

Validez del acuerdo por el que se reparten los gastos de instalación del ascensor por coeficientes, sin que se estime el perjuicio de los propietarios de locales que deben asumir esta forma de abono

TS, Sala Primera, de lo Civil, 152/2024, de 6 de febrero. Recurso 6393/2019

SP/SENT/1209585

Resumen

Propiedad horizontal. Instalación ex novo de un ascensor en la comunidad. Contribución de los propietarios de locales comerciales a los gastos de instalación, aunque estén estatutariamente exentos de los gastos de mantenimiento. Validez del acuerdo que, entre distintas opciones, decide que la contribución se haga por coeficientes. Reiteración de la jurisprudencia de la sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia.

1.- El procurador D. Abelardo Martín Ruiz, en nombre y representación de D. José y de D. Rogelio, interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 n.º NUM000 y la Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION001, NUM002 y NUM001, de Valladolid, en la que solicitaba se dictara sentencia por la cual:

· "Se declaren nulos o alternativamente anulables, los acuerdos tomados en los puntos TERCEROS del Orden del Día de las Juntas Generales Extraordinarias de fecha catorce de junio (14/06/2016) y de doce de julio de dos mil dieciséis (12/07/2016), celebradas por la demandada, Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 núm. NUM000, DIRECCION001 núm. NUM002 y NUM001 de Valladolid.

· Y, todo ello con la expresa condena a la demandada al abono de todas las costas procesales".

2.- La demanda fue presentada el 1 de junio de 2017 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Valladolid, se registró con el núm. 439/2017. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.- El procurador D. David Vaquero Gallego, en representación de Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 n.º NUM000 de Valladolid, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"1) Se estimen las excepciones alegadas por esta parte por incumplimiento del artículo 18.2 de la LPH, procediendo a la integra desestimación de la demanda sin entrar a valorar el fondo de la misma.

2) La expresa imposición de costas a la parte demandante.

3) Subsidiariamente y para el caso de no ser estimadas las cuestiones previas alegadas, se solicita la integra desestimación de la demanda en virtud de los hechos y fundamentos vertidos en nuestro escrito de contestación.

4) En todo caso se solicita la expresa imposición de costas a la parte demandante".

4.- El procurador D. José Ángel Hernández Pérez, en representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION001 n.º NUM002 de Valladolid, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de la demanda y la condena en costas a la parte actora.

5.- El procurador D. David Vaquero Gallego, en representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION001 n.º NUM001 de Valladolid, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"[...] dicte sentencia en la cual:

1) Se estimen las excepciones alegadas por esta parte por incumplimiento del artículo 18.2 de la LPH, procediendo a la integra desestimación de la demanda sin entrar a valorar el fondo de la misma.

2) La expresa imposición de costas a la parte demandante.

3) Subsidiariamente y para el caso de no ser estimadas las cuestiones previas alegadas, se solicita la integra desestimación de la demanda en virtud de los hechos y fundamentos vertidos en nuestro escrito de contestación.

4) En todo caso se solicita la expresa imposición de costas a la parte demandante".

6.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el magistrado del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Valladolid dictó sentencia de fecha 18 de octubre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimo la demanda presentada por el procurador Sr. Martín Ruiz en representación de D. José Y D. Rogelio, frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE LA C/ DIRECCION001 nº NUM001 de Valladolid, y contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO sito en la c/ DIRECCION000 nº NUM000 de Valladolid, representadas por el procurador Sr. Vaquero Gallego y así como frente a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO sito en la c/ DIRECCION001 nº NUM002 de Valladolid, representada por el procurador Sr. Hernández Pérez, y en su virtud, debo de absolver y absuelvo a dichas demandadas de la pretensión ejercitada contra las mismas, todo ello con expresa imposición de costas procesales derivadas de esta instancia a la parte demandante."

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia.

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandante.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, que lo tramitó con el número de rollo 58/2019 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 9 de octubre de 2019, cuya parte dispositiva establece:

"Que desestimando el recurso de apelación interpuesto a nombre de Don José y de Don Rogelio contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Valladolid en fecha 18 de octubre de 2018, en los autos a que se refiere este rollo, debemos confirmar y confirmamos la aludida resolución con imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada".

TERCERO

.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- El procurador D. Abelardo Martín Ruiz, en representación de D. José, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- La Sentencia hoy objeto de Casación, aplica de forma incorrecta la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo, Sala de lo Civil Sección: 991 Fecha: 23/12/2014 nº de Recurso: 1428/2012, Sentencia núm. 5726/2014, Ponente: JOSE LUIS CALVO CABELLO, en cuanto a la forma de impugnación prevista en el artículo 18.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal, del acuerdo de contribución al pago de la obra de ascensor "ex novo" tomado por la Comunidad, que no respeta lo regulado en el artículo 5 de la misma norma, uso racional del servicio así como la necesidad de proporcionalidad. Incorrecta conclusión de la sentencia recurrida al mandar al procedimiento ordinario declarativo, la disconformidad con la distribución de pagos de la instalación, contradiciendo la norma y la jurisprudencia.

