

L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona
(Coord.)



**Documenta
Universitaria**

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) APL

L'Aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya / Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). -- Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria, 2023. -- 1070 pàgines ; 23 cm
Conté: El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo / Jesús Delgado Echeverría ...
ISBN 978-84-9984-672-0

I. Delgado Echeverría, Jesús. Papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo II. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona 1. Dret civil -- Legislació -- Catalunya 2. Catalunya. Codi civil

CIP 347(467.1) APL



No es permet un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades per altres persones que no siguin les propietàries dels drets. És la llicència més restrictiva ja que només permet que altres persones es descarreguin l'obra i la comparteixin amb altres sempre i quan en reconeguin l'autoria, però sense fer-ne modificacions ni ús comercial.

© dels textos: els seus autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria

ISBN primera edició: 978-84-9984-659-0

Segona edició, ampliada, revisada i actualitzada als RDL 5/2023 i 6/2023.

ISBN: 978-84-9984-672-9

DOI: 10.33115/b/9788499846729

Girona, 2024

Les Vint-i-dosenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia, Drets i Memòria

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi Notarial de Catalunya

Facultat de Dret UAB (Deganat)

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Col·legi de l'Advocacia de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi de l'Advocacia de Figueres

Sumari

Primera ponència El paper de la jurisprudència en el dret civil català actual

| | |
|---|------------|
| El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo | 11 |
| Jesús Delgado Echeverría | |
| La creación de la norma jurisprudencial y los tribunales superiores de justicia. El diálogo entre el Tribunal Supremo y los Tribunales Superiores de Justicia..... | 44 |
| Francisco de P. Blasco Gascó | |
| La sentència del tribunal d'instància com a objecte cassacional..... | 109 |
| Francisco Javier Pereda Gámez | |
| Tècnica cassacional i accés al TSJC..... | 160 |
| Joaquim Bayo Delgado | |

Segona ponència L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

Llibre primer del Codi Civil de Catalunya

| | |
|---|------------|
| Principales líneas jurisprudenciales del TSJC en materia de prescripción y caducidad | 206 |
| Fernando Lacaba Sánchez | |

| | |
|--|------------|
| Alguns problemes de l'aplicació de les normes del CCCat en matèria de prescripció. Èmfasi especial en el camp de la responsabilitat civil | 263 |
| Sonia Ramos González | |

Llibre segon del Codi Civil de Catalunya

| | |
|---|------------|
| Jurisprudència del llibre segon del Codi Civil de Catalunya..... | 306 |
| Maria Eugènia Alegret Burgués | |

| | |
|--|------------|
| Adquisicions oneroses i titularitats dels cònjuges en el règim de separació de béns i dels convivents en parella estable* | 354 |
| Albert Lamarca i Marquès | |

| | |
|--|------------|
| L'actualització del dret de filiació a la llum de la jurisprudència | 448 |
| Esther Farnós Amorós | |

Llibre quart del Codi Civil de Catalunya

| | |
|---|------------|
| Sucesión contractual e intestada: práctica notarial, experiencia jurisprudencial y doctrina de la DGDEJM | 513 |
| Jesús Gómez Taboada | |

| | |
|---|------------|
| La sucesión testada en Catalunya: práctica notarial, jurisprudencia y doctrina de la DGDEJM..... | 542 |
| Pablo Vázquez Moral | |

| | |
|--|------------|
| Jurisprudència sobre la transmissió de la delació. Els seus efectes civils, fiscals i registrals..... | 622 |
| Enrique Peruga Pérez | |

Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya

La jurisprudència sobre el libro quinto del CCCat.....654
Antonio Recio Córdoba

**La jurisprudència sobre l'ús turístic dels habitatges
al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya694**
Esther Sais Re

**El pacte comissori en la jurisprudència del Tribunal
Superior de Justícia de Catalunya712**
Rosa Milà Rafel

**La revisió judicial de les resolucions de la Direcció
General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació752**
Miriam Anderson

Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya

**La primera experiència en l'aplicació judicial del nou
llibre sisè del Codi civil de Catalunya816**
Jordi Seguí Puntas

Comunicacions

**La reforma de la casación civil: efectos sobre la casación
civil autonómica846**
José-Ramón García Vicente

**La prescripció de la pretensió al pagament de les despeses
de la comunitat de propietaris863**
Tomàs Gabriel García-Micó

