



Roj: **SAP ZA 320/2025 - ECLI:ES:APZA:2025:320**

Id Cendoj: **49275370012025100320**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Zamora**

Sección: **1**

Fecha: **23/06/2025**

Nº de Recurso: **361/2024**

Nº de Resolución: **231/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ANA ISABEL MORATA ESCALONA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

ZAMORA

SENTENCIA: 00231/2025

Modelo: N10250 SENTENCIA

C/ SAN TORCUATO 7-

Teléfono:0034980559491 **Fax:**0034980530949

Correo electrónico:AUDIENCIA.ZAMORA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: ARA

N.I.G.49275 41 1 2019 0000514

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000361 /2024

Juzgado de procedencia:JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 4 de ZAMORA

Procedimiento de origen:OR8 ORDINARIO LPH-249.1.8 0000078 /2019

Recurrente: Lidia , Teodosio , Eloy , Evelio

Procurador: OSCAR CENTENO MATILLA, OSCAR CENTENO MATILLA , OSCAR CENTENO MATILLA , ELISA ARIAS RODRIGUEZ

Abogado: ADELA PALACIOS BALLESTERO, ADELA PALACIOS BALLESTERO , ADELA PALACIOS BALLESTERO , JAVIER LOZANO CARBAYO

Recurrido: COMUNIDAD PROPIETARIOS DIRECCION000 ZAMORA

Procurador: FERNANDO CARTON SANCHO

Abogado: ANTONIO DEL CASTILLO ALONSO

Este Tribunal compuesto por los Señores Magistrados que se expresan al margen, han pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

S E N T E N C I A

Ilustrísimos/as Sres/as.:

Presidenta D^a. ESTHER GONZÁLEZ GONZÁLEZ.

Magistrada D^a.ANA DESCALZO PINO.

Magistrada D^a ANA ISABEL MORATA ESCALONA



En la ciudad de ZAMORA, a 23 de junio de 2025.

Vistos ante esta Ilustrísima Audiencia Provincial en grado de apelación los autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO LPH N° 78/2019, seguidos en el JDO. 1A. INST. N° 4 DE ZAMORA, **RECURSO DE APELACIÓN (LECN) N° 361/2024**; seguidos entre partes, de una como *apelantes/os* D./D^a. Evelio, representado/a por el/la Procurador/a D./D^a. ELISA ARIAS RODRÍGUEZ, y dirigido por el/la Letrado/a D./D^a. JAVIER LOZANO CARBAYO, D./D^a. Lidia, D./D^a. Teodosio, D./D^a. Eloy, representados/as por el/la Procurador/a D./D^a. OSCAR CENTENO MATILLA, y dirigidos/as por el/la Letrado/a D./D^a. ADELA PALACIOS BALLESTERO y de otra como *apelado/a* COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE ZAMORA, representado/a por el/la Procurador/a D./D^a. FERNANDO CARTÓN SÁNCHO, y dirigido por el/la Letrado/a D./D^a. ANTONIO DEL CASTILLO ALONSO.

Actúa como Ponente, el/la Ilmo/a. Sr./a. Magistrado/a D./D^a. **ANA ISABEL MORATA ESCALONA**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Juzgado de 1ª Instancia n° 4 de Zamora, se dictó sentencia n° 166/2024, en fecha 26 de junio de 2024, cuya Parte Dispositiva dice: "FALLO: Desestimar íntegramente la demanda presentada por don Evelio, doña Lidia, don Eloy y don Teodosio frente a la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Zamora, absolviendo a la misma de todos los pedimentos en su contra.

Se condena a los demandantes al pago de las costas procesales".

SEGUNDO.-Contra mencionada resolución interpuso la parte

demandante, D. Evelio, D^a Lidia, D. Teodosio, D. Eloy, el presente recurso de apelación que fue sustanciado en la instancia de conformidad con lo establecido en el art. 458 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; se elevaron los autos, correspondiendo a este Tribunal su resolución, dando lugar a la formación del presente rollo y, no habiéndose celebrado vista pública ni solicitado práctica de prueba, quedó el procedimiento para votación y fallo, señalándose el día 12 de junio de 2025.