"Segundo.- La Sentencia hoy objeto de Casación, aplica de forma incorrecta, la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil Sección: 991 Fecha: 23/12/2014 Nº de Recurso: 1428/2012, Sentencia núm. 5726/2014, Ponente: JOSE LUIS CALVO CABELLO. Esta doctrina supone que los acuerdos asociados a la instalación de ascensor, especialmente los que produzcan la distribución del gasto correspondiente, no deben perjudicar ni lesionar gravemente a ningún propietario, no se interesa la exención en el pago, sino que el mismo tenga en cuenta el uso racional en aplicación de los artículos 5 y 18.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que la sentencia recurrida no respeta, declarando que superado la mayoría exigencial el acuerdo queda validado sin entrar en la adecuación del mismo a la norma citadas y la jurisprudencia".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 15 de marzo de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. José contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 9 de octubre de 2019, por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 1.ª, en el rollo de apelación n.º 58/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 439/2017, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Valladolid."

3.- Se dio traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición, lo que hicieron mediante la presentación del correspondiente escrito

4.- Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 1 de febrero de 2024, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.- En sendas juntas de propietarios celebradas los días 14 de junio y 12 de julio de 2016, la comunidad de propietarios de los edificios sitos en la DIRECCION000 núm. NUM000 y en la calle DIRECCION001 núm. NUM002 y NUM001, de Valladolid, se aprobó la instalación de un ascensor y el pago de los gastos correspondientes mediante el coeficiente de participación de cada propietario en la comunidad (compuesta por los tres indicados portales).

2.- D. José y D. Rogelio, propietario cada uno de ellos de un local comercial en planta baja de esos edificios, presentaron una demanda de impugnación de tales acuerdos. Resumidamente, alegaron defectos de convocatoria, vulneración del título constitutivo, falta de la mayoría necesaria y alteración de los coeficientes de participación en la contribución de los gastos comunes. Sostuvieron que no realizan un uso ordinario del ascensor y que, conforme a los estatutos, están excluidos de los gastos de ascensor, pese a lo cual se les impone la obligación de pago por coeficiente, distintos de los previstos en la escritura de división horizontal.

3.- La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. En lo que ahora interesa, declaró: (i) la obligación de los propietarios de los locales de contribuir a los gastos de instalación del ascensor; y (ii) que en la junta se había alcanzado la mayoría exigible. Concluyó que lo solicitado en la demanda era la exención total del pago, y no la ponderación de los coeficientes de acuerdo a la situación existente (falta de uso ordinario del ascensor, ausencia de acceso a la caja de escalera, al portal y al ascensor), cuando debió haberse solicitado una ponderación del coeficiente aplicado por la junta conforme a las circunstancias existentes, ni tampoco se pidió que la junta fijara nuevamente el coeficiente, por lo que no atacándose el acuerdo porque el coeficiente no se ajuste a los criterios jurisprudenciales, no puede acordarse su nulidad de oficio.

4.- El recurso de apelación de los demandantes fue desestimado por la Audiencia Provincial. En lo que ahora resulta de interés, declaró que: (i) lo que en realidad están planteando los demandantes es que se declare que no están obligados a contribuir a la instalación del ascensor; (ii) los demandantes deberían haber propuesto a la junta de propietarios unos porcentajes de contribución diferentes de los establecidos en el título constitutivo, de acuerdo a los parámetros que marca el art. 5 LPH, atendiendo no solo a la superficie útil de cada piso o local, tales como su emplazamiento interior, su situación, el no uso, y en caso de no ser aceptada, plantear su modificación mediante la promoción del correspondiente juicio declarativo, por ser una solución permitida por el art. 5 LPH; (iii) por el contrario, los demandantes se limitan a solicitar la nulidad de los acuerdos; y (iv) la comunidad de propietarios ya tuvo en cuenta el contenido del art. 5 LPH y se planteó la posibilidad de dos formas de pago, por altura y por coeficientes, resultando elegida esta última.

5.- El Sr. José interpuso un recurso de casación.

SEGUNDO.- Primer y segundo motivos de casación. Planteamiento. Resolución conjunta

1.- El primer motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 18.1 c) y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y de la sentencia de esta sala de 23 de diciembre de 2014.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que un acuerdo que atribuye a los propietarios de los locales la obligación de contribuir a los gastos de instalación del ascensor conforme a su coeficiente de participación puede ser impugnable directamente, sin necesidad de tener que plantear previamente una alteración o modulación de tales coeficientes.

2.- El segundo motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 5 y 18.1 c) LPH, en relación con la sentencia de 23 de diciembre de 2014.