**Barreres arquitectòniques i comunitats de propietaris:
anàlisi de l'aplicació judicial de l'art. 553-25.5 CCCat876**
Guillem Izquierdo Grau

| | |
|---|------------|
| El usufructo con facultad de disposición: su desarrollo por la jurisprudencia en Cataluña | 909 |
| M ^a Patricia Represa Polo | |
| Desheretament per absència de relació familiar: la interpretació de les audiències provincials de Barcelona i Tarragona..... | 935 |
| Rosa M. Garcia Teruel | |
| El Dret català de contractes: del Dret <i>aplicable</i> al Dret <i>aplicat</i> | 967 |
| Lídia Arnau Raventós | |
| L'aplicació del règim de la conformitat del Codi civil de Catalunya per les Audiències Provincials | 985 |
| Roger Barat i Rubio | |

La prescripció de la pretensió al pagament de les despeses de la comunitat de propietaris*

Tomàs Gabriel García-Micó
Investigador postdoctoral SECTI
Universitat de Barcelona

Sumari

1. Introducció
2. La jurisprudència contradictòria de les AAPP catalanes
3. Les despeses de la comunitat de propietaris
4. La distinció entre l'exigibilitat de l'obligació a terminis i l'existència de les obligacions periòdiques pel venciment del termini
5. L'acord de la junta de propietaris com a títol de l'obligació
6. Com afecta la naturalesa de l'obligació a la prescripció?
7. L'afecció real de les quotes i la seva relació amb la prescripció de l'obligació anual fraccionada
8. Conclusions
9. Bibliografia

* Aquest treball s'emmarca en les activitats del Grup de recerca consolidat en Dret civil català UB (2021 SGR 347) de la Universitat de Barcelona.

1. Introducció

Aquesta contribució pretén aclarir quin és el termini de prescripció de la pretensió de reclamació de deutes de la comunitat de propietaris en règim de propietat horitzontal. L'interès de l'estudi rau en l'existència de jurisprudència contradictòria de les Audiències Provincials (= AAPP) catalanes que apliquen, majoritàriament, el termini general de 10 anys (art. 121-20 CCCat) i, en menor mesura, l'especial de 3 anys previst per les pretensions de pagaments periòdics anuals o més breus [art. 121-21 a) CCCat]. La qüestió es complica perquè al termini de prescripció se li ha d'afegir l'afecció real de l'immoble al pagament de les quotes vençudes i exigibles en l'anualitat en curs i les quatre darreres, fins a un màxim de cinc anys i això, tal i com es veurà al llarg de les pàgines que segueixen, permet als tribunals entendre que el termini de prescripció no pot ser mai més curt que la durada de l'afecció real. Com es veurà també, el termini de prescripció i l'extensió de l'afecció real són qüestions distintes i aquesta darrera no pot condicionar el primer. Nogensmenys, la interpretació més assenyada és que, efectivament, el termini ha de ser de 10 anys. En les pàgines que segueixen s'intentarà explicar per què.

2. La jurisprudència contradictòria de les AAPP catalanes

Per a l'elaboració d'aquest treball s'han estudiat un total de vint-i-tres sentències entre els anys 2017 i 2023. Al principi del període analitzat, s'observa una jurisprudència contradictòria entre les diverses AAPP, ja que

cadascuna adopta un criteri propi entorn a la prescripció de 3 (minoria)¹ o 10 anys (majoria).² No totes les sentències proporcionen arguments amb igual grau de sofisticació i alguns són tan incomplets que no és possible la seva anàlisi. Convé centrar-se, doncs, en aquelles sentències que millor expliquen la raó per la qual es considera que el termini de prescripció és de 10 anys (i no 3) perquè aquestes són les úniques que proporcionen arguments dignes d'estudi. Dos són els motius que justifiquen l'aplicació del termini general.

El primer, que l'obligació no és periòdica, sinó anual i fraccionada en períodes més breus «sense que la llei obligui a que siguin mensuals, trimestrals o, fins i tot, anuals» (SAP Lleida, de 30 de gener de 2017). En aquesta mateixa línia, d'altres sentències consideren que «*la prestació debida es única, de tal modo que el fraccionamiento del pago no es sino una posibilidad establecida en beneficio del deudor a fin de facilitar el cumplimiento de su obligación, pero sin alterarse con ello la naturaleza de la deuda y el derecho del acreedor a su cobro íntegro*» (SAP Barcelona, Sec. 13^a, de 8 de juny de 2018).³ Que la prestació és única es basa en què la quota «*no es fija e idéntica en todos los períodos, sino que es variable y dependiente del presupuesto de ingresos y gastos de cada ejercicio*» (SAP Barcelona, Sec. 16^a, de 20 de juny de 2018).