TERCERO.-En la tramitación del recurso se han observado y cumplido todas las prescripciones de carácter legal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Con fecha 26 de junio de 2024 el Juzgado de Primera Instancia n° 4 de Zamora dictó Sentencia en el seno del Procedimiento Ordinario LPH n° 78/2019, por la que se acordaba desestimar íntegramente la demanda presentada por don Evelio, doña Lidia, don Eloy y don Teodosio frente a la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Zamora, absolviendo a la misma de todos los pedimentos en su contra, condenando a los demandantes al pago de las costas procesales.

La sentencia impugnada desestima de este modo la petición de nulidad de los acuerdos adoptados en las Juntas de Propietarios de la Comunidad demandada de fecha 20/03/2018 y 7/11/2018, por los que se aprueba la instalación de un **ascensor** y no excluir a los locales comerciales de la participación en los gastos de la instalación de un **ascensor**, estableciendo una cuota extra por el importe total del presupuesto aceptado, en virtud del coeficiente de participación de cada propietario, fraccionada en seis mensualidades. Desestima también la citada resolución petición subsidiaria formulada respecto a la existencia de alternativas constructivas más económicas y un sobre coste no justificado.

Frente a dicha resolución se alza la representación procesal de D^a Lidia, D. Teodosio, y D. Eloy, invocando como motivos de impugnación, los siguientes:

- 1.- Vulneración de las normas sobre la prueba, artículo 281 y siguientes de la LEC, error en la valoración e la prueba; indefensión; vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, y ello al considerar que se ha denegado una prueba admitida ab initio, que es útil y pertinente, solicitando su práctica ante esta alzada
- 2.- Infracción del artículo 209 LEC. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, y ello por cuanto la sentencia no recoge la totalidad de puntos controvertidos fijados en la audiencia previa, en cuanto se limita a analizar si existían alternativas constructivas más económicas, pero no se pronuncia ni resuelve qué obras deberían ser asumidas por los locales, cuantificación de las cuotas, si el acuerdo de 7 de noviembre adolece de nulidad y si se ha extralimitado la comunidad respecto a lo que inicialmente se aprobó, incurriendo la sentencia en incongruencia omisiva.



3.- Vulneración y aplicación indebida del artículo 348 CC, del artículo 17 LPH, estatutos y doctrina jurisprudencial aplicable, error en la apreciación de los hechos e infracción de la ley y jurisprudencia aplicable, y vulneración de los artículos 3, 5, 9, 18 y concordantes de la LPH, respecto al acuerdo de instalación de un **ascensor** y la no exclusión de los locales en la participación en los gastos de instalación, puesto que el portal, escaleras, rellanos etc. no son elementos comunes, sino anejos privativos de las viviendas, y además, su uso y disfrute se atribuye a las mismas en los estatutos de la comunidad, por lo que los acuerdos deberían haber sido adoptados por unanimidad, al suponer una modificación de los estatutos.

4.- vulneración de los artículos 3, 5, 9, 17, 18 y concordantes de la LPH, los estatutos de la comunidad de propietarios, así como de la doctrina jurisprudencial aplicable. Infracción del artículo 209 de la LEC. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, todo ello en relación al acuerdo adoptados en Junta General Extraordinaria de 7 de noviembre de 2018, relativos a la participación sobre los gastos que correspondería asumir a los apelantes por la instalación del **ascensor**.

5.- Vulneración de los artículos 3, 5, 9, 17, 18 y concordantes de la LPH, los estatutos de la comunidad de propietarios, así como de la doctrina jurisprudencial aplicable. Vulneración del artículo 7 CC. Error en la valoración de la prueba. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.

Todo ello en relación con el análisis realizado por la Juzgadora relativo a las alternativas constructivas más económicas y desarrollo y el objeto de las obras.

En base a los motivos expuestos termina suplicando se estime íntegramente la demanda presentada en su día contra la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Zamora, con revocación igualmente de la imposición de costas a los apelantes, y con imposición de las costas de la segunda instancia a la Comunidad de Propietarios apelada.

