

Roj: STS 3124/2013

Id Cendoj: 28079110012013100331

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº de Recurso: 2039/2009

Nº de Resolución: 342/2013

Procedimiento: Casación

Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS

Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de Mayo de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 2039/2009 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de doña Rita , don Luis María , don Juan Ignacio , don Adriano , doña María Angeles , don Baldomero , don Carmelo y doña Ariadna , aquí representados por la procuradora D.ª María Luisa Bermejo García, contra la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2009, dictada en grado de apelación, rollo n.º 436/2009, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6 .ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 447/2008, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Sueca. Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª Rosa María del Pardo Moreno, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del edificio PASAJE000 .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Sueca dictó sentencia de 13 de septiembre de 2009 en el juicio ordinario n.º 447/2008, cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Que debo desestimar y desestimo la demanda presentada por la procuradora de los tribunales Eva García Antich en nombre y representación de doña Rita , don Luis María , don Juan Ignacio , don Adriano , doña María Angeles , don Baldomero , don Carmelo y doña Ariadna contra la Comunidad de Propietarios del edificio PASAJE000 absolviendo a esta de la demanda contra ella dirigida.

»Todo ello con imposición de costas a la parte actora.»

Con fecha 26 de febrero de 2009, se dictó auto aclaratorio de la sentencia cuya parte dispositiva dice: «Se rectifica la sentencia de 13 de febrero de 2009, en el sentido de que donde se dice acuerdo de 26 de marzo de 2008, debe decir acuerdo de 28 de febrero de 2008».

SEGUNDO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. En su demanda la parte actora solicita la impugnación del acuerdo adoptado en fecha 28 de febrero de 2008 alegando que se celebró junta de propietarios en la que se tomó el acuerdo, entre otros, la adaptación a la nueva normativa aplicable del RD 57/2005 así como la renovación de determinados componentes de estos ascensores para alargar la vida de estos, repartiendo el gasto entre todos los propietarios de la comunidad. Este es el punto que se impugna esto es la adaptación de los dos ascensores a la normativa y su pago por coeficientes entre todos los propietarios y ello porque los propietarios del patio con acceso por la CALLE000 NUM000 no tienen ni han tenido disfrute de este servicio y además en la declaración de obra en régimen de **propiedad horizontal** del edificio otorgada el 27 de abril de 1985 se acordó textualmente "Los gastos derivados de la limpieza, reparación y energía eléctrica de cada una de las escaleras serán satisfechos, por partes iguales por los titulares de las viviendas que respectivamente acceden por ellas, así como los de los ascensores, sin que tengan que abonar nada por dichos conceptos."

Por eso a tenor de los estatutos de la comunidad los propietarios de las viviendas que tienen acceso por la CALLE000 no deberán pagar ningún gasto de ascensores, ya que su zaguán no tiene este servicio,

al igual que tampoco deberán pagar ningún gasto de ascensor los locales comerciales en planta baja por excluirlos expresamente los estatutos. Por su parte la demandada se opone alegando que la adaptación de los dos ascensores a la normativa del RD tiene carácter obligatorio, además en los ascensores van a realizarse mejoras que no van a ser repercutidas en los actores ya que están exonerados según título constitutivo. Manifiesta que estamos ante un gasto extraordinario que repercute sobre un elemento común del edificio y por ello deben contribuir todos los propietarios según su porcentaje de participación, entiende que el problema hay que centrarlo en la interpretación de la cláusula estatutaria antes referida y que la misma debe ser restrictiva por lo que la exoneración se debe solo a los gastos ordinarios en relación a los ascensores las cláusulas de exoneración de gastos de ascensor se limiten a los ordinarios de mantenimiento y conservación (o reparación) pero no comprende los derivados de adecuar el ascensor a la normativa vigente de seguridad. En este caso no obstante estarían exentos de los gastos de limpieza, reparación y energía eléctrica de las escaleras y ascensores solo los propietarios de los bajos y locales, gastos que no son objeto de este litigio. No puede por tanto prosperar el no usar ni disfrutar del ascensor para ser exoneradas.

