

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Grado en Derecho. Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Convocatoria de julio. Curso 2021/2022

LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

CONDOMINIUM EXTINCTION DUE TO BUILDING DESTRUCTION

Realizado por el alumno D. **Aday Rivero Couto**
Tutorizado por el Profesor D. **Luis Javier Capote Pérez**
Departamento: **Disciplinas Jurídicas Básicas**
Área de Conocimiento: **Derecho Civil**

ABSTRACT

As a result of urban agglomeration and conurbation phenomenon, 1960 Condominium Act is born to organize and regulate, on the one side, property rights on different apartments and, on the other side, co-ownership on common areas at the same building; this is, condominium or horizontal property.

Just as this regime comes into existence, it has to come to an end: on this purpose we Will analyze the “Imperial Building” case, located in Santa Cruz de Tenerife and demolished more than twenty years ago, to look into the responsibility originated on the structure collapse, ruin and demolition statement and, specifically, condominium extinction due to building destruction, which is the central topic of this project.

Key Words: 1960 Condominium Act, condominium, ruin statement, condominium extinction, building destruction, extracontractual civil liability, Imperial building.

3

RESUMEN

Como resultado de la aglomeración y concentración de un alto porcentaje de la población en las grandes ciudades y la consecuente escasez de suelo nace la necesidad de ordenar y conjugar la propiedad separada sobre los pisos o locales de un edificio y la copropiedad sobre los elementos comunes, es decir, la propiedad horizontal, que encuentra su regulación en la Ley 49/1960, de 21 de julio.

El régimen de propiedad horizontal nace, se desarrolla y se extingue, y es este tercer y último estadio de lo que podríamos denominar su “ciclo vital” aquel en que se hará especial énfasis a lo largo del presente estudio.

Para dicho propósito constituirá base fáctica el caso del “Edificio Imperial, un inmueble radicado en pleno centro de la capital tinerfeña cuyo sonado derrumbamiento derivó en numerosos litigios en torno a la responsabilidad derivada del desplome de la estructura, la declaración de ruina del inmueble y, especialmente, la extinción del régimen de propiedad horizontal derivada de la destrucción del edificio.

Palabras Clave: Ley de Propiedad Horizontal, propiedad horizontal, declaración de ruina de los edificios, extinción del régimen de propiedad horizontal, destrucción del edificio, responsabilidad extracontractual, Edificio Imperial.

‖ ÍNDICE DE CONTENIDOS ‖

• <u>RESUMEN Y ABSTRACT</u>	03
• <u>ÍNDICE DE CONTENIDOS</u>	05
• <u>ABREVIATURAS</u>	07
• <u>LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO</u>	09
— <u>CAP. I: INTRODUCCIÓN</u>	09
(1) LA PROPIEDAD HORIZONTAL	10
(2) LA RESPONSABILIDAD POR RUINA DE LOS EDIFICIOS	13
(2.1) LA RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS OCASIONADOS POR RUINA DE LOS EDIFICIOS: los artículos 389, 1907 y 1909 CC	14
(2.2) LA RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL POR DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN: el artículo 1591 CC y la LOE	15
— <u>CAP II: LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NOCIONES GENERALES</u>	17
(1) LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	18
(2) LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN POR CONVERSIÓN EN PROPIEDAD O COPROPIEDAD ORDINARIAS	19
— <u>CAP. III: LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, EL CASO “EDIFICIO IMPERIAL, LA MARINA”</u>	21
(1) EL CASO “EDIFICIO IMPERIAL, LA MARINA”	21
(1.1) EL “EDIFICIO IMPERIAL”	21
(1.2) EL ENJUICIAMIENTO DEL DERRUMBE DEL “EDIFICIO IMPERIAL”: análisis de las resoluciones dictadas alrededor del caso	23
(1.2.1) LA INEXISTENCIA FÍSICA DEL EDIFICIO Y LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN: el edicto de 08 de abril de 2008, relativo al fallo de la sentencia recaída en los autos de menor cuantía n.º 290/1998	23
(1.2.2) LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE CANTIDADES POR RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL POR RUINA DE LA CONSTRUCCIÓN: la SAP TF n.º 200/2014, de 17 de septiembre, y el Auto del Tribunal Supremo de 08 de junio de 2016	24
(2) CASUÍSTICA ACERCA DE LA DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: análisis doctrinal y jurisprudencial de la materia	26

(2.1) LA RUINA DEL EDIFICIO: la valoración de los daños y del edificio	27
(2.1.1) LA RUINA Y LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS: el art. 1591 CC	27
(2.1.1-A) La ruina total.....	28
(2.1.1-B) La ruina parcial	28
(2.1.1-C) La ruina potencial	29
(2.1.1-D) La ruina funcional.....	29
(2.1.1-E) La ruina contractual	30
(2.1.2) LA VALORACIÓN DE LOS DAÑOS	30
(2.2) LA EXTINCIÓN POR DESTRUCCIÓN: el pacto en contrario	32
(2.3) LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN: las cuotas de participación en la división de la cosa común tras la extinción por destrucción.....	35
• <u>CONCLUSIONES</u>	39
• <u>BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA</u>	41
• <u>RECURSOS WEB CONSULTADOS</u>	42
• <u>LEGISLACIÓN CONSULTADA</u>	43
• <u>JURISPRUDENCIA CONSULTADA</u>	43

|| ABREVIATURAS UTILIZADAS ||

art./arts.	artículo/artículos
ATS	Auto del Tribunal Supremo
BOC	Boletín Oficial de Canarias
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
IGIC	Impuesto General Indirecto Canario
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
<i>op. cit.</i>	« <i>opere citato</i> », obra citada
RAE	Real Academia Española
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
ss.	siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
<i>vg.</i>	« <i>verbi gratia</i> », por ejemplo
<i>vid.</i>	« <i>vide</i> », véase
VV. AA.	varios autores

|| LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO ||

El estudio del Derecho y de nuestro ordenamiento jurídico no puede concebirse obviando las exigencias y necesidades de la realidad social sobre la que va a aplicarse.

El implacable avance de las nuevas tecnologías y las ciencias de la información que acompaña al fenómeno de la globalización no ha sido obstáculo para que la humanidad optara por seguir el “modelo de éxito” que tan efectivamente sirvió a nuestros antepasados *homo sapiens* para prevalecer, en opinión del historiador y escritor israelí YUVAL NOAH HARARI, frente a otras especies de homínidos en los albores de la civilización: la cooperación, que hoy en día sigue manifestándose a través de la masificación que se produce en las grandes ciudades a través de la “construcción vertical” o la edificación.

9

CAP. I: INTRODUCCIÓN

SUMARIO: (1) LA PROPIEDAD HORIZONTAL; (2) LA RESPONSABILIDAD POR RUINA DE LOS EDIFICIOS; (2.1) LA RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS OCASIONADOS POR RUINA DE LOS EDIFICIOS: arts. 389, 1907 y 1909 CC; (2.2) LA RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL POR DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN: art. 1591 CC y LOE.

El presente trabajo de fin de grado toma como punto de partida la inagotable fuente de controversias y litigios que supone la vida en vecindad, en especial, en los edificios.

Más concretamente, y tras una introducción conceptual nunca baladí a las figuras de la propiedad horizontal y la responsabilidad por ruina de los edificios —partiendo de que cualquier excusa para el estudio de la responsabilidad extracontractual es siempre bienvenida—, procederá realizar un análisis de la **extinción del régimen de propiedad horizontal** tomando como base fáctica el caso del “Imperial”, un emblemático edificio ubicado en el municipio santacrucero que varias décadas atrás resultó destruido.

(1) LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Por un lado, y siguiendo la temática de este proyecto, se tratará la noción de **propiedad horizontal** como el primer pilar sobre el que se edificará este estudio.

La propiedad horizontal se rige en nuestro ordenamiento jurídico por lo dispuesto en la Ley 49/1960¹, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, una Ley que ha sido objeto de múltiples modificaciones desde su promulgación «con clara vocación² de conciliar intereses tan contrapuestos como el individual y el colectivo, que confluyen en esta forma tan especial de propiedad que tanto dista de un régimen general del derecho de dominio»: este tipo de propiedad era tratado como una modalidad de comunidad de bienes³ del art. 396 CC⁴, pero al promulgarse la LPH se le dota de una regulación completa reconociendo el «derecho de propiedad sobre pisos o locales individualizados que forman parte de un mismo edificio compartiendo derechos y obligaciones sobre los elementos comunes».

Acertadamente, en mi opinión, es definida la **propiedad horizontal** por la Real Academia Española⁵ como «la forma de copropiedad o condominio que se establece entre los

10

¹ **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960. BOE-A-1960-10906), entrada en vigor el 12/08/1960 (en lo sucesivo, LPH).

² **MUÑOZ GARCÍA, C.**: “Propiedad horizontal”, *Dykinson*, Madrid, 2006; págs. 13 a 18.

³ “Propiedad horizontal”, *Iberley* (06 de octubre de 2021). Disponible en <https://www.iberley.es/temas/propiedad-horizontal-60430> (última consulta: 12/04/2022).

La Exposición de Motivos de la Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal, dispone, en el mismo sentido, que «la propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad [...]».

⁴ **Real Decreto de 24 de julio de 1889**, por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid, 206. BOE-A-1889-4763), entrada en vigor el 16/08/1889.

PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “La propiedad horizontal”, en DE PABLO CONTRERAS, P. (coord.), “Curso de Derecho Civil, Tomo III: Derechos Reales”, *Edisofer*, 4.ª edición, 2016, Madrid. «El punto de partida del régimen jurídico de la propiedad horizontal lo constituye el artículo 396 CC. Se trata de un precepto en el que, por una parte, se fija la estructura básica de la propiedad horizontal; y, por otra, se contiene una norma de remisión en lo que respecta al régimen jurídico por el que habrá de regirse la propiedad horizontal». «[...] La estructura de la propiedad horizontal se caracteriza por conjugar la propiedad separada sobre los pisos o locales de un edificio y la copropiedad sobre los elementos comunes [...]».

⁵ **MUÑOZ MACHADO, S.** (dir.): “Diccionario del Español Jurídico”, Ed. *Espasa*, Madrid, 2016; p. 1360.

propietarios de un inmueble dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquel o a la vía pública. En estos inmuebles coexistirán dos derechos de propiedad distintos⁶: el derecho de propiedad exclusivo de cada propietario sobre el piso o local susceptibles de aprovechamiento independiente y la copropiedad con el resto de propietarios de los elementos comunes del edificio». Además, añade que «el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos pisos o locales que lo forman y se hará constar la cuota de participación de cada propietario tomando como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes, lo que determinará el porcentaje que corresponde a cada propietario respecto de las obligaciones y gastos comunes».

Otros autores⁷ optan por definir este fenómeno más escuetamente, como una «figura jurídica esencial que se caracteriza por comprender una propiedad exclusiva sobre unos

⁶ **DÍAZ MARTÍNEZ, A.**: “Artículo 396”, en VV. AA. (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., coord.) “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (6.^a ed., Grandes tratados Aranzadi)”, *Aranzadi*, Navarra (Cizur Menor), 2020. «La definición y delimitación, pues, de lo privativo y lo común deviene esencial como presupuesto del correcto funcionamiento del régimen, ya que las facultades de los propietarios sobre unos y otros elementos difieren notoriamente y la calificación jurídica de un espacio condiciona la licitud o ilicitud de las conductas que sobre el mismo realicen.

En todo caso, al margen de que buena parte de las contiendas judiciales que la propiedad horizontal origina graviten sobre esa previa conceptualización del espacio litigioso, lo cierto es que en muchas ocasiones es muy tenue la línea que separa lo aceptable en una situación de convivencia física como la que aquí describimos y lo que excede de ello, aunque pueda presentarse como ejercicio del derecho constitucional de propiedad.

Indudablemente, el objetivo del régimen de propiedad horizontal es lograr el más justo equilibrio posible entre lo individual y lo comunitario, coordinando las facultades ínsitas a todo derecho de propiedad, cuya existencia en definitiva ha motivado la aparición de este particular sistema de condominio, con la garantía de una convivencia pacífica en el marco de un edificio, lo que no resulta en absoluto sencillo».

