



**TS, Sala Primera, de lo Civil, 202/2014, de 23 de abril**  
**Recurso 489/2012. Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO.**

SP/SENT/767542

## **La exoneración de pago de obras de adaptación o sustitución de ascensores no puede ser aplicada a la instalación de plataformas elevadoras que pretenden eliminar las barreras arquitectónicas. Doctrina jurisprudencial**

### **EXTRACTOS**

La exoneración de pago de obras de adaptación o sustitución de ascensores no puede ser aplicada a la instalación de plataformas elevadoras que pretenden eliminar las barreras arquitectónicas. Doctrina jurisprudencial

"... En efecto, como ha declarado esta Sala en su sentencia de 10 de febrero de 2014 , (núm. 38/2014 ), el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor se realiza por primera vez; pues se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble.

La aplicación analógica de esta doctrina jurisprudencial no ofrece duda, conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 51/2003, cuando la nueva instalación, y con ella la mejora del inmueble, tiene por objeto la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad. En el presente caso, la Comunidad de Propietarios adoptó el acuerdo de instalar la plataforma elevadora con tal fin y de imputar sus gastos a todos los propietarios, tanto de viviendas como de locales, de conformidad con las previsiones legales modificando incluso los estatutos de la comunidad, de forma que no cabe estimar la pretensión de la parte demandante respecto a la nulidad del acuerdo adoptado. Extremo que no puede escudarse, pues declarada la validez del mismo procede inevitablemente su aplicación o ejecución respecto del reparto proporcional del coste económico derivado. ..."

"... Se fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad; todo ello, conforme a la legalidad del acuerdo adoptado. ..."

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.-1.- El procurador don José Manuel Villasante García, en nombre y representación de RUBAN BLEU, SA. interpuso demanda de juicio ordinario, contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE C/ CALLE000 Nº NUM000 DE MADRID y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "... 1º) Se anule y deje sin efecto el

acuerdo adoptado en Junta General Ordinaria de fecha 9 de Marzo de 2.009 referente a la no regularización de los saldos particulares de los propietarios por resultar gravemente perjudicial para mi mandante y se ordene proceder a la regularización de los saldos a fecha 31 de Diciembre de 2.008 por resultar abusivo y gravemente perjudicial para mi mandante el acuerdo adoptado, concediendo plazo prudencial a la demandada para que lo lleve a efecto. 2º) Se acuerde la compensación del saldo acreedor del local semisótano de c/ CALLE000 NUM000 , por importe de 8.329,11€ con el saldo deudor de dicho local, aprobado en Junta General Ordinaria de fecha 9 de Marzo de 2.009, por importe de 5.781,45 €, comprensivo de las cuotas de los meses de Abril 2.008 a Marzo 2.009, adeudadas a la Comunidad de Propietarios, extinguiéndose por tanto dicha deuda en la cantidad concurrente y subsistiendo, tras la citada compensación, un saldo acreedor a favor del local en el importe restante (2.547,66 €), todo ello sin perjuicio de proceder a la regularización de todos los saldos de la Comunidad indicado en el punto anterior. 3º) Se anule el acuerdo por el que se incluye entre los gastos del ejercicio

2.008 imputables al local (capítulo I de la cuenta de gastos) la instalación de una plataforma salvaescaleras, y en su consecuencia, se elimine dicho gasto del capítulo de gastos imputables al local, debiéndose realizar en las cuentas de dicho ejercicio el correspondiente ajuste contable, fijándose para ello el plazo de un mes o el plazo que decida el Juzgado en sentencia. 4º) Se reconozca y declare el derecho del local semisótano de c/ CALLE000 NUM000 de Madrid, a no contribuir al pago de los gastos de los que está exonerado por el artículo 4º de los Estatutos que rigen la finca, debiendo la Comunidad de Propietarios respetar esta exoneración en la determinación de las cuotas con las que respectivamente deben contribuir los copropietarios al sostenimiento del inmueble. 5º) Se impongan a la Comunidad de Propietarios demandada las costas del presente procedimiento".

2.- La procuradora doña María Rosario García Gómez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , 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: "...declarando no haber lugar a la demanda, absolviendo libremente de la misma a mi representada, con expresa condena en costas a la actora". Seguidamente y en el mismo escrito, planteó demanda reconvenzional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando, se dicte sentencia por la que: "condenando a la demandada al pago de la cantidad de 2.187,10 €, con expresa condena en costas e intereses".

El procurador don José Manuel Villasante García, en nombre y representación de RUBAN BLEU, S.A., contestó a la demanda reconvenzional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia por la que se desestime la demanda reconvenzional, absolviendo a mi mandante de los pedimentos contenidos en la misma, con expresa imposición de costas a la demandada-reconvenzional".