El segon, que l'obligació de contribució no és «[...] una contraprestació a una altra correlativa prestació d'origen convencional o personal, de tracte successiu, sinó que és una obligació de tipus real» (SAP Lleida, de 30 de gener de 2017). S'entén, doncs, que hi ha una afecció real que vincula el deute al bé, que impedeix considerar la normal aplicació de la prescripció a pretensions que no són merament contractuals.

1 SSAP Barcelona, Sec. 4^a, de 6 d'abril de 2017 (ECLI:ES:APB:2017:6506) i Sec. 11^a, de 30 d'abril de 2018 (ECLI:ES:APB:2018:3197); i SAP Girona, Sec. Sec. 2^a, de 20 de desembre de 2018 (ECLI:ES:APGI:2018:1514).

2 SSAP de Barcelona, Sec. 13^a, de 8 de juny de 2018 (ECLI:ES:APB:2018:5576) i de 12 de juny de 2019 (ECLI:ES:APB:2019:6707); Sec. 16^a, de 20 de juny de 2018 (ECLI:ES:APB:2018:6161); Sec. 17^a, de 20 de juny de 2018 (ECLI:ES:APB:2018:6696); Sec. 14^a, de 10 d'octubre de 2018 (ECLI:ES:APB:2018:9748); i Sec. 19^a, de 8 de novembre de 2019 (ECLI:ES:APB:2019:13231). També la SAP Lleida, Sec. 2^a, de 30 de gener de 2017 (ECLI:ES:APL:2017:87).

3 També SSAP Barcelona, Sec. 13^a, de 22 de desembre de 2020 (ECLI:ES:APB:2020:12838); Sec. 19^a, de 15 de gener de 2021 (ECLI:ES:APB:2021:98) i Sec. 17^a, de 15 de setembre de 2021 (ECLI:ES:APB:2021:10860).

A la vista de la disparitat de criteris entre les diverses seccions civils de l'AP de Barcelona,⁴ aquestes van adoptar, el 15 de novembre de 2019, un acord pel qual el termini de prescripció havia de ser el general de 10 anys (art. 121-20 CCCat) i no l'especial més curt de 3 anys, perquè «*la aplicación de este plazo más limitado es incompatible con la afección real del inmueble al pago de las cuotas comunitarias por los plazos indicados, que pone de manifiesto la singularidad de la obligación contributiva de los comuneros*».⁵ És a dir, el termini de prescripció ja no vindria determinat per la naturalesa de l'obligació (a terminis o periòdica) de contribució a les despeses de la comunitat, sinó per la relació entre la prescripció de la pretensió i l'afecció real.

Aquest acord ha estat seguit per part dels jutges catalans, però el termini més curt de prescripció de tres anys segueix estant present i molt més després que la STS de 3 de juny de 2020⁶ hagi aportat arguments per considerar que l'art. 1.966.3.º CC (prescripció especial, de 5 anys) s'aplica independentment que el pagament «*por años o plazos más breves*» sigui en compliment d'una obligació periòdica o a terminis.⁷

3. Les despeses de la comunitat de propietaris

L'obligació de contribució a les despeses de conservació i manteniment de la comunitat apareix en múltiples preceptes del llibre cinquè del CCCat: art. 552-8.1 (comunitat ordinària indivisa), arts. 553-4.2 i 553-45.3 (règim jurídic de la propietat horitzontal); i arts. 554-3.1, 554-5.1.d) i 554-11 (comunitat especial per torns). És una obligació d'origen legal que és consubstancial a la situació bàsica de comunitat, en què tots els integrants

4 Seccions primera, quarta, onzena, dotzena, tretzena, catorzena, quinzena (especialitzada en assumptes mercantils), setzena, dissetena, divuitena i dinovena.

5 Aquest criteri fou emprat per diverses sentències immediatament posteriors a l'acord per a sostenir l'aplicació del termini general de prescripció: SSAP Barcelona, Sec. 1ª, de 27 de novembre de 2019 (ECLI:ES:APB:2019:14096) i de 19 d'octubre de 2020 (ECLI:ES:APB:2020:9888); i Sec. 13ª, de 28 de gener de 2022 (ECLI:ES:APB:2022:674).

6 ECLI:ES:STS:2020:1564.

7 Traslladen el criteri del TS al dret català les SSAP Barcelona, Sec. 1ª, de 20 de desembre de 2021 (ECLI:ES:APB:2021:15200) i de 30 de setembre de 2022 (ECLI:ES:APB:2022:10216); Sec. 19ª, de 12 de desembre de 2022 (ECLI:ES:APB:2022:13999); i Tarragona, Sec. 3ª, de 10 de novembre de 2022 (ECLI:ES:APT:2022:1836).

són cotitulars de la propietat sobre els elements comuns de la finca en règim de propietat horitzontal (art. 552-1.1 CCCat).

