

IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El pasado 7 de octubre entró en vigor la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que afecta a la Ley de Propiedad Horizontal en lo referente al plazo de prescripción de las obligaciones que las Comunidades de Propietarios tienen establecidas con terceros a través de un contrato , pasando dicho plazo de prescripción de 15 a 5 años.

Las Comunidades de Propietarios tienen un plazo de cinco años, en lugar de los 15 que existían hasta ahora, para reclamar el servicio contratado a una empresa o para que se cumpla el contrato firmado.

En base a lo anterior, la contratación de un servicio y relaciones contractuales de la Comunidad con aseguradoras tendrá un plazo de reclamación del cumplimiento de lo acordado de 5 años, es decir, que quedan sujetas a este plazo todas las obligaciones contractuales, siempre que exista un vínculo jurídico del cual nazca una obligación legal cuya efectividad no tenga un plazo especial de prescripción.

Si las reclamaciones han comenzado antes de la entrada en vigor de la reforma de la ley se pueden producir dos situaciones: para las acciones de hace 10 años o menos, el plazo de prescripción de las mismas será de cinco años adicionales desde el día 7 de octubre; y para las que lleven más de 10 años, el plazo finalizará, como máximo, dentro de cinco años.

Cuando las demandas sean por daños producidos por elementos comunes a propietarios o por éstos a la comunidad, el plazo por responsabilidad extracontractual es de un año.

Las reclamaciones que surjan por parte de los propietarios o la comunidad de propietarios frente a las promotoras se seguirán rigiendo por los plazos previstos en la Ley de la Ordenación de la Edificación. En la actualidad, sin embargo, gran parte de estas reclamaciones vienen realizándose por incumplimiento del contrato al ser mayor el plazo que en el caso de la LOE. En estos supuestos también se verá reducido el plazo de reclamación de 15 a cinco años.