

PRESCRIPCIÓN DE LA DEUDA COMUNITARIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

PRESCRIPTION OF COMMUNITY DEBT IN HORIZONTAL PROPERTY

DOI: 10.19135/revista.consinter.00019.38

Recibido/Received 18/03/2024 – Aprobado/Approved 11/07/2024

*Carlos de Lara Vences*¹ – <https://orcid.org/0000-0001-5693-4417>

Resumen

El plazo de prescripción de las acciones para exigir el cumplimiento de la obligación de contribuir a los gastos para el adecuado sostenimiento del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, es una cuestión controvertida y nada pacífica en la doctrina y en la jurisprudencia. El objetivo de este trabajo es proponer un plazo definitivo de prescripción de las acciones para exigir el cumplimiento de esta obligación y su ubicación legal. En la actualidad existen varias hipótesis posibles que en todos los casos concluyen en un plazo de prescripción de cinco años. Habiendo sido intención del legislador que el plazo de prescripción para el cumplimiento de las obligaciones en plazos anuales o plazos más breves sea inferior al de las obligaciones no sujetas a término propio, es previsible que en el futuro se reduzca el plazo de las primeras. Otra posibilidad es que se lleve a cabo una reforma legal que permita introducir la regulación de la prescripción de la obligación de contribuir en el régimen de propiedad horizontal en la legislación especial, al margen de la general del Código civil. Para alcanzar el resultado que se propone, se ha utilizado el método dogmático jurídico simple, mediante el análisis de la regulación legal actual, para realizar la proposición de la regulación futura tras el análisis de la doctrina y la jurisprudencia relacionada con las distintas hipótesis. El resultado alcanzado determina la necesidad de mantener el plazo de prescripción de cinco años, determinándose en la Ley de Propiedad Horizontal.

Palabras clave: prescripción, deuda, plazo, obligación, años, propiedad, horizontal, interrupción, regulación.

Summary: The limitation period for actions to demand compliance with the obligation to contribute to the expenses for the adequate maintenance of the building subject to the horizontal property regime is a controversial and far from peaceful issue in doctrine and jurisprudence. The objective of this work is to propose a definitive period of prescription for actions to demand compliance with this obligation and its legal location. Currently there are several possible hypotheses that in all cases conclude within a statute of limitations of five years. Having been the intention of the legislator that the limitation period for the fulfillment of obligations in annual terms or shorter terms is lower than that of obligations not subject to their own term, it is foreseeable that the term of the former will be reduced in the future. Another possibility is that a legal reform is carried out that allows the regulation of the prescription of the obligation to contribute to the horizontal property regime to be introduced in special legislation, apart from the general legislation of the Civil Code.

¹ Profesor Asociado Doctor de Derecho Civil en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos, 09001, Burgos, España. Email: cde@ubu.es, <https://orcid.org/0000-0001-5693-4417>.

To achieve the proposed result, the simple legal dogmatic method has been used, through the analysis of the current legal regulation, to make the proposal of the future regulation after the analysis of the doctrine and jurisprudence related to the different hypotheses. The result achieved determines the need to maintain the five-year limitation period, determined in the Horizontal Property Law.

Keywords: prescription, debt, term, obligation, years, property, horizontal, interruption, regulation.

Sumario: 1. Introducción; 2. La prescripción en general; 3. Interrupción de la prescripción; 3.1. Reclamación judicial; 3.2. Reclamación extrajudicial; 3.3. Reconocimiento de deuda; 4. Plazo de prescripción de deudas comunitarias; 4.1. Consideraciones generales; 4.2. Distintas posturas doctrinales y jurisprudenciales; 4.2.1. Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1964 del Código civil; 4.2.2. Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1966.3 del Código civil; 4.2.3. Criterio mixto; 4.3. Reforma del plazo de prescripción establecido en el artículo 1964 del Código civil; 4.4. Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2020; 5. Consideraciones finales; 6. Referencias.

1 INTRODUCCIÓN

El análisis del instituto de la prescripción resulta de suma importancia por la trascendencia que tiene en cuanto a la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 24 CE. Y ello, ya sea desde el punto de vista de la prescripción adquisitiva o extintiva o el decaimiento de la posibilidad de oposición al ejercicio de acciones de las que se gozaba. Por ello, es fundamental que, a la hora de analizar la prescripción del plazo de ejercicio de una acción relativa a una concreta obligación, deba analizarse primeramente esta institución en general. Siendo la prescripción susceptible de interrupción, un completo análisis de esta, que obliga a examinar la procedencia de esta posibilidad interruptiva que, aunque de aplicación general, también lo será en relación con la obligación de contribuir en las comunidades de propietarios.

Se pretende determinar cuál es el plazo para la prescripción de la acción para la reclamación de las deudas comunitarias reguladas en el artículo 9.1.e) LPH. Para la determinación de este plazo es transcendental analizar el tipo de obligación, al efecto de determinar que precepto del Código Civil resulta aplicable o incluso, plantear la expresa inclusión del plazo en la ley especial: Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

La problemática consiste en determinar que precepto resulta aplicable con relación al plazo de prescripción de esta obligación. Para ello, deben analizarse las distintas hipótesis que se plantean, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia:

1.- Considerar aplicable el artículo 1964 CC relativo a las obligaciones no sujetas a término propio, cuyo plazo de prescripción actual es de cinco años. Hasta el año 2015, en el que se aprobó la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el plazo era de 15 años.

2.- La segunda hipótesis consiste en considerar aplicable el artículo 1966.3 CC, al considerarse que se trataba de una obligación pagadera en plazos anuales o más breves. En este caso, el plazo tradicional ha sido y es el de cinco años.

3.- Otra hipótesis que se constituye un *tertium genus* es aquella que considera que el artículo 1966.3 CC es aplicable a las cuotas ordinarias de gastos comunes, mientras que el artículo 1964 CC se aplica a las extraordinarias.

Se analizarán todas estas posibilidades utilizando el método dogmático jurídico simple, es decir, mediante la comparación entre los distintos textos legislativos que lo regulan, sin olvidar la aplicación práctica que de los mismos se desprende de la jurisprudencia y de la doctrina². Este método es el más adecuado para este supuesto, dada la abundante jurisprudencia y doctrina existente al respecto.

En la actualidad, ya se aplique el artículo 1964 CC o el 1966.3 CC, el plazo de prescripción será de cinco años. El Tribunal Supremo ha fijado como doctrina la aplicación del artículo 1966.3 CC. No obstante, el legislador civil quiso conceder un plazo de prescripción menor a las obligaciones pagaderas mediante plazos anuales u otros más reducidos, lo que nos lleva a concluir que probablemente en el futuro se reduzca el plazo de prescripción a los tres años. Este plazo resultaría claramente insuficiente debido a ~~por~~ la necesidad de los trámites previos al ejercicio de la acción judicial, previsto en el artículo 21 LPH. Por ello, debe concluirse la conveniencia de sustraer la regulación de la prescripción de la acción para exigir el cumplimiento de la obligación de contribuir al adecuado sostenimiento del inmueble de la regulación general del Código Civil, e incorporarla a la Ley de Propiedad Horizontal. Además, debe mantenerse en dicha regulación especial el plazo actual de prescripción de cinco años.

