



PROPIEDAD HORIZONTAL: LA PRESCRIPCIÓN DEL PAGO DE LAS CUOTAS: El pasado 7 de Octubre de 2015 entró en vigor una modificación del Código Civil en virtud de la Ley 42/2015, por la que se ha modificado su Art. 1964.2 y se ha reducido el plazo de prescripción de las acciones personales sin plazo especial desde los 15 años del texto anterior a los 5 años actuales.

Venía resultando ya pacífico en nuestra jurisprudencia que las cuotas comunitarias carecen de plazo de prescripción especial, al no poder integrarse en ninguno de los supuestos que de forma específica establece nuestro Código Civil, por lo que se había venido considerando de forma ya prácticamente unánime que las cuotas comunitarias prescribían a los 15 años, sin perjuicio de los actos interruptivos de la prescripción.

Esta reducción del plazo llevada a efecto con la nueva ley ha sido erróneamente interpretada por algunos como una prescripción automática de aquellas deudas de comunidad que ya llevan más de 5 años sin reclamarse. La pregunta es:

¿ Han prescrito las cuotas comunitarias que no se han reclamado en los últimos 5 años? Afortunadamente, el propio Código Civil viene expresamente a clarificar la cuestión indicando que esta reforma legal no se aplicará con carácter retroactivo, por lo que aquellas cuotas comunitarias que al momento de su devengo estaban sometidas al anterior plazo de prescripción de 15 años seguirán rigiéndose por la ley anterior hasta que transcurran 5 años desde la ley vigente.

Para que se entienda la cuestión, vamos a poner dos ejemplos:



a) Una cuota que se devengó 1 de Enero de 2007, aun cuando no se haya realizado actuación alguna en orden a su cobro, no queda prescrita como consecuencia de la nueva ley pese a que hayan transcurrido ya 5 años. Esta deuda prescribirá el 8 de Octubre de 2020, una vez transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de la nueva ley, salvo que se interrumpa con anterioridad.

b) Una cuota que se devengó el 1 de Enero de 2003, prescribirá el 2 Enero de 2018, por haber transcurrido los 15 años establecidos en la antigua ley y no haber todavía transcurrido los 5 años de la entrada en vigor del nuevo plazo prescriptivo.

Así resulta de lo dispuesto en el Art. 1939 del Código Civil en el que se establece:

"La prescripción comenzada antes de la publicación de este código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo."