

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ064024

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 239/2019, de 24 de abril de 2019

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2574/2016

**SUMARIO:****Propiedad horizontal. Extinción. Litisconsorcio pasivo necesario. Derecho real de hipoteca.**

Demanda ejercida por los propietarios de quince departamentos que suman, una cuota de participación del 69,50% de un edificio en régimen de propiedad horizontal, alegando el estado ruinoso del edificio, al superar las obras de reconstrucción el 50% de su valor real, para proceder a declarar la extinción del régimen de propiedad horizontal del edificio y su sustitución por una copropiedad ordinaria, así como el derecho de los actores a cesar en la indivisión. Respecto a la alegación de los demandados de falta de litisconsorcio pasivo necesario de los arrendatarios, está claro que se exige, 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. Es cierto que esos contratos locativos pueden verse afectados de modo indirecto o reflejo por el resultado de este pleito, pero la jurisprudencia es clara al limitar la viabilidad de esta excepción a quienes puedan verse afectados por la sentencia de modo directo por lo que los arrendatarios no son parte en la relación jurídico material a que se refiere la declaración del régimen de propiedad horizontal con independencia de la situación jurídica que resulte de acuerdo con lo pactado y con el derecho aplicable a sus contratos. Lo relevante para la aplicación del artículo 23 LPH, 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, sin que sea exigible la producción de un acontecimiento de fuerza mayor. Este tribunal tampoco comparte el argumento de 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.

Lo correcto para calcular el «valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro» es atender al valor actual de la construcción, tal y como ha hecho la Audiencia que, tras fijar el valor de reposición bruto calculado con apoyo en coste real de las obras de ejecución, aplica los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación del inmueble. 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.

**PRECEPTOS:**

Ley 49/1960 (LPH), art. 23.

**PONENTE:***Doña María de los Ángeles Parra Lucan.***TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 239/2019

Fecha de sentencia: 24/04/2019



Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2574/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 02/04/2019

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE OVIEDO. SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2574/2016

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

### SENTENCIA

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente  
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas  
D. Eduardo Baena Ruiz  
D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 24 de abril de 2019.

Esta sala ha visto los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por D. Victorio , representado por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente bajo la dirección letrada de D. Alejandro Huergo Lora; por D. Jose Francisco y D. Jose Enrique , representados por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente bajo la dirección letrada de D. Máximo Moreno Rodríguez y D. Eloy Fernández Schmitz; por D. Jesús Manuel representado por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente bajo la dirección letrada de D. José Alberto Bernardo Fernández y por D.<sup>a</sup> Almudena representada por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Ana Teresa Lozano de Paz, contra la sentencia dictada en fecha 6 de junio de 2016 por la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Oviedo en el recurso de apelación n.º 183/2016 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 578/2011 del Juzgado de Primera Instancia de Cangas de Onís, sobre extinción del régimen de propiedad horizontal y del condominio resultante. Ha sido parte recurrida la mercantil Grupo el Abarcadoriu S.L., Hotel Lagos de Covadonga S.A., D.<sup>a</sup> Carolina , D. Benjamín , D.<sup>a</sup> Concepción y D.<sup>a</sup> Coral , representados por el procurador D. José Manuel Villasante García y bajo la dirección letrada de D. Julio Cesar Galán Cortés.



Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero. *Tramitación en primera instancia*

1.- D.<sup>a</sup> Felicísima , D.<sup>a</sup> Carolina , D. Benjamín , D.<sup>a</sup> Concepción , la entidad Grupo El Abarcadoriu S.L. y la entidad Gaudiosa Reina S.L. interpusieron demanda de juicio ordinario contra D. Jose Francisco , D.<sup>a</sup> Almudena , D. Jose Enrique , D. Jesús Manuel , D. Victorio y contra la entidad Cayarga Rodríguez S.L. en la que solicitaban se dictara sentencia que estimando la demanda, contenga los siguiente pronunciamientos:

"a) Declare la extinción del régimen de propiedad horizontal del edificio de la AVENIDA000 n.º NUM000 de Cangas de Onís y su sustitución por una copropiedad ordinaria.

"b) Declare el derecho de los demandantes a cesar en la indivisión.

"c) Declare haber lugar a la extinción del condominio que, junto con los demandados, ostentan nuestros patrocinados sobre el inmueble de autos.

"d) Dada la indivisibilidad real, física y jurídica del inmueble, y el grave desmerecimiento que en todo caso comportaría su división, declare el derecho de nuestros representados a promover la venta del mismo en pública subasta judicial con admisión de licitadores extraños, repartiendo el precio que se obtenga entre las partes, en proporción a sus respectivas cuotas de participación en el condominio.

"e) Acuerde la cancelación en el Registro de la Propiedad de la inscripción del régimen de propiedad horizontal del edificio de autos y la inscripción del mismo a nombre del adjudicatario al que corresponda en la subasta judicial que al efecto se celebre.

"f) Condene a los demandados a estar y pasar por las declaraciones anteriores y al pago de las costas del juicio".

2.- La demanda fue presentada el 1 de septiembre de 2011 y repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Cangas de Onís y fue registrada con el n.º 578/2011 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.- D. Jose Francisco , D.<sup>a</sup> Almudena , D. Jose Enrique , la mercantil Cayarga Rodríguez S.L., D. Victorio y D. Jesús Manuel contestaron a la demanda mediante escritos en los que solicitaban la desestimación íntegra de la demanda con imposición de costas a la parte actora.

4.- El Hotel Lagos de Covadonga S.L. a través de su representación procesal solicitó, de conformidad con el artículo 17.1 LEC se le tuviera como parte en la posición de demandante por haber adquirido el objeto del litigio por la absorción de la entidad demandante, Gaudiosa Reina S.L. Dicha petición fue resuelta mediante auto de 14 de diciembre de 2012 en el que se acordó tener por demandante a Hotel Lagos de Covadonga S.L. Dicho auto fue revocado por auto de 9 de abril de 2013 por el que se estimó el recurso de reposición interpuesto por D. Jose Francisco y D.<sup>a</sup> Almudena .

