

Impago de las cuotas de una comunidad de propietarios: prescripción de la acción de reclamación

Casto Páramo de Santiago

Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid

Extracto

Los gastos comunes en toda comunidad de propietarios deben satisfacerse mensualmente para no sobrecargar a los propietarios, en muchos casos economías familiares, ya que en ese caso podrían verse abocados a sufrir reclamaciones cuantiosas. Por ser una obligación esencial, su impago, salvo casos justificados, generará una acción a través de la que se tratará de obtener la cantidad impagada. Sin embargo el hecho de que la comunidad de propietarios se demore en exigir el pago de la deuda es un acto difícil de comprender, por lo que el transcurso del plazo de cinco años para entablar la acción de reclamación judicial podría determinar que solo fuera estimable en parte, si alguna acción para exigir alguna de las cantidades debidas ha prescrito.

Palabras clave: propiedad horizontal; gastos comunes; cuotas comunitarias; acción de reclamación.

Fecha de entrada: 09-07-2020 / Fecha de aceptación: 28-07-2020

Enunciado

El propietario de un piso de una comunidad de propietarios de la localidad deja de pagar desde hace ocho años las cuotas de la comunidad de propietarios, por lo que en el presente año la comunidad decidió entablar la acción de reclamación correspondiente, solicitando el pago de todo lo debido desde ese momento, que ascendía a más de 7.000 euros, a través de la oportuna demanda a través de un procedimiento ordinario. El demandado se opone a la demanda siendo, no obstante, condenado a la cantidad correspondiente a los cinco años anteriores, que ascendió a 4.800 euros. La comunidad de propietarios recurre la sentencia y la audiencia le da la razón y concede al recurrente la cantidad inicialmente reclamada, aplicando otro precepto del Código Civil, que fija el tiempo de prescripción mayor de cinco años. El propietario decide recurrir en casación por entender que lo que procede es aplicar el periodo de cinco años el plazo de prescripción de la acción.

Cuestiones planteadas:

1. Reclamación del pago de las cuotas de la comunidad de propietarios; prescripción de la acción.
2. Conclusión.

Solución

1. El supuesto que se plantea en el caso sucede, de manera más o menos habitual, cuando se trata del pago de la obligación del propietario de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que deja de abonar la contribución a la que está obligado para el sostenimiento de los servicios que se prestan en estas comunidades, sobre todo en las épocas de recesión económica, pero no solo en esos casos.

Esos incumplimientos, y con el fin de que las comunidades de propietarios no se vean perjudicadas, han dado lugar a que el legislador haya establecido procedimientos especiales para obtener de manera rápida las cantidades no satisfechas, como ocurre con el procedimiento monitorio, que regulado en el artículo 812 y siguientes de la LEC, dispone que:

1. Podrá acudir al proceso monitorio quien pretenda de otro el pago de deuda dineraria de cualquier importe, líquida, determinada, vencida y exigible, cuando la deuda se acredite de alguna de las formas siguientes: [...]
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior y cuando se trate de deudas que reúnan los requisitos establecidos en dicho apartado, podrá también acudirse al proceso monitorio, para el pago de tales deudas, en los casos siguientes: [...]
- 2.º Cuando la deuda se acredite mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos.

Debe decirse que los órganos de administración de esas comunidades de propietarios han de ser diligentes para evitar que se produzcan esas faltas de pago, pues no se olvide que las comunidades de propietarios sostienen todos los gastos que afrontan con los ingresos que se perciben con las cuotas a las que cada propietario esté obligado, y su impago puede provocar problemas en la propia comunidad, y siempre deberá evitarse que por razones del transcurso del tiempo, hasta que se decide acudir a una reclamación judicial, esa demora haga imposible el pago si ha transcurrido el plazo de prescripción aplicable. En este aspecto debe mencionarse que no se establece un plazo legal de prescripción específico para este supuesto, ni en la Ley de propiedad horizontal, ni en el Código Civil, por lo que han de aplicarse las normas generales de prescripción.

Al presente supuesto será de aplicación, en primer lugar, el artículo 9.1 e) de la Ley de propiedad horizontal que dispone que «es obligación de cada propietario [...] e) 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, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización», que como se ha dicho no fija el plazo de prescripción objeto de aplicación a estos supuestos.

En el supuesto que se propone, la comunidad deja pasar ocho años para entablar el procedimiento correspondiente, procedimiento en reclamación de las cantidades debidas por el propietario, y se hace a través del procedimiento ordinario, lo que es normal a la vista de la deuda generada.

Asimismo, se establece que hay sentencias dispares, ya que de una parte en primera instancia el juez condena solo a una parte de la cantidad reclamada, mientras que, por otro lado, tras el recurso de apelación interpuesto por el actor contra la sentencia de instancia, la audiencia condena al demandado a la cantidad solicitada en la demanda; es decir, las sentencias aplican plazos distintos de prescripción.