»Segundo. Son numerosas las sentencias de la Audiencias entre otras la de la Audiencia Provincial de Burgos 12 de febrero de 2007 que en orden a los gastos de ascensor, distinguen, en función de lo establecido estatutariamente entre gastos de conservación o mantenimiento y de sustitución. Se trata en el caso que nos ocupa de la interpretación de la cláusula "Los gastos derivados de la limpieza, reparación y energía eléctrica de cada una de las escaleras serán satisfechos, por partes iguales por los titulares de las viviendas que respectivamente acceden por ellas, así como los de los ascensores, sin que tengan que abonar nada por dichos conceptos."

El art. 9.c de la **Ley de Propiedad Horizontal** consagra el principio general de contribución de cada propietario al pago de los gastos generales, la obligación de cada propietario de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidad que no sean susceptibles de individualización. Y su párrafo 2, aclara que para la aplicación de las reglas precedentes, "se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes." Siendo con relación a estos gastos elementos comunes del inmueble los ascensores.

La regla general expuesta, quiebra en pro de lo "especialmente establecido", en las normas estatutarias, cuando en ellas se haya previsto un sistema diverso de contribución a los gastos generales (como se deduce de lo prevenido en el art. 5, párrafos 3.º y 9.º, de la **Ley de Propiedad Horizontal**) pero ello en el entendimiento de que cualquier exoneración que pueda pactarse, desde luego perfectamente válida, habrá de ser interpretada y acogida restrictivamente, no solamente por la vigencia de aquel principio genérico, sino también y entre otras razones, porque los titulares de las viviendas que impugnan el acuerdo vienen a disfrutar de las ventajas aun indirectas de la existencia de la instalación, que implica un aumento de valor del edificio (sentencia de 12 de febrero de 1955), y toda vez que, ya se habrá tomado en consideración, al fijar la cuota o coeficiente, el uso o utilización que cada titular puede hacer de los servicios comunes del inmueble. Todo ello, claro es, sin perjuicio de que si el título refleja con claridad, sin asomo de duda, que la exoneración es total y completa en todos los supuestos, hay que respetar lo querido por quien otorgó el Estatuto, que fue aceptado después por los propietarios a la firma de la escritura individual (sentencia de 3 de febrero de 1994). Y dicho ello, la cuestión se reduce a la interpretación, a partir de los parámetros apuntados, de la cláusula estatutaria del título constitutivo por el que se rige la comunidad de propietarios.

En este caso, la cláusula de los estatutos en que se pretende basar la exoneración de los actores, se refiere a los de limpieza, reparación y energía eléctrica en tanto que en el caso presente se trataba de sustitución para adaptarlo a la normativa impuesta, lo que no hace sino reforzar la no exoneración en tales gastos de los actores.

En el mismo sentido la misma Audiencia en sentencia de 14.6.2005 en la que Sala rechaza la pretensión de eximirse la demandante al pago de los gastos aprobados sobre los ascensores, ya que son gastos de sustitución de los mismos y no hay exención estatutaria para los locales comerciales que afecte a dicho concepto. Se dice respecto a una cláusula exonerativa similar a la ahora tratada, como todas las cláusulas estatutarias exonerativas, debe ser objeto de interpretación restrictiva, en cuanto supone una excepción a la regla general contenida en el art. 9 de la LPH que establece, sin exclusiones, la obligación de contribuir todos los copropietarios a los gastos comunes en proporción a su cuota de participación. En la interpretación legal del régimen de la **propiedad horizontal**, se debe partir siempre de la onerosidad incuestionable en las relaciones que configuran el entramado de vínculos generados por su contenido auténtico, reclamada