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 63 de Madrid, dictó sentencia con fecha 11 de mayo de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "... La ESTIMACIÓN PARCIAL de la demanda de juicio ordinaria formulada por el Procurador Sr. Villasante García, en nombre y representación de Ruban Bleu, S.A., contra Comunidad de Propietarios CALLE000 , nº NUM000 de Madrid, acordando: no haber lugar a la impugnación del acuerdo adoptado en Junta General Ordinaria de fecha 9 de marzo de 2009 referente a la imputación en el capítulo 1 de los gastos de plataforma sobreelevadora; haber lugar a la impugnación del acuerdo adoptado en Junta General Ordinaria de fecha 9 de marzo de 2009 referente a la no regularización de los saldos particulares de los propietarios por ser gravemente perjudicial para el actor, procediendo su regularización mediante la compensación del saldo acreedor del local de la actora por importe de 8.329,11 euros con el saldo deudor

del mismo aprobado en la Junta General Ordinaria de fecha 9 de marzo de 2009 por importe de 5.781,45 euros -cuotas de abril de 2008 a marzo de 2009- así como las cuotas de abril a septiembre de 2009, restando a favor de la comunidad un saldo de 419,28 euros; la suma consignada judicialmente, 6.797,63 euros, una vez firme la presente deberá ser devuelta a Ruban Bleu, S.A. y en cuanto a la suma de 1.950,76 euros, abonada directamente a la Comunidad, ésta deberá reintegrar la suma de 1.531,48 euros a Ruban Bleu, S.A., todo ello como consecuencia de la indicada compensación. En cuanto a las costas procesales de la demanda principal, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad. La DESESTIMACIÓN de la demanda reconvenicional presentada por Comunidad de Propietarios CALLE000 , nº6 de Madrid contra Ruban Bleu, S.A., imposición de costas al demandante reconvenicional".

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , NUM000 de Madrid, la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 19 de diciembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS : "... 1.- Que debemos DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora doña María del Rosario García Gómez, en representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 NUM000 DE MADRID, frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº63 de Madrid con fecha 11 de mayo de 2010, en su procedimiento ordinario nº1090/2009, con expresa imposición de las costas de esta alzada a la recurrente.

2.-Que debemos ESTIMAR Y ESTIMAMOS la impugnación formalizada por el Procurador D. José Manuel Villasante García, en nombre y representación de la mercantil RUBAN BLEU, S.A., frente a la mencionada sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº63 de Madrid con fecha 11 de mayo de 2010 , en el procedimiento ordinario nº1090/2009, que debemos REVOCAR Y REVOCAMOS EN PARTE para, en su lugar, con estimación íntegra de la demanda, declarar también la nulidad del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios demandada en junta celebrada el 9 de marzo de 2009. relativo a la imputación a la actora de los gastos derivados de la plataforma sobreelevadora, así como la expresa imposición de las costas a la parte demandada.

3.-Se mantiene el resto de la sentencia combatida en sus propios términos".

TERCERO .-1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recursos de casación e infracción procesal la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , NUM000 de Madrid, argumentando el recurso por infracción procesal con apoyo en los siguientes MOTIVOS :

Primero.- Artículo 469.1.3º LEC . por infracción del artículo 18.1.c) LPH Y 1196 CC .

Segundo.- Artículo 469.1.3º LEC . por infracción de los artículos 9.1 e),

14.b y 21.1 LPH.

El recurso de casación lo argumentó con arreglo al siguiente MOTIVO:

Artículo 477.1.3º LEC por infracción de los artículos 3 , 9.1.e ), 10.1 y 17.1.3º LPH .

CUARTO .-Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 27 de noviembre de 2012 se acordó no admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. El procurador don José Manuel Villasante García, en nombre y representación de RUBAN BLEU, S.A. presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 26 de marzo del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .-1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, si los propietarios de unos locales de negocio deben participar en el pago de los gastos ocasionados por la instalación en el edificio de una plataforma, "salva escaleras", para evitar las barreras arquitectónicas, cuando por lo previsto en los estatutos resulten exentos de la contribución a los gastos de ascensor.

El tenor literal de los estatutos a estos efectos es el siguiente: (artículo 4, in fine) "Los gastos de ascensor se abonarán por partes iguales entre los pisos del inmueble excepto al garaje situado en la planta de semisótano que no participará en estos gastos ni en los de la escalera, anteportal y portal, ni calefacción: pero sí en la parte proporcional del sueldo y cargas sociales del portero. Tampoco participará en los gastos de sostenimiento del jardín".

