

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2021 (769/2021)**

**Plazo de prescripción aplicable
en el régimen de propiedad horizontal
a las reclamaciones por gastos de comunidad**

Comentario a cargo de:
MARIANO YZQUIERDO TOLSADA
Catedrático de Derecho civil
Universidad Complutense de Madrid
Consejero Académico de Cuatrecasas

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2021

ROJ: STS 4186/2021 - **ECLI:ES:TS:** 2021:4186

ID CENDOJ: 28079119912021100020

PONENTE: EXCMO. SR. DON ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ

Asunto: La pretensión que deduce una comunidad de propietarios para reclamar las cuotas de la comunidad vencidas y adeudadas no prescribe conforme al artículo 1964 C.civ., porque no es un caso de acción personal a la que la ley no atribuya un plazo de prescripción específico. Antes bien, el artículo 1966.3º somete al plazo de cinco años a las acciones para exigir los pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves. Por ello no es de aplicación el artículo 1964 C.civ., que fijaba un plazo de quince años y que desde la reforma introducida por la Ley 42/2015 pasó a ser de cinco.

Naturalmente, si desde la reforma del precepto ambos plazos coinciden en su duración, el interés casacional de la cuestión ya dejó de afectar a cuantos asuntos traten de las cuotas impagadas

después de la entrada en vigor. El plazo de prescripción aplicable a las reclamaciones por gastos de comunidad es el de cinco años establecido en el art. 1966.3º.

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 5.1. *Desencuentros en la jurisprudencia menor*: 5.2. *Decisión de la Sala: el plazo aplicable es el de cinco años del artículo 1966.3º*. 5.3. *Conclusión*. 6. Bibliografía.

1. Resumen de los hechos

Una comunidad de propietarios reclamaba el 4 de mayo de 2016 algo más de 14.000 euros a varios de sus miembros por deudas devengadas entre el 1 de julio de 2006 y el 1 de enero de 2016. Los demandados A, B, C y D no negaban el impago, pero sí alegaban que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1964.2 C.civ. las cantidades correspondientes a los periodos anteriores a abril de 2011 se hallaban prescritas. De ser así, las únicas cantidades que se encontraban dispuestos a pagar ascendían a 4.152,85 euros (algo menos de un tercio de lo reclamado, pues).

Otro de los demandados iba más allá, al entender que a él sólo se le podrían reclamar las obligaciones generadas con posterioridad al año 2012, lo que arrojaba una cantidad total máxima de 3.177,53 euros. Entendía este demandado E que el precepto aplicable era el artículo 1966.3º: cinco años para «pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves»

2. Solución dada en primera instancia

La sentencia del Juzgado de primera instancia nº 96 de Madrid, fechada el 3 de noviembre de 2017, estimó enteramente la demanda, condenando a los demandados al pago de 14.100,30 euros, con intereses desde la interpelación judicial y abono de las costas causadas. Se vino a aplicar el artículo 1964 C.civ., pero no en su redacción posterior a la Ley 42/2015 y ahora vigente («cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación»), sino de acuerdo con la existente con anterioridad, que establecía una prescripción de quince años para las acciones personales que no estén dotadas de plazo especial.

3. Solución dada en apelación

Fue el codemandado E quien recurrió en apelación, insistiendo en que las deudas devengadas con anterioridad al 1 de enero de 2012 estaban prescritas. La Sentencia dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid de 9 de julio de 2018 desestimó el recurso, confirmó la sentencia de primera instancia y condenó en costas al apelante.

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

El Sr. E planteó recurso de casación, alegando la infracción por la sentencia impugnada de los artículos 1964 y 1966.3 C.civ.: el primero, por aplicación indebida, y el segundo, por inaplicación indebida. También se invocaba la concurrencia de interés casacional por la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales acerca de si a la acción de reclamación de las cuotas impagadas a las comunidades de propietarios le es de aplicación el plazo de prescripción del artículo 1964 o el art. 1966.3º. Naturalmente, la opción mantenida en el recurso era esta segunda.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *Desencuentros en la jurisprudencia menor*

La sentencia dictada en primera instancia hizo suya la decisión dada por las SSAP de Madrid de 23 de diciembre de 2013 y 2 de junio de 2017, al considerar que el plazo aplicable era el de quince años, conforme al texto del artículo 1964 en su redacción anterior a la Ley 42/2015, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y teniendo en cuenta la disposición transitoria 5ª de la misma. Aprovecho la oportunidad para mostrar la poca propiedad con la que ésta se remite al art. 1939 C.civ.: «*La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo*». Es decir, las acciones nacidas antes del 8 de octubre de 2015 se gobernaban por el plazo de quince años, pero siempre que el lapso de tiempo no sobrepase el 8 de octubre de 2020. O lo que es lo mismo, a) las acciones nacidas entre 2000 y 2005 prescribieron en 15 años (plazo antiguo sin limitación); b) las nacidas entre 2006 y 2014 prescribieron en 2020 (plazo antiguo, pero con el límite de 2020); las nacidas después de 2015 prescribirán en cinco años desde que comience a computarse el plazo.

