



Roj: **STS 1792/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1792**

Id Cendoj: **28079110012021100277**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/05/2021**

Nº de Recurso: **4128/2018**

Nº de Resolución: **276/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 276/2021**

Fecha de sentencia: 10/05/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4128/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/05/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4128/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 276/2021**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 10 de mayo de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuestos contra la sentencia de fecha 4 de junio de 2018, dictada por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, en el recurso de apelación 113/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario 1363/2016, del Juzgado de Primera Instancia n.º 23 de Valencia; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 de



Valencia, representada en las instancias por la procuradora Dña. Natalia del Moral Aznar, bajo la dirección letrada de D. José Arturo Pérez Miralles, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la procuradora Dña. María Victoria Pérez-Mulet y Díez-Picazo, en calidad de recurrente; y en calidad de recurrido se persona Dña. Carmela, Dña. Casilda y D. Abel, representados por el procurador D. Jorge Castelló Navarro y bajo la dirección letrada de Dña. María del Carmen Rey Portolés.

Se hace constar que por el mismo recurrente se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal que fue inadmitido en su momento por esta sala.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- 1.-** Dña. Carmela, Dña. Casilda y D. Abel, representados por el procurador D. Jorge Castelló Navarro y asistidos de la letrada Dña. Carmen Rey Portolés, interpusieron demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000, de Valencia, impugnando el acuerdo adoptado en el tercer punto del orden del día de la junta general ordinaria celebrada el 26 de mayo de 2016; y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación, terminaron suplicando al juzgado que se dictara sentencia:

"[...] por la que estimando la demanda, se declare nulo e ineficaz el acuerdo adoptado en el tercer punto del orden del día de la junta general ordinaria de la Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM000 de Valencia celebrada el día 26/05/2016 en virtud del cual se aprueba la participación de todos los propietarios en la realización de las obras presupuestadas por Orona de obras de albañilería del zaguán y cambio de ascensor con un coste de 67.933,06.-€, por resultar contrario a la ley y estatutos de la comunidad y/o causar un grave perjuicio para la propiedad del bajo izquierdo que no tiene obligación jurídica de soportar y/o haberse adoptado con abuso de derecho de conformidad con todo lo expuesto en el cuerpo de la presente demanda y expresa imposición de costas".

**2.-** La demandada, Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000, de Valencia, representada por la procuradora Dña. Natalia del Moral Aznar y bajo la dirección letrada de D. José Arturo Pérez Miralles, contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación. Y terminó suplicando al juzgado que dictase sentencia por la que:

"[...] declare no haber lugar a la demanda interpuesta por la actora, con desestimación total de la misma e imposición de las costas".

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia n.º 23 de Valencia se dictó sentencia con fecha 12 de diciembre de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimando la demanda deducida por Dña. Carmela, Dña. Casilda y D. Abel, representados por el procurador D. Jorge Ramón Castelló Navarro, contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la CALLE000 n.º NUM000 de Valencia, representada por la Procuradora Dña. Natalia del Moral Aznar, debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones contra la misma planteadas, imponiéndose a la parte actora las costas del proceso".

**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, con fecha 4 de junio de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos:

"1. Estimamos el recurso interpuesto por D. Abel, Dña. Casilda y Dña. Carmela .

"2. Revocamos la sentencia apelada y en su lugar:

"A) Estimamos la demanda interpuesta por D. Abel, Dña. Casilda y Dña. Carmela contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 .

"B) Declaramos la nulidad el acuerdo adoptado en el tercer punto del orden del día de la junta general ordinaria de la Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM000 de Valencia celebrada el día 26/05/2016 por el cual se aprobó la participación de todos los propietarios en la realización de las obras presupuestadas por Orona de obras de albañilería del zaguán y cambio de ascensor con un coste de 67.933,06.-€.

"C) Imponemos a la demandada las costas.



"3. No hacemos expresa condena en costas en este recurso.

"Con devolución del depósito constituido para recurrir.

"Esta sentencia no es firme y frente a ella cabe interponer recurso extraordinario por infracción procesal y de casación".

**TERCERO.- 1.-** Por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 , de Valencia, se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal que fue inadmitido y recurso de casación basado en los siguientes motivos:

"Primer motivo: Al amparo del artículo 477.2.3.º LEC por infracción del artículo 9.1, letra e, párrafo primero en relación con el artículo 5, y del artículo 10.1, todos ellos de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia de este tribunal, debiendo citarse al efecto las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo n.º 929/2006, de 28 de septiembre (rec. 2741/1999. Pte. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta); n.º 620/2010, de 20 de octubre (rec. 2218/2006. Pte. Rafael Gimeno-Bayon Cobos); n.º 202/2014, de 23 de abril (rec. 489/2012. Pte. Francisco Javier Orduña Moreno); n.º 38/2014, de 10 de febrero (rec. 2336/2011. Pte. Jose Antonio Seijas Quintana); n.º 342/2013, de 6 de mayo (rec. 2039/2009. Pte. Juan Antonio Xiol Ríos); n.º 381/2018, de 21 de junio (rec. 2302/2015. Pte. Jose Antonio Seijas Quintana).

