

Resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del artículo 1966-3.º CC para la reclamación de cuotas de las Comunidades de Propietarios TS, Sala Primera, de lo Civil, 242/2020, de 3 de junio
Recurso 3299/2017. Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER.

"... Partiendo de tal afirmación, frente a la discrepancia presente en las resoluciones de las audiencias provinciales, se ha de considerar aplicable a este supuesto el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1966-3.º, referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves, situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1.e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción. Los presupuestos de la comunidad son anuales y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada. Precisamente el aplazamiento por mensualidades de los pagos, en este caso de las cuotas de comunidad, responde a la necesidad de no sobrecargar a las economías familiares que podrían ser destinatarias de una reclamación muy cuantiosa. Es cierto que se trata de una obligación esencial para el desarrollo de la vida comunitaria y que cesar en los pagos supone -salvo casos especialmente justificados- una actuación insolidaria, pero del mismo modo resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero que reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones. El plazo especial de cinco años pasó del artículo 2277 del Código civil francés al artículo 1971 del Proyecto de 1851 que ordenaba que:

"se prescribe por cinco años la obligación de pagar los atrasos, 1º de pensiones alimenticias; 2º del precio de los arriendos, sea la finca rústica o urbana; 3º de todo lo que debe pagarse por años o en plazos o períodos más cortos".
De este modo llega al artículo 1966 CC, cuyo texto dice:

"por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1º la de pagar pensiones alimenticias; 2º la de satisfacer el precio del arrendamiento de fincas rústicas o urbanas; 3º la de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves".

Como destaca parte de la doctrina, la regla se encuentra íntimamente ligada con la condena de la usura y trata de impedir la capitalización. Se trata de una norma inspirada en el favor debitoris, pues a través de ella se pretende impedir que los deudores se vean perjudicados mediante una continua y sucesiva acumulación que puede incluso en ocasiones conducirlos, a través de elevadas demandas judiciales y el embargo de sus bienes, a la ruina; porque si el pago distanciado y periódico de las pequeñas sumas es algo que cabe dentro de las posibilidades económicas del deudor, la conversión de un cúmulo de posibilidades temporalmente distanciadas en una única deuda acumulada de mayor importe, por obra de la voluntad del acreedor que deja intencionadamente de reclamar las prestaciones durante algún tiempo, puede conducir a graves perjuicios. Tales consideraciones no han de perder su efectividad por el lógico rechazo social que produce el hecho de la existencia de deudores morosos en las comunidades de propietarios. Son los responsables en cada caso de dichas comunidades -presidente y administrador- quienes han de velar por el cumplimiento adecuado de tales obligaciones y quienes, en su caso, deberán responder ante la comunidad a la que administran y representan.

En consecuencia, la doctrina aplicable ha de ser la de entender que en estos casos resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del artículo 1966-3.º CC. De ello se deriva que la sentencia recurrida ha de ser casada, confirmándose la de primera instancia. ..."

El plazo para reclamación gastos de Comunidad es de 5 años por aplicación de lo dispuesto en el art. 1.966 del Código Civil TS, Sala Primera, de lo Civil, 182/2021, de 30 de marzo
Recurso 267/2018. Ponente: MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN.

"... Se plantea como cuestión jurídica cuál es el plazo de prescripción aplicable a la reclamación de las cuotas por gastos generales al amparo del art. 9.1.e) de la Ley de propiedad horizontal respecto de deudas nacidas antes de la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre (que redujo el plazo general de prescripción para las acciones personales del art. 1964 CC de quince a cinco años).

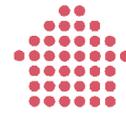
Se reitera la interpretación de la sentencia 242/2020, de 3 de junio, conforme a la cual es aplicable el plazo de cinco años del art. 1966.3ª CC y no el de quince años que establecía el art. 1964 CC. ..."

"... 1. Planteamiento del motivo único del recurso. El motivo se funda en que la sentencia recurrida aplica el art. 1964 CC al plazo de prescripción para reclamar las cuotas comunitarias, cuando el plazo correcto, según dice, es el de cinco años previsto en el art. 1966.3.ª CC. Justifica el interés por la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales.

2. Decisión de la sala. Estimación del recurso. Después de la interposición del recurso, esta sala, en la sentencia 242/2020, de 3 de junio, ha declarado que:

"El interés casacional de la cuestión jurídica afecta únicamente a las reclamaciones de cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, pues la misma ha modificado el artículo 1964 CC estableciendo un plazo general de prescripción de acciones personales de cinco años, coincidente con el previsto en el artículo 1966.3.ª, que no ha sido modificado.

Partiendo de tal afirmación, frente a la discrepancia presente en las resoluciones de las audiencias provinciales, se ha de considerar aplicable a este supuesto el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1966.3.º, referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves, situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1.e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción. Los presupuestos de la comunidad son anuales y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada".



En consecuencia, resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del art. 1966.3.ª CC y por esta razón la sentencia recurrida ha de ser casada.

3. Asunción de la instancia. Estimación parcial de la demanda. Conforme a lo dicho, procede declarar que el plazo de prescripción para las pretensiones reclamadas es de cinco años, de acuerdo con la tesis de la demandada. Pero, puesto que de lo manifestado por la Comunidad demandante se colige que no ha habido un abandono en el ejercicio de sus derechos, al asumir la instancia procede que, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial, valoremos respecto de qué cuotas debe considerarse acreditada la prescripción invocada por la demandada. ..."

Las deudas que los propietarios deben a la Comunidad antes de 2013 han prescrito, al presentarse la demanda en 2018, al ser de aplicación el plazo de 5 años para las deudas comunitarias anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015 AP Murcia, Sec. 1.ª, 321/2020, de 14 de diciembre

Recurso 615/2020. Ponente: MARIA DEL PILAR ALONSO SAURA.

"... De conformidad con la expresada doctrina respecto de las deudas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015 resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del artículo 1966.3.º del Código Civil, debiendo estimarse que ha prescrito la acción para exigir el pago de los gastos reclamados del año 2011 y hasta el mes mayo de 2013 anteriores a la presentación de la petición de procedimiento monitorio -el día 4 de junio de 2018-, que suman 1.105 euros, que ha de deducirse de la cifra que fija la sentencia apelada de 3.187 euros, por lo que la cantidad que han de abonar los demandados asciende a 2.082 euros. ..."