



TS, Sala Primera, de lo Civil, 38/2014, de 10 de febrero
Recurso 2336/2011. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA.

SP/SENT/749614

Es nulo es acuerdo por el que se obliga a pagar los gastos de sustitución del ascensor, cuando existe cláusula estatutaria que establece la exoneración general de este servicio común

EXTRACTOS

Es nulo es acuerdo por el que se obliga a pagar los gastos de sustitución del ascensor, cuando existe cláusula estatutaria que establece la exoneración general de este servicio común

"... Las cláusulas son del tenor literal siguiente: 4ª "queda reservado expresamente al señor Jose Antonio , el derecho para poder abrir puertas al portal y escaleras del inmueble de todos o de cualquiera de los locales que se vayan segregando tanto de la planta baja como del entresuelo comercial y aunque estos locales se les señale la cuota correspondiente, tomada de la planta de que proceden, no contribuirán a los gastos particulares del ascensor, escalera y portal, en tanto en cuanto no se abran dichas puertas de comunicación". 6ª "los gastos de conservación y reparación de los ascensores y así como los de conservación, reparación y alumbrado del portal y escaleras serán sufragados por los propietarios de las viviendas e incluso las dependencias del entresuelo comercial con puerta de acceso a la escalera, no contribuyendo a los mismos por no usar de tales elementos, con excepción de los gastos del portal si abren puerta a él, los locales de la planta baja comercial". ..."

"... 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, 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 definitiva, el acuerdo por el que se decidió que el demandante-recurrente pagara la parte correspondiente del ascensor en la realización de las obras de sustitución del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación a estos gastos a favor del titular de los locales de su propiedad, es nulo. ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don Luis Velarde Gutierrez, en nombre y representación de don Bruno , interpuso demanda de juicio ordinario, contra La Comunidad de propietarios de la CALLE000 NUM000 de

Torrelavega y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que estimando la demanda se deje sin efecto y se declare la nulidad del punto primero del acuerdo adoptado en Junta de 25 de septiembre de 2008, declarando que los locales propiedad del demandante están exentos de contribuir a los gastos de sustitución de los ascensores de la comunidad, e imponiendo a la demandada las costas del procedimiento.

2.- El procurador don Luis Ceballos Fernandez, en nombre y representación de don Indalecio , 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 tenga por contestada la demanda, y se impongan al demandante las cosas causadas.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número tres de Torrelavega, dictó sentencia con fecha cuatro de diciembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por don Bruno , debo absolver y absuelvo a la demandada Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM001 de Torrelavega de las peticiones formulada en su contra. Se condena en costas a la parte demandante.

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Bruno , la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Santander, dictó sentencia con fecha 7 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por don Bruno contra la ya citada sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Torrelavega, la que confirmamos. Se imponen las costas de esta alzada a la parte apelante.

TERCERO .- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de don Bruno con apoyo en los siguientes MOTIVOS:PRIMERO.- Al amparo del ordinal 3º del art. 477.2 .LEC que articula en los apartados (que el recurrente denomina motivos) denuncia la infracción de los artículos 3 , 5 , 9.1. e) , 9.2 , 17 y 18 de la LPH y 396 del Código Civil , y alega la existencia de interes casacional por oposición a la doctrina jurisprudencia del Tribunal Supremo y por jurisprudencia contradictoria de las Audiencia Provinciales sobre la interpretación de la exoneración de contribución de gastos por ausencia de uso, aun cuando esta se prevea de manera genérica. Se citan las sentencias de 7 de junio de 2011 y 18 de noviembre de 2009 .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de abril de 2012 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2 .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 22 de enero del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. José Antonio Seijas Quintana ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El interés casacional que suscita el presente recurso tiene que ver con la valoración que la sentencia recurrida ha hecho de las cláusulas de las normas de comunidad y reservas de derechos de la Comunidad de Propietarios, sobre los gastos de sustitución del ascensor. **Las cláusulas son del tenor literal siguiente: 4ª "queda reservado expresamente al señor Jose Antonio , el derecho para**

