



## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ064527

### TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 531/2019, de 10 de octubre de 2019

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2693/2016

### SUMARIO:

#### **Propiedad horizontal. Impugnación de acuerdos de la comunidad de propietarios. Sustitución de ascensores. Exención de gastos ordinarios.**

Comunidad de propietarios que ante la necesidad probada de cambiar los ascensores por su agotamiento, antigüedad y ausencia de garantías sobre su seguridad, decide cambiarlos. Se parte de la exoneración para los dueños de los locales, en los estatutos, de los gastos ordinarios, pero sin mención de los extraordinarios, en particular se señala que las plantas 2 y 3 mientras no hagan uso del portal o escaleras y ascensores no participarán en los gastos de limpieza, ordinarios de conservación y consumo de energía eléctrica de los mismos.

Es Sala ha declarado en otras ocasiones que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están excluidos del coste supondría la reforma pretendida por la Comunidad.

Pero en este caso, en los estatutos solo se exoneraba los gastos ordinarios de mantenimiento sin mencionar nada de los extraordinarios por lo que dichas plantas deben colaborar en su pago dado que la exención no es genérica.

### PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), arts. 9, 10 y 16.

Código Civil, art. 1.281.

### PONENTE:

*Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.*

Magistrados:

Don ANTONIO SALAS CARCELLER

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Don EDUARDO BAENA RUIZ

Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

## TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 531/2019

Fecha de sentencia: 10/10/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2693/2016



Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/09/2019

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

Procedencia: Audiencia Provincial de La Rioja

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 2693/2016

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 531/2019

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Antonio Salas Carceller  
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas  
D. Eduardo Baena Ruiz  
D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 10 de octubre de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 26 de junio de 2016, dictada en recurso de apelación 281/2015, de la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de La Rioja, dimanante de autos de juicio ordinario 32/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Logroño; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por Dña. Nieves, D. Antonio, D. Arcadio, D. Artemio, D. Aureliano, Dña. Raimunda, Dña. Rita, D. Bienvenido y D. Braulio, representados en las instancias por el procurador D. José Ignacio Larumbe García, bajo la dirección letrada de D. Andrés Palomo Larrieta, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación el mismo procurador en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la Comunidad de Propietarios de la casa núm. NUM000 de la C/ DIRECCION000 de Logroño, representada por la procuradora Dña. Alicia Tejedor Bachiller, bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Yarza de la Sierra.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

1. En el juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Logroño se incoó juicio ordinario 32/2013 a consecuencia de demanda presentada por Dña. Nieves, D. Antonio, D. Arcadio, D. Artemio, D. Dimas, D. Eduardo, D. Eleuterio,



D. Aureliano, D. Eutimio, D. Faustino, Dña. Rita, D. Felix, D. Fidel, D. Bienvenido y D. Braulio, Dña. Berta, Dña. Celia y D. Justo, representados por el procurador D. Juan Ignacio Larumbe García y dirigidos por el letrado D. Andrés Palomo Larrieta; demanda de juicio ordinario para impugnación de acuerdos adoptados en juntas de propietarios contra la Comunidad de Propietarios de la c/ DIRECCION000 núm. NUM000 de Logroño (La Rioja), en la que, alegando los hechos y fundamentos de derecho que se consideraron de aplicación, se terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"Por la que se declare la nulidad de los acuerdos adoptados en juntas de propietarios de fechas 12 de diciembre de 2011 y 21 de marzo de 2012 por la Comunidad de Propietarios C/ DIRECCION000, núm. NUM000 de Logroño (La Rioja), en cuanto obligan a los propietarios de las plantas NUM002 a contribuir al coste de sustitución de los ascensores del edificio en función de su cuota de participación, condenando asimismo a la Comunidad de Propietarios demandada a restituir a los dueños de las plantas NUM002 las cantidades indebidamente cobradas por tal concepto, con sus intereses legales, y la expresa imposición de las costas de este procedimiento".

**2.** La Comunidad de Propietarios de la casa núm. NUM000 de la C/ DIRECCION000 de Logroño, se personó en las actuaciones en calidad de demandada, representada por el procurador D. José Toledo Sobrón y bajo la dirección letrada de D. Javier Yarza de la Serna, y contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

"Por la que desestime íntegramente la demanda, absolviendo a mi representada la Comunidad de Propietarios de la casa núm. NUM000 de la DIRECCION000 de Logroño de los pedimentos del suplico de la misma, todo ello con expresa condena en costas a la parte actora".

**3.** Solicitado por la representación de la parte demandada la acumulación a los autos incoados del procedimiento ordinario 506/2013 del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia núm. 7 de Logroño al ser de los mismos demandantes y contra un acuerdo de la junta de la comunidad, por auto de fecha 9 de octubre de 2013, se acordó la misma, uniéndose el procedimiento ordinario 506/2013 al 32/2013; la demanda de los autos acumulados fue presentada por Dña. Nieves, D. Antonio, D. Arcadio, D. Eleuterio, D. Aureliano, D. Eutimio, D. Faustino, D. Abilio, D. Felix, D. Fidel, D. Bienvenido y D. Braulio, Dña. Berta, Dña. Celia y, representados por el procurador D. Juan Ignacio Larumbe García y dirigidos por el letrado D. Andrés Palomo Larrieta, contra la Comunidad de Propietarios de la C/ DIRECCION000 núm. NUM000 de Logroño, La Rioja, por impugnación del acuerdo adoptado en junta de propietarios de fecha 21 de marzo de 2013, y en su suplico se solicitó:

"Dicte sentencia por la que se declare la nulidad de los acuerdos adoptados en juntas de propietarios de fecha 21 de marzo de 2013 por la Comunidad de Propietarios C/ DIRECCION000, núm. NUM000 de Logroño (La Rioja), en cuanto obligan a los propietarios de las plantas NUM002 a contribuir al coste de sustitución del ascensor núm. NUM001 del edificio en función de su cuota de participación, condenando asimismo a la Comunidad de Propietarios demandada a restituir a los dueños de las plantas NUM002 las cantidades indebidamente cobradas por tal concepto, con sus intereses legales, y la expresa imposición de las costas de este procedimiento".

**4.** La Comunidad de Propietarios de la casa núm. NUM000 de la C/ DIRECCION000 de Logroño, representada por el procurador D. José Toledo Sobrón y bajo la dirección letrada de D. Javier Yarza de la Sierra, contestó a la demanda en los autos acumulados, suplicando:

"Dicte sentencia por la que desestime íntegramente la demanda, absolviendo a mi representada la Comunidad de Propietarios de la casa núm, NUM000 de la DIRECCION000 de Logroño de los pedimentos del suplico de la misma, todo ello con expresa condena en costas a la parte actora".

**5.** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Logroño se dictó sentencia, con fecha 18 de diciembre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:



## "FALLO.

Que estimando como estimo la demanda presentada por el procurador de los tribunales Sr. Larumbe García, en nombre y representación de Nieves, Antonio, Arcadio, Artemio, Dimas, Eduardo, Eleuterio, Aureliano, Eutimio, Faustino, Rita, Felix, Fidel, Bienvenido, Braulio, Berta, Celia, Justo, Abilio, contra Comunidad de Propietarios del núm. NUM000 de la DIRECCION000 de Logroño:

"1.º) Debo declarar y declaro la nulidad de los acuerdos adoptados en juntas de propietarios de fechas 12 de diciembre de 2011, 21 de marzo de 2012 y 21 de marzo de 2013 por la Comunidad de Propietarios c/ DIRECCION000 núm. NUM000 de Logroño (La Rioja), en cuanto obligan a los propietarios de las plantas NUM002 a contribuir al coste de sustitución de los ascensores del edificio en función de su cuota de participación.

"2.º) Debo condenar y condeno a la demandante al pago de las costas procesales".

Y con fecha 29 de enero de 2015 se dictó auto de aclaración de la sentencia cuya parte dispositiva señala:

## "ACUERDO:

Estimar la petición formulada de aclarar la sentencia núm. 207/14, dictada el 18-12-14 en el presente procedimiento, en el sentido de que en el párrafo 3.º del fallo, donde dice literalmente: 2.º) Debo condenar y condeno a la demandante al pago de las costas procesales.