5.- Mediante decreto de 28 de octubre de 2013 y debido al fallecimiento de D.<sup>a</sup> Felicísima , se tiene por personados a D.<sup>a</sup> Coral , a D. Benjamín y a D.<sup>a</sup> Concepción en la misma posición de parte demandante que aquella ocupaba.

6.- Mediante auto de 30 de octubre de 2013 se tuvo por desistida a la parte demandante Gaudiosa Reina S.L. del proceso y por auto de la misma fecha se admitió la intervención en el proceso como parte demandante a la entidad Hotel Lagos de Covadonga S.L.

7.- Por D. Jose Francisco , D.<sup>a</sup> Almudena y por la mercantil Cayarga Rodríguez se presentó escrito promoviendo prejudicialidad penal interesando la suspensión del presente procedimiento hasta que recayera sentencia firme en sede penal. Por auto de 8 de octubre de 2014 se apreció la prejudicialidad penal solicitada y fue objeto de recurso de apelación que fue resuelto por la Sección 5.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Oviedo que mediante auto de 6 de marzo revocó el dictado por el Juzgado, desestimando la prejudicialidad penal planteada.



**8.-** Tras los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Cangas de Onís dictó sentencia de fecha 11 de enero de 2016 , con el siguiente fallo:

"Con estimación total de la demanda presentada por el procurador de los tribunales sr. San Miguel Villa en nombre y representación de D.ª Coral , D. Benjamín , D.ª Concepción , D.ª Carolina , la entidad Grupo El Abarcadoriu S.L., y la entidad Hotel Lagos de Covadonga S.L. contra D. Jose Francisco , D.ª Almudena , D. Jose Enrique y la entidad Cayarga Rodríguez S.L., representados por la procuradora de los tribunales sra. Ordóñez Fernández, y D. Jesús Manuel y D. Victorio representados por la procuradora de los tribunales sra. Diego Cepa, debo declarar y declaro:

"a) La extinción del régimen de propiedad horizontal del edificio de la AVENIDA000 n.º NUM000 de Cangas de Onís y su sustitución por una copropiedad ordinaria.

"b) El derecho de los demandantes a cesar en la indivisión.

"c) Haber lugar a la extinción del condominio que, junto con los demandados, ostentan los demandantes sobre el inmueble de autos.

"d) El derecho de sus representados a promover la venta del mismo en pública subasta judicial con admisión de licitadores extraños, repartiendo el precio que se obtenga entre las partes, en proporción a sus respectivas cuotas de participación en el condominio.

"e) Procédase a la cancelación en el Registro de la Propiedad de la inscripción del régimen de propiedad horizontal del edificio de autos y la inscripción del mismo a nombre del adjudicatario al que corresponde en la subasta judicial que al efecto se celebre.

"f) Con imposición de costas a los demandados".

#### **Segundo. Tramitación en segunda instancia**

**1.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones respectivas de D. Victorio y D. Jesús Manuel y por la de D. Jose Francisco , D.ª Almudena y D. Jose Enrique .

**2.-** La resolución de estos recursos correspondió a la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, que los tramitó con el número de rollo 183/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 6 de junio de 2016 , con el siguiente fallo:

"Estimar en parte los recursos de apelación interpuestos por D. Victorio y D. Jesús Manuel y por D. Jose Francisco , D.ª Almudena y D. Jose Enrique frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Cangas de Onís en autos de juicio ordinario seguidos con el n.º 578/2011, la que revocamos en el solo sentido de no hacer expresa imposición de las costas causadas en primera instancia.

Confirmamos sus restantes pronunciamientos, sin hacer tampoco expresa declaración de las costas aquí causadas".

#### **Tercero. Interposición y tramitación de los recursos extraordinario por infracción procesal y recursos de casación**

**1.-** D. Victorio ; D. Jesús Manuel ; D. Jose Francisco y D. Jose Enrique y D.ª Almudena interpusieron recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

En cuanto a los motivos del recurso por infracción procesal y de casación interpuesto por D. Victorio fueron los siguientes:

Recurso extraordinario por infracción procesal:

"Primero.- Por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución (vulneración del principio de imparcialidad objetiva).

"Segundo.- Por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia (vicio por falta de motivación y de congruencia).



"Tercero.- Por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley o hubiere podido producir indefensión".

En cuanto al recurso de casación el motivo fue el siguiente:

"Por infracción del artículo 23, apartado 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal".

En el recurso interpuesto por D. Jesús Manuel los motivos fueron los siguientes:

Recurso extraordinario por infracción procesal:

"Único.- Al amparo de lo previsto en el apartado 3.º del artículo 469.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se alega infracción del artículo 12.2 LEC y su jurisprudencia aplicativa al no haber sido demandados y haber participado en el procedimiento de los titulares de un derecho real de hipoteca sobre los diferentes pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente".

Recurso de casación:

"Único.- Infracción, por aplicación indebida del artículo 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal".

En el recurso interpuesto por D. Jose Francisco y D. Jose Enrique los motivos fueron:

Recurso extraordinario por infracción procesal:

"Primero.- Al amparo del artículo 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 de la Constitución, en relación con la doctrina jurisprudencial que permite con carácter excepcional impugnar las valoraciones probatorias de la sentencia de instancia cuando incurren en error patente o resulten arbitrarias, contrarias a la racionalidad o a las reglas de la común experiencia, de modo que no superan el canon de razonabilidad exigible constitucionalmente y supongan, por ello, vulneración del art. 24 de la Constitución. Así lo ha establecido con reiteración el Tribunal Supremo en sentencias de 28 de noviembre de 2008, 18 de junio de 2009, 14 de junio y 17 de julio de 2006, 25 de marzo de 2011 entre otras muchas.

