

RECLAMACIÓN DE CUOTAS DE LAS COMUNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL. EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: propiedad horizontal, reclamación de cuotas, prescripción.

ENUNCIADO

Son numerosas las reclamaciones de cantidad que acceden a los tribunales de justicia que tienen por objeto el incumplimiento por los miembros de una comunidad de propietarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, de las obligaciones de contribuir a los gastos generales; frente a dicha reclamación, es usual el planteamiento de la excepción de prescripción de la acción, que de apreciarse puede suponer un gran quebranto a la economía de dicha comunidad. En el presente supuesto vamos a plantear los argumentos expuestos por la doctrina recogida en las Audiencias Provinciales para mantener la aplicación de las dos contrapuestas principales posturas haciéndose reseña a las Audiencias que las aplican, y ello con el fin de ofrecer una visión general del panorama jurisprudencial sobre uno de los supuestos que más ocupan a los tribunales españoles.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Propiedad horizontal: reclamación de cuotas y prescripción de la acción.

SOLUCIÓN

En primer lugar, hemos de recordar que el artículo 9.º 1 E) de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal (LPH), establece el deber de contribución de cada comunero, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios,

cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que dichos gastos pueden ser ordinarios como extraordinarios y los primeros periódicos fijos o periódicos no fijos (como puede ser la contribución, de acuerdo con la cuota de participación a los gastos comunes de suministros de agua o electricidad).

En el presente supuesto vamos a tratar de las posturas jurisprudenciales que sobre el plazo de prescripción a aplicar en el ejercicio de las acciones de reclamación del pago de dichos gastos existen, de las razones expuestas y de la doctrina mayoritariamente aplicable.

Así, comenzar por apuntar que existen tres posturas, una que sostiene la aplicación del plazo de prescripción de 15 años del artículo 1.964 del Código Civil, otra que incardina el supuesto en el plazo prescriptivo del número 3 del artículo 1.966 y otra, intermedia, que no es sino desarrollo de la segunda, que distingue entre gastos ordinarios y extraordinarios, aplicando el plazo de cinco años a los ordinarios y el de 15 a los extraordinarios por ser los primeros de vencimiento periódico y los segundos no.

Siendo la primera de las doctrinas expuestas la mayoritaria, comenzaremos por exponer los argumentos expuestos por la segunda doctrina, apuntando las Audiencias que la defienden.

Siguiendo el resumen sobre los argumentos expuestos por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 5.^a, de 23 de septiembre de 2005 que establece que:

«Por su parte los defensores de la tesis quinquenal se justifican en la reducida cuantía de las cuotas comunales, su evidente carácter periódico, que la comunidad puede y debe llevar una fácil gestión que permite el control periódico y puntual de los pagos y débitos y la oportuna reacción ante el comunero moroso y transparencia y facilidad que sin lugar a dudas desaparecería si se permitiese la posibilidad de la pervivencia de la eficacia y exigibilidad de la deuda durante plazo tan largo como el de 15 años, abocando, sin duda, la administración social a un indeseable galimatías de deudas e imputación de pagos en caso de su realización en forma irregular y extemporánea por el comunero. También encuentra la postura apoyo para su tesis, muy especialmente, tanto en el propio espíritu o fundamento de la norma contenida en el artículo 1.966.3 del Código Civil como en la negación de que dicho precepto exija que la prestación sea de cuantía fija y no solo periódica, como en que tampoco es cierto que no contenga la LPH referencia a dicha periodicidad. Así, en cuanto a lo primero, se recuerda el origen de este precepto, el artículo 1.966.3 del Código Civil, proveniente del Código Francés y antes de esto de la Ordenanza promulgada en 1510 por Luis XII y luego el Código Marillac, y su fundamento en principios de equidad y conveniencia económica, salvando al deudor del daño previsible que provocaría una petición de pago de débitos periódicos vencidos y acumulados largo tiempo que si aisladamente y en el momento de su vencimiento y exigibilidad podrían ser atendibles por el deudor, no así acumulados los unos a los otros después de muchos años, que podría conducirle a un estado de ruina o grave quebranto de su patrimonio. Ahora bien, dicho fundamento, que pudiera tener justificación en aquellas relaciones obligacionales en que acreedor y deudor de la prestación, fuera de lo que es la causa del negocio, tienen distinto interés en el mismo, no parece trasladable al régimen de la propiedad horizontal por pisos en que rigen los criterios de cooperación y solidaridad

entre los comuneros, y de ahí el deber de cada uno de contribuir a los gastos comunes y cuya eficacia queda en entredicho cada vez que un comunero no cumple con su deber contributivo, trasladando a los demás la carga de afrontar esos gastos de todos.