insistentemente por la realidad social, para que no se vean frustrados sus objetivos con un rigorismo formal exacerbado y del todo extraño a un núcleo social tan ajeno a toda idea de lucro, que debe regirse, ante todo, por las exigencias de la buena fe en orden a la pacífica convivencia de los participantes. Quien adquiere un inmueble en régimen de **propiedad horizontal**, no puede ignorar que su mantenimiento comporta gastos que se deben sufragar. La reflexión idónea en esta clase de conflictos no es la de si se usa o no un servicio comunitario, sino que para poder disfrutar de una vivienda o un local en cualquier localidad, no suele ser suficiente el patrimonio individual, que necesariamente ha de sumarse al de otros con el mismo designio, generándose de esta manera la comunidad de propietarios, cuyos integrantes, o en su caso, la **ley**, dispone las normas de funcionamiento, definiendo, con especial precisión cuales son los elementos comunes, una de cuyas características es equilibrar los derechos y las prestaciones que recíprocamente se reconocen. Se cita en la misma la STS 25.7.1984, por la que, distinguiendo entre los gastos de conservación y de sustitución, se establece que no cabe la exención respecto a estos últimos, pues la obligación se integra en el ejercicio del derecho, que conlleva la carga de soportar la renovación de elementos comunes; y no es ninguna interpretación absurda o ilógica de la prueba documental aportada, que se valora en la sentencia recurrida, deducir que, dada la envergadura y coste de las obras realizadas, aunque, evidentemente, permanezcan algunos elementos del antiguo aparato elevador, deba considerarse la reparación que se ha efectuado, como una sustitución del mismo.

»Tercero. Aplicando lo anterior al caso que nos ocupa y analizando la prueba obrante en autos especialmente la documental (libro de actas y presupuesto para la adaptación de los ascensores) valorada conforme al art. 319 y 324 de la LEC y conforme el art. 217 LEC no puede llevar a otra solución que no sea la de la desestimación de la demanda al entender que los actores conforme a los estatutos no se encuentran exonerados de los gastos extraordinarios que afecten a los ascensores como es el caso de la adaptación a la normativa vigentes por lo que el acuerdo acordado en Junta de 26 de marzo de 2008 es válido por lo que la parte demanda ha logrado acreditar los hechos impositivos de la acción del actor por lo que la demanda debe ser desestimada.

»Cuarto. En cuanto a las costas procede la imposición de las mismas de conformidad con el art. 394 LEC a la parte actora al haber visto desestimadas sus pretensiones.»

TERCERO.- La Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia de 29 de septiembre de 2009, en el rollo de apelación n.º 436/2009, cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»1º) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por doña Rita, don Luis María, don Juan Ignacio, don Adriano, doña María Angeles, don Baldomero, don Carmelo y doña Ariadna.

»2º) Confirmar la sentencia de fecha 13 de febrero de 2009.

»3º) Imponer a la parte apelante las costas procesales.»

CUARTO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Se aceptan los fundamentos de derecho de la resolución apelada en lo que no se opongan a los contenidos en esta.

»Primero. La cuestión planteada por la parte apelante, doña Rita, don Luis María, don Juan Ignacio, don Adriano, doña María Angeles, don Baldomero, don Carmelo y doña Ariadna, en virtud del recurso de apelación es resolver si procede declarar la nulidad del acuerdo adoptado en Junta de propietarios de la Comunidad de Propietarios edificio PASAJE000 por el que se acuerda que la adaptación de los ascensores será sufragado por todos los propietarios del edificio y por coeficientes, dejándolo sin efecto. Y se declare excluido del pago de cualquier gasto de los ascensores de los patios con acceso por la RAMBLA000 n.º NUM001 y NUM002 los propietarios del patio con acceso por la CALLE000 n.º NUM000 y los locales comerciales de planta baja y en sótano.

»Segundo. Respecto a la contribución de los copropietarios a gastos extraordinarios, este tribunal ha dicho entre otros en el rollo n.º 217/2007 sentencia n.º 307/0721 de mayo de 2007 que: "Tercero.- A tenor del art. 9.1.e) de la **Ley de Propiedad Horizontal**, son obligaciones de cada propietario la de "Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización."

En el título o por acuerdos especiales, la Junta de propietarios puede regular la contribución a esos gastos, y por ello pueden dispensar a uno o varios de ellos de la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento o sustitución de determinados servicios cuando no se sirven de ellos, de manera que estos sean satisfechos solo por los que hagan uso efectivo y exclusivo de los bienes, pactándolo así en el título constitutivo, que es la regla primera por la que ha de regirse la comunidad. Así pues, el principio general es el de contribución de todos a los gastos generales, y la excepción la exoneración del pago.

