



@administraciones  
su comunidad  en su casa

*Elementos Comunes en Particular  
Ascensores*

## **Situación de los propietarios de bajos y locales**

Los ascensores y montacargas tienen la condición de un elemento común porque están destinados al uso y servicio de todos los condueños del edificio y, al ser instalaciones destinadas de ordinario a la utilidad común, pertenecen a todos los copropietarios de los pisos, incluso los de la planta baja puesto que éstos también disfrutan de las ventajas, aunque no sea de un modo directo, de la existencia de estas instalaciones, aparte de que pueden ser utilizados para subir a las terrazas o cubiertas del inmueble (imaginemos la existencia de un tendedero común en la azotea del edificio).

El Art.9.1.e LPH obliga a los copropietarios a contribuir, según la cuota de participación que les corresponde, a los gastos generales para el adecuado funcionamiento del inmueble, sus servicios y demás que el precepto señala, generando su impago crédito preferencial a favor de la comunidad.

No obstante la LPH establece una excepción a la regla general, ya que permite al propietario de un piso o local determinado a no abonar concretos gastos. Para que se produzca esta especie de privilegio contributivo, es preciso que en el título constitutivo aparezca la exclusión o, en su caso, en los estatutos comunitarios y también cabe que se decida en Junta de propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad, en razón a la concordancia del Art.17.1 LPH .

Si no se pactó lo contrario en el título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal o en los estatutos, la obligación de contribuir es evidente. La excepción a la contribución general de pago ha de ser clara y terminante, así como objeto de una interpretación restrictiva, limitada a los supuestos en ella recogidos, ya que nos encontramos ante una excepción a la regla general pero viable.

Además, hay que tener en cuenta que el mero hecho del no uso o utilización de determinados elementos comunes o que el local tenga acceso independizado, no exime del deber de abonar los gastos conforme a la cuota participativa.

Como regla general, el copropietario está obligado a pagar tanto los gastos ordinarios como los producidos por la sustitución de ascensores a la que debe contribuir, y esto aunque no haga uso de ellos, pues se trata de elementos estructurales del edificio que son comunes por naturaleza, no pudiendo exonerarse a los dueños de bajos y sótanos, salvo que exista una explícita previsión en el título constitutivo.

Caso de existir cláusula estatutaria o el acuerdo unánime declarando exentos a los titulares de los bajos de contribuir a los gastos, se les podrá eximir, en todo caso, de los gastos de conservación, del pago del consumo de fluido eléctrico, o bien compensar al fijar la cuota, pero nunca se le podrá eximir de los gastos ocasionados por una sustitución obligatoria del ascensor, porque le interesa que el edificio tenga la debida prestancia. AP Vizcaya 07-01-99

Esto justifica el proceder de muchas comunidades que al amparo del principio de la autonomía la voluntad eximen de aquellos primeros gastos a los propietarios de los bajos y locales del sótano y planta baja, basando este régimen peculiar en el "no uso" del ascensor, pero considera inaplicable a los mismos la exención cuanto se trata de sustituir o modificar el ascensor, ya que éstos afectan al conjunto del edificio y producen un incremento de valor que beneficia a todos los titulares inmobiliarios de la finca.

En todo caso la jurisprudencia no es unánime, diversas sentencias de nuestros tribunales han hecho hincapié en esta cuestión, distinguiendo entre "gastos comunes" (de conservación y funcionamiento), y gastos extraordinarios (instalación, reforma o sustitución). La distinción entre unos y otros radica en que los primeros redundan en beneficio directo de quienes utilizan estos elementos, mientras que los segundos afectan al conjunto del edificio y producen un incremento de valor que beneficia a todos los titulares inmobiliarios de la finca.

La AP Madrid 22-01-97 se muestra favorable a la contribución, en orden a la revalorización del inmueble que ello implica, apuntando que también incide en los propietarios de los bajos, utilicen o no los ascensores. A favor de esta postura se ha manifestado la AP Almería 21-10-02 al estimar que la existencia de tal elemento común, beneficia al no usuario al otorgar al inmueble una mayor categoría o prestancia

También la AP Vizcaya 07-01-99 , es partidaria de la contribución por todos los propietarios sin excepción, a los gastos de instalación o sustitución, aunque no se haga uso del ascensor, salvo que exista una explícita previsión en contrario en el título constitutivo. Y en el mismo sentido se pronuncia el TS 1ª 25-06-84

No obstante, otro sector jurisprudencial ha mantenido una postura contraria a la expresada anteriormente, al apreciar que una determinada cláusula estatutaria de exoneración lo que en realidad hace es crear un régimen peculiar para los determinados copropietarios, basado en el "no uso" de la instalación de ascensor, y considera que la exoneración no cabe limitarla a los puros y simples gastos de conservación y mantenimiento, sino que debe hacerse extensiva a cuantos requiera el servicio, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria. TS 1ª 03-02-94 , AP Zaragoza 02-12-98

Por último, hay que precisar, como lo hace la AP Barcelona 23-11-99 , que la sustitución de partes concretas y determinadas de un ascensor, por importantes que sean, no implican el total cambio de un elemento común.

En todo caso, como se desprende del quinto fundamento jurídico de la sentencia del TS 1ª 03-02-94 ,la cuestión relativa al alcance del acuerdo de exoneración queda reducida a la interpretación que pueda hacerse de las cláusulas estatutarias. AP Zaragoza 02-12-98