"Segundo.- Al amparo del art. 469.1.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del art. 335 en relación con el art. 4 del Código Deontológico de los Arquitectos, 225 LEC y el principio de la tutela judicial efectiva, derecho reconocido con el rango de fundamental por el artículo 24.1 de la Constitución Española, por infracción de las garantías procesales del proceso civil.

"Tercero.- Al amparo del art. 469.1.3.º y 4.º LEC, vulneración del art. 12 LEC, sobre la falta de litisconsorcio pasivo necesario, por la falta de llamada al procedimiento como parte interesada a los arrendatarios de los locales, cuya declaración de ruina afecta directamente por la extinción de sus contratos".

Recurso de casación:

"Primero.- Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el Real Decreto 1020/1993, en cuanto a la valoración del inmueble, y de la jurisprudencia de la Audiencia Provincial de Oviedo, de otras salas de distintas Audiencias Provinciales que lo interpretan contenidas en sentencias todas ellas en las que se fundamenta la ruina económica de un inmueble en procedimientos relativos bien al art. 118 de la LAU, bien al art. 23.1 de la LPH, cuyos contenidos son idénticos. En este sentido, se invocan las sentencias de 22 de diciembre de 2006 de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, la del 9 de octubre de 2009 de la Sección 3.ª de Valladolid, en las que se ha aplicado la legislación que defiende esta parte, valorando el inmueble sin aplicar coeficientes de depreciación. Igualmente, la Audiencia Provincial de A Coruña en la sentencia 109/2008 de 18 de marzo, Rec. 385/2007, confirma la resolución del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de A Coruña, en Juicio Ordinario 575/2006, considerando la legislación urbanística vigente y no el RD 1020/93.

"Segundo.- Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia el art. 154.3 de la Ley del Suelo, y la normativa autonómica



TROTU, y Plan General de Ordenación Urbana de Cangas de Onís, y los arts. 396 y 400 del Código Civil , así como jurisprudencia contradictoria de la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6.ª, sentencia de 7 de febrero de 2008, rec. 856/2007 Ponente: Lara Romero, José Francisco, n.º de sentencia: 91/2008, n.º de recurso 856/2007 jurisdicción civil".

Y por último en el recurso por infracción procesal y de casación interpuesto por D.ª Almudena , los motivos fueron:

"Previo.- Consideración general: la sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo y los motivos que justifican la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación".

Recurso extraordinario por infracción procesal:

"Único.- Al amparo de lo previsto en el apartado 3.º del artículo 469.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se alega infracción del artículo 12.2 de la LEC y su jurisprudencia aplicativa al no haber sido demandados y haber participado en el procedimiento los titulares de un derecho real de hipoteca sobre los diferentes pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente".

Recurso de casación:

"Único.- De la vulneración del artículo 23.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal ".

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 12 de septiembre de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir los recursos de casación y los recursos extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Victorio , de D. Jesús Manuel , de D. Jose Francisco y D. Jose Enrique y de D.ª Almudena contra la sentencia dictada con fecha 6 de junio de 2016 por la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 4.ª), en el rollo de apelación n.º 183/2016 , dimanante del juicio ordinario n.º 578/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Cangas de Onís".

**3.-** Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

**4.-** Por providencia de 4 de marzo de 2019 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 2 de abril de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. Antecedentes

El litigio causante de los presentes recursos versa sobre el ejercicio de una acción de extinción del régimen de propiedad horizontal de un edificio.

La demanda es ejercida por los propietarios de quince departamentos que suman, en conjunto, una cuota de participación del 69,50% del edificio. Alegan que, dado el estado ruinoso del edificio, las obras de reconstrucción superan el 50% de su valor real por lo que, de acuerdo con el art. 23 LPH , procede declarar la extinción del régimen de propiedad horizontal del edificio y su sustitución por una copropiedad ordinaria, así como el derecho de los actores a cesar en la indivisión.

Son demandados los propietarios de los dos departamentos restantes del edificio, a los que corresponde en total una cuota de participación del 30,50% (21,73 % al predio núm. uno, propiedad de D. Jose Francisco , D.ª



Almudena , D. Jose Enrique , D. Jesús Manuel y D. Victorio ; y 8,77 % al predio núm. cuatro, propiedad de la entidad Cayarga Rodríguez, S. L.).

La demanda es estimada en las dos instancias.

Los demandados interponen recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación por los motivos que han quedado reflejados en los antecedentes de esta sentencia.

### **Segundo. Recursos extraordinarios por infracción procesal**

1. El motivo primero del recurso de D. Victorio denuncia vulneración del art. 24 CE por haberse admitido la intervención de un perito judicial afectado por circunstancias que minan su imparcialidad. Explica que el perito judicial intercambió durante la época de elaboración de su informe numerosas llamadas con el perito de la parte actora, que le acompañó en sus visitas, mientras que no tuvo ninguna relación con los peritos de los demandados, que es significativo que su primera visita al edificio tuviera lugar cuando los demandados comenzaron a realizar obras de conservación ordenadas por el Ayuntamiento, que en su informe citara la misma jurisprudencia que cita el abogado de la parte actora en una publicación sobre el tema. Añade que resulta igualmente sospechoso que alegara una indisposición el día que tenía que declarar con el fin de intervenir en último lugar y tener la última palabra.

El motivo va a ser desestimado.

En el desarrollo del motivo el recurrente mezcla consideraciones acerca de la concurrencia de causa de recusación en sentido estricto y de falta de imparcialidad.

