

Opinión. Enero 2022

Plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas impagadas a la comunidad de propietarios

Iciar Bertolá Navarro. Directora de Sepín Obligaciones y Contratos

RESUMEN

Se analiza en este artículo el plazo de prescripción de la acción para reclamar el pago de las deudas comunitarias, haciendo referencia a dos sentencias del TS dictadas en el año 2021 y que acaban con la polémica que en torno a esta cuestión existía, estableciéndose claramente en ambas resoluciones que el plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas impagadas a la comunidad de propietarios es de 5 años, por aplicación del art. 1966-3.º CC

Introducción

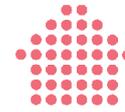
El tiempo tiene una gran influencia en el ámbito de las relaciones jurídicas, hay que tener en cuenta que el mundo jurídico es un mundo de plazos, de días de término y de expiración, y en este sentido la prescripción es una institución de enorme importancia ya que son muchas las pretensiones que se ven frustradas ante los tribunales no porque la parte actora careciera de razón, sino porque había transcurrido el plazo para poder ejercitar la acción.

Prescripción de la acción

En esta entrada vamos a ocuparnos del **plazo de prescripción de la acción para reclamar el pago de las deudas comunitarias**, cuestión controvertida sobre la que se ha pronunciado recientemente el TS zanjando la cuestión. Dos son las sentencias dictadas por el Alto Tribunal el pasado año 2021:

-TS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, 769/2021, de 4 de noviembre (SP/SENT/1121040)

-TS, Sala Primera, de lo Civil, 182/2021, de 30 de marzo (SP/SENT/1093726)



Estas dos resoluciones se pronuncian en el mismo sentido, estableciendo que el plazo de prescripción para reclamar las cuotas impagadas a la comunidad de propietarios es de **5 años**, por aplicación del **apdo. 3 del art. 1966 CC**.

Actualmente no existe problema en cuanto a la determinación de tal plazo, pero hay que indicar esta cuestión ha sido objeto de **numerosas discrepancias en nuestra jurisprudencia menor**, ya que hasta hace muy poco algunas Audiencias Provinciales aplicaba a estas deudas un plazo de *prescripción de 15 años* (art. 1964 CC en su versión original, antes de la reforma operada por la Ley 42/2015), mientras que otras consideraban que el *plazo era de 5 años* (art. 1966-3.º CC).

Con estos antecedentes la cuestión casacional debatida en ambas sentencias 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 modificó el art. 1964 CC estableciendo un plazo general de prescripción de acciones personales de cinco años, coincidente con el previsto en el artículo 1966-3.º CC.

Conclusión

El Tribunal Supremo, como adelantábamos antes, considera que 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 **es de 5 años** previsto en el art. 1966-3.º CC, precepto que se refiere a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves. El hecho de que la obligación de los comuneros de contribuir a los gastos comunes esté prevista en la ley no determina que haya de aplicarse un plazo distinto de prescripción.

El Alto Tribunal llega a esta conclusión señalando que *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.*

Por todo ello, concluye el TS que **el plazo de prescripción aplicable a los casos de reclamación de cuotas comunitarias es el de 5 años** previsto en el **apdo. 3 del art. 1966 CC**