

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ063511

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 491/2018, de 14 de septiembre de 2018

Sala de lo Civil

Rec. n.º 133/2016

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Elementos comunes. Conservación del inmueble. Acción de reclamación de indemnización de los daños y perjuicios. Prescripción de acciones. Responsabilidad extracontractual. Aplicación del plazo general de prescripción del artículo 1.964 CC para exigir un comunero indemnización frente a la comunidad de propietarios por daños derivados de la falta de conservación o mantenimiento de los elementos comunes.

Se ejercita acción de reclamación de indemnización de los daños y perjuicios causados en el local propiedad de la demandante como consecuencia del incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de las comunidades de propietarios demandadas. Estimada en primera instancia, la Audiencia revocó la sentencia al considerar que la responsabilidad por daños causados por falta de conservación y mantenimiento del edificio está sujeta al plazo de un año establecido con carácter general para las acciones de responsabilidad extracontractual. La demandante interpone recurso de casación por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales para aclarar si la reparación de los daños causados por el incumplimiento del deber legal de conservación que impone el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal a la comunidad de propietarios está sujeta al plazo de prescripción de un año, por tratarse de un supuesto de responsabilidad extracontractual o al plazo general de quince años (actualmente cinco) por tratarse de una acción personal sin plazo especial de prescripción sujeta a lo dispuesto por el artículo 1.964 CC. La sala considera que no cabe dissociar el plazo de prescripción para exigir el cumplimiento de las obligaciones legales del correspondiente a la acción para exigir las consecuencias dañosas de dicho incumplimiento, por lo que el plazo para exigir un comunero indemnización frente a la comunidad de propietarios por daños derivados de la falta de conservación o mantenimiento de los elementos comunes no es el de un año que corresponde a las reclamaciones por culpa extracontractual, sino el general de las acciones personales.

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), art. 10.

Código civil, arts. 1.089, 1.964 y 1.968.2.

PONENTE:*Don Antonio Salas Carceller.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Don ANTONIO SALAS CARCELLER
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don EDUARDO BAENA RUIZ
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 491/2018

Fecha de sentencia: 14/09/2018



Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 133/2016

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 11/07/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Sevilla (8ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 133/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 491/2018

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 14 de septiembre de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 392/13, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Sevilla; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la entidad mercantil Frigimueble S.A., representada ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Patricia Rosch Iglesias, bajo la dirección letrada de don Óscar Arredondo Prieto; siendo parte recurrida la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 n.º NUM000 de Sevilla y la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 n.º NUM001 de Sevilla, representadas por la Procuradora de los Tribunales doña María Jesús Fernández Salagre, bajo la dirección letrada de don Jesús Mariano Etayo Jaren.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La representación procesal de la entidad mercantil Frigimueble S.A., interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 n.º NUM000 de Sevilla y la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 n.º NUM001 de Sevilla, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«... se condene a las codemandadas solidariamente al pago a la actora en concepto de daños y perjuicios el importe de EUROS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (58.973,16 €), más sus intereses legales desde la fecha de su reclamación hasta Sentencia y los procesales desde Sentencia hasta su efectivo pago, así como al pago de las costas judiciales.»

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada Comunidad de Propietarios DIRECCION000 n.º NUM000 de Sevilla, contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte:

«... Sentencia por la que desestime íntegramente la misma en base a los hechos y argumentos anteriores, con expresa imposición de costas a la parte demandante.»

3.- La representación procesal de la demandada Comunidad de Propietarios DIRECCION000 n.º NUM001 de Sevilla, contestó asimismo la demanda y, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado:

«... se dicte sentencia por la que estime la prescripción de la acción planteada en esta contestación y de no ser estimada la misma desestime íntegramente la demanda formulada de contrario, con expresa condena en costas a la parte actora con declaración de haber litigado con temeridad.»

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Sevilla, dictó sentencia con fecha 20 de abril de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Estimar parcialmente la demanda promovida por D. Julio Paneque Caballero, Procurador de los Tribunales y de FRIGIMUEBLE, y condenar a CCPP DIRECCION000 , NUM000 y DIRECCION000 NUM001 , a abonar solidariamente a la actora la suma de 7.496,75 euros, más los intereses del art. 1108 del código civil desde la interpelación judicial, y hasta el dictado de la presente resolución que serán los del art. 576 de la Lec , y sin costas.»