La representación de D. Evelio interpone asimismo recurso de apelación contra la resolución indicada, invocando como motivos de impugnación los siguientes:

1.- Infracción del artículo 3 A) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación a los artículos 3 y 4 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios: el acuerdo impugnado es nulo porque los locales son departamentos excluidos de cualquier decisión o gasto respecto del anejo.

2.- Infracción del artículo 3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación al artículo 9 e) de la misma ley en relación con el artículo 3 A y 4 de los estatutos, en cuanto habría que fijar un reparto equitativo para los locales, al igual que para las viviendas.

3.- Vulneración de la doctrina jurisprudencial en cuanto al establecimiento de servidumbres en aplicación del artículo 9, 1 c) de la Ley de Propiedad Horizontal, por cuanto la realización de las obras ha supuesto un sobre coste perjudicial a los intereses de la comunidad de propietarios y del apelante.

4.- Infracción del artículo 18,1 c) de la Ley de Propiedad horizontal por indebida interpretación de la prueba, por cuanto la solución adoptada supone un sobre coste por la intervención en otros elementos ajenos a la instalación del **ascensor**.

5.- Infracción del artículo 18,1 c) de la Ley de Propiedad horizontal en cuanto que la sentencia entiende que por mayoría se acordó aceptar el presupuesto que libremente eligieron, resultando más objetivo el informe del Sr. Amadeo.

En base a los motivos expuestos termina suplicando se dicte sentencia revocando la sentencia de instancia y en su lugar dicte otra estimatoria de la demanda presentada, declarando que portal y escaleras son anejo de las viviendas y en consecuencia no deben costear los locales la instalación de **ascensor**; y consiguientemente la nulidad de los acuerdos de Junta indicados por vulnerar la ley y ser contrarios a los estatutos, o subsidiariamente que los acuerdos son lesivos y perjudiciales fijando en su caso el importe que corresponde atender al apelante por la instalación de **ascensor** y todo ello con imposición de costas a la comunidad demandada.

Por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 se presentó escrito de oposición a los recursos interpuestos, solicitando la confirmación de la sentencia impugnada por resultar la misma conforme a derecho.

SEGUNDO.- DE LA INCONGRUENCIA OMISIVA

Habiendo dado respuesta esta Sala al primero de los motivos de impugnación expuestos por el Procurador Sr. Centeno Matilla a través de auto de fecha 21 de noviembre de 2024 en relación con la prueba propuesta ante esta alzada, su utilidad y pertinencia, resolución que ha adquirido firmeza al haberse aquietado las partes a lo en él resuelto sobre las cuestiones planteadas, comenzaremos por el análisis del siguiente de los motivos de

apelación invocados, motivo que esta Sala entiende que debe ser desestimado, y ello por cuanto el apelante parece confundir las pretensiones con los hechos controvertidos.

Según reiterada doctrina jurisprudencial (por todas, STS 37/2021 de 1 de febrero de 2021), el deber de congruencia consistente en la exigencia derivada de la necesaria conformidad que debe existir entre la sentencia y las pretensiones que constituyen el objeto del proceso. La resolución es congruente cuando la relación entre el fallo y las pretensiones procesales no está sustancialmente alterada en su configuración lógico-jurídica (entre otras, sentencias 707/2016, de 25 de noviembre, 148/2016, de 10 de marzo 2695/23, de 5 de diciembre).

La congruencia no se mide en relación con los razonamientos o con la argumentación, sino poniendo en relación lo pretendido en la demanda con la parte dispositiva de la sentencia (SSTS de 30 de marzo de 1988, y 20 de diciembre de 1989). En parecidos términos, cabe señalar que esta labor de contraste o comparación no requiere que se realice de un modo estricto, esto es, que se constate una exactitud literal o rígida en la relación establecida, sino que se faculta para que se realice con cierto grado de flexibilidad bastando que se dé la racionalidad y la lógica jurídica necesarias, así como una adecuación sustancial y no absoluta ante lo pedido y lo concedido; de tal modo que se decide sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo en todo o en parte (STS de 4 de octubre de 1993).