La recusación no puede fundarse en sospechas sino en causas que de manera objetiva tengan consistencia para afirmar que la imparcialidad está comprometida ( autos de esta sala de 15 de abril de 2011, rc. 681/2010 y de 12 de marzo de 2019, rc. 2753/2015 ). No se invoca ninguna de las causas legales de recusación de los peritos, ni se aprecia su concurrencia, tal y como se puso de manifiesto en el incidente de recusación y, posteriormente, planteada nuevamente la cuestión, en la sentencia recurrida. Esta sala comparte el criterio de la Audiencia cuando afirma que el hecho de que el perito tenga una relación profesional con otros profesionales que intervienen en el pleito no es causa de recusación ( arts. 124 LEC y 219 LOPJ ) y, por las explicaciones dadas por el perito judicial acerca de las obras en las que ambos participaban, quedaron explicadas suficientemente las llamadas que mediaron con el perito de los demandantes, al igual que el certificado médico presentado justificó su excusa el día que debía comparecer inicialmente en el juzgado. La cita en el informe pericial de las sentencias mencionadas en un trabajo del abogado de los demandantes es solo muestra de la existencia de una línea jurisprudencial sobre la materia, aunque no sea favorable a la posición del recurrente, sin que la consulta de tal trabajo en modo alguno pudiera significar que la imparcialidad del perito se haya visto comprometida y menos aun que con ello se haya producido alguna indefensión al recurrente.

Por estas razones, la denuncia de falta de imparcialidad, que se sitúa en el plano de valoración de la prueba, tampoco puede prosperar, pues la ponderación de las circunstancias mencionadas llevan a la Audiencia a descartar la sospecha de parcialidad del perito y, por ello, no prescinde de su criterio, al margen de que puntualmente se aparte razonadamente de algunas de sus valoraciones. Tanto para la búsqueda del valor del edificio como para la valoración de las reparaciones necesarias, la Audiencia parte de una serie de consideraciones que le llevan, de una lado, a descartar las periciales que, como las de los demandados, no buscan el valor real del edificio o que, a la hora de identificar los gastos de reparación del edificio, son incoherentes con lo que se estableció en una sentencia dictada en un procedimiento anterior en el que se declaró la extinción de un arrendamiento en el edificio por causa de ruina a la vista de los informes periciales emitidos por el arquitecto técnico del Ayuntamiento. En definitiva, esta sala considera que no hay razones para que la Audiencia prescindiera, a efectos de valorar la prueba, del informe del perito judicial, que elaboró un fundado informe técnico revestido de garantías procesales y cuyas conclusiones fueron debidamente aclaradas y explicadas en presencia judicial, con independencia de que la propia Audiencia, en aspectos puntuales, por ejemplo a la hora de aplicar todos los coeficientes de depreciación propuestos por el perito, considerara que, en el caso, había razones para prescindir de algunos de ellos, por entender que estaban implícitos en el de antigüedad.

2. El motivo segundo del recurso de D. Victorio denuncia falta de motivación que resultaría, según dice, de la falta de respuesta a determinadas alegaciones de la parte recurrente así como a la deducción de determinados testimonios de lo contrario de lo que dijeron los testigos.

El motivo va a ser desestimado.



Es doctrina reiterada de esta sala que la motivación de las sentencias consiste en la exteriorización del iter decisorio o conjunto de consideraciones racionales que justifican el fallo; esta motivación no tiene que hacerse de modo exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes pudieran tener de la cuestión que se decide, sino que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión. A lo que hay que añadir que no es lo mismo falta de motivación que motivación satisfactoria para la parte (entre otras muchas, sentencias 718/2018, de 19 de diciembre , y 96/2019, de 19 de febrero ).

En el caso, la sentencia recurrida explica las razones por las que considera que procede declarar la extinción de la propiedad horizontal, que no son otras que la consideración de que, a la vista de la prueba practicada, el edificio requiere para su reparación obras que superan el 50% del valor actual real del edificio. Por consiguiente, lo que realmente está planteando la parte recurrente es una disconformidad con la valoración de la prueba y las conclusiones que de la misma extrae el tribunal de apelación, cuestión que no guarda relación con la falta de motivación ni con la congruencia de la sentencia.

**3.** El motivo tercero del recurso de D. Victorio denuncia infracción de las normas que rigen los actos y garantías del proceso como consecuencia de no haberse estimado la excepción de litisconsorcio pasivo necesario. En su desarrollo sostiene que la sentencia estimatoria que pretenden los demandantes afectará a los arrendatarios de la finca, por lo que debieron ser llamados al proceso.

El motivo va a ser desestimado.

Esta sala comparte el razonamiento de la Audiencia, que rechazó esta excepción, con el argumento de que "el art. 12 LEC limita esta figura del litisconsorcio pasivo necesario al supuesto en que "por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo 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. Es cierto que esos contratos locativos pueden verse afectados de modo indirecto o reflejo por el resultado de este pleito, pero la jurisprudencia es clara al limitar la viabilidad de esta excepción a quienes puedan verse afectados por la sentencia de modo directo, a aquéllos 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, tal y como ya razonó con acierto el juzgador de instancia en los autos de 30 de octubre de 2013 y 13 de febrero de 2014". La doctrina que cita la sentencia recurrida ha sido reiterada por la sentencia 384/2015, de 30 de junio , con cita de las sentencias 714/2006, de 28 junio , y 266/2010, de 4 de mayo , que a su vez citan otras anteriores.

En definitiva, puesto que los arrendatarios no son parte en la relación jurídico material a que se refiere la declaración del régimen de propiedad horizontal no puede estimarse la 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.

**4.** El motivo único del recurso de D. Jesús Manuel alega infracción del art. 12.2 LEC por no haber sido demandados los titulares de un derecho real de hipoteca sobre los locales del edificio de los que es propietario el recurrente (de uno de ellos en copropiedad con la sociedad Cayarga S.L.).

El motivo va a ser desestimado.

