

- [inicio](#)
- [Presentación](#)
- [Suscripción](#)
- [hemeroteca](#)
- [links](#)

Revista del sector inmobiliario



A fondo

LO QUE DICEN LOS JUECES: Comunidad de propietarios. Pago de la instalación del ascensor por todos los propietarios del inmueble

HECHOS:

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 18 de diciembre de 2008, aborda uno de los temas de Propiedad Horizontal más discutidos en los tribunales y que, además ha dado origen a la existencia de jurisprudencia contradictoria: la obligatoriedad o no de los propietarios de pisos bajos y locales de pagar la instalación del ascensor.

Resulta habitual que los propietarios de pisos bajos y locales, se resistan a pagar las obras de instalación de los ascensores, y lo hacen amparándose en el hecho de que, para acceder a sus viviendas o locales, no necesitan usar el ascensor. Pues bien, la sentencia analizada viene a fijar una doctrina jurisprudencial clara: los bajos y locales están obligados a sufragar los gastos de instalación de los ascensores.

Si el acuerdo se ha tomado válidamente, por la mayoría exigida, resulta irrelevante que haya propietarios que no hayan votado expresamente a favor o que, incluso, hayan votado en contra

Los hechos de los que parte la Sentencia que ahora nos ocupa, son los siguientes: la propietaria de un

piso principal solicita la nulidad de un acuerdo de la Comunidad de Propietarios del edificio dónde se halla su vivienda, en el que se aprobó la obligación del pago de todos los propietarios de la instalación de un ascensor. Tras estimarse la demanda en primera instancia, la Audiencia Provincial de Vizcaya revocó la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia y la Sala Primera del Tribunal Supremo, en base a las consideraciones que ahora se dirán ha ratificado la resolución recurrida.

RESOLUCIÓN

El recurso se articula sobre la base de tres motivos de casación, aunque en el presente análisis, por ser el aspecto más relevante de la sentencia y al declararse doctrina jurisprudencial, trataremos solamente el primer motivo de casación que consiste en la alegada infracción del contenido del artículo 17.1 en relación con el 11, ambos de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, y el principio conmutativo que exige que todo sacrificio tenga un correlativo beneficio “do ut des”, “do ut facias”, “facio ut facias”.

Los argumentos en los que el Tribunal Supremo fundamenta la desestimación del motivo casacional y declara la doctrina jurisprudencial, son los siguientes:

Sobre la existencia de una norma específica: el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal

La Sala estima que el redactado del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal no deja lugar a dudas y mantiene la argumentación de la Audiencia Provincial. Así recuerda, que el artículo 17.2º establece expresamente, para el caso de la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, que los propietarios que no voten expresamente a favor del acuerdo, no podrán ser compelidos a sufragar los gastos de la instalación o adaptación, y del mantenimiento y conservación posteriores, y que por el contrario, el apartado 1º del mismo artículo no establece esa exclusión, concluyendo por lo tanto que el acuerdo obliga a todos los propietarios.

Si el acuerdo se ha tomado validamente, por la mayoría exigida, resulta irrelevante que haya propietarios que no hayan votado expresamente a favor o que, incluso, hayan votado en contra. El acuerdo obliga a todos los propietarios, y les obliga tanto en relación al coste de la instalación como en relación a los gastos de mantenimiento y conservación que se generarán a posteriori.

La resolución analizada también recuerda, a pesar de no ser objeto del recurso de casación, que el derecho a la instalación de ascensor que tienen los minusválidos, es un derecho del que también gozan las personas que hayan cumplido más de setenta años.

la sentencia analizada viene a fijar una doctrina jurisprudencial clara: los bajos y locales están obligados a sufragar los gastos de instalación de los ascensores

Sobre la interpretación según la realidad social del tiempo

El Tribunal subraya por otra parte, que la interpretación del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal ha de efectuarse en todo caso de acuerdo con la realidad social del tiempo, principio general sobre la interpretación de las normas que viene establecido por el artículo 3 del Código Civil.

Según se desprende de la resolución, la realidad social del tiempo actual implica tener en cuenta, a la hora de interpretar el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que los edificios de tres o más plantas que se construyen deben contar con ascensor, según la legislación vigente en materia de construcción, que el propio mercado inmobiliario lo exige, o también, que se trata de un elemento esencial para la utilización de un edificio, no sólo para las personas minusválidas, sino para todos los

propietarios de un inmueble que obtienen así un bienestar material.

Finalmente, determina que la instalación en un edificio de un ascensor ex novo, incrementa tanto el valor del mismo como el de cada uno de los pisos o apartamentos, y que, por lo tanto, excluir del pago de este beneficio a determinados propietarios resultaría abusivo.

Por los motivos expuestos, el Tribunal Supremo acuerda desestimar el recurso de casación, confirmando la Sentencia recurrida, y viene a sentar la doctrina jurisprudencial de que el acuerdo de la Junta de Propietarios validamente adoptado obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación se efectuará de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada.

(Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 18 de diciembre de 2008)

Autor: Estefanía Fernández

Abogado.JAUSAS

Documentos Adjuntos : [jueces](#)

Más Artículos

- [LO QUE DICEN LOS JUECES: Comunidad de propietarios. Pago de la instalación del ascensor por todos los propietarios del inmueble](#)
- [¿Qué es un marcado CE? ¿ y una certificación ISO? ¿En qué beneficia a una promotora constructora obtener un certificado de este tipo?](#)
- [Uruguay, un pequeño país con interesantes opciones de inversión inmobiliaria](#)
- [¿Qué se debe tener en cuenta a la hora de realizar un contrato de permuta \(incluye modelo\)](#)
- [Hipoteca solar: Cómo pagar menos hipoteca instalando energía limpia](#)

Suscriptor Validado

Boletín de Inmueble

email :

Revista nº : 90



Última Noticia

- La Asociación pro Derechos Civiles, Económicos y Sociales (Adecas) rechaza la propuesta de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) para que el Estado compre pisos en stock y soport- (2009-04-23) [Leer más..](#)

Sumario

- [Editorial](#)
- [Actualidad](#)
- [A fondo](#)
- [Financiación](#)
- [Mercado inmobiliario](#)
- [Fiscal](#)
- [Técnica](#)
- [Internet Inmobiliario](#)
- [Ahora Preocupa](#)
- [Magazine Inmueble](#)
- [Tribuna de operaciones del sector inmobiliario](#)
- [Ayúdenos a ayudarle](#)

Design by [Difusion Sistemas.](#) | [Nota Legal.](#)