BASE DE DATOS DE Norma CEF.-
Referencia: NCJ064115

TRIBUNAL SUPREMO
Sentencia 216/2019, de 5 de abril de 2019
Sala de lo Civil
Rec. n.º 3821/2016

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Impugnación de acuerdos. Instalación de ascensor a cota cero. Abuso de derecho: falta de proyecto de obra. Los presentes recursos traen causa de la demanda de impugnación de acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios demandada por vulneración de los arts. 17.2 y 17.4 LPH en relación a la instalación de un nuevo ascensor a cota cero, por considerar los actores que sería suficiente para superar las barreras arquitectónicas la instalación de una plataforma salva escaleras. La sala declara que la sentencia recurrida efectúa la valoración de la prueba practicada, y opta por admitir la solución votada por la mayoría de la comunidad que no es la deseada por la parte demandante, pues entre la posibilidad de instalar un salvaescaleras o la bajada del ascensor a cota cero opta por esta última, sobre lo cual no hay motivación alguna. Aún de mayor relevancia es el silencio en la resolución recurrida, sobre la ausencia de proyecto, que dejaba en absoluta indefensión a los comuneros disidentes (demandantes), al desconocer en qué medida pudiera afectar la bajada a cota cero a sus locales. En el recurso de casación y ya en la demanda se alegaba por los dueños de los locales, que se había aprobado la bajada del ascensor a cota cero, sin proyecto alguno que definiese la obra a realizar, lo que constituía un manifiesto abuso de derecho, en cuanto que como anunciaba la comunidad, pretendía ocupar parte del local de uno de los demandantes. La ausencia del referido proyecto provocaba un acuerdo ausente de fundamentación, pues no se ofrecía a los comuneros información suficiente, y se desprotegía a los disidentes dejándolos indefensos, en cuanto no conocían los aspectos a impugnar de un proyecto que no existía. En consecuencia, la sala anula el acuerdo de la comunidad de propietarios, en cuanto que se adoptó en manifiesto abuso de derecho, impidiendo que los demandantes pudiesen hacer uso de su legítimo de derecho de defensa, al ocultar la comunidad los términos en los que se iba a desarrollar la obra.

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), arts. 9, 10.1 b), 17.2 y 4 y 18.1 y 2.
Ley 1/2000 (LEC), arts. 218 y 469.1.2º.
Código civil, art. 7.2.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don EDUARDO BAENA RUIZ
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 216/2019

Fecha de sentencia: 05/04/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3821/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 27/03/2019

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

Procedencia: Audiencia Provincial de Guipuzcoa, Sección 3.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3821/2016

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 216/2019

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 5 de abril de 2019.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos contra la sentencia de fecha 22 de julio de 2016, dictada en recurso de apelación 3143/2016, de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa , dimanante de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Azpeitia; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por D. Pedro Francisco y D. Pedro Enrique , representados en las instancias por el procurador D. Ángel María Echaniz Aizpuru, bajo la dirección letrada de D. Elías Mendinueta Alústiza, compareciendo ante este tribunal en sus nombres y representaciones la procuradora Dña. Esperanza Azpeitia Calvín en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la Comunidad de Propietarios del edificio núm. NUM000 de la CALLE000 en Azkoitia, representado por el procurador D. Luis Fernando Granados Bravo, bajo la dirección letrada de D. Manuel María Soto Maestu.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- D. Pedro Francisco y D. Pedro Enrique , representados por el procurador D. Ángel María Echaniz Aizpuru y dirigidos por el letrado D. Elías Mendinueta, interpusieron demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios del edificio núm. NUM000 de la C/ CALLE000 de la localidad de Azkoitia y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"Por la que con estimación de la demanda se declaren nulos los acuerdos impugnados a saber:

"1.- La instalación del ascensor por no ser necesario para salvar la barrera arquitectónica existente.
"2.- Las derramas acordadas.
"Y todo ello con expresa condena en las costas causadas en el procedimiento".

2.- La entidad demandada Comunidad de Propietarios del edificio núm. NUM000 de la C/ CALLE000 de Azkoitia, representada por la procuradora Dña. Rosario Sánchez Féliz y bajo la dirección letrada de D. Manuel María Soto Maestu, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

"Desestimando íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Azpeitia se dictó sentencia, con fecha 5 de febrero de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Desestimando íntegramente la demanda interpuesta por el procurador Sr. Echániz en nombre y representación de Pedro Francisco y Pedro Enrique contra Comunidad de Propietarios Edificio núm. NUM000 de CALLE000 de Azkoitia representado por el procurador Sra. Sánchez resulta procedente absolver a los demandados de todos los pedimentos de la demanda con imposición de costas a la parte demandante".

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa dictó sentencia, con fecha 22 de julio de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Pedro Francisco y D. Pedro Enrique contra la sentencia, dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 1 de Azpeitia de fecha 5 de febrero de 2015 , y debemos confirmar y confirmamos la misma con imposición de las costas de la alzada al apelante".

En dicha sentencia se pronuncia voto particular por uno de los magistrados en el que, tras su exposición de fundamentos de derecho, finaliza:

"De ahí que entendamos adecuada la estimación del recurso declarando nulos los acuerdos adoptados en la junta extraordinaria de 17 de septiembre de 2014, en relación a la prolongación del ascensor y derramas para atender la obra".

Y en fecha 5 de octubre de 2016, mediante auto, se denegó la aclaración de la sentencia solicitada por los apelantes D. Pedro Francisco y D. Pedro Enrique .

Tercero.

1.- Por D. Pedro Francisco y D. Pedro Enrique se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Al amparo del art. 469.1.2 de la LEC , vulneración del contenido del art. 218 de la LEC .

Motivo segundo.- Al amparo del art. 469.1.3 de la LEC , infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley o hubiere podido producir indefensión (469.1.3) Ausencia de valoración probatoria.

El recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Vulneración de la doctrina jurisprudencial del art. 18.2 de la LPH , recogida en las sentencias de 22 de octubre de 2013 y de 14 de octubre de 2011 , relativa al alcance de la exención del pago o consignación de cuotas para impugnar acuerdos comunitarios, en relación con la doctrina del abuso del derecho del art. 7.2 CC recogida en las sentencias 5 de marzo de 2014 y de 1 de febrero de 2006 y de los requisitos de las mayorías necesarias para proceder a la instalación de ascensores del art. 18.1 de la LPH recogida en las sentencias de 23 de diciembre de 2014 y 13 de septiembre de 2010 .

Motivo segundo.- Vulneración de la doctrina jurisprudencial del art. 18.2 de la LPH , relativa al alcance de la exención del pago o consignación de cuotas para impugnar acuerdos comunitarios en relación con la doctrina relativa a la aplicación de las exenciones estatutarias de pago de los gastos ordinarios y extraordinarios basado en el no uso de los ascensores establecida en las STS de 7 de junio de 2011 y STS de 10 de febrero de 2014 .

Motivo tercero.- Vulneración de la doctrina relativa a las obras necesarias para garantizar la accesibilidad universal del 10.1 b) en relación con los arts. 9 y 17.2 de la LPH establecida en las sentencias de 23 de abril de 2014 y 10 de febrero de 2014 .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 31 de octubre de 2018 , se acordó admitir los recursos interpuestos, extraordinario por infracción procesal y de casación, y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. Luis Fernando Granados Bravo, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del edificio núm. NUM000 de la C/ CALLE000 en la localidad de Azkoitia, presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 27 de marzo de 2019, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Antecedentes.*

1. Acciones ejercitadas y sentencia de primera instancia.

Los presente recursos traen causa de la demanda de impugnación de acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios demandada por vulneración de los arts. 17.2 y 17.4 LPH en relación a la instalación de un nuevo ascensor a cota cero, por considerar los actores que sería suficiente para superar las barreras arquitectónicas la instalación de una plataforma salva escaleras con un coste de unos 6000 euros, mientras que las obras proyectadas afectarían a uno de los locales de los actores.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda ejercitada por apreciar falta de legitimación de los actores, en aplicación del art. 18.2 LPH por falta de consignación previa de la deuda comunitaria.

2. Sentencia de segunda instancia.

Formulado recurso de apelación por los actores, la Audiencia Provincial desestimó el recurso, confirmando la sentencia de primera instancia.