Una sentencia es pues incongruente, como ha recordado reiteradamente el TS (por todas las sentencias 604/2019, de 12 de noviembre ; 31/2020, de 21 de enero ; 267/2020, de 9 de junio o 526/2020, de 14 de octubre), "si concede más de lo pedido (ultra petita); se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes (extra petita); se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes (citra petita), siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita de la pretensión deducida; por el contrario, es perfectamente válido que dé menos de lo pedido (infra petitem), lo que no constituye infracción de incongruencia, salvo que diera menos de lo admitido por la contraparte."

La congruencia "no implica un sometimiento literal y servil a lo solicitado, siendo suficiente la concreción y correlación entre términos, de modo que se decida sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo, en todo o en parte, en el sentido de contribuir a esclarecer y vivificar los correspondientes pronunciamientos solicitados, debiendo concurrir una serie de requisitos, que de forma escueta se pasan a señalar, así:

-Que la omisión denunciada debe hacer referencia a pretensiones que sean de naturaleza jurídica.

-Que hayan sido objeto de debate por haber sido suscitadas por las partes.

-Que no alcanza a la falta de respuesta a meros argumentos si la pretensión global ha sido resuelta, si, de manera implícita pero inequívoca en la resolución impugnada se ha dado respuesta sobre lo pretendido por la parte y así puede extraerse de forma inequívoca del sentido de la resolución.

Pues bien, analizados los defectos y omisiones que la parte co-apelante achaca a la sentencia de instancia, resulta que, tal y como se desprende de su escrito de demanda, lo pretendido por la misma en aquélla era la nulidad de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios en relación con la instalación del **ascensor** y la participación de los locales en los gastos de instalación, y la aprobación del presupuesto y la cuota extra de financiación en virtud del coeficiente de participación de cada propietario, interesando, de forma subsidiaria, y sólo para el caso que no se consideren contrarios a los estatutos, se declare su nulidad por haber sido adoptados con abuso de derecho y con perjuicio para todos los comuneros, y contra los intereses directos de los apelantes.

Teniendo en cuenta lo expuesto y sin perjuicio de que el apelante se muestre o no conforme con la corrección de la argumentación jurídica en virtud de la cual la Juzgadora llega a la conclusión desestimatoria expuesta, es lo cierto que las pretensiones esgrimidas en el escrito de demanda han sido resueltas, pues da respuesta a las pretensiones ejercitadas, al declarar que los acuerdos impugnados no adolecen de la nulidad pretendida, ofreciendo detallada y pormenorizadamente los motivos por los que se considera la validez de los mismos en relación con los motivos de impugnación invocados, considerando que los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios de fecha 20 de marzo y 7 de noviembre de 2018 no son nulos por no contrariar los Estatutos de la Comunidad, desestimando también la pretensión subsidiaria contenida en el suplico de la demanda, concluyendo que el acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios de 7 de noviembre de 2018 no resulta lesivo para el interés comunitario ni para el interés individual, al haber elegido libremente la alternativa constructiva que se consideró más adecuada, y ello teniendo conocimiento del resto de presupuestos aportados para la ejecución de la obra, por lo que determina que no se adoptado con abuso de derecho ni resulta perjudicial o contrario a los intereses que se invocan por el apelante.

El motivo invocado debe ser, por tanto, desestimado.



TERCERO.- DE LA NULIDAD DEL ACUERDO DE 20/03/2018

En Junta de propietarios celebrada el día 20 de marzo de 2018, la Comunidad de propietarios de DIRECCION000 aprobó la instalación de un **ascensor** en la comunidad, y no excluir a los locales de la participación en los gastos de instalación del **ascensor**, acuerdo adoptado por 13 votos a favor, que representaba el 86,37% de las cuotas.

