



Edificio en régimen de propiedad horizontal: extinción y sustitución por copropiedad ordinaria

Casto Páramo de Santiago

Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid

Extracto

A los efectos de la extinción del régimen de propiedad horizontal, se equipara a la destrucción del edificio el supuesto en el que el coste de la reconstrucción exceda del 50 % del valor de la finca, siendo lo relevante el coste relativo de las obras y la edificación, con independencia de las causas o motivos que lo hayan motivado, sin que sea exigible un acontecimiento de fuerza mayor. El valor de la finca se determina atendiendo al valor actual de la construcción, tras fijar el valor de reposición bruto calculado con apoyo en el coste real de las obras de ejecución y aplicar los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación del inmueble.

Palabras clave: propiedad horizontal; extinción; copropiedad ordinaria.

Fecha de entrada: 11-06-2019 / Fecha de aceptación: 25-06-2019



Enunciado

La mayoría de los propietarios de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal que representan las dos terceras partes de la cuota de participación pretenden demandar judicialmente la extinción del mismo, ya que, de acuerdo al estado ruinoso que presenta, las obras superan el 50 % de su valor real. Los demandados, otros copropietarios, que representan una tercera parte de la cuota de participación, alegan que eso solo es posible cuando la situación de deterioro procede de un acontecimiento súbito e imprevisible, pero no de la falta de conservación, y que para calcular el valor de la finca debe computarse conforme a la actual normativa autonómica urbanística sobre ruina y tener en cuenta el valor del suelo. Además, indican que sería necesario oír como partes demandadas a los arrendatarios de determinados pisos, así como a los titulares de derechos reales como acreedores hipotecarios, pues tendrían la consideración de litisconsortes.

Cuestiones planteadas:

1. Introducción.
2. Extinción del régimen de propiedad horizontal.
3. Cuestiones procesales.
4. Solución.

Solución

1. Introducción

En las comunidades de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal no es extraño que por cuestiones derivadas del estado de conservación del edificio o bien por la destrucción del mismo, se originen confrontaciones entre los propietarios de los pisos o locales, en el ámbito de la propia comunidad como consecuencia de las juntas de propie-

tarios que deban celebrarse en relación con esa situación, y que desemboquen en procedimientos judiciales para dirimir la falta de acuerdo.

Esto es lo que sucede en el caso que se propone, en el que dos grupos de propietarios se enfrentan, manteniendo unos que hay que extinguir el régimen actual y considerando otros que no es lo procedente.

Debe mencionarse que la acción que en su caso se entablara es la de la extinción del régimen de propiedad horizontal, y para ello hay que citar el artículo 23 de la LPH que señala:

El régimen de Propiedad horizontal se extingue:

1.º Por la destrucción del edificio, salvo en pacto en contrario. Se estimará producida aquella cuando el coste de reconstrucción exceda del 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por el seguro.

2.º Por conversión en propiedad o copropiedad ordinaria.

2. Extinción del régimen de propiedad horizontal

El precepto transcrito menciona dos de las causas de extinción del régimen de propiedad horizontal, la destrucción del edificio y la conversión en propiedad o copropiedad ordinarias, supuestos de extinción, diferenciados e independientes entre sí.

El referido a la destrucción física o material del inmueble tan solo toma en consideración la totalidad del edificio, si bien la equipara con aquella en que el coste de la construcción exceda del 50 % del valor de la finca, a menos que el exceso esté cubierto por un seguro, con lo cual parece estar aludiendo a un caso en que no se produce la total destrucción del edificio, aunque por la trascendencia económica del coste de reconstrucción merece la misma consideración que el de ruina total.

En este aspecto debe mencionarse que el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 24 de abril de 1999 (NCJ046655), ha mantenido que la única salvedad para que la destrucción del edificio no lleve aparejada la extinción del régimen de propiedad horizontal es la existencia del pacto en contrario.

También se ha mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de 20 de junio de 2005 (NCR002431), que este pacto, al no indicar otra cosa el artículo, podrá hacerse antes o después de la destrucción del edificio, y la finalidad de la norma, interpretada según el artículo 3 del Código Civil, es lograr la reconstrucción del edificio, pues solo dirigiéndose hacia la reconstrucción se comprende el párrafo segundo del propio artículo. En consecuencia, se suele mantener el régimen de propiedad horizontal cuando la finalidad es la reedificación.