"Debe decir 2.ª) Debo condenar y condeno a la demandada al pago de las costas procesales".

## Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de La Rioja dictó sentencia, con fecha 26 de mayo de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

## "FALLAMOS:

Estimamos el recurso de apelación interpuesto por el procurador D. José Toledo Soplón en representación de la Comunidad de Propietarios de la casa núm. NUM000 de la C/ DIRECCION000 de Logroño contra la sentencia de 29 de enero de 2015 dictada pro el Juzgado de Primera Instancia Cuatro de Logroño en procedimiento ordinario acumulado 32/2013 (acumulado con el procedimiento ordinario 506/2013 del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Logroño), del que procede el rollo de la sala 281/2015, que se revoca, y, en su consecuencia, desestimamos la demanda presentada por el procurador D. José Ignacio Larumbe García en representación de: Nieves, Antonio, Arcadio, Artemio, Dimas, Eduardo, Eleuterio, Aureliano, Eutimio, Faustino, Rita, Felix, Fidel, Bienvenido, Braulio, Berta, Celia, Justo, Abilio, frente a la Comunidad Propietarios de núm. NUM000 de la DIRECCION000 de Logroño.

"Todo ello con imposición de costas causadas en primera instancia a la parte demandante y sin hacer imposición de costas causadas en el recurso de apelación a ninguna de las partes".

## Tercero.

1. Dña. Nieves, D. Antonio, D. Arcadio, D. Artemio, D. Aureliano, Dña. Raimunda, Dña. Rita, D. Bienvenido y D. Braulio, interpusieron recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo primero. Infracción del art. 1281, párrafo 1.º del Código Civil, vulnerando la jurisprudencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo contenida entre otras en las sentencias de 30 de septiembre de 2003, 24 de junio de 2004, 29 de enero de 2015, 16 de abril de 2015, 17 de junio de 1997, 13 de noviembre de 1985 y 10 de febrero de 1997.

Motivo segundo. Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y de la doctrina jurisprudencial de este precepto del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 3 de febrero de 1994, 30 de diciembre de 1993, 4 de octubre de 1999 y 21 de enero de 2008.



Motivo tercero. Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por la sentencia que consideran que la adaptación del ascensor a la normativa administrativa, o la sustitución de la cabina o sus sustituciones es un gasto ordinario, de reparación o mantenimiento y no extraordinario.

Motivo cuarto. Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia, que consideran que la sustitución del ascensor no puede suponer mejora o incremento de valor a quien no puede usar de este servicio, entre ellas Audiencias Provinciales de Cáceres de 18 de febrero de 2004, Granada de 18 de mayo de 2002 y Huesca de 8 de mayo de 2002.

Motivo quinto. Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia sobre la exoneración de los gastos del servicio de ascensor en relación a su no uso, entre ellas las sentencias de las Audiencias Provinciales de León de 30 de julio de 2001, de Madrid, 20 de diciembre de 1994, Zaragoza, 9 de diciembre de 1998, Cáceres, 18 de febrero de 2004 y Granada, 18 de mayo de 2002.

Motivo sexto. Infracción del art. 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su vertiente material, en cuanto que la resolución recurrida vuelve a valorar nuevamente la prueba practicada sin justificar en que puntos la valoración efectuada por el juzgador de instancia es ilógica, arbitraria o irrazonable.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de abril de 2019, se acordó admitir el recurso de casación interpuesto 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 la procuradora Dña. Alicia Tejedor Bachiller, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la casa núm. NUM000 de la C/ DIRECCION000 de Logroño, 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 25 de septiembre de 2019, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. Antecedentes.

#### 1. Acciones ejercitadas y sentencia de Primera Instancia.

El presente recurso trae causa de la demanda ejercitada en la que se impugnaban tres juntas de propietarios en los que se acordaba la sustitución de los ascensores con distribución de los costes en función de las cuotas de participación de cada propietario, alegando que son propietarios de la planta baja, careciendo de acceso al portal y, por tanto, a ninguno de los ocho ascensores de la finca.