⁷ **ROSAT ACED, J. I.** (coord.) & **JAIME LÓPEZ, I.** & **JIMÉNEZ LUJÁN, J. J.** & **LÓPEZ NAVARRRO, J. F.** & **ROSAT ACED, C.**: “GPS propiedad horizontal. Guía íntegra para la administración de fincas”, *Tirant Lo Blanch*, Valencia, 2022; págs. 25 a 30.

CAÑIZARES LASO (en “Artículo 396”, en *Comentarios a la Ley de propiedad horizontal*) afirma que el supuesto de hecho del régimen de propiedad horizontal —que define como «una suerte de propiedad especial separada que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute»— tiene base en «la existencia de diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública».

determinados elementos (pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, plazas de garaje o trasteros) y copropiedad sobre otros elementos (servicios e instalaciones comunes de la finca, como lo son las escaleras, los ascensores o los jardines)».

Generalmente, el **origen**⁸ del régimen de propiedad horizontal radica en **a)** la división por el propietario del inmueble, que hasta aquel momento era el único propietario; **b)** la división de un inmueble en situación de copropiedad; o **c)** la construcción de un inmueble para configurarlo dentro de este ámbito directamente.

Sin embargo, resulta habitual que, aun no habiéndose originado en virtud de las variables inmediatamente antes expresadas, se pueda considerar que existe este régimen:

a) por medio de la **prehorizontalidad**⁹, la «situación jurídica en que el régimen de propiedad horizontal no está todavía constituido por completo, pero en la que se encuentra perfectamente formada y declarada la voluntad de los interesados de llegar a establecerlo, habiéndose iniciado la vía jurídica para ello».

b) por otro lado, según lo resuelto por la RDGRN de 17 de julio de 1998¹⁰, también se estará ante el supuesto de hecho de la propiedad horizontal en determinada medida incompleto, en los **casos en los que el edificio esté solamente proyectado o en construcción**, pudiéndose haber otorgado o no el título constitutivo. El hecho de que los pisos no existan o aún no sean habitables impedirá que se aplique la totalidad de la normativa, sin embargo, el régimen sí será aplicable en todo aquello que no implique, precisamente, la propia existencia de los pisos o locales o sus condiciones de habitabilidad.

⁸ “El concepto y las nociones generales de la propiedad horizontal”, *Iberley* (10 de mayo de 2019). Disponible en <https://www.iberley.es/temas/concepto-nociones-generales-propiedad-horizontal-60431>.

La Exposición de Motivos de la Ley 49/1960 dispone que «la esencial razón de ser del régimen de propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas».

⁹ **ROSAT ACED, J. I.** (coord.): “GPS propiedad horizontal. (...)”; *op. cit.*

¹⁰ **RDGRN de 17 de julio de 1998** (RJ/1998/5973).

c) a través de la figura de la **propiedad horizontal de hecho**, pues «la propiedad horizontal puede existir desde la existencia de una pluralidad de propietarios con independencia de que previamente se haya formalizado o no el título constitutivo», según la STS de 01 de febrero de 2007¹¹.

En definitiva, puede concluirse que lo determinante para la constitución del régimen de propiedad horizontal¹² será el **acuerdo de voluntades** entre los propietarios del inmueble para otorgar la escritura de división horizontal.

(2) LA RESPONSABILIDAD POR RUINA DE LOS EDIFICIOS.

Por otro lado, también constituye parada inexcusable en el examen de esta materia, aunque no es el objeto principal de este trabajo de fin de grado, el análisis de la figura de la responsabilidad derivada de la ruina de los edificios.

En la conceptualización de esta figura, el Diccionario del Español Jurídico diferencia entre **a) la responsabilidad civil del contratista y del arquitecto por la ruina de un edificio**¹³, como la «obligación de responder que tiene el contratista de una obra por vicios en la construcción y el arquitecto por vicios de la dirección o del suelo en aquellos supuestos en que se arruina una edificación durante los diez años siguientes a la conclusión de la construcción» (*vid. art. 1591 CC*); y **b) la responsabilidad por defectos en la construcción**¹⁴, que es el «tipo de responsabilidad civil que ostentan las personas físicas y jurídicas que intervienen en un proceso de edificación frente a los propietarios y los

13

¹¹ STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) **25/2007**, de 01 de febrero (recurso de casación n.º 1694/2000; RJ/2007/704; ROJ STS 352/2007; ECLI:ES:TS:2007:352. Ponente Excmo. Sr. Román García Varela).

En el mismo sentido se expresa la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) **780/2010**, de 24 de noviembre (recurso de casación n.º 1026/2007; RJ/2011/577; ROJ STS 6108/2010; ECLI:ES:TS:2010:6108. Ponente Excmo. Sr. Antonio Salas Carceller), al disponer que las comunidades de propietarios existirán aún sin el otorgamiento formal del título constitutivo, ya que cabe la posibilidad de que haya situaciones regidas por normas de propiedad horizontal sin haberse otorgado aquel.

¹² “Propiedad horizontal”, *Iberley; op. cit.*

¹³ MUÑOZ MACHADO, S. (dir.): “Diccionario del Español Jurídico”, *op. cit.*; pág. 1464.

¹⁴ MUÑOZ MACHADO, S. (dir.): “Diccionario del Español Jurídico”, *op. cit.*; pág. 1465.

terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, por los daños y durante los plazos legalmente previstos» (vid. art. 14 LOE¹⁵), y así también se diferenciará en los sucesivos epígrafes.

(2.1) LA RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS OCASIONADOS POR RUINA DE LOS EDIFICIOS: los artículos 389, 1907 y 1909 CC.

En lo que se refiere a la **responsabilidad por daños ocasionados por ruina de los edificios**¹⁶ nos remitimos a lo dispuesto en los referidos artículos 389, 1907 y 1909 CC:

a) por una parte, el artículo 389 CC contempla la **responsabilidad por amenaza de ruina**: *«si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída. Si no lo verificare el propietario de la obra ruinosa, la Autoridad podrá hacerla demoler a coste del mismo»*.

b) por otra parte, la **responsabilidad por los daños causados por ruina de los edificios** se recoge en los artículos 1907 y 1909 CC: el primero estipula que *«el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si esta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias»*, responsabilidad que se extiende incluso a las situaciones de arriendo o usufructo de la construcción; mientras que el segundo precepto señala que *«si el daño de que tratan los dos artículos anteriores resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra solo podrá repetir contra el arquitecto o, en su caso, contra el constructor, dentro del tiempo legal»*.

c) finalmente, nos remitimos a lo dispuesto por el art. 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación, sobre *«responsabilidad civil de los agentes que intervienen en*

¹⁵ **Ley 38/1999**, de 05 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 06 de noviembre de 1999. BOE-A-1999-21567), entrada en vigor el 06/05/2000 (en lo sucesivo, LOE).

¹⁶ “Responsabilidad civil por daños causados por ruina de los edificios”, *Iberley*. Disponible en <https://www.iberley.es/comentarios/60164> (fecha de última consulta: 26/04/2022).

*el proceso de la edificación», para lo que a los **plazos** en que operará la responsabilidad frente a propietarios y terceros adquirentes se refiere.*

(2.2) LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR DEFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN: el artículo 1591 CC y la LOE.

Por su parte, la **responsabilidad extracontractual por defectos de la construcción** se recoge en el artículo 1591 CC y en la LOE, normas que no se van a aplicar de manera simultánea, sino que en el momento de optar por la aplicación de una u otra habrá que atender a la fecha de la licencia de edificación.

En este sentido¹⁷, MARTÍNEZ ESCRIBANO estima que «no cabe duda de que los daños del edificio pueden dar lugar a diferentes supuestos de responsabilidad aquiliana. Además de la responsabilidad del propietario del edificio por daños a terceros —casos previstos en los artículos mencionados en el apartado anterior—, puede ser exigible una responsabilidad de esta naturaleza a los agentes intervinientes en el proceso edificatorio».

En estos casos, cabe diferenciar nuevamente dos supuestos dentro de la responsabilidad extracontractual derivada de la ruina de los edificios, a saber:

1) por una parte, en la **protección del propietario mediante la responsabilidad extracontractual**¹⁸, cuando un propietario no tiene vínculo contractual con los agentes de la edificación (vg. cuando se trata de un subadquiriente) solo podrá utilizar en su búsqueda de resarcimiento las vías de la reclamación extracontractual (acerca de las que no se pronuncia la LOE).

Puede concluirse en este sentido que «siendo el perjudicado el propietario del edificio y no un tercero, se podrá exigir responsabilidad extracontractual a los

¹⁷ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: “Análisis Práctico de la Responsabilidad Civil por Defectos de Construcción”, *Aranzadi*, Navarra (Cizur Menor), 2015 (1.ª ed.); pág. 260 y ss.

«El artículo 1909 del Código Civil, vinculado a los artículos 1907 y 1908, responsabiliza tanto al arquitecto como al constructor por los daños ocasionados por defectos de construcción a terceros».

¹⁸ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: “Análisis (...)”, *op. cit.*

sujetos intervinientes en la edificación aun cuando no exista un vínculo contractual entre el perjudicado y el agente responsable¹⁹».

2) por otra parte, también se contempla la **protección a los terceros** mediante el resarcimiento por los daños ocasionados por defectos del edificio (comprendidos estos dentro del ámbito de los daños a que alude el artículo 17 LOE en relación con el artículo 1909 CC): de esta manera²⁰, se entiende que «por los daños ocasionados a terceros por defectos del edificio responderá el propietario, pero si se debieran a defecto de construcción acaecido en el tiempo legal, serían el constructor y el arquitecto los sujetos responsables en lugar de aquel».

En lo sucesivo se centrará nuestro estudio en el análisis de las **causas de extinción del régimen de propiedad horizontal** y su regulación jurídica, sin perjuicio que en los últimos epígrafes se retomará la temática relativa a la ruina de los edificios, ya no orientada al análisis de la responsabilidad sino a la situación de que esta se deriva.

¹⁹ *Ídem.*

²⁰ *Ibidem.*

CAP. II: LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NOCIONES GENERALES

SUMARIO: (1) LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO; (2) LA EXTINCIÓN POR CONVERSIÓN EN PROPIEDAD O COPROPIEDAD ORDINARIAS.

El artículo 23 LPH²¹ es un precepto que no ha sufrido variación alguna en su redacción respecto del anterior artículo 21 de la LPH 1960, sino que simplemente ha cambiado de lugar: así, «de igual modo²² que la Ley recoge los requisitos necesarios para proceder a la constitución del régimen de propiedad horizontal, este artículo recoge las **causas de extinción**» del régimen de propiedad horizontal al que está sometido un edificio.

— Artículo 23 LPH, sobre las “causas de extinción del régimen”:

«El régimen de propiedad horizontal se extingue:

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

2.º *Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias».*

17

Lo cierto es que, atendiendo a la literalidad²³ del precepto, podría concluirse que el legislador solo hace referencia a dos causas concretas: **a)** la extinción **por destrucción del edificio**, de carácter físico, que se da por la desaparición del edificio sobre el que se constituyó el régimen de propiedad horizontal; y **b)** la extinción **por conversión del régimen**

²¹ **ARANDA RODRÍGUEZ, R.:** “Artículo 23”, en VV. AA. (MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., dir.) “Comentarios a la Ley de propiedad horizontal”, *Civitas Thomson Reuters*, Navarra (Cizur Menor), 2011.

²² “Extinción del régimen de propiedad horizontal”, *Iberley* (10 de mayo de 2019). Disponible en <https://www.iberley.es/temas/extincion-regimen-propiedad-horizontal-60434> (últ. consulta: 12/04/2022).

