

# **Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 16ª, Sentencia 517/2022 de 18 Nov. 2022, Rec. 487/2020**

**Ponente: Vidal Carou, Ramón.**

**Nº de Sentencia: 517/2022**

**Nº de Recurso: 487/2020**

**Jurisdicción: CIVIL**

Diario LA LEY, Nº 10229, Sección Jurisprudencia, 15 de Febrero de 2023, LA

LEYECLI: ES:APB:2022:12336

La obligación de contribuir al mantenimiento del ascensor no se mide por el uso que del mismo se haga

PROPIEDAD HORIZONTAL. Obligación de las comunidades de propietarios litigantes de contribuir en un porcentaje del 50% al mantenimiento del ascensor. El ascensor da servicio tanto a las plazas de aparcamiento como a las viviendas del inmueble. Siendo un elemento común de ambas comunidades de propietarios las dos deben contribuir a su mantenimiento. El hecho de que los propietarios de las viviendas hagan un uso del ascensor muy inferior al de los propietarios de las 4.000 plazas de parking no obsta a la obligación de contribuir por mitades, ya que esa obligación no se mide por el uso salvo que en el propio título se diga algo al respecto o la comunidad adopte un acuerdo.

La AP Barcelona revoca la sentencia de instancia y declara la obligación de la comunidad de propietarios demandada de contribuir en un 50% al mantenimiento del ascensor.

## **TEXTO**

### **Sección nº 16 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil**

Paseo Lluís Companys, 14-16, pl. 2a - Barcelona - C.P.: 08018

TEL.: 934866200

FAX: 934867114

EMAIL:aps16.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120188277448

### **Recurso de apelación 487/2020 -A**

Materia: Juicio Ordinario

**Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 47 de Barcelona**

**Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario 12/2019**

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0662000012048720

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 16 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0662000012048720

Parte recurrente/Solicitante: Cdad. de Prop. DIRECCION000 NUM000 de Barcelona

Procurador/a: Susana Manzanares Corominas

Abogado/a: Maria Isabel Arias Díez

Parte recurrida: Cdad. de Prop. C/ DIRECCION001 NUM001 de Barcelona

Procurador/a: Ignacio Lopez Chocarro

Abogado/a: Alvaro Bueno Bartrina

Ilmos. Sres. Magistrados:

Inmaculada ZAPATA CAMACHO

Ramón VIDAL CAROU

Juan Ignacio CALABUIG ALCALA DEL OLMO

**SENTENCIA Núm. 517/2022**

En Barcelona, a 18 de noviembre de 2022

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección DIECISÉIS de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Juicio Ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Núm. CUARENTA Y SIETE de Barcelona a instancias de la **COMUNIDAD de PROPIETARIOS del Parquing de la c/ DIRECCION000 NUM000 de Barcelona**, frente a la **COMUNIDAD de PROPIETARIOS de la c/ DIRECCION001 NUM002 de Barcelona**, los cuales penden ante este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia de 9 de junio de 2020 por la Magistrada-Juez del expresado Juzgado.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

1. La sentencia antes señalada, tras los correspondientes Fundamentos de Derecho, establece en su parte dispositiva lo siguiente:

*Que, desestimando íntegramente la demanda interpuesta por La Comunidad de Propietarios del parking calle DIRECCION000 número NUM000 de Barcelona representada por la Procuradora D<sup>a</sup> Susana Manzanares contra La Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION001 número NUM003 de Barcelona representada por el Procurador D. Ignacio López Chocarro, debo absolver y absuelvo a ésta respecto de las pretensiones ejercitadas por la primera, a quien se impone el pago de las costas del presente procedimiento*

2. Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora mediante escrito motivado del que se dio traslado a la contraria que se opuso. Y elevadas las actuaciones a esta Audiencia Provincial, se señaló para votación y fallo el día 27 de septiembre de 2022.