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de las demandadas y, sustanciada la alzada, la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 19 de noviembre de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«Estimamos los recursos interpuestos por las representaciones de CC.PP. C/ DIRECCION000 N.º NUM000 y DE CC.PP. C/ DIRECCION000 N.º NUM001 contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Sevilla con fecha 20 de abril de 2015 en el Juicio Ordinario n.º 392/13, revocamos la misma y en su lugar con desestimación de la demanda interpuesta por la representación procesal de FRIGIMUEBLE, S.A. contra CC.PP C/ DIRECCION000 N.º NUM000 y contra CC.PP. C/ DIRECCION000 N.º NUM001 , absolvemos a dichas demandadas de los pedimentos contra ellos formulados en dicha demanda, con imposición a la actora de las costas causadas en primera instancia y sin hacer pronunciamiento sobre las costas de esta alzada.»

Tercero.

El procurador don Julio Paneque Caballero, en nombre y representación de Frigimueble S.A., interpuso recurso de casación por interés casacional, alegando vulneración de la doctrina jurisprudencial de esta sala y la



existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, formulando un solo motivo por infracción del artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal .

Cuarto.

Por esta Sala se dictó auto de fecha 14 de marzo de 2018 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 n.º NUM001 de Sevilla, que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña María Jesús Fernández Salagre.

Quinto.

No habiendo solicitado ambas partes celebración de vista, se señaló para votación y fallo el día 11 de julio de 2018, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Frigimueble S.A. formuló demanda de juicio ordinario contra las comunidades de propietarios calle DIRECCION000 NUM000 y NUM001 , en ejercicio de acción de reclamación de indemnización de los daños y perjuicios causados en el local de su propiedad, por valor de 58.973,16 euros más intereses, como consecuencia del incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de las referidas comunidades.

Las demandadas se opusieron a la demanda y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Sevilla dictó sentencia de fecha 20 de abril de 2015 por la que estimó parcialmente la demanda y condenó a las demandadas a satisfacer a la entidad demandante la cantidad de 7.496,75 euros más intereses, sin especial condena en costas.

Las demandadas recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª) dictó sentencia de fecha 19 de noviembre de 2015 , por la que estimó los recursos al considerar que la responsabilidad por daños causados por falta de conservación y mantenimiento del edificio está sujeta al plazo de un año establecido con carácter general para las acciones de responsabilidad extracontractual.

La demandante Frigimueble S.A. ha interpuesto recurso de casación.

Segundo.

El recurso de casación contiene un solo motivo, basado en interés casacional por la existencia de jurisprudencia contradictoria de audiencias provinciales sobre el plazo de prescripción de la acción de reclamación de daños dimanantes del incumplimiento de las obligaciones impuestas por el artículo 10.1 LPH , que considera diferente a la acción del artículo 1902 CC a que se refiere la sentencia recurrida.

En consecuencia la cuestión jurídica controvertida radica en determinar si la reparación de los daños causados por el incumplimiento del deber de conservación que impone el artículo 10.1 LPH a la comunidad de propietarios está sujeta al plazo de prescripción de un año -por tratarse de un supuesto de responsabilidad extracontractual- o al plazo general de quince años -actualmente cinco años- por tratarse de una acción personal sin plazo especial de prescripción sujeta a lo dispuesto por el artículo 1964 CC . La tesis que sostiene la sentencia recurrida es que la exigencia de cumplimiento de la obligación de conservación del artículo 10.1 LPH está sujeta al plazo general de las acciones personales y, sin embargo, la de exigencia de indemnización de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento lo está al plazo de prescripción de un año propio de la responsabilidad extracontractual.