²³ **ARANDA RODRÍGUEZ, R.:** “Artículo 23”, *op. cit.*

VENTURA-TRAVERSE Y GONZÁLEZ, A. (“Derecho de propiedad horizontal”, *Bosch*, 7.ª edición, Barcelona, 2007): «no deben confundirse las causas de extinción del régimen de propiedad horizontal y las de extinción de la propiedad como derecho, pues lo que desaparece no es la propiedad en cuanto representa el derecho sobre una cosa, sino el sistema de gobernarse o regirse esa propiedad».

de propiedad horizontal en propiedad o copropiedad ordinarias, de carácter jurídico, cuando se produce un cambio de régimen jurídico en la organización del edificio, aunque la doctrina y la jurisprudencia siguen esforzándose en aplicar esta limitada y taxativa regulación a supuestos similares, interpretándolos extensivamente.

(1) LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO (art. 23, 1.º LPH).

En lo que se refiere a la destrucción del edificio como causa de extinción de propiedad horizontal, debe esta identificarse con la **destrucción física o material** de aquel, implicando la pérdida del objeto sobre el que recae el reiterado régimen.

En el momento de entrar en vigor²⁴ la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 «se puso el acento en las otras causas de extinción del régimen que regula, acaso por estimarse que los edificios divididos por pisos o locales, de todavía reciente proliferación, estaban en su mayor parte en buen estado de conservación. En efecto, no solo el paso de los años y el progresivo envejecimiento de los edificios puede llegar a provocar su destrucción, sino que ha de pensarse igualmente en que tal efecto se produzca de manera súbita e inesperada a consecuencia de un accidente o una catástrofe de cualquier orden, como un incendio²⁵ o una explosión de gas, que no dejan de ser habituales, incluso en edificios nuevos, y que hacen necesario ordenar las relaciones resultantes de la extinción del régimen».

Aunque la destrucción como causa de extinción que prevé la Ley de Propiedad Horizontal es la destrucción total del inmueble, la propia Ley realiza matizaciones al efecto:

²⁴ **DÍAZ MARTÍNEZ, A.**: “Artículo 23”, en VV. AA. (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., coord.): “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (6.ª ed., Grandes tratados Aranzadi)”, *Aranzadi*, Navarra (Cizur Menor), 2021. En el mismo sentido entiende **ARANDA RODRÍGUEZ** que «la extinción por destrucción del edificio ha sido una causa con escasa atención quizá por la juventud de las construcciones en los años sesenta y su buen estado de conservación. Además, como nos demuestra hoy la experiencia, la destrucción más que por el paso de los años o por vetustez es frecuente hoy en día por accidentes o siniestros fortuitos».

²⁵ *Vid.* **STS** (Sala de lo Civil) **360/1999**, de 24 de abril (rec. n.º 3167/1994; RJ/1999/2694; ROJ 2747/1999; ECLI:ES:TS:1999:2747. Ponente Excmo. Sr. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa), sobre la extinción del régimen de propiedad horizontal por destrucción total del edificio como consecuencia de un incendio.

a) la norma prevé dos **excepciones** a la extinción “automática”²⁶ del régimen: la existencia de pacto en contrario²⁷ y la existencia de seguro.

b) la extinción por destrucción no se circunscribe únicamente al derribo físico total del inmueble, sino que también incluye el derribo parcial en que el coste de la reconstrucción exceda del 50% del valor del inmueble al momento del siniestro²⁸, que en ocasiones se denomina “**ruina económica**”.

(2) LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN POR CONVERSIÓN EN PROPIEDAD O COPROPIEDAD ORDINARIAS (art. 23, 2.º LPH).

El segundo supuesto de extinción contemplado por la norma es el de conversión en propiedad o copropiedad ordinarias, que se produce por la concentración de la titularidad del derecho de propiedad de los elementos privativos y comunes²⁹: así, si el titular es un

²⁶ Vid. **SAP Murcia** (Sección 5.ª) **03/2010**, de 12 de enero (recurso n.º 347/2009; JUR/2010/107171; ECLI:ES:APMU:2010:167. Ponente Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Larrosa Amante): «[...] no estamos en presencia de una extinción automática de la propiedad horizontal, puesto que el propio artículo 23 permite excepciones a la citada regla general [...], contemplando dos causas o circunstancias que provocan la extinción legal del régimen de propiedad horizontal, refiriéndose el primero de ellos a la destrucción física o material del inmueble, en el que tan solo se toma en consideración el total del edificio y se equipara a la misma la llamada ruina económica en atención al exceso de valor de reconstrucción en relación al valor de la finca, debiéndose añadir que la única salvedad para que la destrucción del edificio no lleve aparejada la extinción del régimen de propiedad horizontal es la existencia de pacto en contrario. Por ello, la destrucción total del edificio, o la ruina económica equivalente establecida en el art. 23 supondrá la extinción de la propiedad horizontal salvo en los casos que se establecen como excepciones: a) la existencia de pacto en contrario; y b) que el exceso del valor del 50% del coste de reconstrucción esté cubierto por un seguro».

²⁷ Vid. **RDGRN de 20 de junio de 2005** (RJ 2005/5547), por la que no puede considerarse extinguido el régimen de propiedad horizontal por la destrucción del edificio para su posterior reconstrucción o rehabilitación: «en el caso que nos ocupa, los intervinientes no han formalizado un pacto expreso de subsistencia de la propiedad horizontal, mas no obstante, su voluntad de subsistencia del régimen resulta de sus propios actos, ya que presentando licencia de obras para la demolición parcial y reestructuración mayoritaria del inmueble, toda su actuación implica su voluntad de mantener el régimen de propiedad horizontal».

²⁸ Vid. **SAP Asturias —Oviedo—** (Sección 7.ª) **423/2012**, de 21 de septiembre (recurso de apelación 679/2011; ROJ SAP O 2723/2012; ECLI:ES:APO:2012:2723. Ponente Ilma. Sra. María Paz Fernández-Rivera González): «[...] el régimen 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 administrativo».

²⁹ **DÍAZ MARTÍNEZ, A.**: “Artículo 23”, *op. cit.*: «realmente todas las demás causas imaginables de extinción del régimen de propiedad horizontal, al margen de esta de pérdida del edificio que le sirve de sustrato material, bien total, bien parcial, parece que puede encuadrarse en las que se contemplan en la

sujeto único, estaremos ante una conversión en propiedad ordinaria; mientras que, si son varios los titulares, estaremos hablando de conversión en copropiedad ordinaria.

La **conversión en propiedad ordinaria** ha adquirido especial relevancia en los últimos tiempos debido a la aparición de nuevos avances en la arquitectura y la construcción que permiten un mejor aprovechamiento del terreno: normalmente, estos espacios estaban ocupados por pequeños o antiguos edificios que habitualmente son adquiridos por una constructora, pasando a tener un propietario único³⁰, con el único objetivo de demolerlos y posteriormente reconstruir o rehabilitar la edificación.

La **conversión en copropiedad ordinaria**³¹ se trata del «supuesto en que se forma una finca pasando a ser condóminos por cuotas los que habían sido propietarios de los pisos» del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Es menos usual, pues se entiende que para los propietarios resulta más ventajosa la regulación de la LPH que la de la comunidad de bienes del Código Civil: por tanto, para que pueda producirse³² se requerirá el consentimiento unánime³³ de todos los propietarios y la no distinción entre elementos privativos y comunes, evitando entrar en una propiedad horizontal de hecho.

20

transformación en propiedad ordinaria porque se haya concentrado la titularidad de los diferentes pisos o locales en una sola persona, que manifiesta su voluntad de poner fin a la propiedad horizontal».

³⁰ Vid. **SAP Burgos** (Sección 2.ª) **285/2007**, de 10 de julio (recurso n.º 539/2006; AC/2007/2196; ROJ SAP BU 506/2007; ECLI:ES:APBU:2007:506. Ponente Ilmo. Sr. D. Juan Miguel Carreras Maraña), en que se debate si los demandantes tienen derecho de retracto arrendaticio urbano ante la venta de la totalidad del inmueble que ocupan en alguno de sus inmuebles cuando se produce la extinción del régimen por conversión: «por consiguiente, y aun cuando el derecho de retracto legal que se integra en la categoría de los derechos reales de adquisición preferencial pretende generalmente consolidar en situaciones de propiedad las que son meramente posesorias, no puede el mismo operar en supuestos en los que el objeto del convenio de compraventa es la totalidad del edificio al tratarse de una finca que constituye una unidad física».

³¹ **ABELLA RUBIO, J. M.**: “La división de la cosa común en el Código Civil”, *Dykinson* (4.ª edición), Madrid, 2012: «no deja de ser paradójico que igual que el régimen de propiedad horizontal se puede crear como consecuencia de la acción de división sobre un inmueble en copropiedad, también se pueda extinguir por su conversión en propiedad o copropiedad ordinarias».

³² **ARANDA RODRÍGUEZ, R.**: “Artículo 23”, *op. cit.*

³³ Vid. **SAP Madrid** (Sec. 25.ª) **363/2010**, de 02 de julio (rec. n.º 550/2009; ECLI:ES:APM:2010:12097. Ponente Ilmo. Sr. D. Fernando Delgado Rodríguez): «[...] siendo preciso que para esa conversión en copropiedad ordinaria se alcanzara el acuerdo unánime de todos los propietarios, no bastando la mayoría, de modo que en ningún caso la conversión se produce de forma automática, requiriendo en todo caso el acuerdo unánime de los propietarios que integran la comunidad [...]».

CAP. III: LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, EL CASO “EDIFICIO IMPERIAL, LA MARINA”

SUMARIO: (1) EL CASO “EDIFICIO IMPERIAL, LA MARINA”; (1.1) EL “EDIFICIO IMPERIAL”; (1.2) EL ENJUICIAMIENTO DEL DERRUMBE DEL “EDIFICIO IMPERIAL”: análisis de las resoluciones dictadas alrededor del caso; (1.2.1) LA INEXISTENCIA FÍSICA DEL EDIFICIO Y LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN: el edicto de 08 de abril de 2008, relativo al fallo de la sentencia recaída en los autos de menor cuantía n.º 290/2008; (1.2.2) LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE CANTIDADES POR RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR RUINA DE LA CONSTRUCCIÓN: la SAP TF n.º 200/2014, de 17 de septiembre, y el Auto del Tribunal Supremo de 08 de junio de 2016; (2) CASUÍSTICA ACERCA DE LA DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: análisis doctrinal y jurisprudencial de la materia; (2.1) LA RUINA DEL EDIFICIO: la valoración de los daños y del edificio; (2.1.1) LA RUINA Y LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS: el artículo 1591 CC; (2.1.1-A) La ruina total; (2.1.1-B) La ruina parcial; (2.1.1-C) La ruina potencial; (2.1.1-D) La ruina funcional; (2.1.1-E) La ruina contractual; (2.1.2) LA VALORACIÓN DE LOS DAÑOS; (2.2) LA EXTINCIÓN POR DESTRUCCIÓN: el pacto en contrario; (2.3) LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN: las cuotas de participación en la división de la cosa común tras la extinción por destrucción.

En lo sucesivo, el estudio se centrará en la **destrucción del edificio como causa de extinción del régimen de propiedad horizontal** (una de las dos que taxativamente contempla el artículo 23 LPH), análisis que se efectuará sobre la base del caso del “Edificio Imperial, La Marina”, por servir este al propósito de examinar la casuística y los pormenores de esta causa de extinción, como se verá a continuación.

(1) EL CASO “EDIFICIO IMPERIAL, LA MARINA”.

(1.1) EL “EDIFICIO IMPERIAL”.

El “Edificio Imperial” se construyó entre los años 1971 y 1973 y contaba con una superficie de 1.130,67 m², conformado por dos sótanos, seis plantas y otras dos destinadas a albergar áticos. El edificio estaba situado en pleno centro de Santa Cruz de Tenerife y tenía fachada hacia la calle de La Marina, la de San Francisco y la de San Martín.