La comunitat de propietaris es reuneix cada any, de manera ordinària, per aprovar els comptes i els pressupostos de l'any següent (art. 553-20.1 CCCat). Atenent a l'estat dels comptes de la comunitat i a les despeses ordinàries de conservació i manteniment dels elements comuns (neteja, enllumenat, seguretat, etc.), es fa una previsió de la despesa ordinària i es determina l'import concret que hauran de pagar els propietaris, en proporció a la seva quota de participació, que ve establerta per l'element privatiu del qual són titulars en exclusiva, més la part proporcional de cotitularitat sobre els elements comuns de l'immoble. Aquest import es fixa globalment i es paga en un o diversos terminis distribuïts al llarg de l'any, segons es decideixi. És una obligació, doncs, anual, perquè neix de l'acord de la junta de propietaris.

L'acord és reiterat (anual), però això en cap cas dona lloc a una obligació periòdica. Si així ho acorden els veïns, aquesta obligació anual es pot fraccionar en terminis. Però tampoc els terminis donen lloc a obligacions independents.

4. La distinció entre l'exigibilitat de l'obligació a terminis i l'existència de les obligacions periòdiques pel venciment del termini

Les obligacions a terminis es regulen en l'art. 1.125 CC: «*Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto sólo serán exigibles cuando el día llegue*». Es tracta, doncs, d'un termini d'exigibilitat. L'obligació ja existeix, però no és exigible fins que arribi el termini. Aquest permet al deutor negar-se a pagar el preu fins que es compleixi la data fixada i al creditor negar-se a rebre el pagament fins aquell moment. La raó és que el termini és un element accidental de l'obligació que, si no es diu altrament, beneficia totes dues parts de la relació.⁸ D'altra banda, aquest termini pot ser únic o repartit en el temps, de manera que pot haver-hi diversos terminis de compliment de l'obligació (mensuals, trimestrals, semestrals

8 DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni i BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, 2ª ed., Barcelona, Marcial Pons, 2021, p. 63-64.

o d'altra mena). En tot cas, cada termini que es paga fa decreïxer l'import de l'obligació única fins a la seva extinció.⁹ Els pagaments fraccionats esdevindran íntegrament exigibles de cop si es declara el venciment anticipat de l'obligació (art. 1129 CC). Això és, l'impagament comportarà la pèrdua del benefici del termini si aquell suposa un incompliment essencial.¹⁰

Les obligacions periòdiques, per contra, es caracteritzen perquè un mateix supòsit de fet genera venciments periòdics, que tenen la consideració d'obligacions independents, la durada dels quals es vincula amb unitats de temps calendaritzades (anys o períodes més breus) o a esdeveniments concrets. Són prestacions que es caracteritzen per la seva creació reiterada en el temps. Això és, el temps és condició *sine qua non* tant per a la seva existència com per a la seva exigibilitat.¹¹

5. L'acord de la junta de propietaris com a títol de l'obligació

L'acord que adopta la comunitat deriva de l'obligació legal dels cotitulars de contribuir a les despeses comuns; és un acord necessari per a determinar l'import i, si s'escau, els terminis de pagament. L'acord és el títol que fa néixer l'obligació i, atès que és un acord anual, l'obligació també ho és. Dura tant com l'any per al qual es preveu la despesa.

Acabat l'any natural, continua existint una obligació legal de contribuir a les despeses comunes, però s'ha de tornar a concretar amb un nou acord (títol de l'obligació) que farà sorgir una nova obligació concreta de contribució. Així doncs, es tracta d'una obligació reiterada en el temps,

9 BADOSA COLL, Ferran, *Dret d'obligacions*, Barcelona, Barcanova, 1990, p. 162; BADOSA COLL, Ferran, «Las obligaciones periódicas en el Código Civil», a: LLAMAS POMBO, Eugenio (Coord.), *Estudios de derecho de obligaciones: Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, Madrid, La Ley, 2006, p. 66 i DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni i BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 6ª ed., Barcelona, Marcial Pons, 2018, p. 67.

10 La idea de l'incompliment essencial ve de la jurisprudència del TS a propòsit de l'art. 1.124 CC i es pot obtenir també, per al préstec, *ex arts.* 24 LCCI i 693 LEC (vinculant-ho, en aquest darrer precepte, a l'impagament de «*al menos tres plazos mensuales*»). Altrament, la Llei de compravenda a terminis de béns mobles encara fa referència a l'impagament de només «*dos plazos o del último de ellos*» (art. 10).

