

LOS ASCENSORES Y EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los propietarios de locales o pisos de planta baja, ¿están obligados a contribuir a los gastos de sustitución de ascensor o su mantenimiento cuando nunca lo utilizan?

Es más frecuente de lo que parece la presente cuestión. Desde el punto de vista más elemental y al profano en derecho, le parece obvio que si no utiliza el servicio de ascensor, más aún, ni él ni sus clientes, ni familiares, caso de tratarse de un piso, lo lógico sería no tener que contribuir a tales gastos por tal instalación o servicio.

Sin embargo, las cosas en el ámbito jurídico no obedecen a ese sentido práctico, y es que al lego en derecho no le es desconocido que en un régimen de propiedad horizontal cada comunero contribuye a los gastos comunes conforme a su cuota de participación, aunque sí puede serle desconocido que esa cuota de participación precisamente se ha fijado, o al menos debe fijarse, tal y como establece el art. 5-2º de la Ley de Propiedad Horizontal, que no ha experimentado cambio alguno por la reciente Ley 8/1999 de 6 de abril: "En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes" .

Es decir, que cuando un local o piso en planta baja, tiene la misma superficie que otras más altas, no obstante tiene menos porcentaje o cuota de participación, y ello es porque precisamente se ha tenido en cuenta su ubicación y lógicamente que no va a utilizar el ascensor. Por ello no se le excluye de pagar tales gastos, aunque lógicamente atemperados a su cuota de participación menor.

Esa habría de ser la norma genérica. Sin embargo, no podemos olvidar el párrafo tercero del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dice: "El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad" .

Por tanto, cabe perfectamente que los Estatutos prevean que los propietarios de los locales o pisos bajos no contribuyan al mantenimiento de ascensor. El problema se plantea cuando no se trata de gastos de conservación o mantenimiento, sino de la sustitución misma del ascensor, en todo o en su mayor parte, bien por estar fuera de normativa, seguridad, antigüedad, etc.

En este caso la jurisprudencia no es unánime. Así el Tribunal Supremo en su sentencia de tres de febrero de 1994 dice: *"los Estatutos reafirman la realidad de un régimen peculiar para los locales de sótano y planta baja basado en el 'no uso' del ascensor, y que se caracteriza en la exención de contribuir a los 'gastos de obligaciones que afecten a los servicios de ascensor', cuya exoneración, atendiendo al contenido de aquellos artículos, no cabe limitarle a los puros y simples de conservación y mantenimiento, pues debe hacerse extensiva a cuantos requieran el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria, y, por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor (...) por lo que los actores se encuentran exonerados estatutariamente de contribuir a cualquier obligación que se refiera o traiga causa del ascensor"*. En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de ocho de febrero de 1999 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, de 15 de noviembre de 1996.

Sin embargo, existe otra opinión o corriente jurisprudencial contraria a esta idea, y así la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de 16 de abril de 1996: *"Los gastos de sustitución de elementos comunes han de ser satisfechos por todos los copropietarios en cuanto que afectan al conjunto del edificio y producen un incremento del valor que beneficia a todos los titulares inmobiliarios de la finca máxime cuando la obligación de contribuir a la sustitución de elementos comunes implica una consecuencia de titularidad ob rem o subjetivamente real que se ostenta y se sufre por razón de la cosa, cuya propiedad lleva insista la carga de soportar los gastos de renovación de cualquier elemento común"*.

En el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de cinco de diciembre de 1997: *"los apelantes parten de una apreciación errónea pues equiparan los gastos de mantenimiento de los aparatos elevadores con los gastos que origina su reforma o cambio, sobre todo cuando lo exige la Administración* (los apelantes se negaban a pagar las derramas extraordinarias por cuanto los Estatutos de la Comunidad les eximían de contribuir, entre otros, a los gastos de ascensores.

Ciertamente, el art. 2º de los Estatutos que rigen la Comunidad actora, establece que los propietarios de los locales de la planta de semisótanos están exentos de contribuir a los gastos de portal o zaguán, escaleras, ascensores y portería; pero no hemos de olvidar que en el Tribunal Supremo (sentencias de 10 de diciembre de 1982 y 25 de junio de 1984) declara que dicha exención no alcanza la reforma, o sustitución de ascensores" .

Así pues, hay que concluir: cuando los Estatutos no prevén nada los gastos de mantenimiento, conservación e incluso los de sustitución correrán por cuenta de los propietarios de los pisos bajos o locales con arreglo a su cuota de participación.

Cuando los Estatutos exoneran de dichos gastos a los propietarios de locales o pisos bajos, se entiende que les exonera de los gastos relativos al mantenimiento y conservación, ya que cuando se trate de gastos de sustitución del ascensor en todo o en su mayor parte, correrán por cuenta de aquéllos incluso a pesar de la previsión estatutaria.