Se podría decir que el “Imperial”, tal y como se desprende de su propio nombre, era un símbolo de la clase alta santacrucera: los diarios y periódicos lo tachaban de «un símbolo

de poder³⁴ en Santa Cruz de Tenerife», «un coloso³⁵ en pleno centro de la capital tinerfeña» o «una especie de “Titanic³⁶” de la arquitectura chicharrera»; pero la realidad es que han pasado ya veintiocho años desde que el edificio Imperial colapsara y tuviera que ser desalojado y posteriormente derruido el 18 de marzo de 1994, apenas veinte años después de su construcción, tras ser declarado “en ruina” por el Ayuntamiento³⁷.

Los sucesivos fallos judiciales, que se analizarán bajo el epígrafe siguiente, han concluido acerca de las razones que conllevaron el colapso que, además³⁸ de la concurrencia de graves defectos originales —mala calidad del hormigón utilizado, deficiente impermeabilización, construcción de un ático ilegal o que 344 de los 440 pilares presentaban deficiencias—, contribuyó efectivamente al derrumbamiento el que los vecinos no emprendieran una reforma global³⁹ (pues al descubrir los defectos originales de construcción no

³⁴ **GUTIÉRREZ, J. J.:** “Los vecinos del Imperial cobrarán de los arquitectos y constructores”, *Diario de Avisos* (20 de noviembre de 2012). Disponible en <https://www.diariodeavisos.com/2012/11/vecinos-del-imperial-cobrarán-arquitectos-constructores/> (fecha de última consulta: 22/03/2022).

³⁵ **GUTIÉRREZ, J. J.:** “Así se desplomó el edificio Imperial: el colapso del coloso, en 19 pasos”, *Diario de Avisos* (20 de noviembre de 2012). Disponible en <https://www.diariodeavisos.com/2012/11/asi-se-desplomo-edificio-imperial-colapso-del-coloso-en-19-pasos/> (fecha de última consulta: 22/03/2022).

³⁶ “Ratificada la condena de 800.000 euros por el derrumbe del Imperial”, *El Día* (20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.eldia.es/santacruz/2016-06-20/4-Ratificada-condena-euros-derrumbe-Imperial.htm> (última consulta: 22/03/2022).

³⁷ Según **ARANDA RODRÍGUEZ**, la ruina urbanística «se da en aquellos casos en que no se autoriza la realización de obras de reparación porque el edificio está fuera de ordenación. En estos casos, la ruina si implica la demolición de todo el edificio sería similar al supuesto de destrucción, pero si solo hay demolición parcial no siempre va a implicar desaparición del régimen de propiedad horizontal. Incluso es posible que se pueda subsanar el defecto que lo deja fuera de ordenación y no desaparezca el edificio. Así, cuando tiene un volumen superior al permitido y solo desaparecen algunas plantas; o se subsanan las condiciones de higiene o salubridad, o se permite la reconstrucción para que se ponga en línea con los demás edificios».

³⁸ **RAMÓN, N.:** “El colapso del Imperial”, *CanariasAhora* (13 de agosto de 2016). Disponible en https://www.eldiario.es/canariasahora/tenerifeahora/santa_cruz/colapso-imperial_1_3879613.html (fecha de última consulta: 22/03/2022).

³⁹ La Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que «íntimamente unidos a los derechos de disfrute, aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos como criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica».

En este sentido, **PÉREZ ÁLVAREZ** (“La propiedad horizontal”, *op. cit.*) realiza un análisis pormenorizado del contenido del artículo 9 LPH, que impone determinadas obligaciones a los propietarios, entre las que

hicieron nada por arreglarlos, sino que se limitaron a realizar “simples parcheos”) y retiraron un pilar días antes del derrumbe, «causa última, que no única, de lo ocurrido».

Lo cierto es que, pese al carácter emblemático del edificio, desde el momento de la construcción la estructura presentaba importantes deficiencias y estas se fueron agravando con el paso del tiempo⁴⁰: ya en las jornadas previas al derrumbe se habían comenzado a notar signos preocupantes (ruidos, grietas, puertas que se atascaban, polvaceras...), momento a partir del cual comenzó la “odisea” de los propietarios del edificio.

(1.2) EL ENJUICIAMIENTO DEL DERRUMBE DEL “EDIFICIO IMPERIAL”: análisis de las resoluciones dictadas alrededor del caso.

Tras el derrumbe del edificio no han sido escasas las resoluciones que los órganos jurisdiccionales han dictado resolviendo las controversias que en torno a aquel se suscitaron: no solo en torno a la destrucción física del edificio, a la extinción del régimen de propiedad horizontal y al vislumbamiento de las causas que derivaron en aquel, sino también respecto de la reclamación por los daños derivados del colapso del inmueble ejercitada por los propietarios del edificio frente a los arquitectos y los constructores.

(1.2.1) LA INEXISTENCIA FÍSICA DEL EDIFICIO Y LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN: el edicto de 08 de abril de 2008, relativo al fallo de la sentencia recaída en los autos de menor cuantía n.º 290/1998.

El día 15 de febrero de 2008 se dictó por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife sentencia recaída en los autos de menor cuantía n.º 290/2008⁴¹, por la que se adoptan las siguientes decisiones, en lo que a este estudio interesa:

destacamos las de «contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble —vg. albañilería o pintura— [art. 9.1, e) LPH]; y, en virtud del art. 7.1, párrafo 2.º, LPH, la obligación de comunicar sin dilación al administrador la necesidad de las reparaciones urgentes del inmueble que advirtiera».

⁴⁰ **RAMÓN, N.**: “El colapso del Imperial”, *ídem*.

⁴¹ **Sentencia recaída en los autos de menor cuantía n.º 0000290/1998**, Edicto de 08 de abril de 2008 (Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife). BOC n.º 91, miércoles 07 de mayo 2008.

- 1) se declara la **inexistencia física** del Edificio Imperial y de las fincas registrales que formaban parte del mismo, así como se declara el derecho de los dueños de aquellas a su participación en el solar resultante —tras el derrumbe del edificio— con arreglo a sus **cuotas de participación**;
- 2) se ordena la **cancelación de las inscripciones registrales** de las fincas que integraban el Edificio Imperial, ya demolido e inexistente;
- 3) se declara **disuelta la comunidad de propietarios** constituida por los titulares de las fincas en que estaba dividido el Edificio Imperial.
- 4) se declara que el solar donde se asentaba el ya derruido Edificio Imperial (especificándose sus lindes y su extensión) **es indivisible**, por lo que se acuerda **sacar la totalidad de la finca o solar a venta en subasta pública**.
- 5) se ordena el **reparto proporcional del precio que se obtenga** entre los propietarios de las fincas en que estaba dividido el Edificio Imperial, en atención a las cuotas de participación de cada uno.

(1.2.2) LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE CANTIDADES POR RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR RUINA DE LA CONSTRUCCIÓN: la SAP TF n.º 200/2014, de 17 de septiembre, y el Auto del Tribunal Supremo de 08 de junio de 2016.

El ATS de 08 de junio de 2016⁴² se dicta tras la interposición de recurso extraordinario por infracción procesal y de casación contra la SAP TF de 17 de septiembre de 2014⁴³.

En este sentido, y como adelantásemos anteriormente, no es objeto principal del presente estudio la **acción de reclamación de cantidades por daños y perjuicios por pérdidas de sus fincas** basada en el artículo 1591 CC (por arruinamiento de la construcción), sino que aquello a lo que va a prestarse especial atención en este estudio son las anomalías y

⁴² **ATS** (Sección 1.ª, Sala de lo Civil) **de 08 de junio de 2016** (recurso de casación n.º 3279/2014; ECLI:ES:TS:2016:5429A; JUR/2016/133043. Ponente Excmo. Sr. José Antonio Seijas Quintana).

⁴³ **SAP Santa Cruz de Tenerife** (Sección 4.ª) **200/2014**, de 17 de septiembre (recurso de apelación n.º 451/2013; ROJ SAP TF 2921/2014; ECLI:ES:APTF:2014:2921. Ponente Ilma. Sra. Pilar Aragón Ramírez).

defectos en la construcción que produjeron el derrumbe del grueso del edificio, conllevando la consecuente declaración de estado de ruina y demolición.

En concreto, nos centraremos en la **relación de causalidad entre los defectos en la construcción y el derrumbe** y, más someramente, la **atribución de responsabilidades**:

- a) por un lado, se afirma que la causa principal fue la deficiente calidad del hormigón empleado en la estructura, deficiencia generalizada en todo el inmueble y que generó su falta de resistencia: el peritaje puso de manifiesto que «si los hormigones hubieran sido cubiertos no se habría producido el derrumbe».
- b) la falta de impermeabilización provocó que aparecieran humedades en el sótano, que oxidaron el hierro de los pilares motivando la fractura del hormigón que los recubre (causa de que el pilar n.º 26 se derrumbara tras un intento de reparación inadecuado por parte de la comunidad de propietarios, «causa última, que no única, del derrumbe del edificio»).
- c) también intervino en el “desastre final” la sobrecarga a que estuvo sometido el edificio por la construcción de un sobreático ilegal (no previsto en la memoria del proyecto), la colocación de dobles atezados y pavimentos en cubiertas y viviendas y otras sobrecargas de uso (vg. utilización de oficinas como archivo).
- d) el informe pericial resaltó que del total de los 440 pilares del edificio, 344 no alcanzaban un coeficiente de seguridad admisible.
- e) como resulta de los varios informes periciales, el edificio, casi desde el primer momento en que fue habitado, mostraba deficiencias en la estructura horizontal y en la vertical, estas últimas principal causa del siniestro.

En este caso, de la prueba practicada se derivó que la ruina del edificio era debida a «patologías estructurales, principalmente por insuficiencia de canto en los forjado y que los vanos de este estaban en el límite recomendado [...], a lo que se suma el inadecuado hormigón utilizado [...]». Así pues, con base en las consideraciones expuestas, había de concluirse que «la responsabilidad por los daños ruinógenos de autos deberá ser asumida solidariamente por los intervinientes en el proceso constructivo, por cuanto no es posible discriminar con nitidez la participación de cada uno de ellos en la causación del evento

ruinoso, dado que el mismo se ha producido por un conjunto de diversos factores y de conductas negligentes [...], por lo que la responsabilidad y el coste de la reparación del daño ha de determinarse de modo solidario en aras de la seguridad jurídica y de la satisfacción de los derechos de los perjudicados», atribuyéndose, por tanto, responsabilidad a la constructora, a los arquitectos superiores, arquitectos técnicos y constructores.

Así, de lo expuesto hasta el momento se concluye que, en el caso que sirve de presupuesto fáctico para el análisis de la figura de la **destrucción del edificio como causa de extinción del régimen de propiedad horizontal**, pese a la atribución de cierto grado de responsabilidad a los propietarios de las viviendas del edificio derrumbado por desatender el mantenimiento del inmueble y por «ignorar o no saber apreciar» los patentes defectos en la estructura, se condena en firme a los intervinientes en la construcción al pago de indemnizaciones a los propietarios del edificio, descontando de su responsabilidad por la destrucción que a estos pudiera achacársele la que se atribuye a los propios comuneros.

(2) CASUÍSTICA ACERCA DE LA DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: análisis doctrinal y jurisprudencial de la materia.

En este apartado, deudor de los anteriores, procederá analizar algunas figuras controvertidas que resultan del estudio de la materia y del análisis de las decisiones judiciales dictadas alrededor del caso “Edificio Imperial” a la luz de la interpretación que sobre aquellas realiza nuestra mejor jurisprudencia y doctrina.

Así, serán objeto de comentario: **a)** la **ruina del edificio**, especialmente en lo que atiene a la valoración de los daños y del edificio y a las diferentes variantes de la ruina; **b)** el **pacto en contrario** a la extinción del régimen de propiedad horizontal en caso de concurrir la causa derivada de la extinción del edificio; y **c)** la **acción de división de la cosa común** (*actio communi dividundo*) en relación con las cuotas de participación en el inmueble de los propietarios antes de la extinción física de las fincas a que correspondieran y del edificio en su conjunto y que se plasmarán en el solar resultante.

(2.1) LA RUINA DEL EDIFICIO: la valoración de los daños y del edificio.