11 BADOSA COLL, «Dret...», p. 158 i BADOSA COLL, «Las obligaciones periódicas...», p. 65-66.

perquè cada any es confirma l'obligació; però és una obligació en tot cas circumstancial, perquè està vinculada a la despesa generada pels elements comuns i, per tant, podria succeir, al menys teòricament, que el deute fos inexistent, per existència d'un superàvit en els comptes de la comunitat suficient per a cobrir les despeses ordinàries.

El que el supòsit de fet generador de l'obligació sigui l'acord de la comunitat i que aquest es repeteixi en el temps (perquè cada any s'aprova un nou acord i, per tant, una nova obligació) no converteix l'obligació en periòdica. La raó és que el temps no intervé en la seva creació; addicionalment, cada any la quantia pot ésser distinta; i, com s'ha vist, algun any podria ésser que ni tan sols existís (si no hi ha deutes a satisfer).

Efectivament, ja s'ha dit que en la configuració de l'obligació com a periòdica el temps és l'element generador de les obligacions, independents entre sí, que neixen i resulten exigibles quan arriba el moment. Es dona l'«*existencia de una separación temporal entre varias prestaciones, cuyos vencimientos son sucesivos y se encuentran distanciados por unidades de tiempo fijas y constantes*»,¹² Ara bé, si el temps no és rellevant en el naixement de l'obligació, aquesta no serà periòdica.

En les despeses de la comunitat, l'existència de l'obligació no es vincula al temps, sinó al deute i a l'acord adoptat per la comunitat. Per tant, no es pot considerar que l'obligació sigui periòdica. No és, doncs, versemblant pensar que aquest acord de la comunitat en què es fixa la quota, genera una pluralitat d'obligacions periòdiques independents entre elles cada cop que venç el termini acordat. Sens dubte, la comunitat ho podria preveure així expressament, però aquesta seria una decisió antieconòmica. Quin avantatge reportaria que, en lloc d'una única obligació, la comunitat generés dotze obligacions independents de pagament (posat que la contribució a les despeses sigui mensual)? Això contribuiria a l'acumulació de deutes i a una pluralitat de reclamacions (tantes com obligacions independents impagades hi hagués). Per tant, a més d'antieconòmica per a la comunitat, seria una situació perjudicial per al cotitular deutor.

12 REGLERO CAMPOS, Fernando, «Artículo 1.966», a: ALBALADEJO, Manuel (Dir.), *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, t. XXV, vol. 2 (versió online extreta de vLex). Definició transcrita per la SAP Madrid, Sec. 21^a, de 13 d'octubre de 2010 (AC 2010\2025).

6. Com afecta la naturalesa de l'obligació a la prescripció?

L'obligació de contribuir a les despeses de la comunitat és única i, en el seu cas, de pagament fraccionat. Com ja s'ha dit, la raó és que és l'acord anual de la comunitat estableix els contorns de l'obligació legal i és l'existència d'un deute (que s'objectiva atenent a les previsions de despeses comuns de la comunitat) la que permet concretar aquesta obligació legal. L'element temporal (l'eventual fraccionament en terminis) no és la font de l'obligació de pagament. D'altra banda, es deu l'any en curs, de manera que no és possible anticipar pagaments d'anys a venir perquè l'obligació de pagar les despeses d'anys futurs no existeix mentre no hi hagi un acord de la junta de propietaris per l'any següent.

L'art. 121-21 a) CCCat estableix que prescriuen als tres anys les pretensions relatives a «pagaments periòdics que s'hagin de fer per anys o terminis més breus». Si les obligacions de contribució fossin periòdiques cadascuna de les impagades, que podria ser reclamada de forma independent, tindria un termini de prescripció de tres anys.

Podria entendre's que una única obligació anual però fraccionada en terminis té un pagament igualment periòdic? En aquest cas, «periòdic» tindria el sentit de «reiterat» en el temps. Caldria preguntar-se llavors si la prescripció només afecta a l'obligació de pagament anual o si cada quota impagada (cada fracció de pagament) podria tenir el seu propi termini de prescripció. I si fos això darrer, el termini de prescripció seria també de tres anys? L'únic clar és que, declarat vençut el deute el termini de prescripció de l'única quantitat deguda seria el general de 10 anys.