La sala de apelación, tras desestimar la excepción de falta de legitimación activa apreciada en primera instancia, considera que la obra proyectada no se trata de un gasto extraordinario, sino de la modificación del trazado y trayectoria del ascensor para su prolongarlo hasta la cota 0, para la eliminación de barreras arquitectónicas para los usuarios del inmueble con discapacidad física y de edad superior a 70 años. Asimismo, considera la sala que al tratarse de un gasto destinado a eliminar barreras arquitectónicas no se trata de un gasto ordinario, del que estarían exentos los actores de acuerdo con los estatutos, por lo que deben de contribuir todos los propietarios.

Por su parte el voto particular del magistrado discrepante considera que en la presente causa se trata de dilucidar, en concreto, si resulta necesario prolongar el ascensor existente hasta la cota 0, para eliminar los seis escalones que le separan de la calle, o por el contrario si sería suficiente con colocar una rampa elevadora con un coste de 6.000 euros, frente a los 48.000 euros de las obras del ascensor.

Entiende el magistrado discrepante que no se trata de instalar un ascensor donde no lo hay, sino de salvar la barrera constituida por los seis escalones, sin que existan por otro lado proyectos concretos respecto de la prolongación del ascensor y su influencia en la propiedad de los actores, concluyendo que lo previamente acordado constituiría un gasto extraordinario con lesión de los intereses de los actores, al existir otra opción mucho más económica.

3. Recurso extraordinario por infracción procesal.

Contra la citada resolución se interpone por los recurrentes recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal se compone de tres motivos: el primero, al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 LEC , por infracción del art. 218 LEC por haber incurrido la sentencia impugnada en falta de claridad y precisión; y el segundo, por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, por la ausencia de valoración probatoria, al no haber entrado a valorar la necesidad de la obra proyectada en la comunidad de propietarios.

4. Recurso de casación.

Por su parte, el recurso de casación se funda en tres motivos: el primero, por infracción del art. 18.2 LPH , en relación con el art. 7.2 CC y del art. 18.1 LPH , al considerar que los propietarios de las viviendas habrían escondido y manipulado la información, basadas en un presupuesto aproximado, por cuanto no existiría proyecto que avalase la inevitabilidad de las obras de bajada a cota cero del ascensor, que evidenciaría la "manifiesta arbitrariedad" de la sentencia de apelación, lo que supondría un claro perjuicio para los recurrentes, en cuanto supondría un ejercicio abusivo del derecho de los demandados, sin finalidad legítima; el segundo, por infracción del art. 18.2 LPH , por considerar que los gastos del ascensor estarían incluidos en la exención determinada en los estatutos, pues no se trataría de un supuesto de instalación de un nuevo objeto para garantizar la accesibilidad universal; y el tercero, por infracción del art. 10.1 b), en relación con los arts. 9 y 17.2 LPH , por considerar que no habría existido una confrontación de proyectos, recordando que no habría personas discapacitadas y que no se trataría de un supuesto de establecimiento de servicio de ascensor, sino de su bajada a cota 0, y que el verdadero criterio decisor debería de haber sido garantizar la solución que posibilite la accesibilidad universal o habitabilidad del inmueble, para lo que bastaría la instalación de una plataforma salva escaleras para cumplir la ley, por lo que el acuerdo de derramas sería nulo.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL

Segundo. *Motivos primero y segundo.*

1.- Motivo primero.- Al amparo del art. 469.1.2 de la LEC , Vulneración del contenido del art. 218 de la LEC (Incongruencia; motivación e interpretación ilógica e irracional de la jurisprudencia por falta de claridad y precisión en la construcción jurídica que lleva a concluir que se ha dado una decisión arbitraria por no aplicación de las normas del Ordenamiento Jurídico relativas al caso y de la jurisprudencia).

2.- Motivo segundo.- Infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley o hubiere podido producir indefensión (459.1.3). Ausencia de valoración probatoria.

Se estiman los motivos.

La sentencia recurrida efectúa una valoración de la prueba practicada, y opta por admitir la solución votada por la mayoría de la comunidad que no es la deseada por la parte demandante, pues entre la posibilidad de instalar un salvaescaleras o la bajada del ascensor a cota 0 opta por esta última, sobre lo cual no hay motivación alguna.