Según entiende MARTÍNEZ ESCRIBANO⁴⁴, existen notables diferencias entre el artículo 1591 CC y la LOE en lo que se refiere al concepto de **ruina**: el primero alude genéricamente a la ruina del edificio, mientras que la segunda contiene una detallada casuística, y en atención a la clase de defecto establece un plazo de garantía distinto.

(2.1.1) LA RUINA Y LOS VICIOS CONSTRUCTIVOS: el art. 1591 CC.

El art. 1591 CC está pensado para los casos en que el edificio “se arruine⁴⁵”, aquellos en los que se produce un derrumbamiento del edificio o la destrucción del mismo.

Aunque se trata de un supuesto inusual y podría parecer que ello derivaría en la escasa aplicación del precepto, «se han dado cabida dentro del precepto numerosos supuestos de defectos constructivos que en principio no cabría catalogar como ruina, pero que la jurisprudencia ha optado por incluir en el ámbito de aplicación de la norma⁴⁶».

⁴⁴ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: “Análisis Práctico (...)”, *op. cit.*

⁴⁵ Vid. **SAP Alicante** (Sección 5.ª) **241/2010**, de 03 de junio (rec. n.º 660/2009; JUR 2010, 313238; ECLI:ES:APA:2010:2031. Ponente Ilma. Sra. Visitación Pérez Serra), que asimila la destrucción física del edificio a la ruina: «por ello la destrucción total del edificio, o la ruina económica equivalente establecida en el propio art. 23 LPH supondrá la extinción de la propiedad horizontal en todo caso, salvo en los casos que se establecen como excepciones en el propio texto legal [...]. Fuera de estos concretos y determinados supuestos la consecuencia de la destrucción total del edificio es la de extinguir la propiedad horizontal».

⁴⁶ Por ejemplo, un supuesto recurrente en la práctica es el resuelto por la **SAP Cádiz** (Sección 8.ª), **12/2002**, de 09 de enero (recurso n.º 184/2001; JUR 2002, 86074; ROJ SAP CA 47/2002; ECLI:ES:APCA:2002:47. Ponente Ilma. Sra. Lourdes Marín Fernández), acerca de la declaración de ruina por la autoridad administrativa, ordenando la demolición: «el edificio ha sido destruido en su totalidad, si bien no ha sido por acuerdo de los comuneros sino por decisión del Ayuntamiento ante el estado ruinoso que presentaba el edificio. [...] el Ayuntamiento [...] no acuerda la destrucción de un edificio y considera que se encuentra en estado de ruina de forma caprichosa ni arbitraria sino en cuanto que valora el estado del edificio y prevé las consecuencias de peligro e inseguridad que su mantenimiento puede provocar tanto para los comuneros como para terceras personas extrañas, siendo su obligación la protección de todos ellos».

Otra cuestión es la relativa al destino de los edificios declarados ruinosos, acerca del que se pronuncia la **STS** (Sala 3.ª, Sección 5.ª) **de 26 de octubre de 1993** (recurso de casación n.º 9330/1991; RJ/1993/7898. Ponente Excmo. Sr. Jaime Barrio Iglesias): «el ulterior destino de los edificios declarados ruinosos, no otro que su demolición o, cuando como en el caso presente gocen de una especial protección, su restauración».

En definitiva, podría concluirse que, a través de esa asimilación del supuesto de destrucción física al de ruina, se erige esta última como aquella «situación fáctica en la que se encuentra un edificio que exige su reparación o demolición⁴⁷».

(2.1.1-A) La ruina total.

La **ruina total**⁴⁸ se refiere al «derrumbamiento total del edificio motivado por defectos constructivos», al que podría entenderse que en un principio iba referido el reiterado art. 1591 CC. Sin embargo, con la implementación de las nuevas tecnologías en el ámbito de la construcción y la inspección ha devenido este supuesto en algo extraordinario e inusual, pues rara vez llegan las deficiencias constructivas a derivar en esta consecuencia.

(2.1.1-B) La ruina parcial.

La **ruina parcial**⁴⁹ implica un derrumbamiento parcial de la construcción, un supuesto quizás algo más común que el anterior pero tampoco habitual.

La idea de ruina parcial «alude a que una parte del edificio presenta deficiencias de cierta entidad, aunque no vayan directamente ligadas a la estabilidad de la construcción», entendiendo la jurisprudencia que para que por sus circunstancias pueda ser calificado un defecto como tal no es necesario que peligre la subsistencia del inmueble.

En este sentido se manifiesta la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 2006⁵⁰, entendiendo que no es necesario que se afecte en lo más mínimo a la subsistencia

⁴⁷ **ARANDA RODRÍGUEZ, R.**: “Artículo 23”, *op. cit.*

⁴⁸ **MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.**: “Análisis Práctico (...)”, *op. cit.*

⁴⁹ **MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.**: “Análisis Práctico (...)”, *op. cit.*

⁵⁰ **STS** (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) **1033/2006**, de 26 de octubre (recurso n.º 485/2000; RJ/2006/8821; ROJ STS 6257/2006; ECLI:ES:TS:2006:6257. Ponente Excmo. Sr. Román García Varela): «junto a esta amplia concepción del término “ruina”, un significado sector doctrinal extiende la responsabilidad decenal a aquellos supuestos de vicios o defectos constructivos que, sin afectar a la solidez del edificio, hacen impropia la construcción para el uso al cual es destinada; en este espacio, se dice que el artículo 1591 es aplicable al caso de ruina parcial, aunque esta no afecte en lo más mínimo a la subsistencia de la construcción; que el concepto de ruina comprende todo detrimento o menoscabo grave que experimente una edificación, y que, sin afectar a su solidez, exceda de la medida de las imperfecciones corrientes».

de la construcción, sino que es suficiente para su concurrencia que exista un defecto grave «que exceda de la medida de las imperfecciones corrientes».

(2.1.1-C) La ruina potencial.

La **ruina potencial**⁵¹ se refiere a «aquellos supuestos en que no se ha producido aún la ruina del edificio, pero existen elementos que hacen pensar que esta se va a desencadenar en el futuro». La Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1995⁵² califica la ruina potencial como aquellos «graves defectos que, por exceder de las imperfecciones comunes y corrientes, impliquen una ruina potencial que haga temer por su pérdida o lo inutilicen para la finalidad que le es propia» (vg. las humedades existentes en un garaje, que pueden llegar a deteriorar los elementos constructivos, como ocurrió en el caso del “Imperial”, deteriorando aún más el estado del hormigonado defectuoso).

(2.1.1-D) La ruina funcional.

La **ruina funcional**⁵³, que es la que ostenta mayor proyección práctica de las hasta ahora mencionadas, «se trata de defectos muy molestos que afectan a la habitabilidad del edificio, hasta, en ocasiones, llegar a hacerlo inútil para el fin que le es propio».

En el ámbito de la responsabilidad decenal derivada de la ruina funcional de los edificios destaca la STS de 19 de julio de 2010⁵⁴, que expone que «[...] el concepto de ruina funcional gravita en torno a la idoneidad de la cosa para su normal destino y al valor práctico de la utilidad y seguridad de una adecuada construcción», y en el caso enjuiciado «los desperfectos y deficiencias existentes trascienden de meras imperfecciones corrientes y hacen difícil o penosa la normal utilización y habitabilidad del inmueble, convirtiendo su

⁵¹ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: “Análisis Práctico (...)”, *op. cit.*

⁵² STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 459/1995, de 22 de mayo (rec. casación n.º 541/1992; RJ/1995/4090; ROJ STS 2857/1995; ECLI:ES:TS:1995:2857. Ponente Excmo. Sr. Francisco Morales Morales).

⁵³ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.: “Análisis Práctico (...)”, *op. cit.*

⁵⁴ STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 517/2010, de 19 de julio (recurso n.º 1368/2006; RJ/2010/6559; ROJ STS 4382/2010; ECLI:ES:TS:2010:43832. Ponente Excmo. Sr. José Antonio Seijas Quintana).

uso en irritante o molesto, y en tal sentido han de ser reputadas deficiencias graves, constitutivas de vicios ruinógenos a los efectos de la responsabilidad decenal del art. 1591 CC [...], en que cabe apreciar un grado de afectación al normal uso y habitabilidad del edificio y un grado de incomodidad y molestias en su utilización similar al que naturalmente se deriva de las deficiencias de que adolece el inmueble en el caso aquí contemplado».

A modo de ejemplo, podría tratarse de un supuesto de ruina funcional la existencia de filtraciones de agua en las viviendas o en el garaje de un edificio como resultado de una deficiente impermeabilización, impidiendo su uso normal o haciéndolo molesto.

(2.1.1-E) La ruina contractual.

La **ruina contractual** se refiere a, siguiendo el concepto aportado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1995⁵⁵, los «defectos de construcción que, excediendo de las imperfecciones corrientes, son constitutivas de una violación del contrato de obra, que hace inútil lo construido para el cumplimiento de su destino».

30

(2.1.2) LA VALORACIÓN DE LOS DAÑOS.

La valoración y tasación de los daños derivados de la destrucción del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal resulta de utilidad no solo en el ámbito de las reclamaciones por responsabilidad aquiliana, sino también a la hora de determinar el **valor de la reconstrucción** en el sentido de calcular si supera o no el 50% del valor del edificio⁵⁶ a efectos de la presunción de destrucción que recoge el art. 23, 1.º LPH, en virtud del cual «*se estimará producida aquélla —la destrucción del edificio— cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro*».

⁵⁵ STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) **234/1995**, de 16 de marzo (recurso n.º 758/1992; RJ/1995/1957; ROJ STS 1567/1995; ECLI:ES:TS:1995:1567. Ponente Excmo. Sr. Mariano Martín-Granizo Fernández).

⁵⁶ **ARANDA RODRÍGUEZ** (“Artículo 23”, *op. cit.*) opta por precisar que cuando se menciona el “valor de la finca” no debe el término “finca” entenderse como una referencia al suelo sobre el que se construye, sino al edificio o construcción destruida, respecto del que debe hacerse la valoración.

Resulta ilustrativa la mención de las siguientes sentencias que resuelven algunas de las controversias que en torno a la valoración del daño y del edificio se han dictado:

- 1) por un lado, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 24 de octubre de 2013⁵⁷ ha entendido que la falta de prueba de que el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca puede determinar la declaración de subsistencia del régimen.
- 2) la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1993⁵⁸ se pronuncia resolviendo que las obras de reparación a los efectos de la ruina económica han de limitarse a las que sean necesarias para mantener el edificio en condiciones de estabilidad, seguridad, salubridad y ornato públicos.
- 3) la Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo de 31 de julio de 2004⁵⁹, respecto de la valoración del daño y del edificio, entiende que «en el caso litigioso el núcleo del debate entre las partes versa sobre el valor del edificio litigioso pues, sin duda, y dado que existe acuerdo en el alcance y valor de las reparaciones necesarias, de esa valoración depende la concurrencia del supuesto de hecho contemplado en el art. 23 y la declaración de extinción del régimen de propiedad horizontal, necesaria para el éxito del resto de las pretensiones».

⁵⁷ **SAP Islas Baleares —Palma de Mallorca—** (Sec. 4.ª) **410/2013**, de 24 de octubre (recurso n.º 610/2012; ECLI:ES:APIB:2013:2253; JUR/2013/350521. Ponente Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Aguiló Monjo)

⁵⁸ **STS (Sala 3.ª, Sección 5.ª) de 21 de diciembre de 1993** (rec. de apelación n.º 332/1990; RJ/1993/9985. Ponente Excmo. Sr. Antonio Nabal Recio): «los efectos de la ruina económica “han de referirse o limitarse a la totalidad o a partes fundamentales del edificio, sin que lógicamente puedan alcanzar a aquellas que no afecten a su estructura o elementos básicos” [...]. Conforme al art. 181 de la Ley del Suelo, los propietarios de edificaciones tienen la obligación de mantenerlas “en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”. Ahora bien, esta obligación tiene como límite el de que el coste de las reparaciones no sea superior al 50% del valor actual del edificio, excluido el que corresponde al solar. Resulta que para determinar si en un determinado supuesto procede o no la declaración de ruina económica, habrá que computar el coste de las reparaciones necesarias para mantener el edificio de que se trate en condiciones de estabilidad y habitabilidad, sin que puedan ser tenidas en cuenta a los efectos que se examinan las obras que obedezcan a la finalidad de conseguir en el edificio una mayor comodidad y un ornato superior al que tenía la finca».

