

Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos

Vicente Magro Servet

■ LA LEY



■ LA LEY



ACCESO ONLINE A FORMULARIOS:
<http://www.digital.wke.es>

Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos

Vicente Magro Servet

Consulte en la web de Wolters Kluwer (<http://digital.wke.es>) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su publicación.

© **Vicente Magro Servet**, 2017

© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502

e-mail: clientes@wolterskluwer.com

<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: enero 2017

Depósito legal: M-43287-2016

I.S.B.N.: 978-84-9020-577-8 (papel)

I.S.B.N.: 978-84-9020-578-5 (digital)

© **WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **CEDRO** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

Guía práctica sobre ascensores en comunidades de vecinos

Vicente Magro Servet
Magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid
Doctor en Derecho

5. LOCALES Y ASCENSORES. SUPUESTOS PROBLEMÁTICOS

55. ¿El hecho de que esté reflejado en estatutos que los propietarios de locales comerciales o determinados inmuebles no tengan que contribuir a los gastos de conservación del ascensor conlleva que tampoco tengan que cubrir el gasto por sustitución del ascensor?

Hay que apelar a la STS 20 de octubre de 2010 sobre instalación de ascensor y obligación de contribuir aunque estén liberados de pagar gastos. Objeto: dilucidar si las cláusulas contenidas en los Estatutos de una Comunidad que eximen del deber de contribuir a «gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que, además, les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos.

Tratándose de acuerdos de instalación de un ascensor en el edificio comunitario, la sentencia núm. 1181/2008 de 18 diciembre fija la regla de que:

«...el acuerdo obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido, y eso supone que deben permitir que se lleve a efecto y abonar lo que corresponda.»

En la del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 18 Nov. 2009, rec. 956/2005 se apunta que si en el título constitutivo o estatutos consta que se exonera a los titulares de los locales de contribuir a los gastos de ascensores se entiende que se alcanza a los ordinarios y a los extraordinarios. Hasta la fecha solo alcanzaba a los ordinarios. Existencia en el título constitutivo de una cláusula que exoneraba a los demandantes, en su calidad de propietarios de los sótanos, bajos y entresuelos, de los gastos de portal y ascensor por su imposibilidad de uso. La utilización del término genérico de «gastos» permite concluir que hace referencia tanto a los ordinarios como a los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no existe justificación para interpretar lo contrario.

Ahora bien, si nada se especifica y se habla de que se exonera de contribuir a «gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios 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, ya que como afirma la sentencia del TS 1151/2008, de 18 de diciembre, redundante en beneficio, sin excepción, de los propietarios del inmueble e incrementa no solo el valor de los pisos o apartamentos, sino de la finca en su conjunto, por lo que resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños.

La doctrina que fija el TS en sentencia de fecha 20 de octubre de 2010 señala que:

«las cláusulas que eximen del deber de contribuir a "gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras" a los propietarios 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, ya que, como afirma la referida sentencia 1151/2008, redundante en beneficio, sin excepción, de los propietarios del inmueble e incrementa no solo el valor de los pisos o apartamentos, sino de la finca en su conjunto, por lo que resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños.»

56. ¿Qué ocurrirá en los casos en los que se plantea el cambio de las puertas de un ascensor o de elementos importantes? ¿Quedan exonerados de estos gastos los titulares de locales si se les excluyó del pago de gastos?

En sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 18 Nov. 2009, rec. 956/2005 se apunta que si en el título constitutivo o estatutos consta que se exonera a los titulares de los locales de contribuir a los gastos de ascensores se entiende que se alcanza a los ordinarios y a los extraordinarios. Hasta la fecha solo alcanzaba a los ordinarios. Existencia en el título constitutivo de una cláusula que exoneraba a los demandantes, en su calidad de propietarios de los sótanos, bajos y entresuelos, de los gastos de portal y ascensor por su imposibilidad de uso. La utilización del término genérico de «gastos» permite concluir que hace referencia tanto a los ordinarios como a los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no existe justificación para interpretar lo contrario.

