

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

Sentencia CIVIL N° 242/2020, Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1, Rec 3299/2017 de 03 de Junio de 2020

**Un duro golpe para las Comunidades de Propietarios:
El Tribunal Supremo (STS 242/2020 de 3 de junio)
fija como doctrina el plazo de prescripción de
5 años para reclamar deudas de Comunidad**

STS 242/2020, 3 de Junio de 2020

Número de Recurso: *3299/2017*

Procedimiento: *Recurso de casación*

Número de Resolución: *242/2020*

Fecha de Resolución: *3 de Junio de 2020*

Emisor: *Tribunal Supremo - Sala Primera, de lo Civil*

PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

El Tribunal Supremo ha resuelto mediante la STS n° 242/2020 de 3 de junio de 2020 la confrontación existente entre los criterios seguidos por las Audiencias Provinciales sobre el precepto y plazo de prescripción aplicable a las reclamaciones de deudas de comunidad.

Señala la STS 242/2020 de 3 de junio en su fundamento de Derecho Segundo que: “El único motivo del recurso se formula por infracción de los artículos 1964 y 1966-3.º Código Civil y alega la existencia de interés casacional por **contradicción entre la doctrina seguida al respecto por las distintas audiencias provinciales**”.

Es de resaltar y así lo dice expresamente la STS que: “**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**”.

CAUSAS Y SOLUCIÓN DE LA CUESTIÓN

El Tribunal Supremo resuelve la discrepancia entre las resoluciones de las Audiencias Provinciales al establecer que: **“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.

Las causas que sostiene para validar este criterio pueden resumirse en que:

- **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.
- **Que 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. Si bien considera expresamente: “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”.
- Considera que **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.

RESPONSABILIDAD DEL PRESIDENTE Y ADMINISTRADOR

Una de las cuestiones más relevantes que contiene la sentencia es como ésta de forma explícita indica **“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.”**, lo que implica se deje expresa constancia del especial deber de diligencia tanto del presidente como del administrador ante este tipo de reclamaciones y de su responsabilidad frente a las Comunidades de Propietarios.

CONCLUSIONES

A modo de conclusión cabría decir que el Tribunal Supremo fija como criterio jurisprudencial aplicable que: el plazo de prescripción para reclamar los gastos comunes, derivados de **cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015 de 5 de octubre**, que tienen las comunidades de propietarios contra los propietarios morosos es el de **cinco años según lo previsto en el artículo 1966.3º del Código Civil**.

Por otro lado, la sentencia responsabiliza al presidente y el administrador de la gestión de este tipo de deudas, infiriéndose de ello la necesidad de observar un especial deber de diligencia en cuanto a su reclamación.

Dada la extensión de la Sentencia, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:

<https://supremo.vlex.es/vid/845416353>