De otro lado es cierto que nada dice la ley de que la cuantía sea fija como que en nada empece a la posibilidad de aplicación de la prescripción quinquenal el que la obligación contributiva sea *propter rem* y que el deudor venga determinado por su relación con la cosa, como que también es cierto que la LPH, aunque no establece expresamente que la contribución a los gastos deba hacerse por años o plazo más breves, sí que contiene referencias a esa temporalidad en los propios artículos 9.º E) párrafos 2 y 3 y 11.2 y que el artículo 21.1 dispone que el pago deberá realizarse en el tiempo y forma en que se acuerde por la junta, siendo lo común, según se ha explicado, que esta acuerde una cuota de cuantía fija y periodicidad mensual para atención de los gastos previsibles.»

Esta tesis es avalada por Sentencias como la de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 6.^a, de 31 de octubre de 2006 cuando afirma que:

«Aun reconociendo que la cuestión no es pacífica en las distintas Audiencias Provinciales, esta Sala viene manteniendo de manera uniforme desde más de diez años, que es de aplicación el plazo de cinco años que contempla el artículo 1.966.3.^a del Código Civil, y no solo porque se trata de pagos periódicos anuales o inferiores al año, porque derivan de un presupuesto anual al que han de contribuir todos los comuneros, si bien se detrae o recauda mensualmente, sino porque la propia naturaleza de las obligaciones que se desarrollan en el marco de una comunidad de propietarios, la perentoriedad de la disponibilidad de liquidez para hacer frente a pagos inexcusables, y, sobre todo, las relaciones de vecindad que se dan entre los comunitarios, de proximidad, y con convocatorias de juntas al menos anuales, hace que parezca extraño en el ámbito de tales relaciones la inseguridad derivada de la aplicación de un plazo prescriptivo tan dilatado; partiendo de esa proximidad, de esa convivencia cercana, con relaciones vecinales y de encuentro casi diaria, y por tanto con ese íntimo contacto entre acreedor, la comunidad, y deudor, el propietario, parece razonable aplicar la presunción de abandono del derecho a reclamar por parte de la comunidad cuando se exceden cinco años desde que se hubiere generado la deuda, lo que conduce a la estimación del recurso y a la desestimación de la demanda previa revocación de la sentencia recurrida.»

La Audiencia Provincial de Madrid, Sección 21.^a, en Sentencia de 26 de septiembre de 2006 cuando afirma que:

«Este tribunal desde la Sentencia de 28 de marzo de 2000 viene declarando que el plazo de prescripción de la acción de reclamación de cuotas comunales es de cinco años de conformidad con el artículo antes referido y ello tras poner en relación dicha norma con el artículo 3.º 1 del Código Civil según el cual las normas han de ser interpretadas según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, antecedentes históricos y legislativos y la realidad social en que son aplicadas, no olvidando cuál es su espíritu y finalidad ya que la razón histórica por la que se fijó este plazo corto de cinco años era evitar la acumulación de reclamaciones por prestaciones periódicas y sucesivas a fin de impedir que el obligado al pago, que podía abonar los mismos si se devengaban y

exigían periódicamente, no podría hacerlo si le eran reclamadas de una sola vez, pudiendo esa acumulación provocarle un grave quebranto. La dicción del artículo 1.966.3 del Código Civil, se decía en la indicada sentencia de este tribunal, "permite afirmar que el supuesto de hecho objeto de litigio aquí contemplado tiene cabida en él, porque en este precepto se dice 'Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 3.ª La de cualesquiera otros pagos que deben hacerse por años o en plazos más breves'. Lo esencial para que esta norma sea aplicable es que estemos ante una obligación integrada por varias prestaciones de carácter periódico y cuya exigencia venga establecida en plazos anuales o inferiores al año, siendo además susceptibles de acumulación. La obligación de contribuir a los gastos contemplada en las normas del Código Civil y la LPH tiene una naturaleza periódica y debe satisfacerse por plazos bien anuales... o en periodos más cortos", si esto se une a la razón histórica del origen de este plazo de prescripción y la ausencia de un tratamiento distinto para el caso de los gastos comunitarios, la conclusión es la aplicación de este plazo corto de prescripción.»