Como ya hemos dicho, el art. 12 LEC limita esta figura del litisconsorcio pasivo necesario al supuesto en que, por razón de lo que sea objeto del juicio, la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados. Ello exige la presencia de todos los comuneros en este litigio, que versa sobre el régimen de dominio aplicable como consecuencia de su situación de ruina. Los derechos de los acreedores hipotecarios sobre las fincas, que no son parte en este procedimiento, serán 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 (Boletín Oficial de las Cortes Españolas de 20 de julio de 1960, 672).



5. El motivo primero del recurso de D. Jose Francisco y D. Jose Enrique denuncia irrazonable, arbitraria e ilógica valoración de la prueba, por entender que se tergiversan las conclusiones de los peritos y se omite la valoración de documentos obrantes en autos referentes al valor de reparación del edificio, porque se aplican coeficientes de corrección de antigüedad y estado para un edificio protegido y porque se concluye que el coste de reparación del edificio supera el cincuenta por ciento de su valor.

El motivo va a ser desestimado.

El motivo se desestima por cuanto no se trata más que de incidir en la valoración probatoria libremente llevada a cabo por la Audiencia Provincial, que ha realizado una valoración conjunta, atendiendo a unos y otros medios de prueba y deduciendo de ello las consecuencias que ha estimado oportunas sin desconocer ninguno de los medios de prueba practicados en el proceso. En esta situación, hemos reiterado la imposibilidad de que esta sala entre a considerar el mayor o menor acierto en la valoración por parte de la Audiencia ya que en tal caso se constituiría en una tercera instancia con desconocimiento del carácter extraordinario de este recurso. Es doctrina de la sala que la valoración probatoria solo puede excepcionalmente tener acceso al recurso extraordinario por infracción procesal al amparo del art. 469.1. 4.º LEC por la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba o por la infracción de una norma tasada de valoración de prueba que haya sido vulnerada, en cuanto, al ser manifiestamente arbitraria o ilógica la valoración de la prueba, no supere, conforme a la doctrina constitucional, el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en art. 24 CE ( sentencias 1069/2008, de 28 de noviembre , 458/2009, de 30 de junio , 736/2009, 6 de noviembre , todas ellas citadas por la sentencia 333/2013, de 23 de mayo y por la sentencia 615/2016, de 23 de mayo ).

Nada de eso sucede en este caso.

La sentencia explica que en el ámbito civil lo que se busca es hallar cual sea el valor real de la edificación en el momento presente y cual el que alcancen las reparaciones necesarias para dejarlo en el estado adecuado para su normal habitabilidad, subsanando las deficiencias que presente. Es la comparación entre ambos valores la que permitirá optar por una u otra solución respecto de la aplicación del art. 23 LPH . Explica que, en la "búsqueda del valor real debe descartarse la normativa urbanística que prescinde del factor de antigüedad para valorar un edificio. Por concretas razones de conservación del patrimonio objeto de especial protección, establece esa normativa que, a efectos de declaración de ruina administrativa, no se tenga en cuenta la edad para determinar el coste de reposición. Pero se está ante una ficción que puede encontrar justificación en ese concreto ámbito, ya que la realidad es notoriamente distinta, y no precisa de mayores razonamientos, pues un edificio pierde valor en el mercado con el paso del tiempo dado que su vida útil no es indefinida, como no lo es la de los materiales que lo componen, sino sujeta al paso del tiempo, de tal modo que un adquirente no va a satisfacer el mismo precio por una casa de reciente construcción que por otra de similares características pero que tenga varios años de antigüedad, y menos si está cercana al que suele considerarse como término medio de esa vida útil, si no han mediado reconstrucciones o rehabilitaciones integrales, que tanto el Real Decreto 1020 como la Orden ECO 805 parecen referirlo a los 100 años".

Por esta razón considera más correcta la jurisprudencia que trata de aproximarse al valor real del edificio y, de entre los diferentes métodos posibles considera más fiable y objetivo "calcular el coste de reposición (es decir, el coste de construcción de un edificio similar, incluyendo junto a la ejecución material, honorarios, gastos generales y beneficios, licencias, tasas e impuestos). Este sistema es el seguido por ambas normas y permite conocer cual sería el valor de la construcción a nuevo. A partir de ahí, habrá que fijar cual sea el valor real de la edificación y para ello se tendrá en cuenta su antigüedad, estado de conservación y demás factores de una u otra índole que puedan incidir en ese resultado final. Es ahí donde habrá de ponderarse la aplicación de los factores de corrección que señalan tales normas, y determinar si resultan o no de aplicación al caso ó si existen otros a tener en cuenta". La sentencia descarta que se pueda aplicar "al coste de reposición los coeficientes de multiplicación de valores catastrales, consecuencia bien de valoraciones masivas, bien de las ejecutadas en años pretéritos, bien de la variación en el valor del suelo, pues, como se dice, ese coste de reposición se calcula ya con valores reales, por lo que su resultado no ha de ser objeto de revalorización alguna. De ahí que no sea de aplicación al caso la ponencia de valores de ese ámbito territorial, a la que alude la norma 22 del Real Decreto 1020, más aún cuando aquí no ha de ser tenido en cuenta ni el valor del suelo ni la situación de la finca, como ya ahora admiten todas las partes, que son los dos factores que inciden decisivamente en esa actualización que preconizan los apelantes".