3. En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales, expresando el parecer de este Tribunal el Ilmo. Sr. Magistrado Ramón VIDAL CAROU.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

4. No se aceptan los fundamentos jurídicos de la resolución recurrida, que deberán entenderse sustituidos por los que a continuación se expresan con ese mismo carácter

##### **PRIMERO. - Antecedentes y objeto del recurso**

5. *La Comunidad actora interesa que se declare que la Comunidad demandada viene obligada a contribuir, en un porcentaje del 50%, al mantenimiento del ascensor que discurre por su finca porque así resulta de la correcta interpretación del título constitutivo*, aparentemente contradictorio en este punto, y que sea condenada a reembolsarle la cantidad de 6.642,83 euros a la que asciende la mitad de los gastos de mantenimiento y de reforma del ascensor desde el año 2015 en adelante, pues desde ese año tenían el acuerdo de contribuir a sus gastos a medias partes. Subsidiariamente, que esta obligación de contribuir se imponga de aquí en adelante.

6. A dichas pretensiones se opuso la Comunidad demandada porque el título constitutivo claramente ponía a cargo de la actora el mantenimiento del ascensor litigioso y esta era la razón por la cual ha venido sufragando desde siempre sus gastos, negando que existiera acuerdo por el que ella deba contribuir al mismo.

7. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda presentada al entender que el título constitutivo establecía de forma muy clara que " los ascensores que comuniquen con el aparcamiento, que es la cuestión que aquí se plantea, corresponde a los propietarios de las plazas de aparcamiento, las cuales podrán o no coincidir con los propietarios de las viviendas superiores" y porque tampoco la actora había " justificado ni probado que efectivamente exista un acuerdo por el cual la demandada esté obligada a asumir el 50% de los gastos de reparación y mantenimiento del ascensor que comunica con el parking"

8. La anterior sentencia es recurrida en apelación por la parte demandada para denunciar, ya por la vía del error en la valoración de las pruebas, ya por la infracción de los art. 217 y 218 LECi, que la sentencia hacía una lectura parcial del título constitutivo e insistir en que, integrando correctamente todos sus apartados, se llegaba a la conclusión de que ambas Comunidades debían contribuir al sostenimiento del ascensor al tratarse de un ascensor que da servicio a los propietarios de ambas comunidades.

#### **SEGUNDO.- Planteamiento de la controversia**

9. La parte actora es la Comunidad del Parking de la c/ DIRECCION000 NUM000 (en adelante CP DIRECCION000), constituida por cuatro plantas subterráneas (A, B, C y D) para un total de 1.029 plazas de aparcamiento, que se localiza en el interior de la manzana de l'Eixample de las calles Aragón, Rocafort, Consejo de Ciento y Calabria. A dicho aparcamiento se accede por las rampas a tal efecto existentes y por el ascensor litigioso situado en el inmueble de la Comunidad demandada.

10. La parte demandada es la Comunidad de la c/ DIRECCION001 NUM001 (en adelante, CP DIRECCION001), un complejo inmobiliario del que interesa destacar, en lo que ahora importa, que cuenta con cinco ascensores si bien solo uno de ellos, el aquí litigioso, da servicio tanto a las plazas de aparcamiento de la CP DIRECCION000 (4 plantas) como a las viviendas de la CP DIRECCION001 (7 plantas).

11. No es discutido que este ascensor, que se ubica físicamente en el inmueble de la Comunidad demandada, da servicio a ambas comunidades y que, a su conservación y mantenimiento tan solo ha venido contribuyendo la CP del DIRECCION000, de ahí el interés de esta última comunidad en que sea también obligada la CP DIRECCION001 a contribuir a su sostenimiento.

12. Pues bien, si conforme al art. 553- 45.1º CCCat, los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación o de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución, los estatutos o los acuerdos de la

junta, resulta obligado recordar que dicen al respecto los títulos constitutivos de las Comunidades en litigio.