Por el juez de primera instancia se estimó la demanda ejercitada, al considerar que no resultaba acreditada la necesidad de la sustitución íntegra de los ascensores acordada en las juntas impugnadas.

#### 2. Sentencia de segunda instancia.

Formulado recurso de apelación por la Comunidad de Propietarios, la sala de apelación estimó el recurso, con desestimación de las pretensiones contenidas en el escrito de demanda.

Considera la Sala que quedó acreditada la necesidad de sustitución de los ascensores, con la finalidad de adaptarlos a la nueva normativa y por su antigüedad.

La Audiencia Provincial tiene en cuenta que, además, el art. 28 de los estatutos dice que "las plantas NUM002 y NUM003, mientras no hagan uso del portal o escaleras y ascensores, no participarán en los gastos de limpieza, ordinarios de conservación, consumo de energía eléctrica de cada vestíbulo, escalera y ascensor" interpreta que la exención se contrae a los gastos ordinarios y que la sustitución es un gasto extraordinario, que es una mejora necesaria y que todos deben pagar.



### 3. Recurso de casación.

El recurso de casación se funda en seis motivos: el primero, por infracción del art. 1281 CC, por considerar que la interpretación realizada por la sala de apelación de la cláusula de exoneración de los gastos relativos al ascensor contenida en los estatutos de la comunidad vulneraría el citado precepto, pues de su interpretación literal se desprendería que los copropietarios afectados no estarían obligados a satisfacer los gastos de conservación de los aparatos elevadores, en atención al hecho no cuestionado de que nunca harían uso de portal, escaleras, ni ascensores; el segundo, por infracción del art. 9 LPH, por entender que el deber de contribución a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble cedería en los casos en los que el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad se recogen exenciones en favor de algunos pisos o locales por su especiales características, cuestión que no se habría discutido en la instancia; el tercero, por infracción del art. 9 LPH, y jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales, por considerar la sentencia impugnada que la sustitución de la cabina sería un gasto ordinario, de reparación o mantenimiento, y no extraordinario; el cuarto, por infracción del art. 9 LPH, por jurisprudencia contradictoria entre las Audiencias Provinciales, que considerarían que la sustitución del ascensor no podría suponer una mejora o incremento de valor a quien no puede usar de este servicio; el quinto, por infracción del art. 9 LPH, por jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales, en relación a la exoneración de los gastos del servicio de ascensor en relación a su uso; y el sexto, por infracción del art. 9 LPH, por la existencia de jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales, en relación a la exoneración de los gastos del servicio de ascensor en relación a su no uso, en el sentido de que dado que los recurrentes no usarían el servicio de ascensor, la exoneración contenida en los estatutos debería de ser interpretada en el sentido de eximirles todo gasto respecto al mismo.

#### Segundo.

En la sentencia de la Audiencia Provincial se declaró:

"En el caso concreto, de la prueba practicada resulta que la empresa encargada del mantenimiento del ascensor en el edificio, Zardoya Otis, recomendó la sustitución completa o modernización por fases del ascensor dada la antigüedad, obsolescencia y desgaste padecido en alguno de los elementos originales que lo componen, como puede ser el cuadro de maniobra, conexionado eléctrico, pulsadores de planta, etc., amén de la subsanación de las deficiencias expresadas en el acta de inspección emitida por la entidad colaboradora de la Junta de Andalucía, y llevado tal asunto al orden del día de la junta de 26 de noviembre de 2008, y planteada al doble opción: 1.ª reparación y adaptación del ascensor y normativa, según el acta de inspección, por importe de 9.835,77 euros, IVA incluido, y 2.ª sustitución del ascensor por importe de 32.826,84 euros IVA incluido, los propietarios asistentes decidieron tras el debate y explicaciones la sustitución total aprobándose el 2.º presupuesto más 2.000 euros más para que la cabina sea de cinco personas, lo que queda corroborado con la testifical del administrador.

