



REITERACIÓN DE LA DOCTRINA DEL TS SOBRE EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA RECLAMAR CUOTAS COMUNITARIAS *

Comentario a la STS núm. 1197/2023 de 21 julio (JUR\2023\297993)

Helena Palomino Moraleda**

*Profesora Ayudante de Derecho civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 9 de octubre de 2023

Una comunidad de propietarios interpuso demanda de procedimiento ordinario en reclamación de deudas comunitarias frente a la mercantil Tagalocorp, S.L. La sociedad era la propietaria de cuatro apartamentos de la urbanización y a fecha 23 de febrero de 2017 endeudaba 187.403,03 euros por el impago de cuotas de comunidad correspondiente a estas propiedades entre el 31.12.1998 y el 01.02.2017. El 11 de mayo de 2017 la comunidad de propietarios notificó la liquidación de la deuda a través de burofax y la hizo pública en su tablón de anuncios, iniciándose por el presidente el procedimiento para el cobro de las cantidades adeudadas.

El Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Provincial condenaron a la mercantil al pago de la deuda más los intereses y costas. El órgano de apelación asumió íntegramente los argumentos esgrimidos por el juzgador de instancia quien dictó sentencia con base en dos razonamientos principales: 1. Antes de que la demandada adquiriera la propiedad de

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación 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: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato; y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3196-3251>



los apartamentos sobre los que recaía la deuda (16.04.2002) estos pertenecían a Gladstone, “entidad holding” de la demandada y su único socio. Estos argumentos llevan al juzgador a declarar que ambas entidades “son la misma” y dado que están “plenamente integradas” procedía la aplicación la doctrina del levantamiento del velo para exigir a la demandada el pago de la deuda comunitaria desde antes de convertirse en propietaria. 2. El plazo de prescripción para reclamar la deuda era de quince años conforme al art. 1964.2 CC en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, por lo que declaró que la deuda no estaba prescrita.

Frente a la sentencia de apelación, la sociedad interpuso recurso de casación al amparado del art. 477.2. 3º LEC, fundamentado en cuatro motivos que se sintetizan en dos cuestiones principales:

- (i) Sobre el plazo de prescripción de la acción. La recurrente alegó que el plazo de prescripción era de cinco años bien por aplicación del art. 1966.3 CC o bien por aplicación del art. 1964.2 CC en su actual redacción.
- (ii) Sobre la interrupción de la prescripción, alegando la incorrecta aplicación de la doctrina del levantamiento del velo al entender la Audiencia Provincial que Tagalocorp y Gladstone son “el mismo sujeto de derecho” y que la asistencia de esta última sociedad a una junta de propietarios en 2006 interrumpió la prescripción.

En esencia, lo que la recurrente perseguía con la interposición del recurso de casación era que se aplicara el plazo de prescripción de cinco años y que se declararan prescritas las deudas comunitarias reclamadas anteriores al 26.07.2012 (al entender presentada la demanda el 26.07.2017).

El TS resuelve la cuestión reiterando la doctrina que ya había expuesto en sus sentencias núm. 242/2020, de 3 de junio, 182/2021, de 30 de marzo, y 769/2021, de 4 de noviembre: el plazo de prescripción que resulta aplicable es el de cinco años conforme al art. 1966.3º CC.

Esto lleva a la estimación del recurso de casación presentado por Tagalocorp, S.L. y a condenar a la recurrente al abono de las cuotas adeudadas desde el 11.05.2012 hasta el 01.02.2017. Observemos que, a pesar de que la recurrente pedía que los efectos de la prescripción operasen desde la interposición de la demanda de reclamación, el Alto Tribunal advierte que el 11.05.2012 la comunidad de propietarios remitió un burofax reclamando la deuda a la sociedad, y a pesar de que el mismo no fue enviado al domicilio social sino a una de las fincas litigiosas tiene plena efectividad y cumple con lo



preceptuado en el art. 9.1.h) LPH toda vez que la sociedad no había indicado al secretario - administrador una dirección a efectos de notificaciones, por lo que operan los efectos interruptivos de la prescripción de los que está dotado el burofax.