La STS de 3 de junio de 2020 compendia los desencuentros de la jurisprudencia menor. Por el plazo de cinco años se había decantado la SAP de

Madrid de 20 de noviembre de 2012, y la parte recurrida en casación en ese procedimiento traía a colación en la misma línea las SSAP de Las Palmas de 6 de noviembre de 2006, Madrid de 14 de diciembre de 2006, Valladolid de 26 de junio de 2000, Santa Cruz de Tenerife de 14 de julio de 2015, La Coruña de 28 de noviembre de 2014 y Madrid de 20 de noviembre de 2012. Por su parte, el recurrente defendía la prescripción de quince años establecida en el artículo 1964, trayendo a colación las SSAP de Málaga de 10 de junio de 2002, Las Palmas de 6 de noviembre de 2000 y 28 de noviembre de 2007, Albacete de 31 de enero de 2013, Málaga de 24 de noviembre de 2003, Madrid de 28 de marzo de 2000, 19 y 26 septiembre 2006, Sevilla de 22 de junio de 2013, Las Palmas de 12 de junio de 2006, Madrid de 31 de mayo de 2011 y Soria de 24 de junio de 1999.

5.2. *Decisión de la Sala: el plazo aplicable es el de cinco años del artículo 1966.3º*

El Alto Tribunal decidió en esa sentencia de 2020 que el aplicable es el plazo de cinco años, y la cumplida y acertada explicación que se proporciona es tan convincente que la Sala no ha necesitado ulteriores aclaraciones en la de 4 de noviembre de 2021, objeto de examen en estas páginas: el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley no tiene que

«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».

Y conecta aquí además el Tribunal Supremo con la proscripción de la usura:

«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 con-

ducirles, a través de elevadas demandas judiciales y el embargo de sus bienes, a la ruina; porque 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».

Con posterioridad, ha procedido de igual manera la STS de 30 de marzo de 2021, que matiza un aspecto: no puede atenderse la petición de la demandada de que se le reconozca estar obligada a pagar solo las cuotas correspondientes a los cinco años anteriores a la demanda, sino que procede condenar al pago de todas las cuotas impagadas en los cinco años anteriores al burofax que había remitido la comunidad de propietarios reclamando el pago.

En este nuevo caso no hubo reclamaciones previas, con burofax o sin él, que pudieran haber interrumpido la prescripción. Ya reunida en Pleno la Sala, parece que se ha puesto punto final a la cuestión. La sentencia asume la dictada en la instancia, y toma en cuenta la certificación de la administradora de la comunidad, considerando como *dies a quo* no el primer día de enero del año en cuestión, sino la fecha de la presentación de la demanda. Las cantidades devengadas desde entonces durante los siguientes cinco años resultaban exigibles. No así las anteriores.

También desde la perspectiva de juzgador de instancia, el Tribunal Supremo decide que, aunque el recurrente no hubiera manifestado en su recurso que actuaba en beneficio del resto de los copropietarios demandados, la decisión ha de redundar en beneficio de la comunidad, conforme a la doctrina constante de la Sala: cualquiera de los partícipes puede actuar en juicio cuando lo haga en beneficio de la comunidad, y la sentencia que en su favor recaiga aprovechará a todos los comuneros, sin que les pueda afectar la adversa.

5.3. Conclusión

La pretensión que deduce una comunidad de propietarios para reclamar las cuotas de la comunidad vencidas y adeudadas no prescribe conforme al artículo 1964 C.civ, porque no es un caso de acción personal a la que la ley no atribuya un plazo de prescripción específico. Sí existe tal plazo específico: el artículo 1966.^{3º} somete las acciones para exigir los pagos que deban hacerse

por años o en plazos más breves al plazo de cinco años. Por ello no es de aplicación el artículo 1964 C.civ., que fijaba un plazo de quince años y que desde la reforma introducida por la Ley 42/2015 pasó a ser de cinco.

Naturalmente, como desde la reforma del plazo ambos preceptos coinciden en la duración, el interés casacional de la cuestión ya dejó de afectar a cuantos asuntos traten de las cuotas impagadas a partir de 7 de octubre de 2015, fecha de entrada en vigor de la Ley 42/2015.

6. Bibliografía

ALBALADEJO, «Condición homosexual e intimidad», en *Diario La Ley*, 19 de julio de 2010.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, *La prescripción extintiva en el Código civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, ed. Thomson Civitas, Madrid, 2003.