⁵⁹ **SAP Asturias —Oviedo—** (Sección 7.ª) **3026/2003**, de 31 de julio (recurso de apelación n.º 505/2002; ROJ SAP O 3026/2003; ECLI:ES:APO:2003:3026. Ponente Ilmo. Sr. D. Víctor Emilio Covián Regales).

4) la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2000⁶⁰ resuelve que a los efectos de la valoración de la reconstrucción del edificio deben incluirse en el importe el IVA (en nuestro caso, IGIC), el beneficio industrial, la mano de obra y las tasas municipales además del coste de las reparaciones.

5) en el mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 2019⁶¹, entendiendo que deben tenerse en cuenta no solo los costes de reconstrucción sino también el coste real de las obras de ejecución, de reparación de los daños, el de reposición o el de ejecución de las obras.

(2.2) LA EXTINCIÓN POR DESTRUCCIÓN: el pacto en contrario.

Resulta también problemático, en caso de destrucción del edificio, el **momento a partir del cual se produce la extinción del régimen**: mientras que para un sector de la doctrina la extinción debe operar de manera automática⁶², otros consideran que el régimen entraría en una suerte de fase de liquidación, similar a la de las sociedades, con lo que resultaría del todo imposible que se pueda extinguir automáticamente.

En opinión de ARANDA RODRÍGUEZ⁶³, «la destrucción no puede ser automática y total salvo que existiera un acuerdo de extinción automática oponible a terceros (vg. en los estatutos de la propiedad horizontal inscritos en el Registro de la Propiedad)».

⁶⁰ STS (Sala 3.ª, Sección 5.ª) de 27 de marzo de 2000 (recurso de casación n.º 7371/1994; RJ/2000/3832; ROJ STS 2439/2000; ECLI:ES:TS:2000:2439. Ponente Excmo. Sr. Juan Manuel Sanz Bayón).

⁶¹ STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 239/2019, de 24 de abril (recurso n.º 2574/2016; RJ/2019/1776; ROJ STS 1341/2019; ECLI:ES:TS:2019:1341. Ponente Excmo. Sra. María Ángeles Parra Lucán).

⁶² La SAP Cantabria —Santander— (Sección 2.ª) 552/2019, de 29 de octubre (recurso de apelación n.º 365/2019; JUR/2019/328949; ECLI:ES:APS2019:754. Ponente. Ilmo. Sr. D. Josué Arsuaga Cortázar) parece acorde a la tesis que implica que la extinción se produce automáticamente al resolver que no es posible dirigir acciones contra una comunidad de propietarios si no ha habido pacto en contrario a la extinción del régimen, sino que habrá que demandar a todos los propietarios integrantes de la comunidad ordinaria que ha sustituido al régimen de propiedad horizontal, ya inexistente.

⁶³ ARANDA RODRÍGUEZ, R.: “Artículo 23”, *op. cit.*

La ley parece acoger esta última tesis al atribuir un papel privilegiado a la **autonomía de la voluntad** a través de la posibilidad que otorga a los propietarios de acordar, aunque se dé el supuesto recogido por la norma, no extinguir el régimen.

Cabe, pues, plantear en qué momento⁶⁴ ha de acordarse la no extinción: en el momento de constituirse el régimen de propiedad horizontal, durante la vigencia del régimen pero antes del siniestro, o bien una vez producido el siniestro —que es el supuesto verdaderamente conflictivo, pues plantea la validez y la eficacia del acuerdo de continuidad del régimen de propiedad horizontal a pesar de la destrucción—.

En el caso del “Edificio Imperial”, que sirve de base fáctica para el desarrollo del estudio, se dictan dos sentencias aparentemente contradictorias con apenas tres años entre ellas acerca de la **subsistencia del régimen de propiedad horizontal cuando ha existido pacto en contra de la extinción del régimen**.

1) Por un lado, analizamos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 24 de abril de 2006⁶⁵, que resuelve acerca de la procedencia de una reclamación de cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios tras haberse producido la destrucción del edificio.

La resolución parte de que «en la demanda iniciadora de estas actuaciones solicitaba la entidad actora se condenara a la demandada al abono de las cuotas de comunidad devengadas y no satisfechas [...], a la que se opone la demandada, en base a la consideración de la inexistencia de la comunidad de propietarios al haberse extinguido el régimen de propiedad horizontal como consecuencia de la declaración de ruina y subsiguiente destrucción del inmueble».

⁶⁴ Vid. STS (Sección 1.ª, Sala de lo Civil) 715/2008, de 22 de julio (recurso de casación n.º 523/2002; ROJ STS 4826/2008; ECLI:ES:TS:2008:4826; RJ/2008/6284. Ponente Excmo. Sr. D. Román García Varela). En esta sentencia se resuelve acerca de la existencia de pacto en contra para el supuesto de destrucción del edificio, en el que el propietario de la planta del sótano alegaba que en el contrato de compraventa se estipulaba que tendría siempre el derecho de construir dicha planta en caso de que el edificio se tuviera que reconstruir por siniestro, alegaciones que no son aceptadas por el Tribunal.

⁶⁵ SAP Santa Cruz de Tenerife (Sección 1.ª) 158/2006, de 24 de abril (rec. n.º 688/2005; ROJ SAP TF 989/2006; ECLI:ES:APTF:2006:989; JUR/2006/199139. Ponente Ilmo. Sr. José Ramón Navarro Miranda).

En este caso, la Audiencia Provincial parte de la existencia de «un acuerdo de la comunidad de propietarios acordando por unanimidad la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, en el que expresamente se dispone que “no obstante, la comunidad de propietarios quedará subsistente hasta la finalización de todas las acciones judiciales y gestiones y procedimientos de toda índole pendientes de llevar a cabo por la misma, aun cuando se constituya la comunidad de bienes” [...]», y resuelve que «no obstante la declaración de ruina del inmueble, hay que concluir la aplicación al caso del régimen de subsistencia del régimen de propiedad horizontal previsto en el artículo 23, 1.º LPH, por concurrir el pacto en contrario al que dicho precepto condiciona la subsistencia».

Por tanto, y acogándose el Tribunal a la tesis de que la extinción del régimen no se produce de forma automática, condena a la demandada al abono de las cuotas de comunidad reclamadas más interés legal devengado.

2) Por otro lado, será objeto de este estudio la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 29 de mayo de 2009⁶⁶, acerca de la subsistencia del régimen de propiedad horizontal tras la destrucción del edificio cuando uno de los comuneros decide ejercer la acción de división de la cosa común.

Debe partirse de la premisa de que, en el momento de dictarse la sentencia, hacía ya más de catorce años del siniestro, situación a partir de la cual entiende la Audiencia que «resulta cuanto menos contradictorio y legalmente insostenible sostener al mismo tiempo la extinción de la obra nueva y propiedad horizontal, la división de la cosa común y mantener al mismo tiempo la persistencia de una comunidad de propietarios sobre un edificio destruido y sobre cuyo solar o terreno ostentan ahora los propietarios una propiedad en común proindiviso».

Afirma tajantemente la sentencia que «si bien es cierto que existió un acuerdo adoptado y posteriormente renovado por la junta de propietarios de no disolución

⁶⁶ **SAP Santa Cruz de Tenerife** (Sec. 3.ª) **231/2009**, 29 de mayo (rec. 290/1998; ROJ SAP TF 1208/2009; ECLI:ES:APTF:2009:1208; JUR/2009/319583. Ponente Ilma. Sra. M.ª Elvira Afonso Rodríguez).

de la comunidad, también lo es que el mismo se adoptó inmediatamente después del siniestro, con que si bien ha podido cumplir un claro objeto de defensa de los intereses comunes, también lo es que su sentido y finalidad última se ha visto superado con el tiempo y cambio sustancial de circunstancias, y ante la realidad incontestable de que no se haya acordado la reconstrucción del edificio».

Sobre la vigencia del acuerdo, expone que «la existencia de dicho pacto, sin ningún tipo de referencia temporal, no permite sin más justificar su pervivencia *sine die*, máxime si tenemos en cuenta que la situación de indivisión del solar mantenida hasta la actualidad y que se ha prolongado en el tiempo únicamente porque ninguno de los comuneros había decidido solicitar la división de la cosa común, se ha visto superada con el ejercicio de estas actuaciones».

En consecuencia, y partiendo de la desaparición física del inmueble y de la pérdida del objeto del pacto en contra de la extinción del régimen, no cabe declarar la subsistencia de un régimen de propiedad horizontal.

35

Del examen de estas dos resoluciones puede concluirse, en definitiva, que, por un lado, no cabe la adopción de acuerdo contrario a la extinción del régimen con oposición de alguno de los comuneros; y por otro, que si existe pacto en contra, ello implica que, sobre la base de los arts. 1256 y ss. CC, la reconstrucción se erige como obligatoria para todos los propietarios, debiendo entenderse esta como la razón de ser del pacto y estando, pues, obligados los comuneros a hacer frente a los gastos que se deriven de aquella.

(2.3) LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN: las cuotas de participación en la división de la cosa común tras la extinción por destrucción.

El artículo 401-II CC contempla un supuesto particular de división de la cosa común, conforme al que «*si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis*»; precepto introducido por la LPH de 1960

y que presenta la posibilidad⁶⁷ de dividir un edificio que forma una comunidad ordinaria por medio de la acción de división⁶⁸ y como consecuencia de la misma se obtenga la forma prevista en el art. 396 CC, que no es otra que la propiedad horizontal.

La propia Ley de Propiedad Horizontal es tajante en lo que se refiere a la utilización de la *actio communi dividundo* en el ámbito de la propiedad horizontal, disponiendo el art. 4 LPH⁶⁹ que, aunque sirva para dar nacimiento a este régimen, «*la acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley*».

Y es que, como adelantásemos (*vid.* ³³), no deja de ser paradójico el que «igual que el régimen de propiedad horizontal se puede crear como consecuencia de la acción de división sobre un inmueble en copropiedad, también se pueda extinguir por su conversión en propiedad o copropiedad ordinarias⁷⁰», y no será esta la única paradoja que se suscite en este ámbito, pues la acción de división de la cosa común aún tendrá una utilidad más.

Una vez producida la demolición total del edificio y liquidados los gastos que por la anterior se hubieran generado⁷¹, la propiedad horizontal quedará sustituida por una copropiedad ordinaria (artículo 392 y ss. del CC) del solar **en proporción a las cuotas de**

⁶⁷ ABELLA RUBIO, J. M.: “La división (...)”, *op. cit.*

⁶⁸ *Vid.* STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 1387/2008, de 10 de enero (recurso n.º 4783/2000; RJ/2008/204; ROJ STS 85/2008; ECLI:ES:TS:2008:85. Ponente Excmo. Sr. Vicente Luis Montés Penades), en cuya virtud mediante la utilización de la *actio communi dividundo* a los comuneros se les adjudica por una parte la propiedad exclusiva de los pisos o locales, y por otra parte la copropiedad de los elementos comunes.

⁶⁹ PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “La propiedad horizontal”, *op. cit.* «Lo que resulta en todo caso excluido es el ejercicio de la acción de división a efectos de hacer cesar la propiedad horizontal. En relación con lo anterior el art. 4 LPH establece que “*la acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley*”. Lo que sí cabe es el ejercicio de la acción de división en relación con algún piso o local, en particular a los efectos de poner fin a una situación de proindivisión —derivada, por ejemplo, de la adquisición *mortis causa* por los herederos del propietario del piso o local—. Respecto del citado supuesto el propio art. 4 dispone que la acción de división solo “*podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso y local determinado, circunscrita al mismo*”. No obstante lo anterior, el art. 4 *in fine* excluye el ejercicio de la acción de división en relación con los pisos y locales en proindivisión cuando esta situación hubiera “*sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios*”».