**13.** El de la CP DIRECCION000, que remite a la Escritura de 21 de junio de 1979, (doc. 1), dispone que *" los ascensores que discurren por todas las plantas de las respectivas casas sólo podrán ser utilizados por los propietarios del inmueble respectivo, sin que puedan ser utilizados por los que posean sólo subentidades del inmueble, o subentidades o entidades de fincas colindantes, aunque por razón de servidumbres reales o aparentes, puedan tener acceso a las entidades de las casas divididas por la escritura objeto de esta inscripción. Como consecuencia de ello, los gastos de conservación, reparaciones y mantenimiento de dichos ascensores corresponden sin excepción alguna a los propietarios de las plantas superiores, tengan o no la propiedad de subentidades en las plantas de guardacoches"* (regla 6ª)

**14.** Y según el de la CP DIRECCION001, que viene dado por la Escritura de 27 de noviembre de 1981, de agrupación, obra nueva, propiedad horizontal y reglas especiales de comunidad de los edificios integrantes de la Comunidad de Propietarios, *" de los gastos de escalera y ascensores estarán excluidos los propietarios de las entidades situadas en las plantas de sótanos y planta baja"* (regla 8ª), *"la escalera general, los ascensores que discurren por las plantas y el vestíbulo general del edificio solo podrán ser utilizados por los dueños y ocupantes de entidades del inmueble con acceso por dichos elementos, pero sin que pueda ser por los propietarios y ocupantes de entidades destinadas a aparcamiento o guarda coches o subentidades en que hayan sido subdivididas aquellas, si tienen acceso a la vía pública (regla 9ª) y " los gastos de las escaleras, rampas y ascensores que -en su caso- comuniquen las entidades destinadas a guardacoches o aparcamientos directamente con la vía pública, serán soportados por los propietarios de dicha entidades exclusivamente"* (regla 10ª)

**15.** Toda la polémica en autos gira en torno a la interpretación de estas últimas reglas. La recurrente propone una interpretación conjunta pues la regla 6ª de la CP del DIRECCION000 pone a cargo de los propietarios de las viviendas el mantenimiento de los ascensores, mientras que las reglas de la CP de DIRECCION001 no son tan claras pues la 8ª (gastos a cargo de los propietarios de las viviendas) es contradictoria con la 10ª (gastos a cargo de los propietarios de las plazas de aparcamiento)

**16.** La parte recurrente reprocha a la sentencia apelada haberse quedado con la literalidad de la regla 10ª pues de haberse acogido a la de la regla 8ª se podía llegar a la

conclusión contraria, e insiste que la clave de los gastos de los ascensores es el uso que los comuneros hacen de ellos.

**17.** Pues bien, este Tribunal está de acuerdo con este último planteamiento. Las reglas 6 y 8 ponen a cargo de los propietarios de las viviendas los ascensores que solamente usan ellos. Y la regla 10 pone a cargo de los propietarios de las plazas de aparcamiento los ascensores que dan acceso al parking desde la vía pública.

**18.** El ascensor litigioso es, en cierta medida una anomalía porque, a diferencia de los demás existentes en la CP de DIRECCION001, da servicio a los propietarios de ambas comunidades, a los de las viviendas y a los de las plazas de parking, pues no solo comunica este último con la vía pública, sino que también llega a las plantas superiores. En consecuencia, no hay una regla que le resulte directamente aplicable, de ahí que este Tribunal entienda que siendo un elemento común de ambas comunidades, que es usado por los propietarios de una y de otra, deban contribuir las dos a su mantenimiento. En puridad y dado que los propietarios de las plazas de parking solo pueden usarlo desde el vestíbulo hasta la planta -4 (acceden al ascensor desde la vía pública por un puerta independiente) y los propietarios de las viviendas desde el vestíbulo hasta la planta ático (acceden al ascensor desde el vestíbulo de la finca), lo más justo sería -señala la recurrente- que cada Comunidad contribuyera en función del uso del ascensor que hicieran sus respectivos miembros pero esta distribución de gastos resulta imposible y tampoco cohonesta a la perfección con la obligación de contribuir al mantenimiento de los elementos comunes con independencia del uso que puedan hacer los copropietarios, razón por la cual debe estimarse el recurso en este punto y declarar que la Comunidad demandada viene obligada a satisfacer el 50% de los gastos de este ascensor. Es verdad que en las negociaciones mantenidas entre las partes previas a este litigio, la CP de DIRECCION001 ofrecía contribuir a un 10% de los gastos (doc. 5, 6 y 7) pues entendía que sus miembros hacían un uso del ascensor muy inferior al de los propietarios de las plazas de parking, lo que seguramente es cierto pues ya se ha dicho que hay más de 4.000 plazas de aparcamiento frente a un número de viviendas que, aun no constando con exactitud, son muchas menos, pero ya se ha dicho que la obligación de contribuir al mantenimiento de un elemento común no se mide por el uso que del mismo se haga salvo que en el propio título se diga algo al respecto o la Comunidad adopte una acuerdo

**19.** Queda la cuestión de los gastos ya devengados, 6.642,83 euros, cuyo pago reclamaba la CP del DIRECCION000 en su demanda. En su recurso ya no hace especial hincapié en ellos, pero su reclamación va implícita en la petición de revocar la sentencia

y estimar la demanda en su día presentada. Sin embargo, en este punto el recurso no puede prosperar.