En el caso específico de sustitución de ascensores antiguos, una constante jurisprudencia viene a decir que en tales supuestos no se trata de un gasto ordinario de mantenimiento, sino de la preceptiva adecuación de un servicio del inmueble necesaria para que pueda seguir prestándose, por lo que en estos casos no rige la exclusión estatutaria a los propietarios de los bajos de participar en los gastos de reparación o mejora de los señalados ascensores (sentencias del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1982 [RJ 1982\7473], 24 de junio de 1984 y 10 de diciembre de 1991 ; de las Audiencias Territoriales de Bilbao de 12 de mayo de 1971 y de Burgos de 27 de marzo de 1981 ; y de las Audiencias Provinciales de Madrid de 11 de febrero de 1982 , de Granada de 21 de enero de 1983 , de Valencia de 10 de marzo de 1983 , de Burgos de 13 de noviembre de 1986 , y de Zaragoza de 2 de mayo de 1995 , citadas por la de Madrid (Sección 10.^a), de 23 abril 2001 , recurso de apelación núm. 349/2000).

Así, en nuestra sentencia de 15 de junio de 2004, dictada en el rollo de apelación, 276/2004 (ponente Ilmo. Sr. D. Vicente Ortega Llorca), asumimos tal posición doctrinal, y razonábamos cómo, en estos casos, tales gastos exceden del simple mantenimiento ordinario, como pone de relieve la posición jurisprudencial que, encabezada por la STS de 23 de junio de 1984 , tras distinguir entre "gastos comunes" para la conservación y funcionamiento de los aparatos elevadores, caracterizados por una mayor o menor periodicidad y por redundar en beneficio directo de solo quienes utilizan ese elemento, y los desembolsos que al margen de toda periodicidad vienen exigidos por la reforma o sustitución de ascensores, justifica la exención de los primeros gastos a los propietarios de las plantas bajas, pero considera inaplicable a los mismos la exención cuanto se trata de sustituirlos, y ello porque estos últimos afectan al conjunto del edificio y quíerese o no por los titulares de las plantas bajas producen un incremento de valor que beneficia a todos los titulares de la finca.

La doctrina jurisprudencial debe ser aplicada al caso concreto. Y en el presente, existe una exención en las normas de la comunidad que, como antes recogíamos, exime a los propietarios de las plantas bajas, de contribuir, a los gastos de mantenimiento, y sobre todo de reparación de los ascensores.

En el presente caso la exoneración de contribuir a los gastos de reparación de los ascensores no admite, ni contempla graduación. De aquí que la repercusión de parte del importe de sustitución de los elementos tractores y los demás descritos en la sentencia, no está prevista ni amparada en las normas de la comunidad.

Dicha interpretación se refuerza, cuando las mismas normas más adelante, sí distinguen entre gastos "ordinarios", es decir, los de entretenimiento, limpieza y conservación de terrazas de uso privativo, y los de "extraordinaria reparación", que en tal caso serán satisfechos por todos los propietarios.

Si tal distinción no consta en cuanto a los ascensores, tan solo puede entenderse que fue porque en su momento no se quiso contemplar.

Razones todas ellas que nos llevan a la estimación del recurso, y la revocación de la sentencia de primera instancia, en los términos interesados, estimando la demanda, e imponiendo a la parte demandada el abono de las costas ocasionadas en primera instancia.

»Tercero. En el presente caso la cuestión es interpretar el contenido de los Estatutos en base a los que la parte apelante funda su reclamación.

Así expresamente los Estatutos fijan: "C.- Los gastos derivados de la limpieza, reparación y energía eléctrica de cada una de las escaleras serán satisfechos, por partes iguales por los titulares de las viviendas que respectivamente acceden por ellas, así como los de los ascensores, sin que tengan que abonar nada por dichos conceptos los titulares de los locales de sótano y planta baja."

De una interpretación lógica y coherente es cierto que los locales de sótano y planta baja no tienen que contribuir a gastos que genere el ascensor cuando estos sean relativos a limpieza-reparación-energía, pero olvida el recurrente que en el presente caso los gastos acordados en junta no eran de reparación, no eran trabajos realizados con ocasión de la rotura del ascensor sino que eran con la finalidad de acomodar el ascensor a la normativa y por tanto tienen el concepto de extraordinario no amparado por la exención.

»Cuarto.- En materia de costas procesales, y en virtud del art. 394 en relación con el artículo 398 de la **Ley** de Enjuiciamiento Civil , procede su imposición a la parte apelante.»

