías públicas con las que lindan a su frente, independientes de la entrada del edificio, con el que no tiene comunicación. Dichos locales



www.civil-mercantil.com

representan en su conjunto el 32,60 por ciento del coeficiente de participación del edificio (documentos 3 a 7 de la demanda).

Que en fecha 21 de mayo de dos mil ocho se procedió por el organismo de control autorizado Socotec Iberia a efectuar la inspección periódica cuatrianual y obligatoria de los tres ascensores existentes en el interior del edificio, observándose en el mismo defectos y estableciéndose la obligación para la comunidad de proceder a su reparación en un plazo inferior a cinco meses. Concretamente, y así resulta de las actas de inspección aportadas tanto con la demanda como con la contestación, se observaron en los tres ascensores los defectos siguientes y se impuso el cumplimiento de las siguientes reparaciones:

"Mal estado general de la máquina, holguras en la máquina, no funcionamiento del interruptor de seguridad, falta de tensión en el cable del limitador, instalación de contacto de seguridad de aflojamiento del cable limitador, instalación de un sistema de comunicación bidireccional, instalación de interruptor magnetotérmico, mal estado de relés y contactores y mal estado del cableado del hueco, dotar de dispositivo para que actúe cuando el ascensor no arranque o patinen los cables y falta de interruptores conmutables en foso y cuarto de máquinas para la iluminación del hueco, lo que supone que no se trata de la instalación de nuevos ascensores sustituyendo a los ya existentes sino mera reforma y modificación de los mismos para adaptarlos de un lado a la nueva normativa vigente en materia de máquinas elevadoras y de otro a la adecuación de aquellos elementos desgastados normalmente por el uso continuado de los mismos, ello supone que aunque se trate de gastos de naturaleza extraordinaria, son de mera reparación de dichos ascensores y por tanto han de considerarse incluidos en la causa de exención de contribución expresamente establecida en los estatutos de la Comunidad de Propietarios".

Que habiéndose solicitado por la comunidad afectada a la mercantil Schindler presupuesto de modernización de tres elevadores a fin de cumplir las obligaciones impuestas, se emitió el 12 de diciembre de dos mil ocho por cuantía de 52.893,74 euros IVA no incluido, basándose en la inspección realizada y así resulta del documento nº 7 de la contestación y de la declaración prestada en el acto de la vista por D. Eulalio que, como secretario administrador de la Comunidad manifestó haber interesado dicho presupuesto a dicha empresa, por ser la encargada del mantenimiento habitual de los ascensores, habiendo interesado concreción de sus partidas.

Que a la vista de lo anterior, fue convocada junta extraordinaria de la Comunidad de Propietarios, en cuyo orden del día se incluía la reforma de los ascensores según actas de inspección y derramas extras, cuya junta se celebró en fecha 15 de diciembre de dos mil ocho,



www.civil-mercantil.com

aclarándose por el administrador y el responsable de zona de la mercantil Schindler el carácter obligatorio de las obras y que su pago correspondía a todos los propietarios sin excepción alguna y así lo han ratificado ambos en el acto del juicio celebrado, aprobando los presentes el pago en sesenta mensualidades mediante las correspondientes derramas en la forma que quedó indicada en el propio acto, con la oposición expresa del representante de los locales 1, 2 y 3, y 4, 5 y 6 D. Moises , quien confirmó en el acto de la vista haber estado presente en dicho acto en representación de los locales y que manifestó su oposición al acuerdo al considerar que este gasto no debía imputarse a los citados locales.

Segundo.

La sentencia del Juzgado desestimó la demanda interpuesta por los dueños de los locales contra la Comunidad de Propietarios, al entender que no se trataba de gastos ordinarios sino extraordinarios, que excedían de la mera conservación.

Por la Audiencia Provincial se estimó el recurso de los dueños de los locales, estimando la demanda y anulando el acuerdo de la Junta de Propietarios, entendiendo que aún cuando fuesen gastos extraordinarios son de mera reparación y han de entenderse incluidos en la causa de exención estatutaria, al ser gastos susceptibles de individualización. Igualmente declaró que no podía considerar probado, por inexistente, que se hubiese obligado a instalar nuevos ascensores de dos velocidades ni tampoco la instalación de nuevas cabinas.

Tercero.

Motivo único. Infracción del art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal y reiterada doctrina jurisprudencial que lo interpreta .

Se desestima el motivo .

La parte recurrente invocó doctrina jurisprudencial, entendiendo que las obras que exceden de la mera conservación o reparación no pueden integrarse en la exención pactada en los estatutos al constituir sustitución o renovación de los ascensores.

Esta Sala debe declarar que no se ha infringido en la sentencia recurrida lo dispuesto en el art. 9.1 e) de la LPH , de acuerdo con la más reciente doctrina de este Tribunal, en parte, ya anterior en su fecha a la de la sentencia recurrida.

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



www.civil-mercantil.com

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 y 30 de diciembre de 1993 , 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, 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.

Por ello en STS, Civil del 07 de Junio del 2011, recurso: 2117/2007 , se declaró que se debe reiterar 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 .

En el mismo sentido la STS de 6 de mayo de 2013, rec. 2039 de 2009 .

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). Recurso: 173/2010 .

Por tanto, procede desestimar el recurso dado que la exención estatutaria mencionada exime a los demandados del pago de las cuotas que la Comunidad pretende.

Cuarto.



www.civil-mercantil.com

Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas al recurrente (art. 398 LEC de 2000).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL PASEO000 Nº NUM000 DE MADRID representada por el Procurador D. Juan Antonio Escrivá de Romaní y Vereterra contra sentencia de 14 de abril de 2010 de la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid .

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3. Procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marin Castan, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.