



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

STC TRIBUNAL SUPREMO. LA BAJADA A COTA CERO DEL ASCENSOR SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS GASTOS DE INSTALACIÓN QUE NO DE CONSERVACIÓN

STC TRIBUNAL SUPREMO. LA BAJADA A COTA CERO DEL ASCENSOR SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS GASTOS DE INSTALACIÓN QUE NO DE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Así lo ha declarado la Sala Primera del Tribunal Supremo en la sentencia dictada el 10 de mayo de 2021 a la que puedes acceder [pinchando aquí](#).

La cuestión jurídica controvertida es si los bajos/locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal han de abonar los gastos derivados de la bajada a "cota cero" del ascensor. En definitiva, si esa bajada, como acción dirigida a procurar la accesibilidad, se equipara a la instalación del ascensor a los efectos de la obligación del abono de su coste por los locales o bajos.

La sentencia 216/2019, de 5 de abril, establece:

"[.] 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 (art. 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 de la 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.**

En cuanto a la interpretación que se hace en la sentencia recurrida de la regla d) de los estatutos ("*...los locales en planta baja no participarán en los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del patio-zaguán y escalera, ni de su alumbrado, ascensor y equipos de presión hidráulica*"), se infringen los arts. 9, 10 y 5 de la LPH, pues la regla solo exonera a los locales (bajos) de los gastos de conservación o mantenimiento y no de los correspondientes a la instalación ni de los gastos extraordinarios.



Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L-J 9:00 18:00 - V 9:00 a 14:00 - 91 591 96 70 Extensión 1

ADOLFO CALVO-PARRA
PATRICA BRIONES
JUAN RESINO

V° B° LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez