



## El Comunero: ¿Qué plazo tengo para reclamar a la comunidad de propietarios por los daños generados del incumplimiento de sus obligaciones?

El Tribunal Supremo en su sentencia de 14 de septiembre de 2018, fija el plazo que tiene el comunero para reclamar a la comunidad de propietarios los daños derivados del incumplimiento de mantenimiento de los elementos comunes.

En el caso que nos ocupa, fue el propietario de un local quien reclamó a su comunidad una indemnización por el daño patrimonial (lucro cesante) generado en el local y derivado del mal estado de los elementos comunes, alegando el **incumplido por parte de la comunidad de su deber de mantenimiento y conservación** previsto en el artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

No obstante, la demandada se opuso, alegando que la acción ejercitada por el propietario del local era una **indemnización por daños y perjuicios extracontractuales** y que por lo tanto, en virtud del artículo 1958 del Código Civil la acción para reclamar de **un año** había prescrito.

En segunda instancia, el Tribunal la dio la razón a la comunidad de propietarios. Motivo por el que el demandante presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo, alegando que no se trataba de una indemnización por los daños y perjuicios extracontractuales, sino una reclamación derivada del **incumplimiento de la obligación legal que tiene la comunidad de mantener los elementos comunes en buen estado**, siendo de aplicación el artículo 1964 del Código Civil en el que se establecía un plazo de 15 años (ahora 5) desde que se producen los daños.

Finalmente el Tribunal Supremo estimó el recurso de casación, asentando que el **plazo** para aquellos comuneros que tengan que reclamar a la comunidad daños derivados del incumplimiento de mantener en buen estado los elementos comunes es de **5 años**.

En resumen, existen dos plazos diferentes a la hora de reclamar a la comunidad de propietarios:

---

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>

---



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

- **1 año:** Si reclama **indemnización por los daños y perjuicios extracontractuales.**
- **5 años:** Si reclama los daños y perjuicios causados por la comunidad de propietarios por el **incumplimiento de su obligación de mantener los elementos comunes en buen estado.**



---

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>

---



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.