La sentencia valora, para determinar el estado del edificio como hecho objetivo, además de las fotografías, lo declarado en una sentencia anterior de la propia sala de fecha 6 de abril de 2005 al estimar la extinción del arrendamiento por ruina de uno de los pisos del mismo edificio, las referencias a las deficiencias del edificio que



figuran en el catastro, las declaraciones de los testigos-peritos sres. Jose Antonio y Jose Daniel , la pericial de la parte actora y del perito judicial, y considera que en una valoración de conjunto sus conclusiones deben prevalecer sobre los peritos designados por los demandados, sres. Luis Enrique y Juan Manuel , que afirmaron que se trataba de daños muy localizados cuyo costo de subsanación sería de un importe de casi la mitad de lo que se había cifrado en la citada sentencia de 2005, a pesar de que por los años transcurridos y el mal estado de los elementos a que se referían las patologías lo razonable era pensar que se habrían agravado. De ahí que la sentencia recurrida considere más ajustados a la realidad los presupuestos de reparación llamados por la actora y el perito judicial. La sentencia responde de forma razonable a las objeciones que sobre este particular hicieron los demandados apelantes y ahora recurrentes al informe pericial, destacando el detalle y la justificación de las partidas de demolición, la inclusión de revestimientos, azulejos y pintura, fontanería, saneamiento y electricidad, pero, en cambio, señala que desconoce por qué aplica mayores superficies en algunas partidas en este presupuesto de reparación respecto al de reposición, "como sucede en la fábrica de ladrillo (995,59 m2 frente a 870,84 m2, lo que supone una diferencia cercana a los 3.000 euros incluyendo gastos, que no explicó convincentemente en el acto del juicio)", por lo que opta por la cuantificación menor de las indicadas, de las dos que parecen más razonables, es decir, la propuesta en la pericial de la actora por valor de 503.455 euros.

El que de las fotos aportadas por los recurrentes resulte que la parte inferior del edificio y, en particular, los locales, tengan en la actualidad un aspecto cuidado, no desvirtúa las conclusiones alcanzadas sobre la valoración de conjunto del edificio como unidad, pues la situación de conservación se refiere al edificio como un todo y las patologías valoradas por la sentencia no se limitan al estado de los pisos superiores, sino al edificio, de manera global, incluyendo sus elementos comunes, también los de la parte inferior del edificio.

En orden al cálculo del coste de ejecución del edificio la sentencia rechaza, por las razones que explica, la pericial de la actora, que contenía errores, pero también la pericial de los demandados, entre otras razones por incluir consideraciones subjetivas difícilmente evaluables, y opta por la cifra que arroja el dictamen pericial, que presenta un estudio minucioso del coste de cada unidad de la obra sin incurrir en los errores de las otras periciales; a la suma del coste añade otros gastos reales que serían necesarios para la reposición del edificio (impuestos, gastos de administración) y el importe de adecuación de los locales, para lo que opta también, explicando las razones, por la cifra del perito judicial, incrementándola con los conceptos de impuestos no repercutibles y administración del promotor. De esta forma alcanza el valor a nuevo del inmueble (1.883,886,08 euros), pero como lo que busca es el valor real para determinar si el coste de las reparaciones excede o no del 50%, la sentencia aplica a esa cifra los coeficientes de antigüedad y conservación,

En definitiva, la sentencia recurrida, tras explicar las razones por las que considera que debe atenderse a los factores contenidos en el Real Decreto 1020/1993 para calcular el valor real del edificio, pondera su aplicación atendiendo a las circunstancias del caso concreto, y excluye la aplicación de alguno de los coeficientes de depreciación que aplicó el perito judicial (el funcional, porque para calcular el valor de reposición ha tomado en consideración un edificio similar al actual, por lo que se estaría gravando el coste de reposición con algo que ya se tuvo en cuenta al establecerlo, además de considerar que está ya implícito en el coeficiente de antigüedad; el de cargas singulares, por considerar que el mayor coste que derivará de la protección de que goza el edificio se compensará con el mayor valor del edificio por esa misma singularidad), y rebaja el factor de conservación de deficiente a un coeficiente intermedio entre regular y deficiente, en función del diferente estado en que se encuentran los diferentes espacios del inmueble. El valor del edificio se cifra en la cantidad de 772.393,29 euros.

Finaliza la sentencia declarando que, "[c]onclusión de todo lo anterior es que el importe de las obras de reparación superan ampliamente el cincuenta por ciento del valor del edificio para aproximarse al 100 por 100 (503.455 euros frente a 540.675 euros, lo que ha de llevar aquí a ratificar el acogimiento de acción ejercitada. No cabe argumentar frente a la valoración indicada el importe de las sucesivas ventas de espacios privativos del inmueble, pues además de ser muy diferentes los precios pactados por metro cuadrado en unos y otros casos (según se tratara de viviendas o locales), debe tenerse en cuenta que la repercusión del valor del suelo, que aquí no se computa, es decisiva en la cantidad satisfecha. Por el contrario, en la sentencia de esta Sala, ya citada, de 6 de abril de 2005 , se establecía que el valor de una vivienda de ese edificio, excluido el suelo, era de 39.061,30 euros. Si se tiene en cuenta que esa vivienda tenía 174,07 m2 (sentencia de primera instancia dictada en aquel proceso, folios 224 y siguientes), la cifra que se obtiene extrapolando tales sumas al total del edificio es similar, incluso inferior, a la antes indicada resultaría un valor de 224,40 euros m2, que, multiplicados por la total superficie, alcanzaría una cifra de 420.624 euros".

En definitiva, el motivo se desestima puesto que, en el caso, las conclusiones de hecho que sirven de base a la sentencia recurrida superan el test de la razonabilidad exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 CE -en este sentido sentencias 101/2011, de 4 de marzo , y 263/2012, de



25 de abril -, y nuestro ordenamiento procesal civil no reconoce la posibilidad de tercera instancia en los procesos civiles, ni el recurso de infracción procesal permite la revisión de la prueba practicada en la instancia, como se desprende de la propia enumeración de motivos de recurso contenida en el art. 469 LEC .

6. En el motivo segundo del recurso de D. Jose Francisco y D. Jose Enrique , sustancialmente coincidente con el motivo primero del recurso de D. Victorio , se denuncia la falta de imparcialidad del perito judicial, a cuyo informe atribuye falta de lógica y racionalidad, y añade que las catas en las que se basa su dictamen se habían realizado con anterioridad por los demandantes, que cita la jurisprudencia y parte de la argumentación utilizada por el abogado de los demandantes en un trabajo publicado así como que intercambié llamadas con el perito de parte y que se retrasó en su comparecencia para evitar que sus conclusiones fueran criticadas.