Al desarrollar el motivo, la parte recurrente aduce, sintéticamente, que los acuerdos de instalación del ascensor no deben perjudicar a ningún propietario, por lo que, cuando son perjudiciales, son directamente impugnables por los afectados. El recurrente no pretende una exención en el pago, sino que la distribución del gasto se haga de manera racional, sin que baste para ello simplemente el acuerdo de la mayoría.

3.- Dada la evidente conexión legal y argumentativa entre ambos motivos, se resolverán conjuntamente.

TERCERO.- Decisión de la Sala. Los acuerdos de instalación ex novo de un ascensor. Contribución de los propietarios a los gastos de instalación

1.- Es jurisprudencia consolidada de esta sala que cuando se instala un ascensor ex novo, los propietarios de los locales comerciales y de los garajes también deben contribuir al gasto que ello supone, y su exclusión por la falta de uso resultaría abusiva con respecto a los propietarios de las viviendas, puesto que altera las cuotas de contribución a los gastos, por el sobre coste que la exoneración de algunos comuneros conlleva para el resto, lo que requeriría haber sido aprobado por unanimidad (

sentencias 797/1997, de 22 de septiembre; 929/2006, de 28 de septiembre; 342/2013, de 6 de mayo; 202/2014, de 23 de abril; y 678/2016, de 17 de noviembre). El fundamento de dicha doctrina es que la adecuación funcional que supone la instalación de un ascensor antes inexistente no es una simple mejora.

2.- Asimismo, la sentencia 276/2021, de 10 de mayo, sintetiza la jurisprudencia de la sala en la materia, en los siguientes términos:

"La sentencia 216/2019, de 5 de abril, establece:

"[...] Esta sala ha declarado, entre otras en sentencia 678/2016 de 17 de noviembre (y en las que ella cita) que la instalación de un nuevo servicio de ascensor debe ser sufragado asimismo por los dueños de los locales, ya que solo estaban exentos de su conservación o mantenimiento (

art. 10 de la LPH).

Igualmente en la sentencia 381/2018, de 21 de junio, se entendió que:

"La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria ("a cota cero"), ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora (sentencias 797/1997, de 22 de septiembre, y 929/2006, de 28 de septiembre)".

Del mismo modo, en dicha sentencia se aclara que una previsión estatutaria que establece la exención de participación de los dueños de los locales en los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del portal y del ascensor, no ampara que no deban contribuir a los gastos de instalación, al no estar expresamente previsto e ir más allá de lo dispuesto en los arts. 9, 10 y 5 LPH.

3.- La razón decisoria de la sentencia recurrida, más allá de algún argumento a mayor abundamiento, no se aparta de esta jurisprudencia. La comunidad, dentro de los márgenes del art. 5 LPH, para afrontar la forma de contribución de los propietarios al gasto de instalación del ascensor ofreció a los comuneros optar entre dos sistemas: el pago por alturas o por coeficiente de participación; y en principio, tan racional resulta uno como otro.

La sentencia de pleno de 24 de diciembre de 2014 (

ROJ: STS 5726/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5726), invocada en el recurso, no estableció que el único sistema posible de contribución de los propietarios de locales al gasto de instalación del ascensor fuera el de la altura, sino que consideró que ese método era uno de los racionalmente posibles. De hecho, en el caso resuelto por dicha sentencia la opción por el método de la altura suponía que el propietario del local acabara pagando más que si se hubiera utilizado el coeficiente de participación en los elementos comunes. En todo caso, lo relevante es que el acuerdo que opte por un concreto método de repercusión del gasto no puede lesionar gravemente los intereses de ningún propietario (art. 18.1 c LPH).

4.- La mera disconformidad del recurrente con el método elegido para calcular la derrama no convierte al acuerdo en ilegal o en gravemente perjudicial para sus intereses. Al contrario, la contribución por coeficiente de participación es la modalidad genérica con la que se sufragan todos los gastos comunes, por lo que difícilmente puede predicarse que, per se, sea extremadamente gravosa.

Al haberse decidido que la contribución sería por coeficientes, en la práctica todos los vecinos han visto incrementado porcentualmente su participación, por lo que todos han sido afectados en igual medida.

5.- Por todo lo expuesto, el recurso de casación debe ser desestimado.

CUARTO.- Costas y depósitos

1.- Al haberse desestimado el recurso de casación, deben imponerse al recurrente las costas causadas por el mismo, según previene el

art. 398.1 LEC.

2.- Igualmente, debe acordarse la pérdida del depósito constituido para su formulación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, LOPJ.

FALLAMOS

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. José contra la sentencia núm. 330/2019, de 9 de octubre, dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 1ª, en el recurso de apelación núm. 58/2019.

2.º- Imponer al recurrente las costas del recurso de casación y ordenar la pérdida del depósito constituido para su formulación.

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

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.