

# **PLAZO PRESCRIPCIÓN DE 15 AÑOS PARA RECLAMACIÓN DEUDAS COMUNITARIAS. \ EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN EL MOMENTO DE PRODUCIRSE LOS GASTOS ES EL QUE RESPONDE DE LOS MISMOS**

AP SORIA Secc. 1 6-11-2003 SENT:142/2003

PONENTE: RAFAEL MARÍA CARNICERO GIMÉNEZ DE AZCÁRATE

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO .- Por el Juzgado de instancia se dictó sentencia en los referidos autos, cuya parte dispositiva, literalmente copiada dice así: "Que estimando la demanda de juicio verbal seguida a instancia de la Procuradora Sra. González Lorenzo, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la C/ DIRECCION000 , nº NUM000 y NUM001 contra D. Romeo y Doña Claudia condeno solidariamente a estos a abonar a la actora la suma de 1.294,52 euros. Todo ello con condena en costas para la parte demandada."

SEGUNDO .- Dicha sentencia, se recurrió en apelación por la parte demandada Romeo , Claudia , dándose traslado del mismo a las partes, remitiéndose las actuaciones a esta Audiencia Provincial de Soria, donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 191/03, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en segunda instancia y no estimándose necesaria la celebración de vista oral, quedaron los autos conclusos, en virtud de lo preceptuado en el art. 465.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para dictar sentencia.

Es Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado DON RAFAEL MARIA CARNICERO GIMENEZ DE AZCARATE.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Se ratifican y se dan por reproducidos en su integridad los fundamentos jurídicos de la sentencia de instancia.

PRIMERO. - Contra la sentencia que estima la demanda instada por la Comunidad de Propietarios actora en reclamación de las cuotas correspondientes a los gastos comunes del inmueble ex artículo 9 LPH, se alzan los demandados esgrimiendo cuatro motivos de recurso: 1º) Prescripción de la acción e interpretación errónea del artículo 1966.3 CC, resultando el plazo de prescripción de cinco años en la deuda que se reclama. 2º) Que los demandados no resultan obligados, puesto que el son obligados los posteriores adquirentes del inmueble, al establecer el auto de adjudicación subsistentes todas las cargas y gravámenes anteriores o preferentes, entendiéndose que los rematantes los

aceptan y quedan subrogados en las responsabilidades de los mismos. Y según dispone el artículo 9 LPH, "el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior". Con fundamento en esta disposición, los demandados consideran que no son obligados al pago de las deudas reclamadas. 3º) En tercer lugar, aluden que la sentencia tiene un claro error, puesto que los demandados dejaron de ser propietarios el 23 de febrero de 1998, y se les reclama hasta la cuota del mes de marzo de dicho año, con lo que la cantidad reclamada al mes de marzo de dicho año corresponde al nuevo adquirente y no a los demandados. 4º) Finalmente, aducen que la deuda reclamada nunca fue notificada a los demandados, por lo que solicitan que no le sean impuestas las costas de la instancia.

SEGUNDO . - Comenzando por el primero de los motivos, diremos que no suscita reparos la doctrina -plasmada en la sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid de 11 de abril de 1983- en el sentido de que la acción para reclamar el pago de los gastos comunes no prescribe a los cinco años previstos en el artículo 1966.3º del Código Civil, que contempla un supuesto totalmente distinto, cual es el de las obligaciones fijas por su cuantía y periódicas por su vencimiento, y ello aunque el presupuesto de gastos e ingresos se confeccione anualmente y los pagos se realicen por mensualidades, pues, según puntualiza ya la sentencia de la Audiencia Territorial de Zaragoza de 13 de mayo de 1985, que los desembolsos se dividan por años o plazos más breves no comporta que las obligaciones de los copropietarios tengan ese carácter limitado temporalmente, sino que se determina así para un mejor orden contable. El plazo de prescripción, por tanto -como acertadamente refleja la sentencia de instancia- es el señalado para las acciones personales que no tengan asignado término especial de prescripción, el de quince años del artículo 1964

. En este sentido se pronuncia una abundante Jurisprudencia menor, entre las que citamos las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Orense, Sección 2ª, 16 de octubre de 2002; Badajoz, Sección 2ª, 27 de septiembre de 2001; Santa Cruz de Tenerife, Sección 3ª, 24 de marzo de 2001; Madrid, Sección 10ª, 12 de febrero de 2000; Segovia, 25 de mayo de 2000; Las Palmas, Sección 1ª, 25 de marzo de 1999; Zaragoza, Sección 4ª, 29 de marzo de 1999; o Toledo, Sección 1ª, 11 de enero de 1999, entre otras muchas.

El motivo, por ello, debe desestimarse.

TERCERO .- El siguiente motivo del recurso aduce que, en virtud del artículo 9 LPH, es el nuevo propietario del inmueble el que debe satisfacer la deuda, puesto que a tenor de dicho precepto y de la subasta por la que fue adquirida la finca, es el nuevo adquirente el que debe responder de la deuda.

Dicho razonamiento fue oportunamente respondido por el Juzgador a quo, y a la sentencia de instancia nos remitimos. Sólo añadiremos que esta especial afección que recoge el citado precepto no constituye -como afirma el apelante en su recurso- un gravamen de naturaleza real, ni una hipoteca legal tácita, ni hipoteca expresa, sino una simple afección que produce efectos en orden a la prelación del crédito. Se trata de una

obligación ob rem, dado que responde directa e inmediatamente de los gastos generales en el piso o local y sólo a través de él su propietario; y la misma que tiene por objeto reforzar las economías de las comunidades de propietarios para liberarlas de pagadores morosos que harían imposible la subsistencia de aquéllas. Por tanto, es una obligación del propietario del inmueble -en nuestro caso de los demandados, al haberse producido los gastos reclamados mientras eran los mismos los propietarios del inmueble-, y no una carga inherente al mismo.

Por ello debe ser desestimado el motivo del recurso.

CUARTO .- Los motivos tercero y cuarto del recurso refieren que los demandados impugnaron la mensualidad de marzo de 1998, aduciendo que dejaron de ser propietarios del inmueble el mes de febrero anterior, y que no les fue notificada la deuda. Y por este motivo, solicita que no les sean impuestas las costas de la instancia.

Sin embargo, consta en los autos que las cuentas fueron aprobadas el 14 de enero de 2002 -folio 38-, los demandados fueron requeridos de pago mediante telegrama con acuse de recibo -folios 35 y 36-, sin que fueran impugnada la liquidación de la deuda, ni se opusiera al requerimiento de pago de conformidad con el artículo 22 LPH. Por todo ello los motivos deben correr igual suerte desestimatoria, siendo acertada la imposición de las costas de la instancia al haberse estimado íntegramente la demanda y no apreciarse motivos para la no imposición de las costas.

QUINTO .- La desestimación del recurso de apelación conlleva la imposición de las costas de esta alzada a los apelantes, artículo 398 LEC.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por don Romeo y doña Claudia , representados por la Procuradora Sra. Yáñez Sánchez y defendidos por la Letrada Sra. Sanz Pérez, contra la sentencia dictada el 24 de junio de 2003 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Soria en el juicio verbal 55/2003, confirmamos la expresada resolución, con imposición a los apelantes de las costas de esta alzada.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION. Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el Secretario certifico.

PUBLICACIÓN : En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA : Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.