2 LA PRESCRIPCIÓN EN GENERAL

Si hay algo donde existe cierta unanimidad entre los juristas, es acerca de la afirmación de que el tiempo influye de forma esencial en el derecho. La prescripción se fundamenta en el principio de la seguridad jurídica³. Este principio, además, viene expresamente garantizado en el artículo 9.3 CE y también por la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano⁴. Es más, el propio TJUE en su sentencia de 16 de julio de 2020 reconoce la relación entre prescripción y seguridad jurídica⁵. La STS de 18 de julio de 2019 evidencia el criterio restrictivo a la hora de aplicar el instituto de la prescripción⁶. Esta Sentencia consolida la doctrina contenida en las SSTS de 5 de diciembre de 2016 y 6 de junio de 2019⁷. En el mismo sentido, STS de 2 de marzo de 2020, que ratifica el criterio subjetivo al afirmar: “A la hora de valorar si se ha acreditado o no la cesación o abandono en el ejercicio de los

² Método que desarrolla su investigación haciendo el mismo énfasis en la norma, la doctrina y la jurisprudencia. COURTIS considera que la dogmática jurídica es el método científico del Derecho por excelencia. COURTIS, C., *Observar la ley: Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica*, Trotta, Madrid, 2006, pág. 105.

³ RODRÍGUEZ LÓPEZ, C. “La interrupción extrajudicial de la prescripción extintiva”. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, núm. 31, octubre 2006, págs. 27-40.

⁴ HERNÁNDEZ MARQUÉS, H., “Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica”, *Artículo Monográfico Sepin*, febrero 2016, SP/DOCT/20139.

⁵ DEL OLMO, A. “El TJUE se pronuncia sobre gastos, comisión de apertura, restitución, prescripción e imposición de costas en prestamos hipotecarios con consumidor. STJUE, Sala cuarta, 16-7-2020. SP/SENT/1057378”. *Jurisprudencia comentada Sepin*, julio 2020, SP/DOCT/1061733. Manifiesta este autor que el tribunal considera que la protección del consumidor no es absoluta y que la seguridad jurídica aconseja la fijación de plazos de prescripción, siendo ello compatible con el derecho comunitario.

⁶ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) n.º 449/2019, de 18 julio. RJ 2019/2990.

⁷ STS n.º 721/2016, de 5 de diciembre (RJ 2016, 6310) y STS n.º 326/2019, de 6 de junio (RJ 2019, 2213).

derechos o, por el contrario, el deseo de su conservación y mantenimiento es cuando se ha de acudir al examen de los medios idóneos para su acreditación ”⁸.

Respecto al tiempo para reclamar las deudas comunitarias estamos ante un plazo de prescripción y no de caducidad. La diferencia es de indudable trascendencia práctica porque mientras la prescripción debe ser alegada por la parte a quién beneficia, la caducidad puede ser aplicada de oficio por el juez; además, la prescripción es susceptible de ser interrumpida, mientras que tal posibilidad no concurre en el caso de la caducidad.

Respecto a la necesidad de alegación de parte, es reconocida plenamente por la doctrina.⁹ En el ámbito jurisprudencial se mantiene este criterio, así la STS de 17 julio de 2008¹⁰, que al hacer referencia a la nomenclatura contenida en la LEC 1881 (excepciones perentorias), reconoce el carácter renunciante de la prescripción que, por tanto, no puede ser apreciada de oficio por el juzgador, insistiendo en que la misma no opera *ipso iure*, a diferencia de lo que ocurre con la caducidad, siendo potestativo su uso por el deudor.

El hecho de que un deudor no alegue la excepción de prescripción y, por lo tanto, no pueda ser apreciada de oficio por el Tribunal y cumpla con el objeto de la obligación, no constituye un acto de mera liberalidad por parte de aquel, sino que realmente está cumpliendo con el objeto de la obligación. Es más, el haber prescrito el ejercicio de la acción no implica que el derecho se haya extinguido, y de hecho puede ser objeto de reclamación judicial y extrajudicial, y en el caso de reclamación judicial, si la prescripción no es invocada por el deudor, el Tribunal deberá dictar de forma irremediable sentencia condenatoria¹¹.

En el caso de que se pudiera apreciar de oficio por el Tribunal la excepción de prescripción por el transcurso del tiempo, podría generar indefensión al demandante, ya que como señala la SAP Murcia de 8 de octubre de 2009, cuando este formula demanda y despliega su actividad probatoria, evidentemente no incluye alegaciones referentes a la ausencia de prescripción, ni aportará elementos de prueba en este sentido, máxime en los supuestos en que el demandado sea declarado en rebeldía¹².

3 INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN

Respecto de la posibilidad de interrumpir la prescripción, el artículo 1973 CC indica los tres modos admitidos en derecho para la interrupción de la prescripción, a saber: reclamación judicial, extrajudicial y reconocimiento de deuda.

⁸ STS (Sala Primera, de lo Civil), 142/2020, de 2 de marzo de 2020. SP/SENT/1040990.

⁹ ALBADALEJO GARCÍA, M., *La prescripción extintiva*, Madrid, Editorial Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004, págs. 21-22. ALBADALEJO GARCÍA señala que la protección automática *ipso iure* a través de la prescripción no sería justa, sino que requiere la alegación del afectado. Este autor no deja lugar a dudas al señalar que es inaplicable de oficio.

¹⁰ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia 728/2008, de 17 julio. RJ 2008\4481.

¹¹ ALBADALEJO GARCÍA, M., *La prescripción extintiva*, Madrid, Editorial Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004, pág. 23. En este sentido se pronuncia también la SAP Valencia (Sección 9ª) Sentencia 8/2007 de 15 de enero. AC 2007\1254.

¹² SAP Murcia (Sección 1ª) Sentencia 447/2009 de 8 octubre. JUR 2009\459560.

3.1 Reclamación Judicial

Respecto de la reclamación judicial, resulta evidente que el ejercicio de la acción cuyo objeto es el derecho que se reclama, al fijar el objeto de la litis, ya interrumpe en ese momento la prescripción de la acción ejercitada. En este sentido, mientras que Hernández Marqués señala que debe darse identidad entre la acción ejercitada y la que prescribía, Gómez Ligüerre señala en su comentario a la STS de 12 de diciembre de 2011, que el ejercicio de acciones distintas (aunque basadas en los mismos hechos), incluso en otro orden jurisdiccional (en este caso el penal) y aunque puedan entenderse las actuaciones judiciales de eventualmente desacertadas, causan interrupción de la prescripción de la acción, puesto que como reconoce: “no manifestaron el ánimo de abandono que es propio de la prescripción”¹³.

La interrupción de la prescripción puede realizarse mediante la presentación de una demanda que posteriormente resulte admitida a trámite, aunque no es preciso que sea estimada¹⁴.

Si se desiste, dependerá de si es antes o después de ser emplazada la parte demandada puesto que, si no lo ha sido, el demandante podrá desistir sin más consecuencias que no haberse producido la interrupción de la prescripción, si bien en caso de que la acción no haya prescrito, podrá presentar de nuevo la demanda. No obstante, si el demandado ha sido debidamente emplazado, al haber recibido la reclamación, la interrupción de la prescripción se ha producido, sin perjuicio de la resolución que dicte el juzgado en caso de no aceptarse el desistimiento o de poder reproducirse la reclamación, en caso de ser aceptada.

La presentación de papeleta de conciliación interrumpe la prescripción de la acción¹⁵. Igualmente, la solicitud de diligencias preliminares es causa de interrupción de la prescripción, condicionado a que dicha solicitud llegue a conocimiento de los interesados, puesto que puede ocurrir que el solicitante no preste caución, y, por tanto, se archive su solicitud¹⁶.

La solicitud de beneficio de justicia gratuita es causa de interrupción de la prescripción, incluso la jurisprudencia la reconoce como la más frecuente en la “*práctica forense*”¹⁷. Si bien la Ley de asistencia jurídica gratuita reconoce en su artículo 16 que con la solicitud de designación de profesionales (Abogado y/o Procurador) se interrumpe la prescripción o se suspende la caducidad hasta su

¹³ HERNÁNDEZ MARQUÉS, H., “Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica”, *Artículo Monográfico Sepin*, febrero 2016, SP/DOCT/20139. GÓMEZ LIGÜERRE, C., “Sentencia de 12 de diciembre de 2011: Archivos de actuaciones penales y prescripción de la acción civil de daños”, *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, núm. 90, 2012, págs. 93-116.