Por eso, se plantea el demandado recurrir o no en casación, y debe decirse que, ante la existencia de criterios diferentes en las audiencias provinciales respecto de plazo que debe aplicarse en estos supuestos, no hay un criterio uniforme, lo que podría ser conveniente a la hora interponer el recurso por interés casacional, al existir contradicción de doctrina entre diferentes audiencias provinciales, ya que unas aplican el artículo 1.964 segundo apartado o el 1.966 (tercer apartado), ambos del Código Civil. Es verdad que estas sentencias de las audiencias, con carácter general, son anteriores a la reforma que experimentó el Código Civil en materia de prescripción en el año 2015.

El artículo 1.964.2 establece que «las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan», que fue modificado por disposición final primera de la Ley 42/2015, de modificación de la Ley de enjuiciamiento civil. El plazo de prescripción de las acciones personales del artículo 1.964 del Código Civil es de 15 años, poniendo en relación el artículo 1.964 con el artículo 1.939 del Código Civil, en aplicación de la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015, de 5 de octubre: «El tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.939 del Código Civil».

Por su parte el artículo 1.939 del Código Civil señala que «la prescripción comenzada antes de la publicación de este código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuese puesto en observancia transcurriera todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá esta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso». Desde la entrada en vigor de la modificación operada por la citada Ley 42/2015, el 7 de octubre de 2015, deberá observarse si han transcurrido o no los cinco años.

Por ello, tras la reforma mencionada por la Ley 42/2015, «las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan», pero en este caso ha de tenerse en cuenta el régimen transitorio que para la aplicación de ese nuevo plazo de prescripción más corto contiene la citada Ley 42/2015, en su disposición transitoria quinta. En la misma bajo el título «Régimen de prescripción aplicable a las relaciones ya existentes» se establece que: «El tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.939 del Código Civil», según el cual «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 esta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo».

Así resulta del criterio general que el plazo aplicable a la prescripción en cada caso se rige por la ley vigente en el momento en que esta comenzó a producirse: existirían dos pla-

zos, uno de 15 años, que sería aplicable a las anualidades hasta mayo de 2015, y un segundo plazo, según su apartado segundo, que contiene una excepción a esta regla general según la cual se considera la prescripción cumplida si la nueva ley acorta el plazo de prescripción de la antigua y dicho nuevo plazo transcurre por entero tras la puesta en vigor de la ley nueva. Es por ello que, el día inicial del cómputo del nuevo plazo de cinco años ha de situarse en la fecha de entrada en vigor de la nueva ley y, en este caso, es evidente que ese nuevo plazo de cinco años ha transcurrido para una parte de los impagos, concretamente con aquellos impagos anteriores a 2015, y cuya prescripción se habría consumado, pero no para el resto de impago que tuvieron lugar en 2015 y a partir de ese año.

Desde el punto de vista de la aplicación del artículo 1.966.3, a cuyo tenor por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para el cumplimiento de las obligaciones siguientes: «3.º la de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves» y que, según la doctrina, está 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 conducirles, 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.

2. En el presente caso, el condenado por la audiencia debería interponer el recurso de casación, con base en el interés casacional, ya que si la demanda se presentó reclamando las cantidades debidas desde el años 2012, momento en que se inician los impagos, al haberse modificado la regulación de la prescripción por la Ley 42/2015, deberán distinguirse las deudas por impagos desde enero de 2012 y hasta la entrada en vigor de la ley mencionada, cuyo plazo es de 15 años, y el que se determina desde la entrada en vigor de esta que comienza a transcurrir el plazo de 5 años. En este caso, lo normal sería que se dictara sentencia acogiendo el recurso de casación y condenar al demandado en las cantidades que no hubieran prescrito a la entrada en vigor de la nueva ley, por lo que reduciría la cantidad, probablemente a la determinada por el juez de primera instancia. Es decir, se consideraría prescrita la reclamación de las cantidades anteriores a 2015 en el momento en que hubieran transcurrido los cinco años, sin embargo no sería aplicable la prescripción respecto del resto de cantidades, que serían a las que debería ser condenado el demandado.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.939, 1.964.2 y 1.966.3.º.
- Ley 49/1960, de 21 de julio (LPH), art. 9.1 e).
- SSAP de Madrid de 18 de octubre de 2018 (Sección 9.ª), 12 de abril de 2019 (Sección 18.ª) y 23 de enero de 2020 (Sección 12.ª); de Málaga de 28 de marzo de 2019 (Sección 4.ª), y de Salamanca de 18 de diciembre de 2019.