poder abrir puertas al portal y escaleras del inmueble de todos o de cualquiera de los locales que se vayan segregando tanto de la planta baja como del entresuelo comercial y aunque estos locales se les señale la cuota correspondiente, tomada de la planta de que proceden, no contribuirán a los gastos particulares del ascensor, escalera y portal, en tanto en cuanto no se abran dichas puertas de comunicación". 6ª "los gastos de conservación y reparación de los ascensores y así como los de conservación, reparación y alumbrado del portal y escaleras serán sufragados por los propietarios de las viviendas e incluso las dependencias del entresuelo comercial con puerta de acceso a la escalera, no contribuyendo a los mismos por no usar de tales elementos, con excepción de los gastos del portal si abren puerta a él, los locales de la planta baja comercial".

Ambas sentencias, de 1ª y 2ª instancia, las han interpretado de la misma forma: lo que se les dispensa es de los gastos derivados de su uso, de su reparación y de su mantenimiento, pero no incluye los gastos de sustitución del ascensor, por lo que no establece una exoneración para el cambio de ascensor cuando sea necesarios.

SEGUNDO.- El recurso del comunero se articula en siete apartados, que el recurrente denomina motivos. Denuncia la infracción de los artículos 3 , 5 , 9.1 e), 9.2 , 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículo 396 del Código Civil , y alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de esta Sala y por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la interpretación de la exoneración de contribución de gastos por ausencia de uso, aunque esta se prevea de manera genérica.

Señala el recurrente que la sentencia de la Audiencia Provincial, en cuanto considera que aunque esté contemplando estatutariamente que el propietario del local de negocio que no hace uso del ascensor está exonerado de los gastos derivados de su conservación y reparación, está, sin embargo, obligado a contribuir a los gastos de su sustitución al no estar prevista expresamente dicha exoneración, se opone a la doctrina de esta Sala (SSTS 7 de julio 2011 y 18 de noviembre 2009), que establece que las exoneraciones 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, para la conservación y funcionamiento, como los extraordinarios para reforma y sustitución.

Esta Sala, dice la STS de 6 de mayo 2013 , "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, 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 definitiva, el acuerdo por el que se decidió que el demandante-recurrente pagara la parte correspondiente del ascensor en la realización de las obras de sustitución del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación a estos gastos a favor del titular de los locales de su propiedad, es nulo.

En el mismo sentido SSTS de 6 de mayo de 2013, rec. 2039 de 2009 y 5 de octubre de 2013 rec 842 de 2011 .

TERCERO.- La estimación del motivo hace innecesario el análisis del segundo. Se debe declarar la nulidad del punto primero del acuerdo adoptado en junta de propietarios de la comunidad demandada de 25 de septiembre de 2008, declarando que los locales propiedad del demandante están exentos de contribuir a los gastos de sustitución de los ascensores de la comunidad; todo ello con expresa imposición de las costas a la demandada y sin hacer especial declaración de las causadas en apelación y en este recurso, de conformidad con lo establecido en los artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Estimar el recurso de casación formulado por la representación legal de don Bruno , contra la sentencia dictada por la Ilma. Audiencia Provincial de Cantabria -Sección 4ª- de 7 de septiembre de 2011 , la que casamos y dejamos sin efecto, así como la dictada el 4 de diciembre de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torrelavega en autos de juicio ordinario núm. 747/2008 y, en su lugar, estimamos la demanda formulada por don Bruno declarando que los locales propiedad del demandante están exentos de contribuir a los gastos de sustitución de los ascensores de la comunidad; todo ello con expresa imposición de las costas causadas en la 1ª Instancia a la demandada y sin hacer especial declaración de las originadas en apelación y en este recurso.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

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. José Antonio Seijas Quintana. 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. José Antonio Seijas Quintana , 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.