¹⁴ BERTOLÁ NAVARRO, I., “Estrategias para interrumpir la prescripción de acciones”, *Artículo Monográfico Sepin*, junio 2018, SP/DOCT/74706. Considera como requisito que la misma se interponga en forma y resulte admitida, señalando que se exige que “concurran los requisitos legales y vaya acompañada de la documentación preceptiva”. Manifiesta que, si la demanda resulta defectuosa, pero se da traslado para su subsanación y finalmente, resulta admitida, produce efectos interruptivos desde su prescripción. Igualmente hace referencia a que no produce interrupción la demanda presentada que “se retira” o de aquella presentada ante Juzgado incompetente. Considera como requisito que la misma se interponga en forma y resulte admitida, señalando que se exige que “concurran los requisitos legales y vaya acompañada de la documentación preceptiva”.

¹⁵ STS, Sala Primera, de lo Civil, 62/2018, de 5 de febrero. SP/SENT/936604.

¹⁶ STS, Sala Primera, de lo Civil, 279/2020, de 10 de junio. SP/SENT/1057548.

¹⁷ STS, Sala Primera, de lo Civil, 62/2018, de 5 de febrero. SP/SENT/936604.

nombramiento, lo cierto es que, en el caso de la prescripción el plazo deberá empezar a computarse de nuevo, siempre y cuando se ejercite la consecuente acción judicial¹⁸.

Respecto de la acción ejecutiva hay que distinguir dos supuestos independientes:

En primer lugar, la acción ejecutiva fundamentada en título judicial consistente en sentencia, en resolución del tribunal o del letrado de la Administración de Justicia que apruebe una transacción judicial o un acuerdo alcanzado en el proceso, en cuyo caso habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 518 LEC, que establece el plazo de caducidad de cinco años. En este caso resulta claro que nos encontramos ante un plazo de caducidad y, por tanto, no susceptible de interrupción.

Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 517 LEC, existen otros títulos que llevan aparejada ejecución, en cuyo caso se ejerce la acción de forma totalmente independiente y su plazo de prescripción depende de la naturaleza de la acción ejercitada. En este caso, será susceptible de interrupción con las mismas circunstancias que para la presentación de la demanda en procedimiento declarativo, puesto que en definitiva no se produce más que la interposición de una demanda independiente, sin perjuicio de que tenga su origen en un título que lleve aparejada ejecución.

La interrupción del plazo implica el inicio de un nuevo plazo. Es más, se puede considerar que, en caso de reconocimiento de deuda, se podría hablar del surgimiento de una nueva obligación¹⁹.

3.2 Reclamación extrajudicial

Respecto de la interrupción de la prescripción mediante reclamación extrajudicial, procede determinar el momento desde el que hay que computar realizada la interrupción de la prescripción. Debemos partir del momento de la “emisión, manifestación o exteriorización de la voluntad” de no abandonar la acción²⁰. Desde este momento, la reclamación extrajudicial produce los efectos de interrumpir la prescripción²¹.

¹⁸ SAP Zaragoza, Sec. 5.ª, 186/2020, de 25 de febrero. SP/SENT/1054570. “La designación provisional del abogado de oficio, fecha legalmente fijada para el nuevo día inicial del cómputo de la prescripción en el citado artículo 16.2 LAJG, tuvo lugar el 21 de julio de 2015 y la demanda se presentó el 13 de julio de 2016, lo que supone que entre ambas fechas no había transcurrido todavía el plazo anual de prescripción de la acción fijado en el artículo 1968.2 CC”.

¹⁹ YZQUIERDO TOLSADA, M. “Prescripción de la acción de responsabilidad civil: novedades y cuestiones pendientes”, *Artículo Monográfico Sepin*, octubre 2015, SP/DOCT/20135. Considera este autor que, si se reclama por vía de conciliación una responsabilidad extracontractual y se reconoce por el demandado, pasará a novarse en una obligación sujeta al plazo de prescripción de las acciones no sujetas a término propio.

²⁰ FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J., “La interrupción de la prescripción extintiva”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, Vol. II. Parte Doctrina, 1995, BIB 1995/53.

²¹ RODRÍGUEZ LÓPEZ, C. “La interrupción extrajudicial de la prescripción extintiva”. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, núm. 31, octubre 2006, págs. 27-40. Esta autora describe los requisitos para que la reclamación judicial tenga efectos de interrupción de la prescripción: “1.º oportunidad del acto interruptivo, 2.º legitimación del autor de la reclamación extrajudicial y del destinatario del acto de interrupción, 3.º carácter recepticio de la reclamación, 4.º que se trate de un verdadero acto de reclamación de la

Esta reclamación no tiene por qué ser realizada por el propio acreedor, sino que puede ser emitida la voluntad interruptiva a través de mandatario, incluso verbal. Así, las STS de 24 febrero de 2015 y SAP Salamanca de 28 de enero de 2008²².

En un aspecto formal, hay que destacar que la jurisprudencia no exige que sea ni rigurosa, ni formalista, como así lo reconocen las SAP Las Palmas de 26 febrero de 2010 y SAP Huelva de 25 octubre de 2010, si bien debe acreditarse su recepción por quien resultaría beneficiado de la prescripción, como así lo establecen la SAP Baleares de 29 noviembre de 2006 y SAP León de 17 junio de 2011²³.

Sin perjuicio de lo anterior, también se matiza la necesidad estricta de recepción por parte del acreedor y en tal sentido, la SAP Málaga de 22 marzo de 2012 que presume la recepción del requerimiento interruptivo por parte de su destinatario aunque esta no quede totalmente acreditada, cuando por hechos concomitantes se ha de presumir que tal recepción se ha producido, o también la SAP Valencia de 29 mayo de 2006, en cuanto considera correctamente interrumpida la prescripción por reclamación extrajudicial, incluso cuando el requerimiento no llegue a ser recibido por su destinatario, cuando se dirija la misma al domicilio que consta públicamente²⁴. Esta doctrina se confirma con las SSTS de 5 de febrero y 18 de julio de 2019, y de 2 de marzo de 2020²⁵.

La jurisprudencia reconoce los distintos medios para interrumpir la prescripción mediante reclamación extrajudicial, así reconoce que se haga mediante burofax²⁶, carta certificada²⁷, carta postal²⁸, llamadas telefónicas²⁹, fax³⁰ y telegrama³¹. Y por supuesto requerimiento notarial.

3.3 Reconocimiento de Deuda

deuda, 5.º identidad de lo reclamado con el derecho objeto de prescripción, 6.º validez del acto y 7.º fuerza probatoria”.

²² STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª). 97/2015 de 24 de febrero. RJ 2015\946 y SAP Salamanca (Sección 1), 31/2008, de 28 de enero. JUR 2008\208435.

²³ SAP Las Palmas (Sección 4), 94/2010, de 26 de febrero. AC 2010\1680, SAP Huelva (Sección 1), 191/2010, de 25 octubre. AC 2011\1695, SAP Baleares (Sección 3), 525/2006, de 29 noviembre. JUR 2007\38335 y SAP León (Sección 1), 243/2011, de 17 junio. JUR 2011\265469.

²⁴ SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950 y SAP Valencia (Sección 7ª), 337/2006 de 29 mayo. JUR 2006\279957.

²⁵ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) 142/2020 de 2 marzo. RJ 2020\736.