Los tribunales han tendido a interpretar restrictivamente las causas previstas en el artículo 23 de la LPH, manteniendo que dicho precepto no contempla la denominada ruina técnica como un supuesto de extinción del régimen de propiedad horizontal. Así, entendemos, que solo se produce la extinción del régimen de propiedad horizontal cuando el edificio se destruye, pues es el concepto que utiliza el citado precepto, sin que sea suficiente la resolución administrativa o judicial de ruina, toda vez que mientras existe el edificio habrá derechos y obligaciones de los copropietarios. (SAP de Asturias de 31 de julio de 2003).

Por otra parte, el acuerdo referente a la conversión en copropiedad ordinaria, en tanto el edificio no sea demolido, requiere que sea tomado por unanimidad de los condóminos, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 17.1 de la LPH, pues estaríamos ante un negocio jurídico de signo contrario al llevado a cabo para la creación del sistema regulado por la Ley de Propiedad Horizontal.

La sentencia de 9 de septiembre de 2016 de la Audiencia Provincial de La Rioja, con cita de numerosas resoluciones judiciales, declara que:

Los razonamientos que se contienen en la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 29 de noviembre de 2010: «se ha de señalar que sobre la cuestión planteada, relativa a la existencia de la declaración de ruina y a los efectos se ha pronunciado la doctrina y también los Tribunales; en este sentido la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en la sentencia de 22 diciembre 2006 declaró "el artículo 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, como igualmente el artículo 21 de la misma Ley en su redacción anterior a la reforma introducida por la Ley 8/1999, de 8 abril, contempla como causa de extinción de la propiedad horizontal la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario; estima producida aquella cuando el coste de la reconstrucción excede del 50 % del valor de la finca en el momento de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

Puesto que en el régimen de propiedad horizontal los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble, la equiparación del supuesto en el que las obras necesarias sobrepasen el 50 % del valor del edificio a la destrucción del edificio permite a los copropietarios poner fin al régimen de propiedad horizontal y evitar así la obligación de asumir los costes de reconstrucción de determinada importancia económica. De esta forma, a falta de acuerdo, el legislador coordina los intereses contrapuestos de los copropietarios y atiende a la trascendencia de los gastos de reconstrucción, que cifra en la mayor parte del valor total del edificio. En esta situación, cualquiera de los propietarios puede negarse a la reconstrucción y hacer cesar el régimen especial de la propiedad horizontal.

En otras resoluciones judiciales se ha considerado que ese pacto o voluntad de los comuneros contraria a la extinción del régimen de propiedad horizontal puede perfectamente

desprenderse de la conducta desplegada por los miembros de la comunidad de propietarios, en un supuesto en el que los acuerdos se adoptaron con una voluntad clara y con un propósito bien definido, que no es otro que la continuidad de aquel régimen por el que ya se regían las relaciones de los copropietarios, pues la ley no exige que el pacto sea expreso, siendo suficiente para entender la existencia de dicho pacto los propios actos de los condóminos dirigidos a la reedificación del inmueble. En todo caso, se ha considerado que la continuidad del régimen debe quedar meridianamente clara, sin sombra alguna de que esa fue la voluntad de los copropietarios cuando lo establecieron, bien originariamente bien por acuerdo unánime posterior, porque la regla general es indiscutiblemente la extinción y lo excepcional es la continuidad, siendo del todo lógico, pues se vendría a imponer a los copropietarios un sacrificio económico de reconstrucción que no siempre estarían dispuestos a realizar.

Lo relevante para la aplicación del precepto, por tanto, es el coste relativo de las obras y la edificación, con independencia de las causas o motivos que hayan motivado la necesidad de las obras.

La jurisprudencia no comparte que deba incluirse el suelo para calcular el valor del edificio a efectos de fijar el límite del coste de la reconstrucción, porque de lo que se trata es de ponderar lo que cuesta económicamente la reconstrucción del edificio, con independencia de que, según su ubicación, el suelo tenga más o menos valor. Así, partiendo de la finalidad del artículo 23 de la LPH –lo correcto para calcular el «valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro» es atender al valor actual de la construcción–, tras fijar el valor de reposición bruto calculado con apoyo en el coste real de las obras de ejecución, aplica los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación del inmueble.

Cierto que en las normas urbanísticas se han incrementado los deberes de los propietarios, pero ello no es incompatible con la solución de equilibrio que, a falta de acuerdo entre los copropietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal, establece el artículo 23 de la LPH.

Debe tenerse en consideración que una cosa es el ámbito del derecho urbanístico, incluso autonómico, y otro el ámbito derivado de la actuación derivada de una comunidad de propietarios sometida a la LPH.