La parte recurrente se refiere a las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18.ª) 65/2008, de 11 de diciembre y 543/2005, de 5 de septiembre , que avalan la tesis de que ha de ser tenido en cuenta el plazo prescripción de las acciones personales. Así, la sentencia de 11 de diciembre de 2008 dice: «[...] Respecto de la excepción de prescripción evidentemente ejercitándose la acción del artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal , no puede ser de aplicación el plazo prescriptivo de un año que se invoca por la recurrente, sino el plazo del artículo 1964 del C.Civil de quince años para las acciones personales que no tengan señalado plazo especial de prescripción [...]». Por su parte, la sentencia de 5 de septiembre de 2005 dice: «[...] en el presente caso tal y como correctamente

sostiene el Juez de instancia la acción ejercitada no puede incardinarse en el artículo 1902, puesto que se trata del incumplimiento por parte de la Comunidad de Propietarios de las obligaciones de mantenimiento de los elementos comunes, que le incumben en virtud de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que en consecuencia tal y como se sostiene por el Juez de instancia, el plazo prescriptivo debe ser el del artículo 1964 del Código Civil, que es un plazo de 15 años, por lo que ha de entenderse como no prescrita la acción ejercitada. [...]».

Por otro lado, las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25.ª) nº 522/2011, de 2 de noviembre y 586/2011, de 2 de diciembre, consideran que el plazo de prescripción es el propio de la responsabilidad extracontractual.

La sentencia de 2 de noviembre de 2011 establece:

«[...] hay acciones de la ley de propiedad horizontal que no tienen señalado plazo de prescripción a las que la jurisprudencia ha aplicado el artículo 1964 fijando el plazo en quince años. Si embargo hay otras acciones, como las de responsabilidad por culpa extracontractual, que sí tienen señalado plazo, y este el de un año del artículo 1968 del Código Civil. Por lo tanto, hay acciones como la de reclamación de cuotas, la de reposición de los elementos comunes, la de ejecución de obras de conservación, a las que es de aplicación el plazo general de los quince años del artículo 1964 por no tener plazo especial de prescripción, pero hay otras que, aun naciendo de la ley de propiedad horizontal, sí tienen señalado plazo especial, como es la de reparación de los daños causados mediando culpa o negligencia, y así lo vienen diciendo repetidamente los tribunales al aplicar en estos casos el mismo plazo que para el resto de las acciones del artículo 1902. [...]»

La sentencia de 2 de diciembre de 2011 afirma:

«[...] Esta misma Sección ha tenido oportunidad de pronunciarse en un supuesto de hecho muy similar mediante la sentencia de dos de noviembre de dos mil once, en el Rollo del recurso de apelación nº 376/2011, aplicando la siguiente doctrina, que adaptamos a continuación al presente caso: Ciertamente teniendo en cuenta la ley de propiedad horizontal en su artículo 9.1, letra b), en relación con el 10.1 de la misma LPH, y siendo así que los daños reparados por la compañía de seguros fueron daños causados por una fuga de agua de la cubierta superior del piso asegurado en la compañía demandante. Ahora bien, aunque en efecto la compañía de seguros actora ejercite por subrogación los derechos que reconoce la ley de propiedad horizontal ello no quiere decir que se deba aplicar sin más el plazo de prescripción de los quince años, que no está regulado en ninguna parte de la ley especial, sino que está previsto en el artículo 1964 del Código Civil para las acciones que no tengan señalado plazo especial de prescripción. Pues bien, hay acciones de la ley de propiedad horizontal que no tienen señalado plazo de prescripción a las que la jurisprudencia ha aplicado el artículo 1964 fijando el plazo en quince años. Sin embargo hay otras acciones, como las de responsabilidad por culpa extracontractual, que sí tienen señalado plazo, y este el de un año del artículo 1968 del Código Civil. Por lo tanto, hay acciones como la de reclamación de cuotas, la de reposición de los elementos comunes, la de ejecución de obras de conservación, a las que es de aplicación el plazo general de los quince años del artículo 1964 por no tener plazo especial de prescripción, pero hay otras que, aun naciendo de la ley de propiedad horizontal, sí tienen señalado plazo especial, como es la de reparación de los daños causados mediando culpa o negligencia, y así lo vienen diciendo repetidamente los tribunales al aplicar en estos casos el mismo plazo que para el resto de las acciones del artículo 1902. La precedente doctrina es aplicada en sendas SSAP de Burgos de 30 de Diciembre 2004 y 12 de Julio de 2011, cuyo criterio coincide con el seguido por las SSAAPP de Ávila de 2 de Enero de 2001 y de Guipúzcoa de 6 de Junio de 2000. [...]».