"Por tanto, a la vista no sólo de la necesidad de adaptar el ascensor a la normativa sino también de la antigüedad del mismo, según se manifestó en juicio, 38 años, no puede considerarse que la decisión adoptada de sustitución sea una mejora o innovación no exigible, a la vista del importe de la reparación, casi un tercio del valor de un ascensor nuevo y la necesidad de seguir efectuando nuevas reparaciones y adaptaciones con el consiguiente devengo de gastos extraordinarios, sin que el ascensor antiguo reparado asegurara un adecuado servicio al inmueble en cuanto a seguridad, habitabilidad y accesibilidad" (folios 30 y 31).

"En el presente caso por parte de éste el Tribunal se considera que las documentales expuestas con anterioridad revelan la necesidad de que la Comunidad llevase a cabo la sustitución de los ascensores, y que la misma no obedeció a un simple capricho o deseo de la Comunidad de Propietarios, sin incluir a los titulares de los locales de negocio, discrepándose de la valoración efectuada en cuanto a la prueba en la sentencia recurrida, pues de dicha documental así se desprende, visto su contenido, en relación también con la antigüedad de los ascensores. Incluso, se valora lo expuesto en el párrafo final del tercer fundamento de derecho de la resolución impugnada (folio 466), en cuanto que el empleado de la entidad Otis manifestó que había apreciado un agotamiento de las máquinas y que había que corregir los mecanismos, con independencia de que la Juez a quo apreciase por su manifestación que no se apreciaba que la Comunidad estuviese abocada a un cambio íntegro, pues el conjunto documental expuesto revelaba una valoración distinta, que también viene adverbada por el propio administrador de la Comunidad Propietarios, al que se refiere la juzgadora de instancia, en el sentido de que se



refirió a que existía una genérica recomendación de sustituir los ascensores por las empresas consultadas, así como que había un mal funcionamiento de ellos" (folio 34).

#### **Tercero. Estatutos de la Comunidad.**

"Artículo 16.º Se considera gastos comunes de todo el inmueble: a). Los de reparación, conservación, sustitución, mejora, decoración, mantenimiento y limpieza de los elementos, servicios e instalaciones comunes, ... e). Los relativos a la limpieza, ordinarios de conservación, consumo de energía eléctrica de cada vestíbulo, escalera y ascensor.

"Artículo 17.º La contribución a los gastos se hará de acuerdo con las siguientes normas: Primera. Los gastos comunes del inmueble corresponderán a todos los propietarios en proporción a su cuota de participación. Segunda. Las mejoras útiles o suntuarias acordadas por los propietarios de una sola escalera del inmueble se satisfarán por los propietarios de la misma en proporción a su cuota de participación en conformidad con el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal. Tercera. Las plantas NUM002 no pagarán los gastos del apartado e) del artículo 16.

"Artículo 18.º No excluirá de participar en los gastos el no uso de un servicio o departamento o su renuncia. El administrador presentará dentro de los cinco días primeros de cada mes al presidente los recibos con detalle de los gastos devengados en la mensualidad vencida, para que autorice su cobro. La Junta de Propietarios, por mayoría de acuerdo con la norma 2.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, podrá acordar la constitución de un fondo de reserva hasta la cuantía promediada del presupuesto de gastos de un trimestre, fijando la entidad bancaria en que se ingresará el depósito en forma de c/c independiente. Para el cobro de las cantidades debidas a la comunidad, ésta contará con los procedimientos y privilegios establecidos por la Ley; pero el retraso en el pago, por más de un mes, sin necesidad de otra intimación que la notificación del recibo causará en el moroso, a favor de la comunidad, un interés del diez por ciento anual de las cantidades adeudadas.

"[...] Artículo 28.º Las plantas NUM002 y NUM003, mientras no hagan uso del portal o escaleras y ascensores no participarán en los gastos de limpieza, ordinarios de conservación y consumo de energía eléctrica de los mismos, incluidos en el apartado e) del artículo 16.º".

#### **Cuarto. Motivos del recurso de casación.**

**1. Motivo primero.** Infracción del art. 1281, párrafo 1.º del Código Civil, vulnerando la jurisprudencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo contenida entre otras en las sentencias de 30 de septiembre de 2003, 24 de junio de 2004, 29 de enero de 2015, 16 de abril de 2015, 17 de junio de 1997, 13 de noviembre de 1985 y 10 de febrero de 1997.