No obstante ello, la doctrina mayoritaria, apunta a la aplicación del plazo de prescripción de 15 años, siendo el resumen de sus argumentos el que apunta a que:

«Los argumentos de la tesis mayoritaria del plazo quincenal son uno principal y otros secundarios. El principal es que el artículo 1.966.3 del Código Civil contempla un supuesto de obligación de cuantía fija y vencimiento periódico, que no es el caso del deber contributivo del comunero, cuya satisfacción de cuotas periódicas aprobadas por junta no puede ser considerado como constitutivo de un vencimiento periódico de una suma debida, sino que esta resulta de la liquidación final que con motivo de la aprobación de cuentas contemplada en el artículo 14 B) de la LPH resulta al final del ejercicio y sin que el hecho de que el presupuesto se elabore anualmente y los pagos de las cuotas se realicen por mensualidades determine el cambio de la naturaleza de aquella obligación contributiva como de prestación unitaria o única, supuesto que no es el que contempla el artículo 1.966 del Código Civil. Dicho de otro modo, a la junta corresponde aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes. Lo primero se refiere a la estimación de los gastos por afrontar y los ingresos necesarios para su satisfacción, lo que, cabalmente, compete a los comuneros quienes, según así es habitual, acuerdan a tal fin el pago de una cuota periódica que suele ser fija y mensual. Lo segundo, las cuentas, se refiere a la liquidación final de ingresos y gastos de la comunidad, que si es conforme a una buena llevanza conlleva la concreción, además de los gastos, de los ingresos efectuados por cada comunero para su atención y, en consecuencia, un saldo positivo o negativo respecto de cada uno de ellos y su deber de contribución a los gastos comunes. Los argumentos secundarios son que la obligación de pago del comunero es inherente al derecho de propiedad y no derivado de una obligación personal, que dado que, según reiterada doctrina jurisprudencial, la prescripción no se funda en razones de justicia y equidad sino de estricta seguridad, su interpretación debe ser rigurosa y restrictiva, lo que aconseja, en la duda, el recurso al plazo prescriptivo más largo y que esa misma doctrina ha negado la aplicación del plazo quinquenal a supuestos en los que la prestación es unitaria, aunque para mejor acomodo del deudor se hubiese fraccionado su pago.»

Dicha doctrina es apoyada, entre otras, por las siguientes sentencias de las Audiencias Provinciales: Tarragona, 16 de marzo de 1993; Burgos, 26 de noviembre de 1993; Murcia, Sección 4.ª, 5 de septiembre de 1995; Huesca, 26 de febrero de 1996; Madrid, Sección 19.ª, 18 de marzo de 1996;

Asturias, Sección 1.^a, 5 de marzo de 1998; Málaga, Sección 5.^a, 4 de septiembre de 1998; Alicante, Sección 5.^a, 4 de noviembre de 1998; Las Palmas, Sección 1.^a, 26 de noviembre de 1998; Cáceres, Sección 1.^a, 11 de enero de 1999; Zaragoza, Sección 4.^a, 29 de marzo de 1999; Sevilla, Sección 2.^a, 29 de junio de 1999; Málaga, Sección 6.^a, 14 de julio de 1999; Málaga, Sección 6.^a, 27 de septiembre de 1999; Valencia, Sección 6.^a, 5 de octubre de 1999; Barcelona, Sección 4.^a, 6 de septiembre de 2000; Almería, Sección 2.^a, 17 de noviembre de 2000, Sección 1.^a, de 11 de octubre de 2002; Málaga, Sección 6.^a, 11 de diciembre de 2000; Lugo, 12 de abril de 2005; Madrid, Sección 9.^a, 24 de junio de 2005, y asimismo, por las Sentencias de esta Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección 1.^a, 2 de octubre de 1999, y Sección 4.^a, de 30 de junio de 2005, que cita las de 31 de mayo de 1997, 5 de mayo de 1998, 11 de marzo de 2000, o 26 de mayo de 2003.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.964 y 1.966.
- Ley 49/1960 (LPH), art. 9.º.
- SSAP de Asturias, Secc. 5.^a, de 23 de septiembre de 2005, de Madrid, Secc. 21.^a, de 26 de septiembre de 2006 y de Sevilla, Secc. 6.^a, de 31 de octubre de 2006.