



CIRCULAR 107/2020
10 de julio de 2020



COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE ARAGÓN

ASUNTO: PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PARA LA RECLAMACIÓN DE CUOTAS COMUNITARIAS STC TRIBUNAL SUPREMO.

Estimados/as compañeros/as:

El pasado día 3 de junio de 2020 el Tribunal Supremo, dictó Sentencia sobre la prescripción de la acción judicial para reclamar las cuotas comunitarias a los propietarios morosos.

Ante la disparidad de resoluciones dictadas por las audiencias provinciales, en el supuesto estudiado sobre si el periodo de prescripción de las acciones judiciales era de quince años o de cinco años, tomando como referencia la modificación operada en el Código Civil en el año 2015, **el Tribunal Supremo unifica la doctrina considerando que el plazo legal para reclamar cuotas comunitarias son cinco años**, tanto en periodo anteriores al 2015, como en posteriores, ya fijado en cinco años por la reforma del art. 1964 del Código Civil, pero declarando que el precepto legal aplicable a la reclamación de cuotas comunitarias, no es el genérico precepto anteriormente citado, sino que el precepto legalmente aplicable a estos supuestos es el art. 1966.3 del Código Civil.

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



CIRCULAR 107/2020
10 de julio de 2020



COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE ARAGÓN

La decisión del Tribunal Supremo es importante, por cuanto disipa las discrepancias existentes con anterioridad, y nuestros colegiados deberán examinar las deudas de sus administrados para que no prescriban, debiendo efectuar las actuaciones necesarias, como por ejemplo reclamación fehaciente de dichos periodos, para que el periodo de prescripción comience de nuevo a contar, y no resulte beneficiado el profesional del impago de cuotas comunitarias.

Adjuntamos la Sentencia para que la podáis consultar.

Saludos cordiales