En síntesis, el procedimiento se inicia por el propietario del local impugnado el acuerdo comunitario por el que se obliga al pago de los gastos de instalación de una plataforma salva escaleras que evita las barreras arquitectónicas y permite el acceso de sillas de rueda. Impugna también unos acuerdos relativos a compensación de deudas, que no son objeto de este recurso de casación. La sentencia de Primera Instancia, con estimación parcial de la demanda, no obstante, declara no haber lugar a la impugnación del acuerdo adoptado, de 9 de marzo de 2009, relativo a la imputación de los gastos de instalación de la citada plataforma elevadora, con desestimación de la demanda reconventional interpuesta por la Comunidad. Recurrida la sentencia por ambas partes en apelación, la sentencia de la Audiencia revoca parcialmente la sentencia anterior en orden a estimar la nulidad de dicho acuerdo.

Recurso de casación.

Propiedad horizontal. Instalación de plataforma elevadora para la supresión de barreras arquitectónicas. Doctrina jurisprudencial aplicable.

SEGUNDO .-1. Al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , la parte demandada interpone recurso de casación que articula en un único motivo . En este motivo se alega la oposición de la resolución recurrida a la jurisprudencia reiterada y reciente del Tribunal Supremo, al respecto y, a la vez, la infracción de los arts.3 ; 9.1.e ); 10.1 y 17.1.3º de la Ley de Propiedad Horizontal , en cuanto a la atribución de una cuota de participación en relación con el valor total del inmueble; a la obligación de contribuir con arreglo a la cuota de participación; a la obligación de participar a la realización de obras necesarias, y adopción de acuerdos en el establecimiento de nuevos servicios comunes con la finalidad de supresión de barreras arquitectónicas, como es el caso presente, con el establecimiento de la obligación de participar TODOS los propietarios, aunque estén exonerados estatutariamente del pago de gastos comunes, que no de instalación de nuevos servicios. Se citan como doctrina jurisprudencial de esta Sala las SSTs de 20 de octubre de 2010 , 18 de diciembre de 2008 y 7 de noviembre de 2011 .

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser estimado.

**En efecto, como ha declarado esta Sala en su sentencia de 10 de febrero de 2014 , (núm.**

**38/2014 ), el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor se realiza por primera vez; pues se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble.**

**La aplicación analógica de esta doctrina jurisprudencial no ofrece duda, conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 51/2003, cuando la nueva instalación, y con ella la mejora del inmueble, tiene por objeto la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad. En el presente caso, la Comunidad de Propietarios adoptó el acuerdo de instalar la plataforma elevadora con tal fin y de imputar sus gastos a todos los propietarios, tanto de viviendas como de locales, de conformidad con las previsiones legales modificando incluso los estatutos de la comunidad, de forma que no cabe estimar la pretensión de la parte demandante respecto a la nulidad del acuerdo adoptado. Extremo que no puede escenderse, pues declarada la validez del mismo procede inevitablemente su aplicación o ejecución respecto del reparto proporcional del coste económico derivado.**

TERCERO .- Estimación del recurso y costas.

La estimación del motivo planteado comporta la estimación del recurso de casación interpuesto.

De conformidad con el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.

Por aplicación del citado artículo 398.2 no procede hacer expresa imposición de costas de apelación respecto del recurso de la demandada apelante, mientras que las costas de la impugnación, conforme al artículo 398.1 LEC , en relación con el artículo 394.1 del mismo Cuerpo legal , deben imponerse a la parte demandante apelada.

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

## **FALLAMOS**

Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios CALLE000 , nº NUM000 , de Madrid contra la sentencia dictada, con fecha de 19 de diciembre de 2011, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8ª, en el rollo de apelación nº 673/2010 , que casamos y anulamos en su integridad, confirmando en su lugar la sentencia de Primera Instancia del Juzgado nº 63 de Madrid, de 11 de mayo de 2011, dimanante del juicio ordinario nº 1090/2009.

**? Se fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad; todo ello, conforme a la legalidad del acuerdo adoptado.**

No procede hacer expresa imposición de costas de apelación respecto del recurso de la parte demandada apelante, aquí recurrente. Procede hacer expresa imposición de costas de la impugnación respecto de la parte demandante apelada, aquí recurrida.

No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación interpuesto.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

Francisco Marín Castán José Antonio Seijas Quintana Francisco Javier Arroyo Fiestas Francisco Javier Orduña Moreno

PUBLICACIÓN.-Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Orduña Moreno , 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.

© Editorial Jurídica SEPIN - 2014