Aún de mayor relevancia es el silencio en la resolución recurrida, sobre la ausencia de proyecto, que dejaba en absoluta indefensión a los comuneros disidentes (demandantes), al desconocer en qué medida pudiera afectar la bajada a cota 0 a sus locales.

RECURSO DE CASACIÓN

Tercero. *Motivos uno a tres.*

1.- Motivo primero.- Vulneración de la doctrina jurisprudencial del art. 18.2 de la LPH , recogida en las Sentencias de 22 de octubre de 2013 y de 14 de octubre de 2011 , relativa al alcance de la exención del pago o consignación de cuotas para impugnar acuerdos comunitarios, en relación con la doctrina del abuso del derecho del art. 7.2 CC recogida en las sentencias de 5 de marzo de 2014 y de 1 de febrero de 2006 y de los requisitos de las mayorías necesarias para proceder a la instalación de ascensores del art. 18.1 de la LPH recogida en las sentencias de 23 de diciembre de 2014 y 13 de septiembre de 2010 .

2.- Motivo segundo.- Vulneración de la doctrina jurisprudencial del art. 18.2 de la LPH , relativa al alcance de la exención del pago o consignación de cuotas para impugnar acuerdos comunitarios en relación con la doctrina relativa a la aplicación de las exenciones estatutarias de pago de los gastos ordinarios y extraordinarios basados en el no uso de los ascensores establecida en las STS de 7 de junio de 2011 y STS 10 de febrero de 2014 .

3.- Motivo tercero.- Vulneración de la doctrina relativa las obras necesarias para garantizar la accesibilidad universal del 10.1 b) en relación con los arts. 9 y 17.2 de la LPH establecida en las sentencias de 23 de abril de 2014 y 10 de febrero de 2014 .

En acta de la comunidad demandada de 17 de septiembre de 2014 se acordó bajar el nivel del ascensor a la cota 0:

En los estatutos de la comunidad consta los siguiente: "CUARTA: Los gastos de conservación y reparación que se originen en cada escalera, en el tramo que existe entre el portal y el desván y los que se originen en cada ascensor serán satisfechos por los respectivos propietarios de las viviendas a partes iguales".

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 (artº 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 dela 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.

Cuarto. *Nulidad del acuerdo. Abuso de derecho.*

En el recurso de casación y ya en la demanda se alegaba por los dueños de los locales, que se había aprobado la bajada del ascensor a cota 0, sin proyecto alguno que definiese la obra a realizar, lo que constituía un manifiesto abuso de derecho (artº 18.1 c) de la LPH), en cuanto que como anunciaba la comunidad, pretendía ocupar parte del local de uno de los demandantes.

La ausencia del referido proyecto provocaba un acuerdo ausente de fundamentación, pues no se ofrecía a los comuneros información suficiente, y se desprotegía a los disidentes dejándolos indefensos, en cuanto no conocían los aspectos a impugnar de un proyecto que no existía.

Por todo ello, procede estimar el recurso de casación, y asumiendo la instancia anulamos el acuerdo de 17 de septiembre de 2014 de la comunidad de propietarios, en cuanto que se adoptó el acuerdo en manifiesto abuso de derecho, impidiendo que los demandantes pudiesen hacer uso de su legítimo de derecho de defensa, al ocultar la comunidad los términos en los que se iba a desarrollar la obra (no hubo proyecto), que previsiblemente podía afectar a los locales de los comuneros disidentes.

Quinto.

Estimados los dos recursos, no se efectúa expresa imposición de costas, con devolución de los depósitos constituidos (arts. 394 y 398 LEC).

Se imponen a la demandada las costas de la primera instancia.

No se efectúa imposición en las costas de la apelación.

F A L L O

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

1.º- Estimar los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por D. Pedro Francisco y D. Pedro Enrique , representados por la Procuradora doña Esperanza Azpeitia Calvín contra sentencia de 22 de julio de 2016 de la sección 3ª de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa (apelación 3143/2016).

2.º- Casar la sentencia recurrida, estimando la demanda y anulando el acuerdo de 17 de septiembre de 2014 de la comunidad de propietarios.

3.º- No se efectúa expresa imposición de costas, con devolución de los depósitos constituidos.

Se imponen a la demandada las costas de la primera instancia.

No se efectúa imposición en las costas de la apelación.

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

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.