

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ064916

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 242/2020, de 3 de junio de 2020

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3299/2017

SUMARIO:**Propiedad Horizontal. Pago de cuotas de comunidad. Prescripción de acciones.**

El plazo de prescripción de la acción para exigir el pago de cuotas comunitarias de una finca en régimen de propiedad horizontal, es el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1.966.3 del Código Civil (y no el plazo establecido en el art. 1.964 CC), referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves, situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1 e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción.

El interés casacional de la cuestión jurídica afecta únicamente a las reclamaciones de cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, pues la misma ha modificado el artículo 1.964 CC estableciendo un plazo general de prescripción de acciones personales de cinco años, coincidente con el previsto en el artículo 1.966.3, que no ha sido modificado. 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 resultando incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero. 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 de deuda que podría llevarlos a la ruina.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.964 y 1.966.3.

PONENTE:*Don Antonio Salas Carceller.*

Magistrados:

Don ANTONIO SALAS CARCELLER

Don EDUARDO BAENA RUIZ

Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 242/2020

Fecha de sentencia: 03/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN



Número del procedimiento: 3299/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 24/03/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Cádiz (2ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3299/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 242/2020

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Antonio Salas Carceller
D. Eduardo Baena Ruiz
D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 3 de junio de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cádiz, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 789/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puerto de Santa María; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Adolfo y don Agustín, representados ante esta sala por el procurador de los Tribunales don José Cecilio Castillo González, bajo la dirección letrada de don Francisco Castro Barrero; siendo parte recurrida la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, representada por el Procurador de los Tribunales don Adolfo González-Santiago Ortega, bajo la dirección letrada de don Fernando Álvarez Sáez-Quintanilla.

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



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1. La representación procesal de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario contra don Adolfo y don Agustín y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara:

"...Sentencia condenando al demandado al pago de la cantidad de Ocho Mil Doscientos Veintinueve Euros con Cincuenta y Un céntimos (8.229,51.€), como importe debido a la Comunidad para el sostenimiento de los gastos generales, y de las cuotas de la Comunidad que se vayan emitiendo hasta la finalización el proceso, más intereses legales, lo que se determinará en ejecución de la misma, con expresa imposición de costas..."

1.2. Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada 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 la misma, con con condena en costas a la parte actora, interesando que;

1.3. 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 1 de Puerto de Santa María, dictó sentencia con fecha 16 de mayo de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que Estimo Parcialmente la Demanda interpuesta por el procurador Adolfo González-Santiago Ortega en nombre y representación de Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra Adolfo y Agustín (sic) representado por la procuradora Natividad Castro García, y debo Condenar y condeno a los demandados a abonar a la parte actora la cuantía de 5682,22 euros más los intereses legales.

"Cada parte abonará sus propias costas y las comunes por mitad."

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cádiz dictó sentencia con fecha 13 de junio de 2017, cuyo Fallo es como sigue:

"PRIMERO. Que estimando el recurso de apelación sostenido en esta instancia por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia de fecha 16/mayo/2016 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de El Puerto de Santa María en la causaya citada, revocamos la misma y, en su lugar, condenamos a Adolfo y a Agustín a pagar solidariamente a la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 la suma de 8.229,51 euros, más sus intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda y la pago de las costas en la 1ª Instancia.

"SEGUNDO. No hacemos especial imposición de las costas procesales causadas en esta alzada."

Tercero.

La procuradora doña Natividad Castro García, en nombre y representación de don Adolfo y don Agustín, interpuso recurso de casación, fundado como motivo único en la infracción de los artículos 1964 y 1966-3.º CC alegando la existencia de doctrina contradictoria de las audiencias provinciales.

Cuarto.

Se dictó auto de fecha 6 de noviembre de 2019 por el que se acordó la admisión del recurso, dando traslado a la parte recurrida, Comunidad de Propietarios de DIRECCION000, que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Adolfo González-Santiago Ortega.



Quinto.

No habiendo solicitado vista las partes, se señaló para votación y fallo el día 24 de marzo de 2020, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia. La firma de la sentencia se ha demorado debido a los efectos del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

La Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 de Puerto de Santa María formuló demanda de juicio ordinario contra don Adolfo y don Agustín en reclamación de 8.229,51 euros por cuotas de comunidad impagadas.

Los demandados se opusieron y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puerto de Santa María dictó sentencia estimando parcialmente la demanda y condenando a los demandados a satisfacer a la demandante la cantidad de 5.682,22 euros, correspondiente a la deuda acumulada de los cinco años anteriores a la interposición de la demanda, al entender que respecto de las cuotas anteriores ha prescrito la acción para exigir su pago por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1966-3.º CC.