57. Instalación de ascensor en patio de luces utilizado por local comercial

Es posible aprobar por doble mayoría (art. 17.2 Ley 8/2013) la instalación de un ascensor aunque se utilice para ello un patio de luces que había sido utilizado hasta ahora por el propietario del local con autorización de la comunidad.

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 11 Feb. 2009, rec. 231/2003.

El título constitutivo de la propiedad horizontal no contiene ningún dato para calificar el referido patio de luces como elemento privativo, debiendo considerarse como parte del inmueble todos los servicios y elementos comunes con que cuente el edificio.

Aunque se haya consentido durante tiempo, ello no implica que se recupere el uso cuando exista necesidad comunitaria.

58. ¿Cómo trata el Tribunal Supremo en la sentencia de 10 de octubre de 2011 el derecho expropiatorio de la comunidad sobre titulares de locales y el alcance hasta dónde éste puede llegar?

Trata el Tribunal Supremo en la sentencia de fecha 10 de octubre de 2011 del siempre recurrente tema de la instalación de ascensores en las comunidades de propietarios y en este caso confirma el derecho expropiatorio que tiene la comunidad de propietarios para cuando para instalar un ascensor en la comunidad sea preciso hacer uso del derecho de la comunidad a constituir servidumbres (art. 9.1 c) LPH) en las mismas expropiando parte de un local, sobre todo cuando se trata de una comunidad que carece de este servicio.

Sabemos ya por jurisprudencia precedente que en estos casos es posible que al expropiar al propietario de parte de su local se puede aprobar por el mismo quorum de doble mayoría que se le exonere de pagar su parte de cuota en la instalación del ascensor y además que no tenga que abonar su mantenimiento y conservación (ni gastos ordinarios ni los extraordinarios), ya que además de la indemnización que deberá satisfacer la comunidad que será evaluada por un perito técnico en la materia, que podría ser un administrador de fincas colegiado, experto en esta materia, se le podrían conceder estas exenciones para las que no hace falta unanimidad, sino doble mayoría art. 17.2 LPH, como ya ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo.

Pues bien, en esta sentencia se fija como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo.



ACCESO ONLINE A FORMULARIOS:

<http://digital.wke.es>

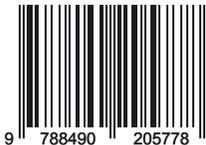
Se trata con esta obra de acercar al lector a la búsqueda de la solución práctica a las dudas que surgen en la instalación y mantenimiento de ascensores en las comunidades de vecinos. Obra sumamente práctica y de referencia para administradores de fincas, abogados, comunidades de propietarios y empresas de instalación y mantenimiento de ascensores, al elaborarse una rica casuística de las 184 preguntas y respuestas más frecuentes que surgen en esta materia, todo ello acompañado con la referencia a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que nos ofrece una solución ágil e inmediata a estas dudas.

Se acompaña, también, un volumen de 40 formularios tanto para uso por el presidente de la comunidad, el administrador de fincas, el abogado o el comunero, a fin de facilitar la presentación de escritos básicos que suelen utilizarse en materia de ascensores, así como un repertorio resumido de la jurisprudencia más actualizada relacionada con el objeto de la obra.

La utilización de estas obras prácticas permite estar debidamente actualizado y son una importante ayuda para localizar la respuesta al problema que se le plantea al profesional, o a la comunidad de propietarios, aderezado del formulario que debe utilizarse en cada supuesto de hecho concreto.

La instalación y mantenimiento de ascensores en una comunidad de propietarios es uno de los ejes centrales en el funcionamiento de las mismas, por lo que se pretende por el autor ayudar en la solución de los problemas que puedan surgir al respecto.

ISBN: 978-84-9020-577-8



9 788490 205778



3652627887



ER-02802005



GA-20050110