A l'empara de l'art. 1.966.3.º CC, el TS només es fixa en els pagaments per anys o terminis més breus, tot prescindint de la naturalesa de l'obligació (periòdica o a terminis) i de la reiteració del pagament.¹³ Això mateix havia avançat anteriorment un autoritzat sector doctrinal, a propòsit d'aquesta mateixa obligació de contribució de la comunitat¹⁴ i, en general, qualssevol

13 STS de 3 de juny de 2020, de 30 de març (ECLI:ES:TS:2021:1265) i de 4 de novembre (ECLI:ES:TS:2021:4186).

14 REGLERO CAMPOS, «Artículo...».

altres que s'haguessin de satisfer per anys o períodes més breus.¹⁵ És, també, la solució que ara segueixen part de les audiències catalanes.¹⁶

Tanmateix, cal tenir en compte que si s'aplica el termini curt de prescripció als pagaments a terminis, la conclusió hauria d'ésser l'admissibilitat de la prescripció parcial del deute, cosa que no és possible, perquè només prescriuen les obligacions i els terminis no ho són. Si l'obligació és única (i ho és, malgrat els fraccionaments), la prescripció només l'afecta a ella. Els eventuals incompliments dels terminis són susceptibles de reclamació independent, però la prescripció no podrà començar fins que no se sàpiga la quantia del deute reclamat, un cop transcorregut l'any que determina la vigència de l'obligació de contribució. L'obligació única fraccionada prescriurà als deu anys comptadors des de la liquidació de l'import de les quotes impagades, això és, des de la finalització de l'any natural. Per tant, cada obligació anual té un únic dies a quo d'inici de la prescripció.

7. L'afecció real de les quotes i la seva relació amb la prescripció de l'obligació anual fraccionada

L'afecció real determina la vinculació de l'immoble al cobrament del deute i és particularment important en la hipòtesi en què l'immoble sigui alienat, perquè llavors la comunitat pot adreçar la pretensió de cobrament contra el deutor personal (antic propietari) i contra el nou propietari, que

15 Vegi's REGLERO CAMPOS, «Artículo...»; MURILLAS ESCUDERO, Juan Manuel, «Artículo 1.966», a: CAÑIZARES LASO, Ana; DE PABLO CONTRERAS, Pedro; ORDUÑA MORENO, Javier i VALPUESTA FERNÁNDEZ, Rosario (Dir.), *Código Civil comentado*, vol. IV, 2ª ed., Madrid, Thomson Reuters, 2016, p. 1.659; CAVANILLAS MÚGICA, Santiago, «Artículo 1.966», a: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, t. IX, València, Tirant lo Blanch, 2013, p. 13.317; i MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, José, «Art. 1.966», a SIERRA GIL DE LA CUESTA, Ignacio (Dir.), *Comentario del Código Civil*, t. X, 2ª ed., Barcelona, Bosch, 2006, p. 800. Per la seva banda, Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *La prescripción extintiva en el Código Civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, Thomson Reuters, 2003, p. 222, es pregunta, sense centrar-ho al supòsit objecte de la present contribució, si «es aplicable la prescripción del art. 1966 CC a las fracciones periódicas, en que por convenio de las partes se divide una prestación principal única o unitaria [...]» i contesta afirmativament que «[n]o cabe duda que la hipótesis cabe en la letra del precepto legal».

16 SSAP Barcelona, Sec. 1ª, de 20 de desembre de 2021 i de 30 de setembre de 2022; Sec. 19ª, de 12 de desembre de 2022; i Tarragona, Sec. 3ª, de 10 de novembre de 2022.

és qui ara respon encara que els deutes pertanyin a l'anterior comuner.¹⁷ El concepte d'afecció real no apareix definit legalment, tot i que sí que té tractament en normes substantives concretes,¹⁸ com ara l'art. 553-5 CCCat.

En part, es justifica la prescripció decennal en què l'obligació de contribució no és «[...] una contraprestació a una altra correlativa prestació d'origen convencional o personal, de tracte successiu, sinó que és una obligació de tipus real» (SAP Lleida, de 30 de gener de 2017). Ara bé, la comunitat (de propietaris) té la seva raó de ser en la cotitularitat personal d'un mateix dret i això és el que fa sorgir l'obligació (legal) de contribuir o, el que és el mateix, de repartir els passius que afecten la cosa que es posseeix en comú. Per tant, no hi ha una obligació de contribució de naturalesa real (*ob rem o propter rem*).¹⁹ L'obligació és legal i personal perquè neix de la situació bàsica de comunitat.²⁰

L'afecció real tampoc és una de les garanties accessòries esmentades a l'art. 121-8.2 CCCat i, per tant, tampoc és correcte entendre (com sembla que fa l'acord de l'AP de Barcelona) que el termini més curt de la garantia necessàriament condiciona un termini de prescripció més llarg de l'obligació. Es dona a entendre que, altrament, podria existir una garantia sobre obligacions ja prescrites. Com es veurà, això sempre pot succeir i és completament independent de que el termini de prescripció sigui curt o llarg.