Dada la diferente finalidad y efectos de uno y otro conjunto normativo, en la aplicación del precepto citado, no deba tenerse en cuenta el criterio de valoración contenido en un modelo urbanístico que prescinde de coeficientes de depreciación por deterioro y edad. Este modelo supone un incremento cuantitativo del deber de conservación de los propietarios, y lo hace en un contexto en el que la declaración de ruina es discrecional para la Administración y el deber de conservación puede subsistir a pesar de la declaración de ruina.

El propietario a que se refieren las normas urbanísticas, a los efectos indicados, es cualquier propietario, con independencia del régimen de la propiedad. Por el contrario, la regla del artículo 23 de la LPH está prevista de manera específica para la propiedad de un edifi-



cio organizada como propiedad horizontal y su finalidad es permitir que, a falta de acuerdo, ningún copropietario se vea obligado a continuar en un régimen que comporta unos gastos que superan cierto límite que el legislador refiere al valor de la construcción al tiempo en que deben hacerse las reparaciones. Ese valor debe ser el real, por lo que no puede prescindirse para su cálculo de la antigüedad y conservación del edificio, realizado conforme a técnicas constructivas superadas y que además ha sufrido el deterioro del paso del tiempo.

Es decir, que el régimen de propiedad horizontal se extingue cuando el edificio se destruyó totalmente o cuando exige reparaciones que exceden del 50 % de su valor, esto es, cuando concurre la denominada ruina económica, lo que se revela como una cuestión de índole civil, no vinculada al concepto de ruina en el ámbito administrativo.

3. Cuestiones procesales

En un hipotético juicio podría plantearse la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario por no haber sido demandados los arrendatarios de pisos ni los acreedores hipotecarios.

En este sentido el artículo 12 de la Ley Enjuiciamiento Civil limita esta figura del litisconsorcio pasivo necesario al supuesto en que «por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada solo puede hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados». Ello exige, claro está, la presencia en este litigio de todos los comuneros, pues a todos ellos afecta directamente la decisión que aquí se tome, que versa sobre la propiedad del inmueble y el régimen de dominio aplicable. Pero tales cuestiones son ajenas a los arrendatarios y a los vínculos que les unen a los respectivos propietarios.

La jurisprudencia es clara al limitar la viabilidad de esta excepción a quienes puedan verse afectados por la sentencia de modo directo, a aquellos que puedan ser alcanzados por los efectos de la extensión de la cosa juzgada por ser la misma la relación jurídico-material sobre la que se produce la declaración; sin que, por el contrario, sea de aplicación respecto de aquellos terceros a los que los efectos de la sentencia alcancen indirectamente, de modo reflejo o por simple conexión (STS de 384/2015, de 30 de junio [NCJ060239], entre otras).

Por tanto, los arrendatarios no son parte en la relación jurídico-material a que se refiere la declaración del régimen de propiedad horizontal, por lo que en ningún caso pueden ser partes, ni estimarse una hipotética excepción de litisconsorcio pasivo necesario, con independencia de la situación jurídica que resulte de acuerdo con lo pactado y con el derecho aplicable a sus contratos.

Lo mismo debe indicarse respecto de los acreedores hipotecarios, que no pueden ser parte en este procedimiento, siendo sus derechos sobre las fincas los que resulten de lo pactado y de la aplicación de los preceptos del Código Civil y la legislación hipotecaria, tal

y como por lo demás se razonó durante el proceso de la elaboración de la Ley de Propiedad Horizontal al contemplar los modos de extinción del régimen de propiedad horizontal.

4. Solución

De la lectura del caso se puede decir que los propietarios partidarios de la extinción del régimen deberán plantearse el ejercicio de una acción a través de una demanda de juicio ordinario que deberán dirigir solo frente a los copropietarios, al margen, como se ha dicho, de los arrendatarios o acreedores hipotecarios, que no pueden ser parte en este procedimiento, para interesar que se acuerde la extinción del régimen de propiedad horizontal a que estaba sometido el edificio cuya ruina económica parece evidente.

Deberá atenderse exclusivamente al valor del inmueble según lo recogido en la legislación civil, y verificar la denominada ruina económica y sin tomar en consideración cuestiones administrativas, como el concepto de ruina en el ámbito administrativo.

La sentencia favorable supondría la sustitución del régimen de propiedad horizontal por el de una copropiedad ordinaria.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, arts. 17.1, 23.
- Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, art. 12.
- SSTS de 24 de abril de 1999 y 384/2015, de 30 de junio.
- SSAP de Asturias de 31 de julio de 2003 y La Rioja de 9 de setiembre de 2016.
- Resolución de 20 de junio de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.