QUINTO.- En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de doña Rita , don Luis María , don Juan Ignacio , don Adriano , doña María Angeles , don Baldomero , don Carmelo y doña Ariadna , se formulan los siguientes motivos de casación:

El motivo primero del expuesto en la alegación cuarta del recurso, se introduce con la siguiente fórmula:

«Primer motivo. Por infracción del artículo 1281.1 CC »

Considera el recurrente, en síntesis que:

1. La interpretación de la cláusula de exoneración de gastos relativos al ascensor contenida en los estatutos de la comunidad, vulnera el artículo 1281.1 CC .

2. Una interpretación literal de la estipulación de exoneración permite concluir que los copropietarios afectados no deben hacer frente a gasto alguno relacionado con el ascensor.

3. La sentencia recurrida se opone a la jurisprudencia de esta Sala prevista en las sentencias de 30 de septiembre de 2003 , 24 de junio de 2004 , 17 de junio de 1997 , 13 de noviembre de 1985 y 10 de febrero de 1997 .

El motivo segundo, expuesto en la alegación quinta del escrito de interposición del recurso, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley** de **Propiedad Horizontal** y de la doctrina jurisprudencial de este precepto del Tribunal Supremo, contenida en las sentencias de 3 de febrero de 1994 , 30 de diciembre de 1993 , 4 de octubre de 1999 y 21 de enero de 2008 »

Considera el recurrente, en síntesis, que la obligación general de contribuir a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios y cargas, cede en los casos en los que en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad se recogen exenciones a favor de algunos pisos o locales comerciales, por sus especiales características.

El motivo tercero, expuesto en la alegación sexta del escrito de interposición del recurso se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley** de **Propiedad Horizontal** , y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por la sentencia que consideran que la adaptación del ascensor a la normativa administrativa, o la sustitución de la cabina o sus sustitución es un gasto ordinario, de reparación o mantenimiento y no extraordinario»

Considera el recurrente, en síntesis, que la sentencia presenta interés casacional al oponerse su criterio al expuesto por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 4 de mayo de 2004 , la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 19 de abril de 2004 la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 25 y 28 de junio de 2004 .

El motivo cuarto, recogido en la alegación séptima del escrito de interposición del recurso de casación, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley** de **Propiedad Horizontal** , y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia que consideran que la sustitución del ascensor no puede suponer mejora o incremento de valor a quien no puede usar de este servicio, ente ellas AP de Cáceres de 18 de febrero de 2004 , AP Granada de 18 de mayo de 2002 y AP de Huesca de 8 de mayo de 2002 »

Considera el recurrente, en síntesis, que las obras llevadas a cabo en los ascensores en nada benefician a la parte recurrente por lo que no debe obligársele a su contribución.

El motivo quinto del recurso, expuesto en la alegación octava del escrito de interposición del recurso de casación, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley** de **Propiedad Horizontal** , y jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia sobre la exoneración de los gastos del servicio de ascensor en relación a su no uso, entre ellas la AP León de 30 de julio de 2001 , AP Madrid 20 de diciembre de 1994 , AP Zaragoza 9 de diciembre de 1998 , AP Cáceres 18 de febrero de 2004 y AP Granada 18 de mayo de 2002 .»

Considera el recurrente, en síntesis, que dado que los recurrentes no usan el servicio de ascensor, la exoneración contenida en los estatutos debe ser interpretada en el sentido de eximirles de todo gasto respecto al mismo.

El motivo sexto, recogido en la alegación novena del escrito de interposición del recurso de casación, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del principio conmutativo de nuestro derecho civil que exige que todo sacrificio tenga un correlativo beneficio do ut des, do ut facias, facio ut des, facio ut facias, contenido entre otras en la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2008 »

Considera el recurrente, en síntesis, que si los recurrentes no van a obtener ningún beneficio de las obras relacionadas con el ascensor, no pueden ser obligados a costearlas.

SEXTO.- Por auto de 13 de octubre de 2010 se acordó admitir el recurso de casación.