²⁶ SAP Málaga (Sección 5), 328/2008, de 5 junio. AC 2011\889; SAP Valencia (Sección 7), 337/2006, de 29 mayo. JUR 2006\279957; SAP León, Sec. 2.ª, 31/2019, de 1 de febrero. SP/SENT/992908; y SAP Ávila, Sec. 1.ª, 193/2018, de 14 de septiembre. SP/SENT/977177

²⁷ SAP Valencia (Sección 7), 337/2006, de 29 mayo. JUR 2006\279957; SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950; SAP Ávila, Sec. 1.ª, 193/2018, de 14 de septiembre. SP/SENT/977177 y STS (Sala de lo Civil, Sección 1), 74/2019, de 5 de febrero. RJ 2019\340.

²⁸ SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950.

²⁹ SAP Valencia (Sección 7), 653/2007, de 19 noviembre. JUR 2008\84708.

³⁰ SAP Valencia (Sección 11), 53/2007, de 31 de enero. JUR 2007\250595; y SAP Girona (Sección 2), 27/2010, de 27 de enero. JUR 2010\180002.

³¹ SAP Las Palmas (Sección 4), 94/2010, de 26 de febrero. AC 2010\1680; y SAP Málaga (Sección 4), 150/2012, de 22 marzo. JUR 2012\195950.

Por último, existe la posibilidad de interrumpir la prescripción extintiva, mediante “cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”. Pudiendo ser tácito el reconocimiento³².

Debe destacarse la interpretación restrictiva que realiza el Tribunal Supremo respecto de la interrupción de la prescripción por reconocimiento tácito de deuda, no así cuando el reconocimiento es expreso³³. En este sentido, debe destacarse la STS de 13 de septiembre de 2013³⁴, según la cual “basta cualquier conducta del sujeto pasivo de la cual resulte directa o indirectamente su conformidad con la existencia de la prestación, cualquiera que sea la forma”.

Esta es la forma menos frecuente de interrupción de la prescripción. y La STS de 25 de enero de 2017 considera que reconocer en acta de junta de propietarios la existencia de un burofax de reclamación y la existencia de humedades acordando su reparación, implica un reconocimiento a los efectos de interrumpir la prescripción.

Por último, debe tenerse en cuenta que a través de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma, se acordó la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad mientras estuviera en vigor el estado de alarma y sus prórrogas. Se alzó la suspensión anterior el 4 de junio de 2020, en virtud del artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Es la primera vez en la historia jurídica española que se produce “ex lege” la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad. No obstante, debe tenerse en cuenta que no se ha producido la interrupción de la prescripción y caducidad sino solo su suspensión. Si se hubiera interrumpido la prescripción el plazo empezaría a contar de nuevo. La caducidad no es susceptible de interrupción.

4 PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS

4.1. Consideraciones Generales

Como se ha señalado anteriormente, el plazo de prescripción de las obligaciones de contribuir a los gastos de mantenimiento del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal es un plazo de prescripción y no de caducidad. Queda por determinar el *dies a quo*, es decir, cuando empieza a transcurrir el tiempo para el cómputo de las acciones para reclamar la deuda comunitaria. Entendemos que podrían considerarse dos posibilidades:

³² HERNÁNDEZ MARQUÉS, H., “Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica”, *Artículo Monográfico Sepin*, febrero 2016, SP/DOCT/20139. En este sentido, extiende el reconocimiento a la simple “confirmación por el afectado de que el derecho existe y subsiste”.

³³ RODRÍGUEZ- ROSADO, B., “El reconocimiento de deuda y sus efectos”, *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 20, 2008, págs. 103-118.

³⁴ BERTOLÁ NAVARRO, I., “Estrategias para interrumpir la prescripción de acciones”, *Artículo Monográfico Sepin*, junio 2018, SP/DOCT/74706. En el mismo sentido, STS Sala Primera, de 13 de septiembre de 2013, (SP/SENT/734027)

Por un lado, se puede considerar que a la vista de que el artículo 21.1 LPH establece que los intereses se devengan desde el momento en que debieron ser pagados, el cómputo del plazo podría iniciarse desde el vencimiento de la deuda.

Por otro, partiendo del artículo 1969 CC que establece que el inicio del cómputo del plazo para el ejercicio de las acciones “se contará desde el día en que pudieron ejercitarse”, y disponiendo el artículo 21.3 LPH que no podrá presentarse petición inicial de procedimiento monitorio sin acuerdo de la junta de propietarios por el que se liquide la deuda, parece que hasta la celebración de la junta no podrá iniciarse el cómputo del plazo.

Nuestro criterio es que el plazo para el cómputo inicial del plazo de prescripción empezará a contar desde el vencimiento de la deuda, es decir, desde que esta debió ser pagada. Es cierto que para la petición inicial de procedimiento monitorio se exige el acuerdo comunitario de liquidación de deuda, pero también lo es que no se precisa tal acuerdo cuando no se elige el procedimiento monitorio, sino el declarativo en función de su cuantía. La comunidad puede elegir el procedimiento a reclamar, el declarativo o el monitorio, por lo que no siendo preciso el acuerdo de liquidación de deuda, no se puede diferir el *diez a quo* a ese momento.

En cuanto al plazo de prescripción de la deuda de propietarios deudores frente a la comunidad de propietarios tradicionalmente han existido dos posturas fundamentales, contrapuestas entre sí y una ecléctica, tanto dentro del ámbito de la doctrina científica como de la jurisprudencia.

A.- La primera postura considerará aplicable el plazo de prescripción de las obligaciones no sujetas a término propio, regulado en el artículo 1964 CC, que con anterioridad a la reforma de 2015 establecía un plazo de quince años.

B.- La segunda considera aplicable el plazo propio de las obligaciones periódicas de cinco años, regulado en el artículo 1966.3 CC.

C.- La postura ecléctica considera aplicable el plazo del artículo 1964 CC a las deudas provenientes de gastos ordinarios, mientras que para los extraordinarios se aplicaría el plazo establecido en el artículo 1966.3 CC.

En la actualidad ambos plazos son de cinco años, aunque pueden ser objeto de reformas futuras para diferenciarlos.

Esta cuestión ya venía planteándose con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, por lo que con esta reforma no se ha resuelto. Por ello, consideramos que el legislador ha perdido una oportunidad fundamental para proceder a fijar, más allá de cualquier discusión, el plazo de prescripción³⁵.

4.2 Distintas Posturas Doctrinales y Jurisprudenciales

4.2.1 Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1964 del código civil

La generalidad de la doctrina y la mayoría de la jurisprudencia venía considerando más adecuado el plazo de quince años de las obligaciones no sujetas a término propio.

³⁵ VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A., *Derecho de propiedad horizontal*, Barcelona, Editorial Bosch, 2000, pág. 652.

En este sentido, FUENTES LOJO considera de aplicación el plazo de quince de años y ello, aunque los presupuestos se hagan con periodicidad anual y los pagos deban efectuarse por mensualidades³⁶. Estas circunstancias, como bien recoge BLÁZQUEZ MARTÍN al referirse a la SAP Madrid (Secc. 14^a) de 28 de julio de 2004, “no obedece a exigencia de la naturaleza de la obligación, sino a criterios de prudencia económica y comodidad de los propietarios según sus acuerdos en junta”³⁷.

En consonancia con ello, MUÑOZ GARCÍA describe cómo la jurisprudencia destaca que estamos ante “una obligación de pago derivada del derecho de propiedad sobre elementos comunes”, destacando que la legislación aplicable (Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil) no establecen un plazo de prescripción, por lo que nos encontramos ante obligaciones no sujetas a término propio. Considera que no es un pago periódico y que, el pago por meses, trimestres o años es más una práctica habitual que una periodicidad legalmente establecida, pues tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, “permite que las obligaciones del pago de gastos generales y de contribución al fondo de reserva, sean cumplidas en el tiempo y forma que en cada comunidad se determinen por la junta de propietarios”³⁸.