**2. Motivo segundo.** Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y de la doctrina jurisprudencial de este precepto del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 3 de febrero de 1994, 30 de diciembre de 1993, 4 de octubre de 1999 y 21 de enero de 2008.

**3. Motivo tercero.** Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por la sentencia que consideran que la adaptación del ascensor a la normativa administrativa, o la sustitución de la cabina o sus sustituciones es un gasto ordinario, de reparación o mantenimiento y no extraordinario.

**4. Motivo cuarto.** Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia, que consideran que la sustitución del ascensor no puede suponer mejora o incremento de valor a quien no puede usar de este servicio, entre ellas Audiencias Provinciales de Cáceres de 18 de febrero de 2004, Granada de 18 de mayo de 2002 y Huesca de 8 de mayo de 2002.

**5. Motivo quinto.** Infracción del art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales a lo resuelto por esta sentencia sobre la exoneración de los gastos del servicio de ascensor en relación a su no uso, entre ellas las sentencias de las Audiencias Provinciales de León de 30 de julio de 2001, de Madrid, 20 de diciembre de 1994, Zaragoza, 9 de diciembre de 1998, Cáceres, 18 de febrero de 2004 y Granada, 18 de mayo de 2002.



**6.** Motivo sexto. Infracción del art. 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su vertiente material, en cuanto que la resolución recurrida vuelve a valorar nuevamente la prueba practicada sin justificar en que puntos la valoración efectuada por el juzgador de instancia es ilógica, arbitraria o irrazonable.

Se desestiman los motivos, analizados conjuntamente.

**Quinto. Decisión de la sala.**

Esta sala debe partir en sus razonamiento de la necesidad de sustitución de los ascensores por su agotamiento, antigüedad y ausencia de garantías sobre su seguridad, cuestiones declaradas probadas en la sentencia recurrida y que no han sido objeto de recurso a través del recurso extraordinario por infracción procesal ( art. 469 LEC).

En la sentencia recurrida se parte de la exoneración para los dueños de los locales, en los estatutos, de los gastos ordinarios, pero sin mención de los extraordinarios, en particular en su art. 28, el cual establece: "Las plantas NUM002 y NUM003, mientras no hagan uso del portal o escaleras y ascensores no participarán en los gastos de limpieza, ordinarios de conservación y consumo de energía eléctrica de los mismos, incluidos en el apartado e) del artículo 16.º".

Esta Sala ha venido declarando en STS 678/2016, de 17 de noviembre:

" Esta Sala ha declarado con reiteración (sentencias de 18 de noviembre de 2009; 7 de junio 2011; 6 de mayo y 3 de octubre de 2013 y 10 de febrero 2014) que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están excluidos del coste supondría la reforma pretendida por la Comunidad.

" Esta sala en sentencia 427/2011, de 7 de Junio, rec. 2117/2007, declaró que se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

"En el mismo sentido la sentencia 342/2013, de 6 de mayo, rec. 2039/2009 y núm. 678/2016, 17 de noviembre, rec. 3263/2014".

Esta doctrina jurisprudencial viene a establecer que si la exención estatutaria es genérica, deben incluirse en la exención los extraordinarios.

Por lo expuesto, la interpretación que se hace de los estatutos en la sentencia recurrida es racional, lógica, ajustada a derecho y concorde con la doctrina jurisprudencial, al entender que en los estatutos solo se exoneraba de los gastos ordinarios de mantenimiento y no de los extraordinarios, como los analizados, dado que era necesario la sustitución de los ascensores, por lo que procede desestimar el recurso, dado que la exención no era genérica.

**Sexto.**

Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas a los recurrentes ( art. 398 LEC de 2000) y la pérdida del depósito constituido para el recurso.

**FALLO**

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

1.º Desestimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Nieves, D. Antonio, D. Arcadio, D. Artemio, D. Aureliano, Dña. Raimunda, Dña. Rita, D. Bienvenido y D. Braulio, contra sentencia de fecha 26 de junio de 2016 de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de La Rioja (apelación 281/2015).





2.º Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3.º Procede imposición en las costas del recurso de casación a los recurrentes. Procede la pérdida del depósito constituido para recurrir.

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.