Se desestima por las mismas razones que se ha desestimado el primer motivo del recurso de D. Victorio .

7. El motivo tercero del recurso de D. Jose Francisco y D. Jose Enrique alega vulneración del art. 12 LEC por la falta de llamada al procedimiento de los arrendatarios.

Se desestima por las mismas razones que se ha desestimado el motivo tercero del recurso de D. Victorio .

8. El motivo único del recurso de D.<sup>a</sup> Almudena alega infracción del art. 12.2 LEC por no haber sido demandados los titulares de derechos de hipoteca sobre diferentes predios del edificio.

Se desestima por las razones expuestas para desestimar el motivo único del recurso de D. Jesús Manuel .

### **Tercero. Recursos de casación**

1.- Formulación de los motivos. El recurso de D. Victorio se compone de un único motivo en el que se cuestiona que proceda declarar la extinción del régimen de propiedad horizontal por ruina económica porque no se va a producir la destrucción o demolición del edificio por tratarse de un edificio catalogado; se discute la utilización para el cálculo del valor del edificio de una normativa (RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana) que no es la aplicable para la apreciación de la ruina económica porque el valor a tener en cuenta para la declaración de ruina económica y determinar si la reconstrucción resulta o no antieconómica es el de la finca, es decir, el suelo y el edificio y no solo el valor del edificio como hace la sentencia recurrida al aplicar analógicamente el concepto urbanístico de ruina que excluye el valor del suelo; rechaza la aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad a la hora de valorar el inmueble; argumenta que el art. 23 LPH solo es aplicable cuando se produce un siniestro, pero no es en cambio aplicable cuando lo que hay es un deterioro por omisión de obras de conservación, pues lo contrario favorecería maniobras especulativas, sin que sea reprochable a los copropietarios no haber instado previamente de forma judicial la realización de obras de conservación; añade que la valoración del edificio que se admite es muy baja respecto a los precios que se han ido pagando por predios del edificio.

El recurso de D. Jesús Manuel también discute que quepa acordar la extinción del régimen de propiedad horizontal en un edificio catalogado como es el litigioso, dada la necesaria rehabilitación impuesta por la normativa urbanística.

El recurso de D. Jose Francisco y D. Jose Enrique se funda en dos motivos. En el motivo primero discute que para la valoración del inmueble deba acudir a su valor real o de mercado y aplicarse los coeficientes de depreciación; razona que es aplicable al caso la Ley 1/2001 del Patrimonio Cultural de Asturias, en la que expresamente se prevé que a los efectos de ruina económica la valoración del coste de reposición no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad y que no es aplicable el RD 1010/1993 tenido en cuenta por la sentencia recurrida, dado que tiene un cometido estrictamente fiscal y no contempla supuestos de ruina económica. En el motivo segundo niega que puede acordarse la extinción del régimen de propiedad horizontal de un edificio reconocido en el Plan General de Ordenación de Cangas de Onís e incluido dentro del Catálogo urbanístico.

El recurso de D.<sup>a</sup> Almudena se basa en un único motivo en el que plantea como cuestión jurídica si en los supuestos en que la normativa urbanística ( art. 72 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril , por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, art. 209 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre , que aprueba el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, art. 9 de la Ley del Principado de Asturias



1/2001, de 6 de marzo , de Patrimonio Cultural) impone una conservación del edificio, puede extinguirse el régimen de propiedad horizontal.

**2.- Desestimación de los recursos .** Todos los motivos denuncian infracción del art. 23 LPH , por lo que van a ser analizados conjuntamente y, por las razones que exponemos a continuación, desestimados.

La cuestión jurídica que se plantea en el recurso de casación versa sobre la interpretación del art. 23 LPH , que contempla la extinción del régimen de propiedad horizontal por la destrucción del edificio y estima producida la destrucción "cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro".

La demanda fue interpuesta, al amparo del art. 23 LPH , por los propietarios de quince departamentos de un edificio en régimen de propiedad horizontal que representan una cuota de participación del 69,50% del edificio. Los demandados son cuatro hermanos que son propietarios de los dos departamentos restantes del edificio, a los que corresponde en total una cuota de participación del 30,50%. Los demandantes alegaron que, dado el estado ruinoso del edificio, las obras de reconstrucción superan el 50% de su valor real, por lo que procedía declarar la extinción del régimen de propiedad horizontal del edificio y su sustitución por una copropiedad ordinaria.

La sentencia recurrida confirmó la del juzgado y estimó la demanda porque, a la vista de la prueba practicada, consideró que el importe de las obras de reparación superan ampliamente el cincuenta por ciento del valor del edificio. Los demandados recurrentes sostienen que no procede la extinción del régimen de propiedad horizontal y reprochan a la Audiencia que ha aplicado incorrectamente el art. 23 LPH . Consideran, en síntesis: que el precepto solo es aplicable cuando la situación de deterioro procede de un acontecimiento súbito e imprevisible, pero no de la falta de conservación; que para calcular el valor de la finca debe computarse el valor del suelo; que el valor de la finca debe realizarse conforme a la actual normativa autonómica urbanística sobre ruina (la asturiana), que ya no tiene en cuenta como punto de comparación el valor actual del edificio (es decir, depreciado), sino el valor de un edificio de nueva planta de sus mismas características, lo que da lugar a un mayor valor del edificio y a que las reparaciones no alcancen el 50% de su valor; se alega también que, de acuerdo con la normativa autonómica de patrimonio cultural, no debe tenerse en cuenta la depreciación por edad del edificio; que, puesto que la ruina económica obliga a la demolición del edificio y, en el caso, el edificio del pleito no puede ser demolido por la protección de que goza, no cabe declarar su ruina ni tiene sentido extinguir la propiedad horizontal.