LORCA NAVARRETE y MARTÍN RÍOS reconocen que la opinión mayoritaria de la doctrina estaba a favor de la aplicación del plazo de prescripción de quince años³⁹. LOSCERTALES FUERTES manifiesta su posición favorable a la aplicación del plazo de 15 años, añadiendo que “el plazo comenzará a contar desde el momento en que se podía exigir el pago según el acuerdo adoptado en su día por la Junta de Propietarios, es decir, a partir de que el propietario está en mora”⁴⁰.

Desde un punto de vista jurisprudencial, es importante destacar que la mayoría de las Audiencias provinciales se decantan porque nos encontramos ante el plazo de prescripción de las acciones no sujetas a término propio (art. 1964 CC) que, con anterioridad a la reforma de 2015, que posteriormente analizaremos, establecía un plazo de prescripción de quince años⁴¹. Todas ellas consideran aplicable el

³⁶ FUENTES LOJO, J.V., *La Ley de Propiedad horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999*. Tomo I, Barcelona, Editorial Bosch, 2000, pág. 651.

³⁷ BLÁZQUEZ MARTÍN, R., “Comentario al artículo 21”, en DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., *Propiedad Horizontal*, Tomo II, Madrid, Editado por Consejo General del Poder Judicial, 2008, pág. 1463.

³⁸ MUÑOZ GARCÍA, C., *Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afectación del bien en caso de transmisión*, Madrid, Editorial Dykinson, 2006, pág. 96-97.

³⁹ LORCA NAVARRETE, A., *El proceso monitorio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil con particular referencia al proceso monitorio en materia de propiedad horizontal*, Madrid, Editorial Dykinson, 2000. MARTÍN RÍOS, P., *Los procesos en materia de propiedad horizontal: (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial)*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2006, pág. 267.

⁴⁰ LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios*, Madrid, Editorial Sepin, 1999, pág. 322-323.

⁴¹ SAP Alicante, Sec. 5.^a, 393/2016, de 3 de octubre; SSAP Valladolid, Sec. 3.^a, 61/2017, de 7 de enero, y Sec. 1.^a, 149/2017, de 25 de abril; SAP Ourense, Sec. 1.^a, 434/2017, de 5 de diciembre; SAP Vizcaya, Secc. 3.^a, de 10 de Abril de 2018; SSAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.^a, 113/2018, de 23 de marzo, y Sec. 1.^a, 314/2018, de 20 de junio; SSAP Cádiz, Sec. 2.^a, 343/2017, de 29 de noviembre y Sec. 2.^a, 318/2019, de 28 de octubre;

artículo 1964 CC, al considerarlas obligaciones no sujetas a término propio, aunque han sido dictadas con anterioridad a la STS de 3 de junio de 2020.

4.2.3 Argumentos a favor de la aplicación del artículo 1966.3 del Código Civil

Existe una segunda postura que se muestra partidaria de la aplicación del plazo de prescripción de cinco años regulado en el artículo 1966.3 CC. VENTURA-TRAVESET detalla cómo algún autor defiende la aplicación del plazo de cinco años previsto en el artículo 1966.3 LPH por considerar estos que estamos ante “una obligación periódica con una periodicidad no superior al año”⁴².

BLÁZQUEZ MARTÍN cita la SAP Madrid (Secc. 21^a) de 18 de mayo de 2006, que recoge como fundamentación para la aplicación del plazo de prescripción de cinco años: “...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 reclamados de una sola vez, pudiendo esa acumulación provocarle un grave quebranto”⁴³.

MANZANO FERNÁNDEZ considera que el plazo de prescripción aplicable debía ser el de cinco años, fundamentándolo en los preceptos propios de la Ley de Propiedad Horizontal y, concretamente, en lo que negaba la corriente doctrinal anterior, respecto del carácter anual de aprobación de presupuestos, plan de ingresos y gastos (art.16 LPH); “anualidad en curso y anualidad en la cual tenga lugar la adquisición” (art. 9.1.e. LPH); anualidad del fondo de reserva (art. 9.1.f.); plazo anual de junta de propietarios (art. 13.7 LPH) y plazo de caducidad de impugnación de acuerdos (tres meses y un año respectivamente, art. 18.3 LPH)⁴⁴.

En el ámbito jurisprudencial, existe un conjunto de Audiencias Provinciales que comparten este criterio y, por tanto, consideran aplicable el artículo 1966.3 CC al entender que estamos ante obligaciones periódicas⁴⁵.

4.2.4 Criterio mixto

Junto a estos dos criterios, existe un tercer criterio que podríamos denominar ecléctico.

VENTURA TRAVESET a la hora de citar antecedentes jurisprudenciales de esta postura, señala la SAP Burgos (Secc. 3^a) de 26 de noviembre de 1993, que

SSAP Madrid, Sec. 13.^a, 377/2019, de 15 de noviembre, Sec. 12.^a, 15/2020, de 23 de enero, Sec. 9.^a, 41/2020, de 23 de enero, Sec. 14.^a, 124/2020, de 20 de abril, Sec. 9.^a, 230/2020, de 1 de junio.

⁴² VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A., *Derecho de propiedad horizontal*, Barcelona, Editorial Bosch, 2000, pág. 652.

⁴³ BLÁZQUEZ MARTÍN, R., “Comentario al artículo 21”, en DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., *Propiedad Horizontal*, Tomo II, Madrid, Editado por Consejo General del Poder Judicial, 2008, pág. 1463-1464.

⁴⁴ MANZANO FERNÁNDEZ, M.M., *Preferencia, prelación, prioridad y afección real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2001, pág. 175-176.

⁴⁵ SSAP Las Palmas, Sec. 4.^a, 261/2018, de 23 de abril, y Sec. 5.^a, 121/2019, de 8 de marzo; SSAP Málaga, Sec. 5.^a, 61/2019, de 6 de febrero y Sec. 4.^a, 177/2020, de 30 de abril; SAP Sevilla, Sec. 6.^a, 245/2020, de 25 de junio.

aplica el plazo de prescripción de quince años (art. 1964 CC) a los gastos extraordinarios, mientras que considera aplicable el plazo de prescripción de cinco años (art. 1966.3 CC) para gastos ordinarios⁴⁶.

LOSCERTALES FUERTES considera que “el concepto de prescripción descansa en la obligación de pago a terceros”, introduciendo la posibilidad de que nos encontremos ante una deuda propia, puesto que el deudor es a la vez acreedor, en cuanto que condueño de la comunidad de propietarios. Podría plantearse que debiéndose a sí mismo, no existiera prescripción.⁴⁷ Se hace eco de esta posibilidad MANZANO FERNÁNDEZ⁴⁸. Si bien es cierto que desde un punto de vista doctrinal es una apreciación muy interesante, sin embargo, no podemos compartirla porque no puede entenderse como una deuda propia en sentido estricto, puesto que, si no, entraría en juego la figura jurídica de la confusión como forma de extinción de las obligaciones (cfr. art. 1194 CC) y, consecuentemente, la deuda se extinguiría, en todo o en parte, al menos en la cantidad concurrente correspondiente a su cuota de participación.

Es cierto que las comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica propia distinta de la de los condueños que la integran, pero no es menos cierto que cuenta con un plan de ingresos y gastos diferenciados del de sus integrantes (art. 16.1 LPH), incluso tienen un CIF independiente usado para que sus proveedores emitan facturas, y en su caso, tienen sus propios trabajadores como pueden ser los empleados de fincas urbanas. No es óbice a todo esto la responsabilidad individual a que se refiere el artículo 22 LPH.