Ambos recurrentes, propietarios cada uno de ellos de un local en la planta baja del citado edificio, mantienen que el acuerdo referido es nulo en cuanto a la obligación de los locales comerciales de contribuir a los gastos necesarios para la instalación del **ascensor**, al considerar dicho acuerdo contrario al artículo 3 LPH y a los estatutos, y por tanto, nulos de pleno derecho; sostienen que, tal y como establecen los puntos 3º y 4º de los estatutos de la comunidad, en relación con el artículo 396 CC, el portal, escaleras, rellanos, etc, no son elementos comunes, sino que se asignan como anejos de todos los pisos-viviendas, de modo que la exclusividad en el uso y disfrute lleva consigo el cargo por parte de los propietarios de las viviendas de costear los gastos de aseo, alumbrado, conservación, entretenimiento, servicios, reparaciones mayores y menores y su administración, excluyendo por tanto a los locales de dichos gastos. Entienden los recurrentes que entre estos servicios estaría la instalación de un **ascensor**, y el cargo de costear el mismo correspondería a los propietarios que tienen asignado el anejo, y no los locales. En consecuencia, los acuerdos impugnados son nulos por cuanto deberían haberse adoptado por unanimidad, al modificar los estatutos.

La sentencia de instancia, con cita de la legislación aplicable y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo recaída al respecto de la cuestión planteada (STS 20/10/2010, STS 21/06/2018, STS 10/02/2014, entre otras), concluye, en contra de lo sostenido por los apelantes, que esta cláusula de exención que contienen los estatutos ha de interpretarse restrictivamente, de modo que libera de los gastos de mantenimiento y reparación de los citados anejos, pero no libera del deber de contribuir a los gastos de instalación del **ascensor**.

Pues bien, analizadas las actuaciones y los motivos esgrimidos por los apelantes para invocar la nulidad del acuerdo indicado, la conclusión de esta Sala no puede ser otra que la confirmación del pronunciamiento contenido en la sentencia de instancia al respecto de la cuestión planteada, y ello porque pese a los intentos de los apelantes de pretender dotar de singularidad el supuesto de autos en base al contenido de los estatutos, por contener una cláusula de exclusividad en el uso y disfrute de los anejos privativos de los pisos-viviendas y la obligación de éstos de costear los gastos de su aseo, conservación, reparaciones y administración, debemos partir de la interpretación restrictiva de la cláusula de exoneración invocada por los recurrentes, derivada de la exclusividad en el uso y disfrute de los anejos privativos de los pisos-viviendas, y debemos concluir que ello no significa que quepa comprender dentro de "portal, escaleras, rellanos etc ..." el **ascensor**, sólo por la circunstancia o sobre la base de que se vaya a instalar en dicho espacio, y vinculándolo al hecho de que dichos locales no utilizan dicho servicio, por cuanto dicha circunstancia no aparece así contemplada en modo alguno en la cláusula invocada.

Sentado cuanto antecede, la cuestión planteada ha sido ya resuelta por la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo, que viene a concluir que una previsión estatutaria que establece la exención de participación de los dueños de los locales en los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del portal, rellano, escaleras, etc , como acontece en el presente supuesto, no ampara que no deban contribuir a los gastos de instalación del **ascensor**, al no estar expresamente previsto e ir más allá de lo dispuesto en los arts. 9, 10 y 5 LPH; es por ello que los locales comerciales sí deben contribuir, como el resto de los miembros de la comunidad, a la instalación del **ascensor**, necesario para la habitabilidad del inmueble, aun cuando estos bajos comerciales no pagarán los gastos de mantenimiento o reforma del **ascensor** por cuanto así lo especifican los propios estatutos, al excluirles de dichos gastos.

Así se indica en la reciente STS 152/24, de 1 de febrero, citada también por el apelado en su escrito de oposición, que establece que "es jurisprudencia consolidada de esta sala que cuando se instala un **ascensor** ex novo, los propietarios de los locales comerciales y de los garajes también deben contribuir al gasto que ello supone, y su exclusión por la falta de uso resultaría abusiva con respecto a los propietarios de las viviendas, puesto que altera las cuotas de contribución a los gastos, por el sobre coste que la exoneración de algunos comuneros conlleva para el resto, lo que requeriría haber sido aprobado por unanimidad (sentencias 797/1997, de 22 de septiembre; 929/2006, de 28 de septiembre; 342/2013, de 6 de mayo; 202/2014, de 23 de abril; y 678/2016, de 17 de noviembre). El fundamento de dicha doctrina es que la adecuación funcional que supone la instalación de un **ascensor** antes inexistente no es una simple mejora.