**20.** La reclamación de estos gastos se razonaba en el supuesto acuerdo alcanzado entre ambas Comunidades en el año 1989 de compartir sus gastos al 50%. La actora, para acreditarlo, aportaba el acta de 25 de mayo de ese año de la CP del DIRECCION000 en la que se hacía constar literalmente "*ASCENSOR CALABRIA- Aunque el mantenimiento y la luz y fuerza del ascensor lo paga la Comunidad de DIRECCION000, se ha acordado con la Comunidad de la finca que las reparaciones se paguen al 50% cada Comunidad .*"

**21.** Ocurre, sin embargo, que en los libros de la CP de DIRECCION001 no existe un acta similar y, por tal razón, esta última Comunidad nunca se sintió vinculada por el acuerdo adoptado por la CP del DIRECCION000. De hecho, consta que al año siguiente, la propia CP del DIRECCION000, consciente de la volatilidad de ese acuerdo, reflejó en el acta de 3 de marzo de 2010 que tras debatir el tema y explicar el administrador que según los estatutos de las fincas implicadas no estaba claro a quien corresponde asumir los gastos del ascensor, "*s'acorda continuar pagant les despeses d'aquest ascensor.*"

**22.** Al parecer, y según se desprende del propio escrito de demanda, más que un acuerdo fue un intento de *Fincas Pedralbes*, por entonces administrador de ambas comunidades, de encontrar una solución a una problemática que venía arrastrándose desde hacía años pero que no llegó a contar finalmente con el beneplácito de la Comunidad demandada. Es más, ni tan siquiera consta acreditado que en ese año la CP de DIRECCION001 pagase cantidad alguna por los gastos de mantenimiento del ascensor.

### **TERCERO. Costas de la primera instancia**

**23.** Como último motivo de impugnación figura la condena en costas, que la recurrente considera improcedente pues el caso "presenta serias dudas de hecho y de derecho", motivo de impugnación que queda sin objeto por causas sobrevenidas pues al estimarse el recurso presentado, la demanda pasa a ser parcialmente estimada y da lugar a que no se impongan las costas a ninguna de las partes (art. 394 LECi)

**24.** Finalmente, y en cuanto a las costas de esta apelación, la estimación del recurso determina que tampoco sean impuestas a ninguno de los litigantes ( art. 398 LECi), con devolución a la recurrente del depósito para recurrir exigido por la [Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ \(LA LEY 1694/1985\)](#).

## FALLO

Que, con estimación del recurso de apelación presentado por COMUNIDAD de PROPIETARIOS del Parquing de la c/ DIRECCION000 NUM000 de Barcelona, este Tribunal acuerda:

- I. Revocar la sentencia de 9 de junio de 2020 dictada por el Juzgado de Primera Instancia Núm. CUARENTA Y SIETE de Barcelona y declarar que la Comunidad de Propietarios de C/ DIRECCION001 NUM002 tiene la obligación, de ahora en adelante, de contribuir al 50% de los gastos de mantenimiento, conservación y reparación del ascensor que comparte con la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 NUM000, sin costas para ninguna de las partes.
- II. No imponer tampoco las costas de esta apelación a ninguno de los litigantes, con devolución del depósito constituido

La presente resolución es susceptible de recurso de casación de concurrir los requisitos legales que lo condicionan ( art. 469 a 477 y [Disposición Final 16ª de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#)) debiéndose interponer ante este mismo Tribunal en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Firme esta resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de su procedencia, con certificación de la misma.

Pronuncian y firman esta sentencia los Magistrados integrantes de este Tribunal arriba indicados.