



PROPIETARIOS MOROSOS FRENTE A LA COMUNIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA DEUDA: CINCO AÑOS, PERO POR OTRA RAZÓN *

Ángel Carrasco Perera**
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 1 de septiembre de 2020

Ha producido cierta curiosidad y revuelo la STS 242/2020 (Civil), que resuelve la discrepancia de doctrinas existentes en las Audiencias en lo relativo al plazo de prescripción de las acciones para cobrar las deudas recursivas de los propietarios que materializan su deber de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad horizontal. La Sala entiende que proceden los cinco años del art. 1966.3º CC y no los 15 del art. 1964 en su versión anterior a la reforma operada por la Ley 42/2015, que equiparó ambos plazos, cinco años para todo caso. Deduzco que la demanda de la comunidad se interpuso en el año 2016.

La ratio que ofrece la sentencia (a saber, no engrosar de manera exorbitante las deudas reclamables impagadas, *favor debitoris*) no me parece decisiva. Cinco o Quince, lo cierto es que está en la naturaleza de las cosas que la comunidad interrumpa la prescripción de modo continuado, mediante reclamaciones periódicas individualizadas o in voce en la junta. Como las interrupciones posibles son ilimitadas en número, una deuda con plazo de prescripción de 5 años puede prolongarse al infinito. Es inimaginable una comunidad

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social" del que soy Investigador Principal con la profesora Encarna Cordero Lobato y a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2020-GRIN-29156, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha" (PCRECLM) con SBPLY/19/180501/000333, del que soy Investigador Principal con la profesora Ana Isabel Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3622-2791>



de propietarios que haya dejado correr en silencio una deuda comunitaria durante cinco años. La cuestión tampoco es muy importante en el fondo (pero si en la racionalidad del conjunto) si se aplica, lo que el tribunal no hace, la norma transitoria del art. 1939 CC. Imaginemos que sostuviéramos la procedencia de la prescripción larga (15 años) para todas las deudas (se devengan por meses) nacidas antes de la entrada en vigor de la Ley 42/2015 (7 octubre). El art. 1939 CC nos dice, empero, que, a partir de este momento, toda deuda que haya empezado a correr antes de 7 octubre de 2015 se extinguirá si llega 7 octubre de 2020 y no ha sido reclamada. Mantener en tales casos la prescripción larga antigua conduce al caos, porque no habría homogeneidad en el criterio de prescripción para las deudas de mensualidades anteriores a 2015: unas habrían prescrito en 6 años, otras en 7, otras en 14. Un principio evidente de economía del sistema hace aconsejable la prescripción corta en todo caso, ya que se alcanza una uniformidad total y se disminuyen los costes de incertidumbre de la prescripción. Con todo, como digo, la solución dada por el TS es acertada en una consideración de racionalidad prima facie; en la praxis, empero, los plazos de prescripción antiguos y modernos podrán ser mucho más largos. Dicho de otro modo, lo importante es que todas prescriban en el mismo plazo, no que este plazo no deba exceder de cinco años para no cargar el pasivo del moroso.