SÉPTIMO.- En el escrito de oposición al recurso de casación presentado, la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del edificio PASAJE000 , se formulan en síntesis, las siguientes alegaciones:

1. No existe el interés casacional en el que la parte recurrente funda su pretensión
2. Los únicos gastos que se repercuten entre todos los comuneros son los relativos a las obras de adaptación de los ascensores a la normativa vigente que son gastos extraordinarios.
3. Cuando ha sido preciso hacer frente a otros gastos de la comunidad que han afectado a elementos comunes, se ha acordado la participación de todos los copropietarios pertenecientes a la comunidad, con independencia de en cual de las subcomunidades en las que aquella se divide estuviera ubicado el inmueble de su **propiedad**.
4. El hecho de que algún copropietario no usara un determinado servicio no ha servido de argumento para eximirle de su pago.
5. No se ha producido una vulneración en la aplicación del artículo 1281.1 CC .
6. No existe en los estatutos de la comunidad de propietarios recurrida un régimen de contribución de gastos dependiente del uso que se hace de los servicios comunes.

OCTAVO.- Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 25 de abril de 2013, en que tuvo lugar.

NOVENO.- Resulta de interés para la resolución del presente recurso la cláusula estatutaria de la comunidad de propietarios demandada que es del siguiente tenor literal:

«C. Los gastos derivados de la limpieza, reparación y energía eléctrica de cada una de las escaleras serán satisfechos, por partes iguales por los titulares de las viviendas que respectivamente acceden por ellas, así como los de los ascensores, sin que tengan que abonar nada por dichos conceptos los titulares de los locales de sótano y planta baja.»

DÉCIMO.- En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

CC, Código Civil.

CE, Constitución Española.

LEC, **Ley** 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

LPH, **Ley** de **Propiedad Horizontal**.

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes.*

1. El Juzgado de Primera Instancia desestimó una demanda por la que varios propietarios de inmuebles situados en un edificio sometido al régimen de **propiedad horizontal**, habían solicitado se declarara la nulidad

de un acuerdo por el que se establecía que todos los copropietarios contribuirían, en atención a su coeficiente de participación, a sufragar los gastos destinados a realizar las obras de adaptación de los ascensores de la comunidad a la normativa vigente.

2. Consideró, en síntesis, que si bien los estatutos de la comunidad establecían una exención a favor de algunos copropietarios de contribuir a determinados gastos relacionados con el ascensor, las exenciones no alcanzaban a las obras que se iban a llevar a cabo de adaptación del ascensor a la normativa vigente, por lo que los demandantes estaban obligados a contribuir en el modo establecido.

3. La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación.

4. Ratificó los razonamientos expuestos en la sentencia de primera instancia y concluyó que una interpretación lógica y coherente de los estatutos de la comunidad impedía estimar la demanda. La exención de gastos relativos a energía, limpieza y reparación de los ascensores contenida en los estatutos de la comunidad no incluía los gastos extraordinarios derivados de la adaptación del ascensor a la normativa vigente, por lo que el acuerdo impugnado era válido y los demandantes debían contribuir en el modo aprobado a su ejecución.

5. La parte demandante ha formalizado recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3.º LEC . Se estructura en nueve alegaciones, de las que las que solo las últimas cinco constituyen los motivos de casación.

SEGUNDO.- Enunciación de los motivos primero, segundo, tercero y quinto del recurso de casación.

El motivo primero, expuesto en la alegación cuarta del escrito de interposición del recurso, se introduce con la siguiente fórmula:

«Primer motivo. Por infracción del artículo 1281.1 CC »

Considera el recurrente, en síntesis, que la interpretación ofrecida por la sentencia recurrida de la cláusula de exoneración de gastos relativos al ascensor, contenida en los estatutos de la comunidad, vulnera el artículo 1281.1 CC . Señala que una interpretación literal de la estipulación de exoneración permite concluir que los copropietarios afectados no deben hacer frente a gasto alguno relacionado con el ascensor. Indica que la sentencia se opone a la jurisprudencia de esta Sala prevista en las sentencias de 30 de septiembre de 2003 , 24 de junio de 2004 , 17 de junio de 1997 , 13 de noviembre de 1985 y 10 de febrero de 1997 .

El motivo segundo, expuesto en la alegación quinta del escrito de interposición del recurso, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley de Propiedad Horizontal** y de la doctrina jurisprudencial de este precepto del Tribunal Supremo, contenida en las sentencias de 3 de febrero de 1994 , 30 de diciembre de 1993 , 4 de octubre de 1999 y 21 de enero de 2008 »

Considera el recurrente, en síntesis, que la obligación general de contribuir a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios y cargas, cede en los casos en los que en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad se recogen exenciones a favor de algunos pisos o locales comerciales, por sus especiales características.

