



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

INSTALACION DE ASCENSOR Y SU MANTENIMIENTO

¿El acuerdo de exoneración de los gastos derivados de la instalación del ascensor comprende además los gastos derivados de su posterior mantenimiento o, por el contrario, es necesario un nuevo acuerdo al respecto?

Estudio de la última Sentencia del Tribunal Supremo relativa al pago de los gastos derivados de la instalación del ascensor y su posterior mantenimiento.

El Tribunal Supremo en sentencia número 720/2009, de 18 de noviembre relativa a la contribución de los propietarios a los gastos derivados del ascensor, a modo de resumen establece lo siguiente:

Cuando el título constitutivo incluye una cláusula que exonera de los “gastos de ascensor” a determinados propietarios, en este caso, los de los sótanos, plantas bajas y entresuelos, la exoneración debe entenderse que incluye todos los gastos derivados del ascensor, tanto los ordinarios como extraordinarios.

Por ello, declara nulo el acuerdo de la junta que imponía a estos propietarios los gastos de sustitución del ascensor al entender que “tales *exenciones globales, genéricas, deben interpretarse sin hacer distinción entre unos y otros conceptos, incluyéndose, por tanto, también en ellas los supuestos de sustitución del elemento común...*”.

Esta sentencia no constituye doctrina jurisprudencial por lo que algunos colegios de Administradores de Fincas mantienen otro criterio basado en otras sentencias del TS como es el caso de la STS de 25 de junio de 1984 que establece que “...*la cláusula de exoneración relativa a los gastos de ascensores solo equivale a la exoneración por su no utilización, pero de esta exención no puede deducirse que haya de aplicarle el mismo criterio cuando se trate de “sustituir” elementos comunes integrantes del inmueble, confundiendo los conceptos de*

Conservación y sustitución y los gastos de uso y gastos de sustitución, ya que estos últimos afectan al conjunto del edificio...y producen un incremento de valor que beneficia a todos los propietarios...”.

Ejemplos de este mismo criterio son las STS de la Sección 8ª de la AP Madrid de 5 de diciembre de 1197 y STS Sección 5ª AP Oviedo de 6 de octubre de 1997.

En consecuencia, están obligados al pago de los gastos derivados de las obras del ascensor que excedan de la mera conservación y mantenimiento ordinarios como es el caso de su sustitución o adecuación a la normativa vigente como es el caso de la ITA exigida por Industria, todos los propietarios del edificio, incluidos los de los pisos bajos y locales comerciales, salvo que el Título Constitutivo o los Estatutos les eximan expresamente de este tipo de gastos al incluir cláusulas que eximan de los gastos de renovación, sustitución o reposición.

NORMATIVA

JURISPRUDENCIA

El Tribunal Supremo en sentencia número 720/2009, de 18 de noviembre

STS de 25 de junio de 1984

STS de la Sección 8ª de la AP Madrid de 5 de diciembre de 1197 y STS Sección 5ª AP Oviedo de 6 de octubre de 1997.

AÑO 2010