17 ZURILLA CARIÑANA, María de los Ángeles, «Artículo 9», a: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 6ª ed., Cizur Menor, Aranzadi, 2020, p. 473-474 i SAP Barcelona, Sec. 12ª, de 13 de gener de 1999 (AC\1999\2828).

18 CHAS ARES, María del Mar, «La responsabilidad del titular registral por las cuotas comunitarias impagadas del antiguo propietario. Procedimiento adecuado. La afección real y sus problemas para acceder al Registro de la Propiedad», *Revista Acta Judicial*, núm. 5, 2020, p. 62.

19 Obligació que «es inherente a la titularidad del piso o local y pesa sobre el adquirente desde el momento que ingresa en la comunidad y con independencia de que quiera asumirla o no». El nou propietari que entra en la comunitat no té una «obligació» per raó de la cosa. L'obligació la té l'antic propietari (deutor personal). Ell no és deutor. Només té la cosa gravada. BEN GÓMEZ, Celia Belhadj, «Reforma del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Medidas preventivas ante el comunero moroso. Reclamación judicial», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 9, 2022 (versió on-line descarregada d'Aranzadi); ZURILLA CARIÑANA, «Artículo...», p. 457-458 i 473-474. A la jurisprudència, les SSAP Tarragona, Sec. 3ª, de 13 de març de 2001 (JUR\2001\185370) i de 27 de maig de 2014 (ECLI:ES:APT:2014:900).

20 Qualifica l'obligació de personal la SAP Madrid, Sec. 13ª, de 31 de gener de 2011 (AC 2011\372).

Recordem que l'acord de 15 de novembre de 2019 estableix literalment que: «*el término de prescripción de las cuotas comunitarias ha de ser el general de diez años [...] y no el especial de tres años [...] porque la aplicación de este plazo más limitado es incompatible con la afectación real del inmueble al pago de las cuotas comunitarias por los plazos indicados*».

Certament, d'acord amb l'art. 553-5 CCCat, la finca respon del pagament de les quotes impagades durant l'any en curs i els quatre anys anteriors, comptats entre l'1 de gener i el 31 de desembre. El dies a quo queda fixat en la data d'interposició de la demanda. Per tant, si el propietari (= deutor) havia impagat les quotes entre els mesos de gener de 2008 i gener de 2018 i el mes d'abril de 2018, la comunitat de propietaris interposa demanda per totes les quotes impagades, l'afecció real cobreix totes les quotes de l'any 2018 (data d'interposició de la demanda, any en curs) fins gener de 2014 (el quart any anterior). La resta de quotes impagades (gener de 2008 fins desembre de 2013), no quedaran cobertes per l'afecció real, però seran igualment exigibles mentre no hagin prescrit.

Efectivament, el termini de prescripció es refereix a la pretensió²¹ de cobrament de l'obligació. L'afecció real només es refereix a la garantia de cobrament amb càrrec a la finca, com ja s'ha dit, per la part vençuda de l'any en curs i els quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre (art. 553-5 CCCat) amb un màxim de cinc anys. D'altra banda, l'accessori (l'afecció real) mai no pot determinar el règim jurídic aplicable al principal (el dret de crèdit a favor de la comunitat). L'afecció real és un mer reforç del dret de crèdit, que permetrà la comunitat fer efectiu el pagament sobre el bé, però, això és independent que l'obligació estigui prescrita. No ho estarà si la comunitat de propietaris interromp la prescripció i, tanmateix, podria succeir que el gravamen no l'afectés. D'acord amb l'exemple anterior, l'afecció real només cobrirà les pretensions fins el gener de 2014. Per tant, no seria rellevant que el termini de prescripció fos més o menys llarg que el termini de l'afecció real. No és, doncs, un problema de prescripció de les obligacions, sinó de determinació de les anualitats que estan afectades per l'afecció real.

21 ARROYO AMAYUELAS, E., «Efectos de la prescripción extintiva», a: *La prescripción extintiva*, València, Tirant Lo Blanch, 2014, p. 241 i BADOSA COLL, F., «Article 121-1», a: LAMARCA I MARQUÈS, A. i VAQUER ALOY, A. (Eds.), *Comentari al Llibre Primer del Codi Civil de Catalunya. Disposicions preliminars. Prescripció i caducitat*, Barcelona, Atelier, 2012, p. 307.