⁷⁰ ABELLA RUBIO, J. M.: “La división (...)”, *op. cit.*

⁷¹ DÍAZ MARTÍNEZ, A.: “Artículo 23”, *op. cit.*

participación⁷² atribuidas en el título constitutivo a cada unidad susceptible de aprovechamiento independiente, repartiendo gastos y ventajas en función de aquellas.

La destrucción total, que es la modalidad que se entiende prevista en la LPH, implicará que tanto el suelo en que se asentaba el edificio como los restos de aquel pasarán a formar parte del caudal de una comunidad ordinaria formada por los antiguos propietarios de los pisos, modulándose la parte que le corresponda a cada uno en función del coeficiente o cuota de participación que tuvieran respecto del edificio antes del derrumbe.

1) la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja de 09 de septiembre de 2016⁷³ es acorde a esta opinión, en cuanto expone que «[...] los derechos antes existentes sobre los pisos o locales o los elementos comunes del edificio pasan a recaer sobre el solar o los restos de la edificación en proporción a las cuotas de participación que cada una de las unidades privativas tuviera fijada».

2) no es una excepción la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 27 de octubre de 2003⁷⁴, que ante el enjuiciamiento de la repercusión de un derecho de vuelo en las cuotas de participación en proporción a la finca resultante

37

⁷² **PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.:** “La propiedad horizontal”, *op. cit.*

«En relación con la propiedad privativa sobre cada piso o local, el art. 3 LPH establece que “a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo”. [...] La cuota de participación atribuida a cada piso o local tiene una relevancia singular en la articulación del régimen jurídico de la propiedad horizontal. Así, entre otros efectos, la cuota de participación constituye el módulo al que se habrá de recurrir para determinar la contribución a las cargas de la comunidad (art. 3, penúltimo párrafo, LPH): por ejemplo, salvo que se hubiera establecido otra cosa, la cuota de participación es el parámetro de referencia a los efectos de cuantificar la contribución de cada propietario a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, entre otras funciones».

⁷³ **SAP La Rioja** (Sección 1.ª) **204/2016**, de 09 de septiembre (recurso n.º 469/2015; AC 2016, 2316; ROJ SAP LO 401/2016; ECLI:ES:APLO:2016:401. Ponente Ilma. Sra. María del Puy Arramendía Ojer).

⁷⁴ **SAP Asturias —Oviedo—** (Sección 4.ª) **3730/2003**, de 27 de octubre (recurso de apelación n.º 195/2003; ECLI:ES:APO:2003:3730; ROJ SAP O 3730/2003; JUR/2004/49396. Ponente Ilmo. Sr. Francisco Tuero Aller): «una vez extinguida la propiedad horizontal, los apelantes dejaron de ser dueños de un concreto espacio, pasando a ser titulares de una participación indivisa en el total del inmueble en régimen de comunidad ordinaria. De ahí que al producirse esa extinción, desaparezca al mismo tiempo el derecho a sobreedificar, que existía en cuanto subsistiera como propiedad distinta y separada [...]».

tras la extinción del régimen de propiedad horizontal resuelve que este no implica una mayor cuota de participación tras la extinción del mentado régimen.

Así, se conformaría una suerte “círculo perfecto” en torno a la acción de división de la cosa común en el régimen de propiedad horizontal:

- a)** primero, para segregar las partes que conforman una comunidad de bienes para pasar a ser un régimen de propiedad horizontal, en que coexisten elementos comunes y privativos dentro del mismo inmueble;
- b)** y segundo, aunque no como mecanismo para proceder a la extinción de esta situación jurídica, adquiere de nuevo relevancia tras producirse la extinción por destrucción, pues el solar en que se asentara el edificio deberá ser objeto de división entre los comuneros en atención a la reiterada cuota de participación que ostentaran estos en el inmueble destruido.

|| **CONCLUSIONES** ||

PRIMERA. — La Ley de Propiedad Horizontal nació hace más de sesenta años con el objetivo de regular más completa y detalladamente una situación para la que hasta entonces había sido suficiente el art. 396 CC⁷⁵ —pues este régimen irrumpió como una modalidad de comunidad de bienes—, cuyas limitadas previsiones se vieron sobrepasadas por el imparable avance del fenómeno de la construcción vertical a través de la edificación masiva⁷⁶ y los innumerables conflictos que surgen de la convivencia en vecindad.

SEGUNDA. — La propiedad urbana, según la exposición de motivos⁷⁷ de la propia LPH, se manifiesta como «un factor en constante cambio que encuentra su razón de ser en la necesidad de la edificación para la vida de la persona y la familia y el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y el ejercicio de las profesiones»; pero lo cierto es que no ha podido o no ha sabido el legislador adaptarse a estas necesidades: clara muestra de ello es, siempre circunscritos al ámbito del presente estudio, la que se refiere a la posibilidad de añadir la expropiación forzosa⁷⁸ del edificio

39

⁷⁵ MUÑOZ GARCÍA, C.: “Propiedad horizontal”, *op. cit.*: «resulta curioso comprobar que, siendo el supuesto fáctico inicial contemplado en el artículo 396 CC, el del edificio dividido por pisos, no haya sido obstáculo legal aplicar la misma técnica jurídica a otros fenómenos similares como son los centros comerciales, urbanizaciones privadas, edificios destinados a garaje o incluso puertos deportivos. (...)».

⁷⁶ PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “La propiedad horizontal”, *op. cit.*

«La concentración de la población en las ciudades y la escasez de suelo urbano determinaron el desarrollo de la propiedad de casas por pisos; esto es: de la propiedad de los edificios dividida de modo que los pisos o locales puedan pertenecer a diferentes propietarios quienes por este cauce acceden a la propiedad urbana con una inversión que al referirse a la adquisición —no de una casa, sino de un piso o local—, “es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de la población” (Exposición de Motivos de la LPH). A pesar de su desarrollo, la propiedad de casas por pisos no tuvo otro apoyo normativo que el representado por el artículo 396 del Código Civil. De ahí que, considerando necesario llevar a cabo “la ordenación *ex novo*, de manera completa, de la propiedad por pisos”, se promulgue la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal».

⁷⁷ «La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas».

⁷⁸ ARANDA RODRÍGUEZ, R.: “Artículo 23” (...), *op. cit.*

como un supuesto dentro del término “destrucción”, entendiendo parte de la doctrina que resulta factible incluirlo dentro de las causas taxativamente recogidas en el art. 23 LPH.

TERCERA. — La realidad es que, lamentablemente, el legislador optó por dejar intacto este precepto en la reforma operada en el año 1999, cuando podía haber aprovechado tal oportunidad para incluir algún otro supuesto como lo puede ser la referida expropiación forzosa o la destrucción parcial en que el coste de la reconstrucción no exceda del tope legal, con que serían los propietarios los encargados de decidir acerca de la reconstrucción. Sin embargo, la jurisprudencia y la doctrina han sabido paliar el «*numerus clausus*» de causas de extinción del régimen de propiedad horizontal a través de la interpretación extensiva y analógica de las causas del precepto y la similitud de supuestos.

CUARTA. — A modo de cierre, podría concluirse que la normativa actual no ha sido capaz de adaptarse por completo a las nuevas realidades y necesidades de la sociedad, aun cuando dentro de su propia exposición de motivos recalca que «*la presente ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos [...], para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida [...]*», pero implicaría ello olvidar que el régimen de propiedad horizontal sigue vivo y en continuo desarrollo, y no hace sino intensificar su incidencia en los últimos tiempos, arrojando una perspectiva de futuro repleta de nuevos retos y desafíos que afrontar.

DÍAZ MARTÍNEZ (“Artículo 23”, *op. cit.*), como una de las principales exponentes en este sentido, entiende que es posible incluir también el supuesto de expropiación forzosa total o parcial de la finca: para ello hay que partir de que la expropiación forzosa debe limitarse a la expropiación forzosa con demolición y no a la expropiación forzosa para ocupación, con lo que podría decirse que se trataría de un supuesto de extinción del régimen de propiedad horizontal por pérdida de la cosa (no una pérdida física, sino jurídica), pues la expropiación es una privación imperativa o coactiva de la propiedad a su titular por razones de utilidad pública, privando a los propietarios del suelo a cambio de una valoración económica de sus derechos.

|| **BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA** ||

— **ABELLA RUBIO, J. M.:** “La división de la cosa común en el Código Civil”, *Dykinson* (4.ª edición), Madrid, 2012.

— **BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. & ÁLVAREZ OLALLA, M. P.:** “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (6.ª edición, Grandes tratados Aranzadi)”, *Aranzadi*, Navarra (Cizur Menor), 2020.

• **DÍAZ MARTÍNEZ, A.:** “Artículo 396”, en VV. AA. (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., coord.): “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (6.ª ed., Grandes tratados Aranzadi)”, *Aranzadi*, Navarra (Cizur Menor), 2020.

• **DÍAZ MARTÍNEZ, A.:** “Artículo 23”, en VV. AA. (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., coord.): “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (6.ª ed., Grandes tratados Aranzadi)”, *Aranzadi*, Navarra (Cizur Menor), 2021.

— **DE PABLO CONTRERAS, P.:** “Curso de Derecho Civil, Tomo III: Derechos Reales”, *Edisofer*, 4.ª edición, 2016, Madrid.

• **PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.:** “La propiedad horizontal”, en VV. AA. (DE PABLO CONTRERAS, P., coord.), “Curso de Derecho Civil, Tomo III: Derechos Reales”, *Edisofer*, 4.ª edición, 2016, Madrid.

— **MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.:** “Análisis Práctico de la Responsabilidad Civil por Defectos de Construcción”, *Aranzadi*, Navarra (Cizur Menor), 2015 (1.ª ed.).

— **MIQUEL GONZÁLEZ, J. & ARANDA RODRÍGUEZ, R. & RODRÍGUEZ TAPIA, J. M. & ESPAÑA:** “Comentarios a la Ley de propiedad horizontal”, *Civitas Thomson Reuters*, Navarra (Cizur Menor), 2011.

• **ARANDA RODRÍGUEZ, R.:** “Artículo 23”, en VV. AA. (MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., dir.): “Comentarios a la Ley de propiedad horizontal”, *Civitas Thomson Reuters*, Navarra (Cizur Menor), 2011.

• **CAÑIZARES LASO, A.:** “Artículo 396”, en VV. AA. (MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., dir.): “Comentarios a la Ley de propiedad horizontal”, *Civitas Thomson Reuters*, Navarra (Cizur Menor), 2012.

— **MUÑOZ GARCÍA, C.:** “Propiedad horizontal”, *Dykinson*, Madrid, 2006.

— **MUÑOZ MACHADO, S.** (dir.): “Diccionario del Español Jurídico (Real Academia Española)”, Ed. *Espasa*, Madrid, 2016.

— **ROSAT ACED, J. I.** (coord.) & **JAIME LÓPEZ, I. & JIMÉNEZ LUJÁN, J. J. & LÓPEZ NAVARRO, J. F. & ROSAT ACED, C.**: “GPS propiedad horizontal. Guía íntegra para la administración de fincas”, *Tirant Lo Blanch*, Valencia, 2022.

— **VENTURA-TRAVERSESET Y GONZÁLEZ, A.**: “Derecho de propiedad horizontal”, *Bosch* (7.^a edición), Barcelona, 2007.

|| **RECURSOS WEB CONSULTADOS** ||

— **GUTIÉRREZ, J. J.**: “Así se desplomó el edificio Imperial: el colapso del coloso, en 19 pasos”, *Diario de Avisos* (20 de noviembre de 2012). Disponible en <https://www.diariodeavisos.com/2012/11/asi-se-desplomo-edificio-imperial-colapso-del-coloso-en-19-pasos/> (fecha de última consulta: 22/03/2022).