"Segundo motivo: de forma subsidiaria al anterior y para el caso improbable de su desestimación, y al amparo del artículo 477.2.3.º LEC por infracción del artículo 9.1, letra e, párrafo primero, en relación con el artículo 5, ambos de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia de este Tribunal, debiendo citarse al efecto las sentencias de la sala primera del Tribunal Supremo n.º 720/2009, de 18 de noviembre (rec. 956/2005. Pte. Román García Varela); n.º 427/2011, de 7 de junio (rec. 2117/2007. Pte. Juan Antonio Xiol Ríos); n.º 342/2013, de 6 de mayo (rec. 2039/2009. Pte. Juan Antonio Xiol Ríos); n.º 596/2013 de 3 de octubre (rec. 842/2011. Pte. Francisco Javier Arroyo Fiestas); n.º 38/2014, de 10 de febrero (rec. 2336/2011. Pte. Jose Antonio Seijas Quintana); n.º 678/2016, de 17 de noviembre (rec. 3263. Pte. Jose Antonio Seijas Quintana); n.º 381/2018, de 21 de junio (rec. 2302/2015. Pte. Jose Antonio Seijas Quintana)".

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de 3 de febrero de 2021 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto e inadmitir el recurso extraordinario por infracción procesal.

**2.-** Admitido el recurso de casación y evacuado el traslado conferido al procurador D. Jorge Castelló Navarro, en nombre y representación de Dña. Carmela, Dña. Casilda y D. Abel, presentó escrito de oposición al mismo.

**3.-** No habiéndose solicitado por las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de mayo del presente año 2021, fecha en que tuvo lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Antecedentes.

El presente recurso de casación se interpone por la representación procesal de Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 , contra sentencia recaída en un juicio ordinario sobre nulidad de acuerdo en el ámbito de la propiedad horizontal.

La sentencia de primera instancia desestima la demanda interpuesta por Dña. Carmela , Dña. Casilda , y D. Abel , como propietarios del bajo izquierda, en la que solicitaban la nulidad del acuerdo de 26 de mayo de 2016. Y lo hace en base a que la cláusula estatutaria de exoneración de gastos a los bajos sólo exime del pago de gastos ordinarios y por tanto, *a sensu contrario*, no de los gastos extraordinarios, estableciendo que la bajada a "cota cero" del ascensor es un gasto extraordinario.

Contra esta sentencia interpone recurso de apelación la parte actora, que es estimado por la Audiencia, que declara la nulidad del acuerdo. Lo hace en base a que las obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resultan comparable a los supuestos de instalación del ascensor por primera vez. Y que en el presente caso hay una adaptación del ascensor ya existente, y aunque ello implique la realización de obras de cierta envergadura, porque para la eliminación de barreras arquitectónicas es necesario bajarlo a "cota cero", suprimir el cuarto de contadores y modificar la fachada, los estatutos establecen una exención a favor de los locales que afecta a los gastos ordinarios como a los extraordinarios.

Al tratarse de un juicio ordinario tramitado por razón de la materia, la vía de acceso al recurso de casación sería la del art. 477.2-3.º LEC.



**SEGUNDO.-** *Motivo primero. Infracción del art. 9.1 e) párrafo primero LPH, en relación con los arts. 5 y 10.1 LPH, en cuanto las obras de accesibilidad han de reputarse exigibles, ya sea por instalación del ascensor ex novo o mediante su bajada a "cota cero", por lo que no son de aplicación las cláusulas de exoneración estatutarias.*

De forma subsidiaria, para el caso de no estimarse el motivo anterior, infracción del art. 9.1 e) párrafo primero LPH, en relación con el art. 5 LPH. En tanto que la sentencia recurrida establecería que los gastos de esa bajada a "cota cero" son extraordinarios, y de la simple lectura de la cláusula estatutaria de exoneración en este caso se evidencia que sólo exime de los gastos ordinarios, no se trata de una cláusula genérica de exención de gastos.

En este caso la norma estatutaria al respecto establece que "[...] los locales en planta baja no participarán en los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del patio-zaguán y escalera, ni de su alumbrado, ascensor y equipos de presión hidráulica".

Se estima el motivo.

Esta sala debe concretar que la cuestión jurídica controvertida es si los bajos/locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, han de abonar los gastos derivados de la bajada a "cota cero" del ascensor. En definitiva, si esa bajada, como acción dirigida a procurar la accesibilidad, se equipara a la instalación del ascensor a los efectos de la obligación del abono de su coste por los locales o bajos.

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 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); accesibilidad que está presente tanto cuando se instala ex novo el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a "cota cero", y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor".

A la vista de la doctrina expuesta, debe entenderse que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento.

Por tanto, la bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación sino de ubicación ex novo del ascensor en una planta.

En cuanto a la interpretación que se hace en la sentencia recurrida de la regla d) de los estatutos ("...los locales en planta baja no participarán en los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del patio-zaguán y escalera, ni de su alumbrado, ascensor y equipos de presión hidráulica"), se infringen los arts. 9, 10 y 5 de la LPH, pues la regla solo exonera a los locales (bajos) de los gastos de conservación o mantenimiento y no de los correspondientes a la instalación ni de los gastos extraordinarios.

Como consecuencia de ello procede estimar el recurso de casación interpuesto y asumiendo la instancia confirmamos íntegramente la sentencia de 12 de diciembre de 2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 23 de Valencia (juicio ordinario 1363/2016).

**TERCERO.-** Estimado el recurso de casación, no se imponen al recurrente las costas derivadas del mismo, con devolución del depósito constituido ( art. 398 LEC).

Se imponen a los demandantes las costas de la apelación.

## FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Valencia, contra la sentencia de fecha 4 de junio de 2018, de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia (apelación 113/2018).



2.º- Casar la sentencia recurrida y asumiendo la instancia confirmamos íntegramente la sentencia de 12 de diciembre de 2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 23 de Valencia (juicio ordinario 1363/2016).

3.º- No procede imposición en las costas de la casación, con devolución del depósito constituido.

4.º- Se imponen a los demandantes las costas de la apelación.

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

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