Dicha resolución, con cita de la sentencia 276/2021, de 10 de mayo, sintetiza la jurisprudencia de la sala en la materia, en los siguientes términos: "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 la 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)"; estando obligado el comunero a contribuir a los gastos de instalación de **ascensor** para la eliminación de barreras arquitectónicas, gastos propios de una obra nueva, y no de mantenimiento o adaptación.

Sobre la interpretación y delimitación del término gastos, tal y como fija la sentencia 620/2010, de 20 de octubre, y reitera la 691/2012, de 13 de noviembre, en los supuestos en los que la instalación de un **ascensor** en un edificio que carece de este y que resulta necesario para la habitabilidad del inmueble, constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redunda en beneficio de todos los copropietarios, todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos "sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de **ascensor**."

En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto en cuanto a la nulidad del acuerdo citado se refiere.

CUARTO.- DE LA NULIDAD DEL ACUERDO DE 7/11/2018

En Junta de propietarios celebrada el día 7 de noviembre de 2018, la Comunidad de propietarios de DIRECCION000 aprobó un presupuesto de obras por importe de 93.081,00 euros para la instalación de un **ascensor** en la comunidad, acordando para financiar el proyecto realizar una cuota extra por el importe del presupuesto aceptado, en virtud del coeficiente de participación de cada propietario, fraccionado en seis mensualidades.

Invocan los apelantes la declaración de nulidad del acuerdo citado, por considerar que contraviene los Estatutos de la Comunidad, en concreto su cláusula cuarta, en cuanto establece que la exclusividad en el uso y disfrute de los anejos (...) lleva consigo el cargo de costear los gastos de su aseo, alumbrado, conservación(...) sin que por tanto se apliquen los módulos generales fijados en el artículo 2º de los estatutos, por lo que debió haberse fijado un coeficiente de participación en catorce partes iguales, una por cada propietario. En consecuencia, y dado que el acuerdo se basa en el coeficiente de participación, introduciendo así una modificación de los estatutos que debió haberse acordarse por unanimidad, (artículo 17.6 LPH), el acuerdo impugnado deviene nulo al no haber sido adoptado así.

No se comparte la interpretación efectuada por los apelantes, por cuanto, en primer término, y según se ha expuesto en el anterior fundamento, la instalación del **ascensor** 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 a la que contribuir por igual.

De este modo, y según establece el TS en la Sentencia de 1/02/2024 anteriormente citada, la mera disconformidad del recurrente con el método elegido para calcular la derrama no convierte al acuerdo en ilegal o en gravemente perjudicial para sus intereses. Al contrario, la contribución por coeficiente de participación es la modalidad genérica con la que se sufran todos los gastos comunes, por lo que difícilmente puede predicarse que, per se, sea extremadamente gravosa. Al haberse decidido que la contribución sería por coef, en la práctica todos los vecinos han visto incrementado porcentualmente su participación, por lo que todos han sido afectados en igual medida.

QUINTO.- DEL ABUSO DE DERECHO. ERROR EN LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

Muestran también los apelantes su disconformidad con el análisis realizado por la sentencia de instancia en relación con las alternativas constructivas más económicas y el desarrollo y el objeto de las obras, considerando que se han adoptado los acuerdos con abuso de derecho, resultando perjudiciales para los intereses comunitarios y de los apelantes, entendiendo que se ha llevado a cabo una reforma integral del portal, escalera y rellano, además de la instalación del **ascensor** propiamente dicha, habiendo ocasionado un sobrecoste perjudicial a los intereses de la comunidad al realizar las obras por el portal en lugar de haberlas acometido a través de los locales, que era la alternativa más económica, mediante la constitución de la servidumbre que no fue valorada.

El artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal establece la posibilidad de impugnación de acuerdos sociales ante los tribunales cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la Comunidad en beneficio de

uno o varios propietarios o cuando supongan grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo, o se hayan adoptado con abuso de derecho.

En materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. En definitiva, la actuación calificada como abusiva no debe fundarse en una justa causa y su finalidad no será legítima.

En el supuesto de autos no puede apreciarse mala fe en la Comunidad de Propietarios al adoptar el acuerdo de aprobar el presupuesto para la instalación del **ascensor**, ni establecer una cuota extra en función del coeficiente de participación, ya que dicha instalación obedece a un interés legítimo amparado por la LPH y la doctrina jurisprudencial, cual es dotar del servicio de **ascensor** a un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal que carece de dicho servicio. No existe prueba alguna de que el fin perseguido por la comunidad de propietarios o por los propietarios que votaron a favor del acuerdo sea el perjudicar a los propietarios de los locales.

En las comunidades especiales en régimen de propiedad horizontal, según resulta de su Ley reguladora y específicamente en su artículo 3, en el mismo sentido que el artículo 396 del Código Civil, se tratan de compatibilizar los intereses particulares y los comunes derivados de la coexistencia, por un lado, del derecho singular y exclusivo de cada propietario sobre su vivienda o local y anejos; y, por otro, la copropiedad, con los demás dueños, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

Lógicamente, en materia de elementos y servicios comunes, incluidos los nuevos a instalar, como en el caso de **ascensores**, la decisión se toma no solo según las propias necesidades e intereses individuales, por respetables que sean, sino por los de la mayoría, debiendo recordar, en este sentido, la STS de 17 de diciembre de 2009 que, acerca de una problemática de **ascensor**, refiere que " El criterio de la mayoría ha de ser considerado, en principio, como el acertado, pues, en la coyuntura contraria, significaría otorgar el derecho de veto a cualquier disidente, para que imponga su propia posición a los demás".

En definitiva, debemos ratificar los acertados razonamientos que se reflejan en la resolución impugnada al considerar que el acuerdo impugnado no resulta perjudicial para los intereses comunitarios, pues frente a las quejas de los apelantes sobre la circunstancia de que la Comunidad no hubiera adoptado otras alternativas menos costosas como la contenida en el informe pericial aportado con la demanda, o mediante el establecimiento de una servidumbre en uno de los locales, lo que hubiera supuesto una inversión mucho menor, concluye que fue la comunidad de propietarios, la que, tras valorar los distintos presupuestos que se presentaron para ejecutar la obra de instalación, aprobó por las mayorías necesarias la atribución del mismo a la empresa Hermanos Temprano, sin que fuera éste el presupuesto más caro, y realizando la votación en una reunión a la que no acudieron los apelantes, pese a haber sido debidamente convocados y ser conocedores del orden del día y de la relevancia del tema a tratar, no constando que ni en la reunión de 7 de noviembre ni en ninguna de las que previamente se convocaron para aportar presupuestos, facilitaran alternativa alguna ni hicieran ofrecimiento sobre otras vías de ejecución más adecuadas o menos costosas, ni mucho menos que prestasen su consentimiento para realizar las obras a través de sus locales.

Finalmente, y por lo que se refiere a la valoración de las pruebas periciales que efectúa la resolución impugnada, debemos recordar que el artículo 348 LEC establece que el tribunal valorará los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica, siendo reiterada la jurisprudencia que declara que la valoración atribuida en la instancia se ha de respetar, salvo que fuese desproporcionada, absurda o se manifieste irracional (SsTS de 1-12-90, 23-4-91, 22-5-91, 10-3-94, 14-10-94, 7-11-94, 13-11-95, 25-3 - 02, entre otras).