— **GUTIÉRREZ, J. J.**: “Los vecinos del Imperial cobrarán de los arquitectos y constructores”, *Diario de Avisos* (20 de noviembre de 2012). Disponible en <https://www.diariodeavisos.com/2012/11/vecinos-del-imperial-cobrarán-arquitectos-constructores/> (fecha de última consulta: 22/03/2022).

— **RAMÓN, N.**: “El colapso del Imperial”, *CanariasAhora* (13 de agosto de 2016). Disponible en https://www.eldiario.es/canariasahora/tenerifeahora/santa_cruz/colapso-imperial_1_3879613.html (fecha de última consulta: 22/03/2022).

— “El concepto y las nociones generales de la propiedad horizontal”, *Iberley* (10 de mayo de 2019). Disponible en <https://www.iberley.es/temas/concepto-nociones-generales-propiedad-horizontal-60431> (fecha de última consulta: 12/04/2022).

— “Extinción del régimen de propiedad horizontal”, *Iberley* (10 de mayo de 2019). Disponible en <https://www.iberley.es/temas/extincion-regimen-propiedad-horizontal-60434> (fecha de última consulta: 12/04/2022).

— “Propiedad horizontal”, *Iberley* (06 de octubre de 2021). Disponible en <https://www.iberley.es/temas/propiedad-horizontal-60430> (última consulta: 12/04/2022).

— “Ratificada la condena de 800.000 euros por el derrumbe del Imperial”, *El Día* (20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.eldia.es/santacruz/2016-06-20/4-Ratificada-condena-euros-derrumbe-Imperial.htm> (última consulta: 22/03/2022).

— “Responsabilidad civil por daños causados por ruina de los edificios”, *Iberley*. Disponible en <https://www.iberley.es/comentarios/60164> (última consulta: 26/04/2022).

‖ LEGISLACIÓN CONSULTADA ‖

— **Real Decreto de 24 de julio de 1889**, por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid, 206. BOE-A-1889-4763), entrada en vigor el 16/08/1889.

— **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960. BOE-A-1960-10906), entrada en vigor el 12/08/1960.

— **Ley 38/1999**, de 05 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 06 de noviembre de 1999. BOE-A-1999-21567), entrada en vigor el 06/05/2000.

‖ JURISPRUDENCIA CONSULTADA ‖

(1) RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO.

— **ATS** (Sección 1.^a, Sala de lo Civil) **de 08 de junio de 2016** (recurso de casación n.º 3279/2014; ROJ ATS 5429/2016; ECLI:ES:TS:2016:5429A; JUR/2016/133043. Ponente Excmo. Sr. José Antonio Seijas Quintana).

— **STS** (Sala de lo Civil) **3699/1986**, de 28 de junio (ECLI:ES:TS:1986:3699; RJ/1986/8130. Ponente Excmo. Sr. Mariano Martín-Granizo Fernández).

— **STS** (Sala 3.^a, Sección 5.^a) **de 26 de octubre de 1993** (recurso de casación n.º 9330/1991; RJ/1993/7898. Ponente Excmo. Sr. Jaime Barrio Iglesias).

— **STS (Sala 3.ª, Sección 5.ª) de 21 de diciembre de 1993** (recurso de apelación n.º 332/1990; RJ/1993/9985. Ponente Excmo. Sr. Antonio Nabal Recio).

— **STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 234/1995**, de 16 de marzo (recurso de casación n.º 758/1992; RJ/1995/1957; ROJ STS 1567/1995; ECLI:ES:TS:1995:1567. Ponente Excmo. Sr. Mariano Martín-Granizo Fernández).

— **STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 459/1995**, de 22 de mayo (recurso de casación n.º 541/1992; RJ/1995/4090; ROJ STS 2857/1995; ECLI:ES:TS:1995:2857. Ponente Excmo. Sr. Francisco Morales Morales).

— **STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 360/1999**, de 24 de abril (recurso de casación n.º 3167/1994; RJ/1999/2694; ROJ 2747/1999; ECLI:ES:TS:1999:2747. Ponente Excmo. Sr. Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa).

— **STS (Sala 3.ª, Sección 5.ª) de 27 de marzo de 2000** (recurso de casación n.º 7371/1994; RJ/2000/3832; ROJ STS 2439/2000; ECLI:ES:TS:2000:2439. Ponente Excmo. Sr. Juan Manuel Sanz Bayón).

— **STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 4423/2006**, de 17 de julio (RJ/2006/4961; ECLI:ES:TS:2006:4423. Ponente Excmo. Sr. José Almagro Nosete).

— **STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 1033/2006**, de 26 de octubre (recurso de casación n.º 485/2000; RJ/2006/8821; ROJ STS 6257/2006; ECLI:ES:TS:2006:6257. Ponente Excmo. Sr. Román García Varela).

— **STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 25/2007**, de 01 de febrero (recurso de casación n.º 1694/2000; RJ/2007/704; ROJ STS 352/2007; ECLI:ES:TS:2007:352. Ponente Excmo. Sr. Román García Varela).

— **STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) 1387/2008**, de 10 de enero (recurso de casación n.º 4783/2000; RJ/2008/204; ROJ STS 85/2008; ECLI:ES:TS:2008:85. Ponente Excmo. Sr. Vicente Luis Montés Penades).

— **STS (Sección 1.ª, Sala de lo Civil) 715/2008**, de 22 de julio (recurso de casación n.º 523/2002; ROJ STS 4826/2008; RJ/2008/6284; ECLI ES:TS:2008:4826. Ponente Excmo. Sr. D. Román García Varela).

— **STS** (Sala de lo Civil, Sección 1.^a) **517/2010**, de 19 de julio (recurso de casación n.º 1368/2006; RJ/2010/6559; ROJ STS 4382/2010; ECLI:ES:TS:2010:43832. Ponente Excmo. Sr. José Antonio Seijas Quintana).

— **STS** (Sala de lo Civil, Sección 1.^a) **780/2010**, de 24 de noviembre (recurso de casación n.º 1026/2007; RJ/2011/577; ROJ STS 6108/2010; ECLI:ES:TS:2010:6108. Ponente Excmo. Sr. Antonio Salas Carceller).

— **STS** (Sala de lo Civil, Sección 1.^a) **239/2019**, de 24 de abril (recurso de casación n.º 2574/2016; RJ/2019/1776; ROJ STS 1341/2019; ECLI:ES:TS:2019:1341. Ponente Excma. Sra. María Ángeles Parra Lucán).

(2) RESOLUCIONES DE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES.

— **SAP Alicante** (Sección 5.^a) **241/2010**, de 03 de junio (rec. n.º 660/2009; JUR 2010, 313238; ECLI:ES:APA:2010:2031. Ponente Ilma. Sra. Visitación Pérez Serra).

— **SAP Asturias —Oviedo—** (Sección 7.^a) **3026/2003**, de 31 de julio (recurso de apelación n.º 505/2002; ROJ SAP O 3026/2003; ECLI:ES:APO:2003:3026. Ponente Ilmo. Sr. D. Víctor Emilio Covián Regales).

— **SAP Asturias —Oviedo—** (Sección 4.^a) **3730/2003**, de 27 de octubre (recurso de apelación n.º 195/2003; ECLI:ES:APO:2003:3730; ROJ SAP O 3730/2003; JUR/2004/49396. Ponente Ilmo. Sr. Francisco Tuero Aller).

— **SAP Asturias —Oviedo—** (Sección 5.^a) **404/2010**, de 29 de noviembre (recurso de apelación n.º 427/2010; ECLI:ES:APO:2010:2284; AC/2010/2377. Ponente Ilma. Sra. María José Pueyo Mateo).

— **SAP Asturias —Oviedo—** (Sección 7.^a) **423/2012**, de 21 de septiembre (recurso de apelación 679/2011; ROJ SAP O 2723/2012; ECLI:ES:APO:2012:2723. Ponente Ilma. Sra. María Paz Fernández-Rivera González).

— **SAP Burgos** (Sección 2.^a) **285/2007**, de 10 de julio (recurso de apelación n.º 539/2006; AC/2007/2196; ROJ SAP BU 506/2007; ECLI:ES:APBU:2007:506. Ponente Ilmo. Sr. D. Juan Miguel Carreras Maraña).

— **SAP Cádiz** (Sección 8.^a), **12/2002**, de 09 de enero (recurso de apelación n.º 184/2001; JUR 2002, 86074; ROJ SAP CA 47/2002; ECLI:ES:APCA:2002:47. Ponente Ilma. Sra. Lourdes Marín Fernández).

— **SAP Cantabria —Santander—** (Sección 2.^a) **552/2019**, de 29 de octubre (recurso de apelación n.º 365/2019; JUR/2019/328949; ECLI:ES:APS2019:754. Ponente Ilmo. Sr. D. Josué Arsuaga Cortázar).

— **SAP Islas Baleares —Palma de Mallorca—** (Sección 4.^a) **410/2013**, de 24 de octubre (recurso apelación n.º 610/2012; ECLI:ES:APIB:2013:2253; JUR/2013/350521. Ponente Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Aguiló Monjo).

— **SAP La Rioja** (Sección 1.^a) **204/2016**, de 09 de septiembre (recurso de apelación n.º 469/2015; AC 2016, 2316; ROJ SAP LO 401/2016; ECLI:ES:APLO:2016:401. Ponente Ilma. Sra. María del Puy Arramendía Ojer).

— **SAP Murcia** (Sección 5.^a) **03/2010**, de 12 de enero (recurso de apelación n.º 347/2009; JUR/2010/107171; ECLI:ES:APMU:2010:167. Ponente Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Larrosa Amante).

— **SAP Madrid** (Sec. 25.^a) **363/2010**, de 02 de julio (rec. apelación n.º 550/2009; ECLI:ES:APM:2010:12097. Ponente Ilmo. Sr. D. Fernando Delgado Rodríguez).

— **SAP Santa Cruz de Tenerife** (Sección 1.^a) **158/2006**, de 24 de abril (recurso de apelación n.º 688/2005; ROJ SAP TF 989/2006; ECLI:ES:APTF:2006:989; JUR/2006/199139. Ponente Ilmo. Sr. D. José Ramón Navarro Miranda).

— **SAP Santa Cruz de Tenerife** (Sección 3.^a) **231/2009**, de 29 de mayo (recurso de apelación n.º 290/1998; ROJ SAP TF 1208/2009; ECLI:ES:APTF:2009:1208; JUR/2009/319583. Ponente Ilma. Sra. María Elvira Afonso Rodríguez).

— **SAP Santa Cruz de Tenerife** (Sección 4.^a) **200/2014**, de 17 de septiembre (recurso de apelación n.º 451/2013; ROJ SAP TF 2921/2014; ECLI:ES:APTF:2014:2921; JUR/2015/221370. Ponente Ilma. Sra. Pilar Aragón Ramírez).

— **SAP Sevilla** (Sección 6.^a), **105/2002**, de 11 de febrero (recurso de apelación n.º 3917/2000; JUR/2002/160520; ROJ SAP SE 605/2002; ECLI:ES:APSE:2002:605. Ponente Ilmo. Sr. D. Juan Márquez Romero).

— **SAP Vizcaya —Bizkaia—** (Sección 5.^a) **237/2017**, de 22 de septiembre (recurso de apelación n.º 488/2016; JUR/2017/294462; ECLI:ES:APBI:2017:1799. Ponente Ilma. Sra. Leonor Ángeles Cuenca García).

(3) OTRAS RESOLUCIONES JUDICIALES CONSULTADAS.

— **Sentencia recaída en los autos de menor cuantía n.º 0000290/1998**, Edicto de 08 de abril de 2008 (Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife). *Boletín Oficial de Canarias*, núm. 91, miércoles 07 de mayo de 2008.

(4) RESOLUCIONES DE LA DGRN.

— **RDGRN de 17 de julio de 1998** (RJ/1998/5973).

— **RDGRN de 20 de junio de 2005** (RJ 2005/5547).