Para resolver las cuestiones planteadas debe partirse de la finalidad de la norma contenida en el art. 23 LPH , conforme al cual, a 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 cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro".

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.

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, sin que sea exigible la producción de un acontecimiento de fuerza mayor. En el caso, por lo demás, según reconoce uno de los recursos, los demandados no habían instado judicialmente con anterioridad la realización de obras de conservación del edificio y, en cualquier caso, aunque los demandados recurrentes imputan el mal estado del edificio a la falta de conservación de los pisos superiores, lo cierto es que ya en 2005 la Audiencia Provincial de Oviedo confirmó la sentencia del juzgado que había declarado la extinción del contrato de arrendamiento de una vivienda sita en el piso primero derecha del mismo edificio al apreciar ruina del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el art. 118 LAU 1964 .

Este tribunal tampoco comparte el argumento de 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.



Partiendo de la finalidad del art. 23 LPH , este tribunal considera que lo correcto para calcular el "valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro" es atender al valor actual de la construcción, tal y como ha hecho la Audiencia que, tras fijar el valor de reposición bruto calculado con apoyo en 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 art. 23 LPH .

Los recurrentes alegan que es aplicable la normativa del Principado de Asturias porque la demanda se interpuso en 2011, con anterioridad a la aprobación del RD- Leg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, cuyo art. 15.3 , de modo semejante a la normativa autonómica que se invoca, fija -como condición básica de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales- el límite de las obras que deben ejecutarse a costa de los propietarios en la mitad del valor actual de construcción de un edificio de nueva planta equivalente al original.

Según dicen los recurrentes, la aplicación de la normativa autonómica debe llevar a tomar, para el cálculo del valor del edificio, no el valor actual del mismo, sino su valor de reposición. Citan el art. 143 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004 , que establece el límite del deber normal de conservación en las obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características y superficie que la preexistente. Citan también el art. 234 del mismo cuerpo legal , conforme al cual procede declarar la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el art. 143 del mismo Decreto Legislativo 1/2004 .

Dada la diferente finalidad y efectos de uno y otro conjunto normativo, este tribunal no comparte el argumento de que en la aplicación del art. 23 LPH 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. En definitiva, el límite al deber de conservar del propietario fija el límite de las obras que deben ejecutarse a costa del propietario, lo que implica que, por encima del mismo, cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación cuyo coste supere dicho límite, el obligado puede pedir a la Administración que sufrague el coste parcial de las obras impuestas ( art. 38.2 y 3 de la Ley 3/2002, de 19 de abril , del régimen del suelo y ordenación urbana del Principado de Asturias, art. 143.2 y 3 del Decreto Legislativo 1/2004 del Principado de Asturias ; parecidamente, ahora, art. 15.2 del RD-Leg. 7/2015 ).

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 art. 23 LPH está prevista de manera específica para la propiedad de un edificio 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.

Todo ello, dejando aparte que los recurrentes omiten que la normativa del Principado de Asturias que invocan como aplicable delimita dos modelos de ruina económica. Cierto que la primera, única a la que se refieren los recurrentes, se refiere a la ruina cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el art. 143 del Decreto Legislativo 1/2004 (que, como se ha dicho se refiere a la mitad del valor de una construcción de nueva planta). Pero el mismo art. 234 del Decreto Legislativo 1/2004 contempla un segundo supuesto de ruina económica que recoge la regla tradicional de valoración, referida al valor actual y no al valor de una construcción de nueva planta ("y en todo caso cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o construcción afectada, excluido el valor del terreno", dice el art. 234 del Decreto Legislativo 1/2004 , que reproduce la redacción dada por la Ley 3/2002, de 19 de abril, del régimen del suelo y ordenación urbana al art. 4 bis de la Ley del Principado 3/1987, de 8 de abril , de disciplina urbanística).



En atención a que el edificio a que se refiere el litigio goza de protección parcial, los demandados recurrentes invocan también la normativa autonómica sobre patrimonio cultural de la que resulta que, para la declaración de ruina de un inmueble por la Administración, cuando no se encuentre en situación irrecuperable, no solo se pondera el coste de reparación de los daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble, excluido el valor del terreno, sino que expresamente se dispone que "la valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad" ( art. 34 de la Ley 1/2001, del Principado de Asturias , de patrimonio cultural).

El argumento se rechaza. Sucede nuevamente que esta normativa persigue una finalidad diferente, que sin duda se vincula al deber de conservación del patrimonio y que producirá sus efectos propios (en particular, no es incompatible con la conservación ni con la rehabilitación urbanística, puede dar lugar a un procedimiento de expropiación forzosa). La normativa sobre patrimonio cultural no es la que debe tenerse en cuenta para el cálculo del valor real del edificio a efectos del art. 23 LPH , que lo que permite, a falta de acuerdo entre los copropietarios, es poner fin al régimen de propiedad horizontal cuando los gastos de reparación superan el umbral previsto en el propio precepto. Naturalmente que quien resulte propietario del edificio litigioso en virtud de la subasta quedará vinculado por los deberes que impone la ley al propietario de un inmueble integrante del patrimonio cultural.

Por estas razones, se desestiman todos los motivos de los recursos de casación interpuestos y se confirma la sentencia recurrida.

#### **Cuarto. Costas y depósitos**

La desestimación de los recursos por infracción procesal y casación determina que se impongan las costas de ambos recursos a la parte recurrente ( arts. 394.1 y 398.1 LEC ) y que proceda la pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

### **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 los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Victorio , de D. Jesús Manuel , de D. Jose Francisco y D. Jose Enrique y de D.<sup>a</sup> Almudena contra la sentencia dictada con fecha 6 de junio de 2016 por la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 4.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 183/2016 , dimanante del juicio ordinario n.º 578/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Cangas de Onís.

2.º- Imponer a la parte recurrente las costas generadas por ambos recursos y la pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

Líbrense a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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.