Recurrida dicha sentencia en apelación por la comunidad de propietarios, la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 2.ª) dictó sentencia de fecha 13 de junio de 2017 por la que estimó el recurso al considerar que el plazo de prescripción aplicable es el de quince años del artículo 1964 CC, con cita de sus sentencias más recientes de 15 de julio de 2002, 31 de julio de 2003, 17 de septiembre de 2007, 28 de junio de 2016 y 8 de noviembre de 2016. Considera la sentencia dictada en segunda instancia que la posición mayoritaria en las audiencias provinciales declara aplicable el plazo de prescripción de quince años aunque también existen resoluciones que aplican el plazo de cinco años del artículo 1966-3.º CC. Argumenta que la obligación de pago de cuotas comunitarias no es contractual ni extracontractual, sino legal, y que la finalidad del plazo reducido del artículo 1966.3.º CC es la de proteger al deudor respecto de los intereses de los préstamos, y se ha de aplicar exclusivamente a las acciones dirigidas a obtener el cumplimiento de derechos de crédito derivados de relaciones obligacionales y no de obligaciones nacidas de la ley.

Los demandados han formulado recurso de casación.

Segundo.

El único motivo del recurso se formula por infracción de los artículos 1964 y 1966-3.º CC y alega la existencia de interés casacional por contradicción entre la doctrina seguida al respecto por las distintas audiencias provinciales.

Cita como representativas de la tesis que defiende la prescripción de cinco años las sentencias de la Audiencia Provincial de Málaga de 10 de junio de 2002, . Las Palmas de 6 de noviembre de 2000 y 28 de noviembre de 2007, Albacete (Sección 2.ª) de 31 de enero de 2013, Málaga (Sección 5.ª) de 24 de noviembre de 2003, Madrid (Sección 21.ª) de 28 de marzo de 2000, 19 y 26 septiembre 2006, Sevilla (Sección 5.ª) de 22 de junio de 2013, Las Palmas (Sección 5.ª) de 12 de junio de 2006, Madrid (Sección 11.ª) de 31 de mayo de 2011 y Soria de 24 de junio de 1999. En sentido contrario, cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 2.ª) de 29 de septiembre de 2011 y 28 de junio de 2016.

La parte recurrida, al oponerse a la estimación del recurso, cita varias sentencias que siguen la postura favorable a aplicar el plazo de prescripción de quince años del artículo 1964 CC, como son las de Las Palmas (Sección 3.ª) de 6 noviembre 2006, Madrid de 14 diciembre 2006, Valladolid de 26 de junio de 2000, Santa Cruz de Tenerife (Sección 4.ª) de 14 julio 2015, La Coruña (Sección 3.ª) de 28 noviembre 2014, y Madrid (Sección 10.ª) de 20 noviembre 2012, entre otras.

El interés casacional de la cuestión jurídica afecta únicamente a las reclamaciones de cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, pues la misma ha modificado el artículo 1964 CC estableciendo un plazo general de prescripción de acciones personales de cinco años, coincidente con el previsto en el artículo 1966-3.º, que no ha sido modificado.

Partiendo de tal afirmación, frente a la discrepancia presente en las resoluciones de las audiencias provinciales, se ha de considerar aplicable a este supuesto el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1966-3.º, referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves,



situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1.e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción. Los presupuestos de la comunidad son anuales y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada. Precisamente el aplazamiento por mensualidades de los pagos, en este caso de las cuotas de comunidad, responde a la necesidad de no sobrecargar a las economías familiares que podrían ser destinatarias de una reclamación muy cuantiosa. Es cierto que se trata de una obligación esencial para el desarrollo de la vida comunitaria y que cesar en los pagos supone -salvo casos especialmente justificados- una actuación insolidaria, pero del mismo modo resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero que reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones.

El plazo especial de cinco años pasó del artículo 2277 del Código civil francés al artículo 1971 del Proyecto de 1851 que ordenaba que:

"se prescribe por cinco años la obligación de pagar los atrasos, 1º de pensiones alimenticias; 2º del precio de los arriendos, sea la finca rústica o urbana; 3º de todo lo que debe pagarse por años o en plazos o períodos más cortos".

De este modo llega al artículo 1966 CC, cuyo texto dice:

"por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1º la de pagar pensiones alimenticias; 2º la de satisfacer el precio del arrendamiento de fincas rústicas o urbanas; 3º la de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves".

Como destaca parte de la doctrina, la regla se encuentra íntimamente ligada con la condena de la usura y trata de impedir la capitalización. Se trata de una norma inspirada en el favor debitoris, pues a través de ella se pretende impedir que los deudores se vean perjudicados mediante una continua y sucesiva acumulación que puede incluso en ocasiones 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.

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.

Tercero.

No procede especial declaración sobre costas causadas por el mismo y con devolución del depósito constituido (artículos 394 y 398 LEC). Las costas de la apelación se imponen a la comunidad recurrente, en tanto que el recurso debió ser desestimado.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación.

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 por la representación procesal de don Adolfo y don Agustín la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 2.ª) de fecha 13 de junio de 2017, en Rollo de Apelación n.º 600/2016.



- 2.º Casar la sentencia recurrida que queda sin efecto.
- 3.º Confirmar la sentencia dictada en primera instancia.
- 4.º No hacer especial declaración sobre costas causadas por este recurso.
- 5.º Condenar a la Comunidad de Propietarios demandante al pago de las costas causadas por su recurso de apelación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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.