El motivo tercero, expuesto en la alegación sexta del escrito de interposición del recurso, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley de Propiedad Horizontal** , y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por la sentencia que consideran que la adaptación del ascensor a la normativa administrativa, o la sustitución de la cabina o sus sustitución es un gasto ordinario, de reparación o mantenimiento y no extraordinario»

Considera el recurrente, en síntesis, que la sentencia presenta interés casacional al oponerse su criterio al expuesto por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 4 de mayo de 2004 , la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 19 de abril de 2004 la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 25 y 28 de junio de 2004 .

El motivo quinto, expuesto en la alegación octava del escrito de interposición del recurso, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley de Propiedad Horizontal** , y jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia sobre la exoneración de los gastos del servicio de ascensor en relación a su no uso, entre ellas la AP León de 30 de julio de 2001 , AP Madrid 20 de diciembre

de 1994 , AP Zaragoza 9 de diciembre de 1998 , AP Cáceres 18 de febrero de 2004 y AP Granada 18 de mayo de 2002 .»

Considera el recurrente, en síntesis, que dado que los recurrentes no usan el servicio de ascensor, la exoneración contenida en los estatutos debe ser interpretada en el sentido de eximirles de todo gasto respecto al mismo.

Estos motivos deben ser estimados.

TERCERO.- Exención de gastos relacionados con el ascensor en los estatutos: obras de adaptación.

A) Esta Sala 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 diferencias 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.»

B) La Audiencia Provincial funda su decisión de obligar a los propietarios a cuyo favor existe una exención en la participación de los gastos de ascensor por su no utilización, en la consideración de que las obras de adaptación del servicio son gastos extraordinarios, y por lo tanto no incluidos en la genérica exención contemplada en los estatutos de la comunidad de propietarios. La aplicación de la jurisprudencia citada exige la estimación del recurso de casación. El alcance de la exención 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 n.º 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 aprobó la participación de todos los copropietarios en la realización de las obras de adaptación del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación a los gastos de ascensor a favor de los titulares de los locales de sótano y planta baja, exigía, para su validez el acuerdo unánime de todos los copropietarios. La no concurrencia de este consentimiento unánime supone la necesaria declaración de nulidad del acuerdo examinado.

CUARTO.- Enunciación de los motivos cuarto y sexto del recurso de casación.

El motivo cuarto, recogido en la alegación séptima del escrito de interposición del recurso de casación, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del artículo 9 de la **Ley de Propiedad Horizontal** , y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia que consideran que la sustitución del ascensor no puede suponer mejora o incremento de valor a quien no puede usar de este servicio, ente ellas AP de Cáceres de 18 de febrero de 2004 , AP Granada de 18 de mayo de 2002 y AP de Huesca de 8 de mayo de 2002 »

Considera el recurrente, en síntesis, que las obras llevadas a cabo en los ascensores en nada benefician a la parte recurrente por lo que no debe obligársele a su contribución.

El motivo sexto, recogido en la alegación novena del escrito de interposición del recurso de casación, se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción del principio conmutativo de nuestro derecho civil que exige que todo sacrificio tenga un correlativo beneficio *do ut des, do ut facias, facio ut des, facio ut facias* , contenido entre otras en la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2008 »

Considera el recurrente, en síntesis, que si los recurrentes no van a obtener ningún beneficio de las obras relacionadas con el ascensor, no pueden ser obligados a costearlas.

Los dos motivos deben ser desestimados.