En el supuesto que obren en el proceso dictámenes contradictorios, el Juez es soberano para optar por aquel o aquellos que estime más convincentes u objetivos, es decir, que ofrezcan una mayor aproximación a la realidad de los hechos. Así, cuando se trata, como en el supuesto que ahora se enjuicia, de cuestiones eminentemente técnicas con respecto a las cuales constan en el proceso varias pruebas periciales aportadas por las partes, que llegan a conclusiones diferentes, o incluso opuestas, el Juzgador debe decantarse por uno u otro dictamen, acudiendo para ello a determinados parámetros que puedan servir de guía. En este sentido, para valorar los dictámenes periciales ha de prestarse atenta consideración a elementos tales como la calificación profesional o técnica de los peritos, la magnitud cuantitativa, clase e importancia o dimensión cualitativa de los datos recabados y observados por el perito, operaciones realizadas y medios técnicos empleados, y en particular, el detalle, exactitud, conexión y resolución de los argumentos que soporten la exposición, así como la solidez de las deducciones, sin que en cambio, parezca conveniente fundar el fallo exclusivamente en la atención aislada o exclusiva de sólo alguno de estos datos."

En el supuesto de autos se aportaron hasta tres presupuestos que fueron

sometidos a votación, eligiéndose el más adecuado, según indicó el perito judicial en el acto de la vista, para no invadir los locales de los apelantes.

La sentencia de instancia analiza las distintas periciales y las dificultades que se planteaban a la alternativa presentada por el perito D. Amadeo, al optar por una opción no permitida a la vista del número de viviendas, como era la de colocar un peldaño compensado, concluyendo, a la vista del informe emitido por el perito judicial, Sr. Secundino, que la opción elegida, si bien era más costosa que la consistente en instalar el **ascensor** en cualquiera de los locales de los actores, era la única viable ante la negativa de éstos a acceder a su instalación, no habiéndose producido sobrecoste alguno en el presupuesto, el cual era similar al de otras empresas que optaban a la ejecución de la obra, lo que supone la desestimación de las alegaciones vertidas por los apelantes sobre la existencia de un sobrecoste no justificado.

En definitiva, la valoración realizada por la Juez de Instancia al considerar que la alternativa planteada por el perito de la parte actora no ofrecía garantía ni seguridad en cuanto a la ejecución planteada, habiendo cumplido la obra en su conjunto el objetivo que se perseguía, y sin que se haya producido el sobrecoste denunciado por los apelantes, resulta correcta y lógica, debiéndose recordar que en esta segunda instancia no se trata de realizar un nuevo juicio al margen de lo dicho en la sentencia, sino de revisar si el juicio hecho en la primera instancia fue correcto o no; y la revisión de las pruebas practicadas, como hemos visto, evidencia que no hubo ni infracción procesal, ni error en la valoración de la prueba, ni en las conclusiones alcanzadas por la sentencia de instancia, por lo que procede desestimar los recursos interpuestos contra ella, confirmando la resolución impugnada en su integridad.

QUINTO.- COSTAS

Las costas procesales generadas por el recurso serán impuestas a los apelantes, cuyas pretensiones han sido desestimadas, de conformidad con lo ordenado en el artículo 398-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los artículos citados y demás normas de general y pertinente aplicación, por la autoridad que nos confiere la Constitución Española y en nombre de SM. el Rey,

FALLAMOS

QUE DEBEMOS **DESESTIMAR** DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Evelio, D^a Lidia, D. Teodosio y D. Eloy contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Zamora, en fecha 26 de junio de 2024, resolución que se **CONFIRMA** en su integridad.

Se condena a los apelantes al pago de las costas procesales causadas por el recurso.

Al desestimarse el recurso, se decreta en su caso, la pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se dará el destino legal.

MODO DE IMPUGNACION DE ESTA RESOLUCIÓN: Contra esta sentencia cabe interponer de casación, si concurre alguno de los supuestos previstos en los *artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en el plazo de 20 días y ante esta misma Sala, contados desde el siguiente a la notificación de esta sentencia, el recurso deberá presentarse con los requisitos y forma establecidos legalmente y los acordados por la Sala de Gobierno del TS (carátula, letra, espacios, certificación nº de págs y caracteres, etc...).

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN

Leída y publicada que fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Ponente de la misma, estando el Tribunal celebrando audiencia pública en el día de la fecha, de lo que doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.