

PREGUNTA.- Los propietarios de los bajos y locales, ¿están obligados a pagar la instalación del ascensor?

RESPUESTA. En primer lugar, el acuerdo debe adoptarse por los 3/5 del total de propietarios, en número o cuotas, conforme el artículo 17, regla 1ª. , de la actual Ley de Propiedad Horizontal.

Si esto se consigue, se trata de que la finca en conjunto obtiene una mejora, una valoración conjunta superior, por lo que también todos deben de participar, pues ésta es la norma general del artículo 9.1 e) de la Ley.

Otra cosa es que aquellos que no tienen posibilidad de uso, bajos o locales, puedan quedar luego exonerados de la conservación normal y mantenimiento, pero no de la instalación.

Hay que distinguir entre ambos conceptos. Uno, aquellas obras extraordinarias o instalaciones que suponen que el inmueble tenga la misma o superior valoración, en la que todos se benefician en la proporción del coeficiente, aunque no usen el servicio. Y otra, lo que es los normales gastos de mantenimiento, en los que pueden ser exonerados o incluso exigir que así se haga.

PREGUNTA. En mi Comunidad es necesario hacer unas modificaciones en el ascensor para cumplir la normativa vigente. Aprovechando la circunstancia algunos vecinos han propuesto realizar una serie de mejoras que incrementan considerablemente el preasupuesto inicial. Yo vivo en un primero y nunca uso el ascensor. Quisiera saber hasta que punto estoy obligado a pagar las modificaciones que se proponen en la comunidad. También me gustaría saber si al renunciar yo al uso del ascensor, ya que al hacer las modificaciones se puede poner una botonera con cerradura para restringir el uso, podría estar exento del pago del mantenimiento y o de las reparaciones.

RESPUESTA. Las modificaciones que tengan por objeto el cumplimiento o adecuación del ascensor a la normativa vigente , dada la finalidad de las mismas, constituye un gasto al que, cada propietario debe contribuir con su cuota de participación.

El hecho de que un propietario renuncie al uso del ascensor, en modo alguno le exonera de contribuir al pago que la adecuación del ascensor pueda comportar.

Los bajos y locales comerciales deberán pagar ascensor

El Tribunal Supremo sienta jurisprudencia tras resolver un contencioso en una comunidad de vecinos de Ermua

JOSU GARCÍA | BILBAO | ABC.es

Los pisos bajos y los locales comerciales no podrán eludir, a partir de ahora, el pago del coste de la instalación de un ascensor en una comunidad de propietarios. Así lo acaba de dictar el Tribunal Supremo tras resolver un conflicto vecinal en la localidad vizcaína de Ermua. En su sentencia, los magistrados concluyen que todos los dueños deben contribuir a los gastos según su cuota de participación. «Sin exclusiones». Los jueces han aprovechado el caso para sentar jurisprudencia, dado que en los últimos años se han producido resoluciones «contradictorias» en multitud de juzgados de Primera Instancia, así como en varias audiencias provinciales de toda España. Gracias al fallo, al que ha tenido acceso este diario, ya no habrá interpretaciones dispares de la Ley de Propiedad Horizontal, que estipula que basta con que haya un discapacitado o una persona mayor de 70 años en el edificio para que la colocación del elevador se apruebe con sólo mayoría simple.

La decisión del Supremo es de una importancia «capital», según explica Guillermo Treku, el abogado que ha llevado el caso de Ermua y que es, además, asesor jurídico de la Federación Coordinadora de Personas con Discapacidad Física de Bizkaia (Fekoor). Hasta ahora, para facilitar los trámites de instalación, en muchos edificios se liberaba a los negocios y bajos de soportar el coste de esta mejora, que era asumida de forma proporcional -en función de la altura- por el resto de inquilinos.

El conflicto que ha servido para unificar la doctrinal jurisprudencial se remonta a marzo de 2001. Un propietario de un bajo ubicado en el número 12 de la calle Goienkale de Ermua decidió impugnar ante los tribunales el acuerdo de la comunidad de vecinos que le obligaba a sufragar la instalación de dos elevadores. El edificio cuenta con cinco plantas.

El TS estima que el ascensor «redunda en beneficio de todos los propietarios, sin excepción»

El caso se vio por primera vez en Durango. El juez de Primera Instancia dio la razón al recurrente y estimó que no estaba obligado a contribuir a los gastos. Además condenó a pagar las costas procesales a la comunidad. Los vecinos recurrieron la decisión a la Audiencia de Vizcaya, que les dio la razón al concluir que el ascensor «es una mejora de la habitabilidad y uso del inmueble, a cuyo importe han de ser llamados todos los copropietarios sin exclusión».

Revaloriza el inmueble

No conforme con el pronunciamiento, el propietario del bajo apeló al Supremo. Su abogado alegó que, según la legislación vigente, «todo sacrificio debe tener un correlativo beneficio». Y la reforma aprobada en nada mejoraba la situación de su cliente. Asimismo, alegaba la existencia de «sentencias contradictorias» sobre casos muy similares.

Tras cinco años de espera, al Alto Tribunal ha desestimado el recurso de casación y ha dado definitivamente la razón a la comunidad, obligando al recurrente a pagar su parte del aparato. El TS estima que el ascensor es «un elemento esencial para la utilización del edificio, que redunda en beneficio, sin excepción de todos los propietarios».