Por lo tanto, debe concluirse la ajenidad de la deuda y ello nos lleva a la conclusión de que respecto este tipo de obligaciones sí que se aplica plazo de prescripción, puesto que además lo contrario significaría la eternidad de la deuda ante la propia pasividad comunitaria, algo que obviamente choca con el principio de seguridad jurídica plasmado en la Constitución Española. Así también lo reconoce MANZANO FERNÁNDEZ quien además considera que este alargamiento implicaría “inacción de los órganos de la comunidad y crear problemas a la liquidez y aprobación de los presupuestos anuales”⁴⁹.

Tras determinar las distintas corrientes doctrinales y jurisprudenciales, procede destacar dos hitos fundamentales en esta materia: uno legislativo y el otro jurisprudencial, que implican la superación de la clasificación anterior.

4.3 Reforma del Plazo de Prescripción Establecido en el Artículo 1964 del Código Civil

⁴⁶ VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A., *Derecho de propiedad horizontal*, Barcelona, Editorial Bosch, 2000, pág. 652. En el mismo sentido, BLÁZQUEZ MARTÍN, R., “Comentario al artículo 21”, en DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., *Propiedad Horizontal*, Tomo II, Madrid, Editado por Consejo General del Poder Judicial, 2008, pág. 1464.

⁴⁷ LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios*, Madrid, Editorial Sepin, 1999, pág. 322.

⁴⁸ MANZANO FERNÁNDEZ, M.M., *Preferencia, prelación, prioridad y afectión real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2001, pág. 175.

⁴⁹ MANZANO FERNÁNDEZ, M.M., *Preferencia, prelación, prioridad y afectión real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2001, pág. 176.

El hito legislativo consiste en la reforma del artículo 1964 CC a través de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, mediante la disposición final primera, reduciendo el plazo de prescripción de las obligaciones no sujetas a término propio, de quince a cinco años.

Respecto de la prescripción de las acciones nacidas antes del 7 de octubre de 2015, señala la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que habrá de estarse a lo previsto en el artículo 1939 CC. Conforme a dicho precepto, se entiende que las obligaciones anteriores a las que le restaran cinco o más años para su prescripción prescribirían el 7 de octubre de 2020⁵⁰.

Ahora bien, dispone el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma, en concreto su disposición adicional cuarta, la suspensión de los plazos de prescripción mientras estuviera en vigor el estado de alarma y sus prórrogas. En virtud del artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, se alzó la suspensión con fecha de 4 de junio de 2020, por lo que la acción pudo ejercitarse hasta el 28 de diciembre de 2020.

Por lo tanto, a efectos prácticos se igualan los plazos de prescripción de las obligaciones personales que no tienen señalado término especial, reguladas en el artículo 1964 y; las obligaciones periódicas con plazos no superiores a un año reguladas en el artículo 1966.3 CC, ambas con un plazo de prescripción de cinco años.

4.4 Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de Junio de 2020

El hito jurisprudencial, lo constituye la STS de 3 de junio de 2020⁵¹. Esta sentencia se alinea con la segunda postura doctrinal y jurisprudencial citada, al considerar que los presupuestos comunitarios tienen una periodicidad anual, sin perjuicio además de su fraccionamiento en mensualidades con la finalidad de evitar la sobrecarga en las economías familiares⁵². Incide en la consideración del *favor debitoras*, a fin de evitar lo que la sentencia denomina “elevadas demandas judiciales”, que entendemos se refiere al alto precio de las costas procesales y la ruina que se causaría a los demandados a consecuencia del embargo de las viviendas derivadas de la suma de pequeñas cantidades⁵³.

⁵⁰ Se señala esta fecha por ser la de entrada en vigor de la Ley. Disposición final duodécima de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

⁵¹ STS, Sala 1ª de lo Civil, 242/2020, de 3 de junio (SP/SENT/1053618) (Id Cendoj: 28079110012020100233).

⁵² STS 242/2020: “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 CC”. “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”.

⁵³ STS 242/2020: “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;

No se puede compartir con la sentencia citada tales conclusiones, ni la doctrina que fija como aplicable el plazo de prescripción de cinco años previsto en el artículo 1966.3 CC.

Respecto del plazo de pago de los gastos comunitarios, debe distinguirse entre los ordinarios y los extraordinarios. Debe comenzarse por considerar que la deuda que un condeño mantiene con la comunidad de propietarios no tiene por qué ser en todo punto unitaria, sino que es la suma de los distintos conceptos por los que se adeuda, e incluso puede provenir de distintos ejercicios económicos. En una misma reclamación o liquidación de deuda se pueden incluir conceptos que obedezcan a gastos ordinarios de mantenimiento acordados en las juntas ordinarias en las que se aprueba el ejercicio económico pasado y el presupuesto futuro, junto con gastos extraordinarios que, incluso, se han podido aprobar en juntas extraordinarias. Es obvio que se trata de obligaciones distintas, y que la deuda final es la suma de conceptos diferentes y que, en materia de prescripción, debe diferenciarse su naturaleza, algo que no sería necesario en caso de establecerse un plazo concreto para las deudas comunitarias.

Incluso, aunque se admitiera que los gastos ordinarios están sometidos al plazo de prescripción regulado en el artículo 1966.3º CC, no existe motivo alguno para excluir los extraordinarios aplicándose el artículo 1964 CC. Sin embargo, la resolución judicial, equivocadamente a nuestro juicio, no hace distinción alguna al respecto. Con relación a los gastos extraordinarios, es evidente que no existe periodicidad ni en el pago ni en su determinación, por lo que no tienen encaje en el artículo 1966.3 CC y sí en el artículo 1964 CC. Por ello, su plazo de prescripción sería de quince años conforme a la legislación previa a la reforma de este precepto, siendo siempre de aplicación el artículo 1964 CC.

En cuanto a las cuotas ordinarias, no se trata de pagos de cuotas mensuales iguales en todos los ejercicios económicos susceptibles de reclamación, y tampoco pagos periódicos anuales e iguales. La *ratio legis* del artículo 1966.3 CC descansa en pagos iguales, en los que existe una certeza y previsibilidad del deudor en cuanto a los pagos a realizar. Los gastos para el adecuado sostenimiento del inmueble no tienen una periodicidad anual, sino que cada año son distintos, por conceptos y circunstancias que pueden variar cada ejercicio, y no tratándose de una cuota fija anual o mensual.

Es más, en muchos casos la determinación de gastos concretos se hace con previsión mayor al año, como pueden ser las obras de conservación o reforma de gran envergadura, por lo que su periodo de determinación es superior al año, aunque luego se recoja evidentemente en el presupuesto anual, pero trascendiendo a varios ejercicios, y ello no decae, aunque se aplaze mensualmente el pago. Incluso debe tenerse en cuenta que en virtud de acuerdo adoptado en junta de propietarios podría determinarse una periodicidad de pago de cuotas ordinarias distinta a la anual o mensual, siendo la periodicidad mensual tan solo una costumbre, pero en ningún caso una obligación jurídica nacida de la ley.

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 distanciadadas 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”.

Puede ser que una determinada obra se apruebe a través de una junta extraordinaria de propietarios y se inicie el pago en mitad de un ejercicio económico posterior, continuando el pago en otro u otros ejercicios posteriores.

En todo caso, se trata de una obligación inherente al derecho de propiedad, y, por tanto, no determinada por plazos, aunque por eficacia práctica e imposibilidad de previsión en el tiempo al desconocer los hechos futuros, se divide habitualmente, (no siempre, como ya se ha señalado) de forma anual y su pago de forma mensual.