De lo anterior se desprende la justificación del interés casacional como vía de acceso del asunto a la casación, rechazando así las alegaciones que en contra se han realizado por la parte recurrida al solicitar la declaración de inadmisibilidad del recurso.

Tercero.

Para resolver la cuestión controvertida es necesario tener en cuenta que la acción de reclamación de indemnización de daños y perjuicios causados parte de la afirmación, no discutida, de que los daños y perjuicios que se dicen producidos nacen precisamente del incumplimiento de una obligación legal que a las comunidades de propietarios impone el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido de llevar a cabo las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes, de modo que no causen daño alguno a otros bienes comunes o a los privativos. Se trata de una obligación legal, en el sentido a que se refiere el artículo 1089 del Código Civil, que no resulta asimilable a las derivadas de actos u omisiones ilícitas, que



comprenden un ámbito distinto y a las que resulta de aplicación el plazo de prescripción anual del artículo 1968-2.º. No cabe disociar el plazo de prescripción para exigir el cumplimiento de las obligaciones legales del correspondiente a la acción para exigir las consecuencias dañosas de dicho incumplimiento, por lo que no puede ser compartida la posición sostenida al respecto por la sentencia impugnada que, en consecuencia, habrá de ser casada puesto que la acción de reclamación de daños y perjuicios ejercitada no está prescrita al ser aplicable el plazo de cinco años, según la redacción del artículo 1964 del Código Civil que resulta aplicable.

Cuarto.

Como esta sala tiene declarado, entre otras, en sentencia núm. 780/2012 de 18 diciembre, en los supuestos en que no se entró a conocer en la instancia sobre la pretensión formulada por considerar que la misma lo había sido extemporáneamente (por prescripción o por caducidad),

«se ha acordado la remisión al tribunal "a quo" para que dicte sentencia resolviendo sobre tales pretensiones. Cabe citar en este sentido la sentencia dictada por el Pleno de la Sala de fecha 29 abril 2009 (Recurso 325/06) la cual afirma que lo procedente es "devolver las actuaciones al tribunal de apelación para que dicte nueva sentencia en la que, no pudiendo tener ya la acción civil por extinguida ni caducada, se pronuncie sobre todas las demás cuestiones planteadas (...) en primer lugar, porque esta posibilidad de que haya de dictarse una segunda sentencia de apelación tras la estimación de un recurso de casación, y no de un recurso extraordinario por infracción procesal, no aparece excluida en el texto del citado art. 487.2 LEC, que para los recursos de casación de los números 1º y 2º del apdo. 2 de su art. 477 se limita a disponer que la sentencia del órgano de casación "confirmará o casará, en todo en parte, la sentencia recurrida"; y en segundo lugar, pero como razón principal, porque otra solución distinta traería consigo que la casi totalidad del asunto quedara privada de la segunda instancia y esta Sala, desnaturalizando su función de órgano de casación y mediante un procedimiento no adecuado a la revisión total de los problemas procesales y probatorios del litigio, tuviera que proceder a una nueva valoración conjunta de la prueba"».

De lo anterior resulta que el recurso ha de ser estimado.

Quinto.

Estimado el recurso, no procede la condena en costas causadas por el mismo (artículos 394 y 398 LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto en nombre de Firigimueble S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª) de fecha 19 de noviembre de 2015, en Rollo de Apelación n.º 6468/15 dimanante de autos de juicio ordinario n.º 392/13 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Sevilla.

2.º- Casar la sentencia recurrida, dejándola sin efecto, con devolución de las actuaciones al referido tribunal de apelación para que, desestimada la excepción de prescripción, dicte nueva sentencia pronunciándose sobre las pretensiones formuladas.

3.º- No ha lugar a condena en costas causadas por este recurso y devuélvase el depósito constituido. Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.