QUINTO.- *Ámbito del recurso por interés casacional.*

El interés casacional en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales no puede apreciarse, simplemente, porque la sentencia recurrida se oponga a otras sentencias de otras Audiencias Provinciales, sino que es preciso que se exponga un criterio jurídico defendido repetidamente por un Tribunal y que sea contrario al expuesto, también de modo reiterado por otro diferente. En cuanto al interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, exige que se indiquen dos o más sentencias en que esta Sala haya resuelto una cuestión jurídica sustancialmente idéntica en un sentido diferente al expuesto por la sentencia que se recurre. Ninguno de estos presupuestos se cumplen por la parte recurrente en los motivos que se examinan, pero incluso prescindiendo de estos defectos formales, no podrían ser estimados. Esta Sala de manera reiterada ha establecido que el modo de contribución a los gastos comunes del edificio, debe ser el fijado en los estatutos de la comunidad, o en lo que, conforme a lo dispuesto en la LPH se pueda acordar en las juntas de propietarios. De este modo, los propietarios solo pueden considerarse excluidos de su contribución a determinados gastos cuando así lo establezca el título constitutivo de la **propiedad horizontal**, los estatutos de la comunidad o se acuerde de modo unánime entre todos los copropietarios, pero, con carácter general, no puede fundarse la exclusión a la participación en alegaciones relativas a la no utilización de un servicio o a la no obtención directa de un beneficio.

SEXTO.- *Estimación del recurso.*

La estimación de los motivos primero, segundo, tercero y quinto del recurso, exige casar la sentencia recurrida, lo que conlleva a estimar en parte el recurso de apelación y por tanto la demanda, en el sentido de que aquellos propietarios exentos del pago de los gastos relativos al ascensor conforme a lo dispuesto en los estatutos de la comunidad, en aplicación de la jurisprudencia de esta Sala, tampoco están obligados a hacer frente a los gastos extraordinarios en relación a los mismos. Se debe declarar la nulidad del acuerdo adoptado en junta de propietarios de la comunidad demandada de 28 de febrero de 2008, por el que se acuerda que la adaptación de los ascensores será sufragada por todos los propietarios del edificio, por coeficientes, dejándolo sin efecto, y se declara que quedan excluidos del pago de los gastos generados por las obras de adaptación del ascensor, aquellos copropietarios eximidos del pago de los gastos relacionados con los ascensores en los estatutos o en el título constitutivo de la comunidad de propietarios demandada.

Según el artículo 487.3 LEC, cuando el recurso de casación sea de los previstos en el número 3.º del apartado 2 del artículo 477 LEC, si la sentencia considera fundado el recurso, además de casar en todo o en parte, la sentencia recurrida, declarará lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de jurisprudencia. De este modo 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.

SÉPTIMO.- *Costas.*

De conformidad con lo establecido en los artículos 394.1 y 398.1 de la **Ley** de Enjuiciamiento Civil, no ha lugar a imponer las costas causadas en primera instancia, en apelación ni en este recurso de casación.

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

FALLAMOS

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por D.ª Rita, D. Luis María, D. Juan Ignacio, D. Adriano, D.ª María Angeles, D. Baldomero, D. Carmelo y D.ª Ariadna contra la sentencia dictada el 29 de septiembre de 2009 en el recurso de apelación número 436/2009 por la Audiencia Provincial de Valencia Sección 6.ª, cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»1º) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por doña Rita, don Luis María, don Juan Ignacio, don Adriano, doña María Angeles, don Baldomero, don Carmelo y doña Ariadna.

»2º) Confirmar la sentencia de fecha 13 de febrero de 2009.

»3º) Imponer a la parte apelante las costas procesales.»

2. Casamos la expresada sentencia.

3. Estimamos en parte el recurso de apelación, con el resultado de estimar en parte la demanda y declaramos la nulidad del acuerdo tomado en junta de propietarios de la comunidad demandada de 28 de febrero de 2008, por el que se acuerda que la adaptación de los ascensores será sufragada por todos los propietarios del edificio, por coeficientes, dejándolo sin efecto, y se declara que quedan excluidos del pago de los gastos generados por las obras de adaptación del ascensor, aquellos copropietarios eximidos del pago de los gastos relacionados con los ascensores en los estatutos o en el título constitutivo de la comunidad de propietarios demandada, sin imposición de costas, manteniendo el resto de los pronunciamientos de la sentencia impugnada.

4. Reiteramos, como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los propietarios de inmuebles contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

5. No se hace especial pronunciamiento en cuanto a las costas causadas en primera instancia, en apelación ni en este recurso de casación.

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 **Juan Antonio Xiol Rios. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel. Antonio Salas Carceller. Ignacio Sancho Gargallo. Rafael Gimeno-Bayon Cobos. Rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.