

Opinión. Enero 2022

¿Cuándo comienza el cómputo del plazo de 2 años de prescripción para la reclamación por vicios de construcción?

Félix López-Dávila Agüeros. Director de Sepín Derecho Inmobiliario

RESUMEN El artículo 18 LOE establece que la acción para reclamar por la existencia de daños derivados de la construcción tiene un plazo de prescripción de dos años a contar desde que se produzcan esos daños ¿pero esto es realmente así en la práctica?

Si bien ya nos hemos ocupado en anteriores ocasiones sobre la materia de la que vamos a hablar como ocurrió en los artículos titulados ¿Cómo y contra quién puede reclamar el comprador por los defectos en una vivienda de nueva construcción una vez entregada? (SP/DOCT/18488) y Vicios de la Construcción: Daños continuados o permanentes a efectos del inicio del cómputo del plazo de prescripción, (SP/DOCT/106679) creemos que es importante hacer referencia en el presente post a la cuestión sobre el inicio del plazo de prescripción para el ejercicio de la acción por la existencia de vicios de construcción, tras la reciente sentencia del Tribunal Supremo n.º 602/2021, de 14 de Septiembre (SP/SENT/1112198). (Indicar que nos estamos refiriendo al plazo de prescripción de dos años para la reclamación del daño establecido en el artículo 18 LOE, plazo que no debe confundirse con los plazos de garantía de 1, 3 y 10 años del artículo 17 LOE, que determina el periodo durante el que se tiene que producir el daño, dependiendo del tipo de defecto ante el que nos encontremos, para poder proceder a su reclamación.)

Así, el apartado 1 del artículo 18 LOE, determina lo siguiente:

«Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual. »

La redacción del precepto es clara y en un principio, no parece que pueda llevar a confusión, estableciendo un plazo de prescripción de la acción de dos años a contar desde que se producen los daños, siempre y cuando, estos se hayan producido dentro del plazo de garantía de 1, 3 o 10 años que corresponda según el defecto existente, tal y como establece el artículo 17 LOE. *(Insistir en que, el daño, se debe producir dentro del plazo de garantía y que el plazo de prescripción debería empezar a computar desde su aparición, no desde la terminación del plazo de garantía que sea de aplicación y todo ello, dejando al margen, la diferenciación que se ha realizado por la doctrina y la jurisprudencia, sobre si los daños pueden ser considerados como continuados o permanentes).*



Pese a la literalidad de la norma, la cuestión no ha estado exenta de distintas interpretaciones por parte de nuestros tribunales, puesto que por un lado, está la postura de aquellas Audiencias Provinciales, que consideran que es de aplicación el precepto legal de forma exacta, estableciendo que, el cómputo del periodo de prescripción, debía de iniciarse desde la aparición de los defectos, sin que debiera tomarse en consideración ningún otro momento, denegando la reclamación de responsabilidad ante el agente de la construcción demandado, si había transcurrido el citado periodo y no se había producido ningún acto que pudiera haber dado lugar a la interrupción de la prescripción. (AP Jaén, Sec. 1.ª, 422/2021, de 21 de abril- SP/SENT/1111953; AP Málaga, Sec. 5.ª, 652/2019, de 19 de diciembre- SP/SENT/1048712 ; AP Baleares, Sec. 3.ª, 296/2019, de 16 de julio-SP/SENT/1019611 ; AP Badajoz, Sec. 2.ª, 431/2019, de 12 de junio- SP/SENT/1013736 ; AP Almería, Sec. 1.ª, 316/2018, de 29 de mayo- SP/SENT/1112415)

Y por otro lado, están aquellas Audiencias, que entienden que el inicio del plazo no podía darse con la mera manifestación de los defectos, sino que, debía ser desde que se tiene plena constancia de los daños y un cabal conocimiento de los motivos que los han originado, lo que se produce con la emisión del pertinente informe pericial, naciendo en ese momento, en virtud del artículo 1969 CC, la posibilidad de instar la acción. (AP Lleida, Sec. 2.ª, 433/2021, de 1 de julio -SP/SENT/1114025; AP Barcelona, Sec. 16.ª, 377/2020, de 28 de diciembre-SP/SENT/1083456; AP Madrid, Sec. 25.ª, 368/2020, de 29 de septiembre-SP/SENT/1074248; AP Baleares, Sec. 4.ª, 350/2020, de 2 de septiembre-SP/SENT/1067790)

Este criterio es rechazado por aquellas Audiencias Provinciales seguidoras de la primera postura, pues consideraban que, de aceptar esa posibilidad, se estaba dejando en manos y al arbitrio del perjudicado el inicio del cómputo, lo que era similar a declarar la acción como imprescriptible.

Esta dualidad de opiniones, incluso ha tenido su reflejo en el propio Tribunal Supremo, puesto, que, por ejemplo, en su STS 451/2016, de 1 de julio (SP/SENT/861506), computa los dos años desde la aparición de los defectos y de igual forma en la STS 624/2014, de 31 de octubre (SP/SENT/786297), determina que no puede concederse al perjudicado un plazo "sine die" para elaborar un informe, cuando contó con espacio suficiente para conseguirlo, sin que pueda comenzar el cómputo del plazo desde el mismo, ya que se pospuso en el tiempo sin casusa justificada.

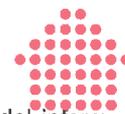
Por el contrario, en la STS 444/2013, de 5 de julio (SP/SENT/749607), se determinaba, que «el plazo de dos años para exigir la responsabilidad por los daños materiales dimanantes de los vicios o defectos comenzará a contarse desde el momento en que se produzcan, y como señala acertadamente la sentencia de Primera Instancia, atendida la posibilidad de su ejercicio, esto es, conocida no solo la existencia o consecuencia, sino también la causa de los defectos o vicios observados»

Y nos encontramos ahora con la postura que sigue el Tribunal Supremo en la citada sentencia de 14 de septiembre de 2021 (SP/SENT/1112198). En el supuesto de hecho analizado en dicha resolución, estamos ante un proceso de rehabilitación de una vivienda que provocan daños consistentes en fisuras, debido a una insuficiencia del relleno y de la cimentación, teniendo en cuenta que los daños fueron apreciados por el perjudicado en el año 2012 y se puso en conocimiento del demandado ese mismo



**Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba**

año; que en marzo de 2013 fueron examinados por un perito; que la emisión del informe pericial se produce en el año 2015 y que se interpone la demanda en noviembre de 2015.



**Administrador
Fincas
Colegiado**

En primer lugar, se declara que los daños originados en el inmueble son de carácter permanente y a continuación, entra a analizar la cuestión de la prescripción, en la que se estima la postura del recurrente, que alega que no fue hasta la elaboración del informe pericial del año 2015, cuando adquirió el conocimiento integral de la entidad y trascendencia de los daños, pues era necesaria, pese a la primera visita el perito, la colocación de testigos y contrafuertes, para concretar los verdaderos motivos de los daños y cuáles eran las medidas a adoptar.

La base de la estimación del recurso estriba en considerar que el actor no ha actuado en ningún momento con pasividad, sino que, por el contrario, adoptó una actitud diligente, pues había reclamado extrajudicialmente al arquitecto demandado y había contratado a un técnico para que elaborara el informe, lo que lleva a la conclusión, de que la acción no estaba prescrita, pues entre el momento desde que pudo ejercitarse, que es cuando se elabora el informe por el perito, al aplicarse el artículo 1969 CC y la fecha de la demanda, no había transcurrido el plazo de dos años del artículo 18 LOE, pues ambos hechos se producen en el año 2015 y ello, pese a que los daños habían aparecido en el año 2012.