8. Conclusions

Tal i com ha quedat demostrat, l'obligació de contribució de la comunitat de propietaris a les despeses comunes és anual i no periòdica. L'art. 121-21 a) CCCat es refereix a pagaments periòdics derivats d'obligacions que també ho són. Si «periòdic» fos equivalent a «reiterat» i pogués aplicar-se als terminis interns d'una obligació fraccionada, la conseqüència seria la conversió dels terminis en obligacions independents, d'una banda perquè només les obligacions prescriuen i, de l'altra, perquè no hi pot haver una prescripció parcial de només les quotes corresponents a alguns terminis (que impliquen fraccionament de l'única obligació existent). En conseqüència, per tal d'evitar la prescripció, hi hauria la necessitat d'efectuar tantes reclamacions com eventuals impagaments se succeïssin, la qual cosa seria antieconòmica i perjudicial per a la comunitat.

El termini de prescripció de les quotes de la comunitat de propietaris és decennal, perquè el naixement del deute depèn de l'acord pres per la junta de propietaris. Per tant, contràriament al que estableixen les Audiències, el raonament és completament independent de quin sigui l'abast de l'afecció real. Efectivament, una cosa és determinar fins quan es pot imposar coactivament el pagament de l'obligació i una altra cosa molt distinta és establir quines anualitats es podran fer efectives sobre l'immoble. Naturalment, les no prescrites, si estan dins dels darrers cinc anys a comptar des de la reclamació judicial; però no necessàriament totes les no prescrites, si són anteriors. En conseqüència, optar per un o altre termini de prescripció no soluciona el problema, perquè l'afecció real no veu modificat el seu abast.

9. Bibliografia

- ARROYO AMAYUELAS, E., «Efectos de la prescripción extintiva», a: *La prescripción extintiva*, València, Tirant Lo Blanch, 2014, p. 235-318.
- BADOSA COLL, Ferran, *Dret d'obligacions*, Barcelona, Barcanova, 1990.
- BADOSA COLL, Ferran, «Las obligaciones periódicas en el Código Civil», a: LLAMAS POMBO, Eugenio (Coord.), *Estudios de derecho de obligaciones: Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, Madrid, La Ley, 2006, p. 59-67.
- BADOSA COLL, Ferran, «Article 121-1», a: LAMARCA I MARQUÈS, Albert i VAQUER ALOY, Antoni (Eds.), *Comentari al Llibre Primer del Codi Civil*

de Catalunya. Disposicions preliminars. Prescripció i caducitat, Barcelona, Atelier, 2012, p. 305-342.

BEN GÓMEZ, Celia Belhadj, «Reforma del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Medidas preventivas ante el comunero moroso. Reclamación judicial», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 9, 2022 (versió on-line descarregada d'Aranzadi).

CAVANILLAS MÚGICA, Santiago, «Artículo 1.966», a: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, t. IX, València, Tirant lo Blanch, 2013, p. 13.314-13.318.

CHAS ARES, María del Mar, «La responsabilidad del titular registral por las cuotas comunitarias impagadas del antiguo propietario. Procedimiento adecuado. La afección real y sus problemas para acceder al Registro de la Propiedad», *Revista Acta Judicial*, núm. 5, 2020, p. 54-71.

DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni i BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 6ª ed., Barcelona, Marcial Pons, 2018.

DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni i BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, 2ª ed., Barcelona, Marcial Pons, 2021.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luís, *La prescripción extintiva en el Código Civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, Thomson Reuters, 2003.

MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, José, «Art. 1.966», a SIERRA GIL DE LA CUESTA, Ignacio (Dir.), *Comentario del Código Civil*, t. X, 2ª ed., Barcelona, Bosch, 2006, p. 799-802.

MURILLAS ESCUDERO, Juan Manuel, «Artículo 1.966», a: CAÑIZARES LASO, Ana; DE PABLO CONTRERAS, Pedro; ORDUÑA MORENO, Javier i VALPUESTA FERNÁNDEZ, Rosario (Dirs.), *Código Civil comentado*, vol. IV, 2ª ed., Madrid, Thomson Reuters, 2016, p. 1.657-1.661.

REGLERO CAMPOS, Fernando, «Artículo 1.966», a: ALBALADEJO, Manuel (Dir.), *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, t. XXV, vol. 2 (versió online extreta de vLex).

ZURILLA CARIÑANA, María de los Ángeles, «Artículo 9», a: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 6ª ed., Cizur Menor, Aranzadi, 2020, p. 433-512.