Además, el artículo 1964 CC se refiere a las obligaciones no sujetas a término propio y la realidad legal es que, ni el Código Civil ni la Ley de Propiedad Horizontal establecen un término de prescripción, cuando bien podrían haberlo hecho.

No se pueden compartir afirmaciones como que se considere conveniente la aplicación del artículo 1966.3 CC debido al elevado coste de las demandas o los embargos de viviendas de los deudores, puesto que si seguimos el razonamiento de la sentencia, implicaría también la derogación de la ejecución hipotecaria cuyo coste es elevadísimo para el ejecutado, incluso con los límites establecidos para el caso de vivienda habitual, puesto que la ejecución ya lleva un sobrecoste del 30% del principal objeto de ejecución, naturalmente sin perjuicio de ulterior liquidación; además que lleva en la generalidad de los casos aparejado el embargo y pérdida del inmueble propiedad del ejecutado, en la mayoría de los casos la vivienda habitual. A esto hay que añadir que el coste del procedimiento monitorio regulado en el artículo 21 LPH es comparativamente muchísimo más bajo que las ejecuciones hipotecarias o cualquier otra ejecución de título no judicial.

Donde existe mayor discrepancia con esta sentencia que viene a unificar doctrina, con la que abiertamente discrepamos, es con el hecho de responsabilizar al presidente y administrador de la comunidad de propietarios de la prescripción de la acción⁵⁴. Señala el artículo 20 LPH las competencias del administrador de la comunidad y ninguna de ellas contempla una obligación directa del mismo de reclamar las deudas pendientes de los condueños. Decimos directas, porque tan solo podrá formularse reclamación por mandato de la junta de propietarios. Tampoco el artículo 13 LPH establece dicha obligación respecto del presidente de la comunidad.

Es más, establece el artículo 21.2 LPH para el caso de incumplimiento por parte de algún propietario de su obligación de pago regulada en las letras e) y f) del artículo 9 LPH, el siguiente tenor literal: “en caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del procedimiento monitorio”.

Incluso el artículo 21.3 LPH requiere la certificación del acuerdo de junta que apruebe la liquidación de deuda, con lo cual, la responsabilidad de reclamación al deudor descansa sobre la junta de propietarios, no sobre el presidente o el administrador. El acuerdo de la junta es el presupuesto previo para poder formular la reclamación referida en el artículo 21 LPH, esto es, a través de la petición inicial de procedimiento monitorio.

⁵⁴ STS 242/2020: “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”.

Solo serían responsables el presidente o el administrador en caso de que la junta hubiera aprobado el acuerdo de reclamación y no lo hubieran ejecutado, pero esto no es lo que contempla la sentencia, sino que erróneamente, a nuestro juicio, se limita a responsabilizar a presidente y administrador, sin precisar si ha existido acuerdo previo o no.

Dicha sentencia genera una grave inseguridad jurídica y un claro desconcierto entre los órganos de administración comunitarios y operadores jurídicos, puesto que, como ya se ha detallado, el actuar diario se fundamentaba en la creencia en la aplicación del plazo de prescripción de quince años contemplado en el artículo 1964 CC, defendido por la generalidad de la doctrina y aplicado por la mayoría de la jurisprudencia.

Esta sentencia en la práctica ha supuesto de forma sorpresiva la prescripción de diez años de deuda comunitaria que se confiaba no prescrita, y que podría reclamarse hasta el 28 de diciembre de 2020. Se confiaba en un plazo de prescripción de quince años, para resolver finalmente el Tribunal Supremo que el plazo era de cinco. En la práctica ha generado que no se puedan reclamar deudas de las que, siguiendo la generalidad de la doctrina y de la jurisprudencia, se confiaba en poder reclamar. Es una sentencia, además, con un resultado de frustración práctica en el cobro de una elevada cantidad de deuda comunitaria, confiada en resoluciones judiciales previas y generadora de inseguridad jurídica para las comunidades de propietarios.

Este recorte del plazo de prescripción de deudas anteriores resulta, a nuestro juicio, totalmente innecesario cuando además ya se había producido la reforma legislativa que determinaba el plazo de prescripción del artículo 1964 CC en cinco años.

No obstante, las críticas anteriores en relación con la sentencia citada, la misma no contiene un pronunciamiento aislado, sino que el mismo se reitera en SSTs de 30 de marzo de 2021, de 4 de noviembre de 2021 y 21 de julio de 2023, conformando una reiterada doctrina jurisprudencial⁵⁵.

VELA TORRES analiza esta última sentencia, destacando que dentro de la doctrina del Tribunal Supremo se tiene en cuenta el carácter anual de los presupuestos y ejercicios económicos comunitarios, señalando que el pago mensual tiene como finalidad no sobrecargar las economías familiares. Después de destacar el carácter insolitario del deudor, considera que esta reducción del plazo de prescripción se inspira en el *favor debitoris* a fin de evitar la ruina del deudor⁵⁶.

Se puede considerar que el Tribunal Supremo olvida que no todos los supuestos de impago tienen su origen en la insolidaridad, más bien al contrario, puesto que los contextos de crisis padecidos a nivel mundial muestran la existencia de deudores que se encuentran en esta situación por causas ajenas a su voluntad. Reducir el plazo de prescripción solo ha generado el efecto de declarar de forma

⁵⁵ STS. Sala de lo Civil. (Sección 1ª) de 30 de marzo de 2021. Id Cendoj: 28079110012021100177. “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”. STS, Sala de lo Civil, Pleno, 769/2021, de 4 de noviembre. SP/SENT/1121040. STS, Sala Primera, de lo Civil, 1197/2023, de 21 de julio. SP/SENT/1191602

⁵⁶ VELA TORRES, P.J. Reclamación de cuotas de propiedad horizontal. Prescripción. Piso perteneciente a varios propietarios. Diario La Ley, N.º 10019, Sección Comentarios de jurisprudencia, 1 de marzo de 2022, Wolters Kluwer. LA LEY 1339/2022.

sobrevenida la prescripción de deudas comunitarias, generando inseguridad jurídica en las comunidades de propietarios y pérdida de recursos económicos.

5 CONSIDERACIONES FINALES

No obstante, todo lo anterior, sí que resulta esencial determinar si es de aplicación el artículo 1964 CC o por el contrario el artículo 1966.3 CC, por cuanto que a pesar de que a fecha de hoy el plazo establecido en ambos preceptos es el mismo, ello puede variar. Se ha producido una reducción del plazo de quince años a otro nuevo de cinco años, porque se considera que es plazo suficiente para la reclamación de las obligaciones no sujetas a término propio, bien puede suceder que en el futuro se modifique el plazo del artículo 1966.3 CC para las obligaciones de cumplimiento periódico no superior a un año, reduciéndolo probablemente a tres años. Por todas las razones expuestas consideramos que nos encontramos ante obligaciones no sujetas a término propio del artículo 1964 CC.

Entendemos, además, que un reducido plazo de prescripción puede causar un perjuicio a la comunidad de propietarios, puesto que en muchos casos las cantidades mensuales serán de escasa cuantía y resultará muy gravoso para la comunidad la reiterada reclamación de pequeñas cantidades, ya que en caso de acumulación se correrá el riesgo de prescripción, siquiera parcial, de las cantidades adeudadas a la comunidad.

No obstante, sin perjuicio de mantener nuestro criterio desde una mera postura doctrinal, lo cierto es que el debate ha quedado plenamente zanjado a raíz de la SSTS de 4 de noviembre de 2021, en que nuestro alto tribunal fija doctrina considerando respecto a las deudas anteriores a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2015, que es de aplicación el plazo de prescripción de 5 años establecido en el artículo 1966.3° CC⁵⁷. No obstante, existen resoluciones judiciales que, dentro del principio de independencia judicial, siguen considerando aplicable el artículo 1964 CC, como la SAP Madrid de 15 de junio de 2023⁵⁸.

Desde una postura de máximo respeto, no podemos compartir esta doctrina jurisprudencial que, además, contradice la postura mayoritaria anterior, puesto que cómo afirma BERTOLÁ NAVARRO nos encontramos ante una cuestión controvertida⁵⁹. La aplicación de la doctrina fijada por el Tribunal Supremo ha generado la sobrevenida imposibilidad de reclamación de deudas que se consideraban vivas y ahora están prescritas, creando a nuestro juicio una situación de indefensión a las comunidades de propietarios y alterando el principio constitucional de seguridad jurídica.

⁵⁷ STS, Sala de lo Civil, Pleno, 769/2021, de 4 de noviembre. SP/SENT/1121040. "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". ATS, Sala Primera, de lo Civil, de 23 de febrero de 2022. SP/AUTRJ/1136275. Se inadmite recurso de casación al no existir interés casacional, por no contradecir la sentencia objeto de recurso la doctrina fijada por el Tribunal Supremo.

⁵⁸ SAP Madrid, Sec. 9.ª, 372/2023, de 15 de junio. SP/SENT/1194763.

⁵⁹ BERTOLÁ NAVARRO, I. Plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas impagadas a la comunidad de propietarios. Opinión. Enero 2022. Editorial Sepín. SP/DOCT/116610.

Respecto a una posible regulación futura de la prescripción de las deudas comunitarias, debe partirse de la realidad que consiste en que habiéndose producido una reducción del plazo de prescripción regulado en el artículo 1964 CC, todo indica que en el futuro será previsible la reducción del plazo establecido en el artículo 1966.3 CC, reducción que probablemente auguramos a tres años. A nuestro juicio los plazos de prescripción de deudas comunitarias no deben reducirse más de lo que en la actualidad se ha hecho, con independencia del precepto que se considere aplicable. Esto se debe al hecho a que, aunque la deuda sea de periodicidad mensual, la propia idiosincrasia de su reclamación aconseja no constreñir de forma desmesurada los plazos de prescripción. Para reclamar estos pagos que se devengan habitualmente de forma mensual, si se quiere aplicar el procedimiento monitorio regulado en el artículo 21 LPH se requiere la aprobación de la liquidación de deuda, así como la autorización en todos los casos para proceder a su reclamación en sede judicial y todo ello, en el ámbito de las juntas de propietarios que tienen una periodicidad anual mínima, debiendo añadirse la necesidad de notificación previa a los propietarios deudores.

Por todo ello, un plazo de prescripción de tres años sería muy corto y en muchos casos ocasionaría una indeseada prescripción de las deudas comunitarias. En el caso de que un deudor no lo fuera con carácter puntual se produciría una concatenación de procedimientos judiciales, lo que por un lado tensiona la vida comunitaria, y por otro implicará incrementar los costes judiciales dentro de los gastos comunitarios.

Nuestra propuesta en este sentido, es que debería superarse la discusión acerca de si se considera aplicable el artículo 1964 o 1966.3º CC, puesto que consideramos que lo realmente importante es que se introduzca en la propia Ley de Propiedad Horizontal un artículo específico que establezca de forma clara y definitiva el plazo de prescripción de las deudas comunitarias, y ello además, sin distinguir de si se trata de gastos ordinarios o extraordinarios, ya que es bastante habitual la reclamación por deudas derivadas de ambos tipos de gastos. Proponemos que el plazo sea de cinco años.

6 REFERENCIAS

- ALBADALEJO GARCÍA, M., *La prescripción extintiva*, Madrid, Editorial Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004.
- BERTOLÁ NAVARRO, I., “Estrategias para interrumpir la prescripción de acciones”, *Artículo Monográfico Sepin*, junio 2018, SP/DOCT/74706.
- BERTOLÁ NAVARRO, I., “Plazo de prescripción de la acción de reclamación de las cuotas impagadas a la comunidad de propietarios”. *Artículo Opinión Sepin*, enero 2022, SP/DOCT/116610.
- BLÁZQUEZ MARTÍN, R., “Comentario al artículo 21”, en DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZÁLEZ MARTÍN L.A., *Propiedad Horizontal*, Tomo II, Madrid, Editado por Consejo General del Poder Judicial, 2008.
- CAVANILLAS MÚGICA, S. “Prescripción de la responsabilidad civil: última jurisprudencia y tendencias legislativas y doctrinales”, *Artículo Monográfico Sepin*, noviembre 2018, SP/DOCT/81989.
- COURTIS, C., *Observar la ley: Ensayos sobre metodología de la investigación jurídica*, Madrid, Editorial Trotta, 2006.
- DE LARA VENCES, C., *Régimen jurídico de la morosidad en la propiedad horizontal*, A Coruña, Editorial Colex, 2023.

DEL OLMO, A. “El TJUE se pronuncia sobre gastos, comisión de apertura, restitución, prescripción e imposición de costas en prestamos hipotecarios con consumidor. STJUE, Sala cuarta, 16-7-2020. SP/SENT/1057378”, *Jurisprudencia comentada Sepin*, julio 2020, SP/DOCT/1061733.

FERNÁNDEZ URZAINQUI, F.J., “La interrupción de la prescripción extintiva”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, Vol. II. Parte Doctrina, 1995, BIB 1995\53.

FUENTES LOJO, J.V., *La Ley de Propiedad horizontal después de la reforma de 6 de abril de 1999*, Tomo I, Barcelona, Editorial Bosch, 2000.

GÓMEZ LIGÜERRE, C., “Sentencia de 12 de diciembre de 2011: Archivos de actuaciones penales y prescripción de la acción civil de daños”, *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, núm. 90, 2012, págs. 93-116.

HERNÁNDEZ MARQUÉS, H., “Prescripción y caducidad en el procedimiento de ejecución. Consideraciones para la seguridad jurídica”, *Artículo Monográfico Sepin*, febrero 2016, SP/DOCT/20139.

LORCA NAVARRETE, A., *El proceso monitorio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil con particular referencia al proceso monitorio en materia de propiedad horizontal*, Madrid, Editorial Dykinson, 2000.

LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad Horizontal. Legislación y comentarios*, Madrid, Editorial Sepin, 1999.

MANZANO FERNÁNDEZ, M.M., *Preferencia, prelación, prioridad y afectión real por la cuota de gastos en la propiedad horizontal*, Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2001.

MARTÍN RÍOS, P., *Los procesos en materia de propiedad horizontal: (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial)*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2006.

MUÑOZ GARCÍA, C., *Propiedad horizontal, sujetos obligados a la contribución de los gastos generales. Alcance de la obligación, preferencia del crédito comunitario y afectión del bien en caso de transmisión*, Madrid, Editorial Dykinson, 2006.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, C. “La interrupción extrajudicial de la prescripción extintiva”. *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, núm. 31, octubre 2006, págs. 27-40.

RODRÍGUEZ- ROSADO, B., “El reconocimiento de deuda y sus efectos”, *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 20, 2008, págs. 103-118.

VELA TORRES, P.J., “Reclamación de cuotas de propiedad horizontal. Prescripción. Piso perteneciente a varios propietarios”, *Diario La Ley*, núm. 10019, 2022.

VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ, A., *Derecho de propiedad horizontal*, Barcelona, Editorial Bosch, 2000.

YZQUIERDO TOLSADA, M. “Prescripción de la acción de responsabilidad civil: novedades y cuestiones pendientes”, *Artículo Monográfico Sepin*, octubre 2015, SP/DOCT/20135.