

Daños edificatorios continuados o permanentes y el riesgo de la imprescriptibilidad

(STS 1463/2025, Sala de lo Civil, de 21 de octubre del 2025)

En materia relativa a las acciones previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación, la Sala se reafirma en que no hay daños continuados, sino permanentes. La solución es más eficiente para todas las partes y más justa. Y más barata para el sistema judicial.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. El proceso

Es objeto del proceso la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, de Valdemoro, contra la promotora Bañolas Grupo de Gestión, S.A.; la contratista Construcciones MS, S.A.; los arquitectos don Félix y don Luis Alberto, que intervinieron tanto en la elaboración del proyecto como en la dirección de obra, y contra el aparejador don Primitivo, en la que instó la condena

de los demandados a reparar los defectos constructivos apreciados según el dictamen pericial que aportaba o, en ausencia de éste, por el que resultara por designación judicial.

En la primera instancia, tras explicar la doctrina jurisprudencial sobre la interrupción de la prescripción en los supuestos de solidaridad impropia, la juzgadora argumentó que, en el documento número 5 de la demanda, consta una reclamación

extrajudicial efectuada por la comunidad demandante contra la promotora, llevada a efecto el 11 de abril del 2008, relativa a las deficiencias que se reclaman en el proceso, momento a partir del cual se computa el plazo de los dos años establecido en el artículo 18 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Comoquiera que la primera reclamación efectuada contra los arquitectos se formuló en fecha 20 de septiembre del 2010, entre el 11 de abril del 2008 y el 11 de septiembre del 2010 transcurrió el plazo de dos años al que se refiere el mentado precepto, por lo que la acción se encuentra prescrita.

Según la Audiencia Provincial, la acción no estaba prescrita porque se trataba de un daño continuado. Es uno de aquellos supuestos en que el daño está vivo y, dado que, al seguir incidiendo, irá empeorando la situación de la cosa a que afecta, habrá que considerarlo continuado, pues, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero del 2019, en muy sintética y expresiva definición de estos conceptos, son *daños permanentes* aquellos «que se mantienen en el tiempo» y *continuados* los «que no sólo se mantienen, sino que se van agravando en cuanto su causa productora no cesa». Pero, además, como precisa el Tribunal Supremo en su Sentencia 589/2015, de 14 de diciembre:

... conviene destacar que en el tratamiento del conocimiento del daño por parte del perjudicado, particularmente de su alcance, lo que resulta relevante para su cuantificación mediante un pronóstico razonable es que las consecuencias lesivas derivadas del daño se

puedan evaluar de forma estabilizada, sin evolución o modificación posterior que las altere significativamente. Esto comporta, en contra del criterio seguido por la sentencia recurrida, que la identificación de la naturaleza, origen y causa del daño producido no significa, por sí sola, que las consecuencias lesivas derivadas deban ser calificadas de permanentes en el sentido señalado, ni que su evaluación pueda realizarse al tiempo de la finalización de la obra, como si de un criterio normativo se tratase pues, como se ha señalado, la producción del daño no es el criterio acogido por nuestro Código Civil en orden a la prescripción de la acción. [...] la estabilización de los efectos y consecuencias lesivas del daño producido (aparición de nuevas grietas, desplazamiento de baldosas y rodapié) no se produjo con el inicio y el desarrollo de la actividad generadora del mismo (excavación y cimentación para la construcción de los sótanos), ni tampoco al tiempo de la finalización de la obra, el 30 de junio del 2004 sino tiempo después, tal y como se desprende de los testigos de escayola instalados a tales efectos en abril del 2007. Ha quedado probado que las grietas van a más, y que incluso algunos elementos (ladrillos, petos de terrazas) o se han caído o amenazan caída. Y en lo que respecta a las humedades, la importante caída de agua cada vez que llueve supone una renovación de la causa de tan grave defecto.

En casación, el Tribunal Supremo anula la sentencia de la Audiencia Provincial y, tras citar *selectivamente* la jurisprudencia de la Sala, concluye que es doctrina de ésta que los daños por defectos constructivos son permanentes y que el inicio del plazo de prescripción no se detiene ni se suspende por el hecho de que los daños no hayan acabado de estabilizarse. El cuerpo de la doctrina jurisprudencial se encuentra en las sentencias del Tribunal Supremo de 29 de enero del 2024, de 31 de octubre del 2014, de 20 de octubre del 2025, de 10 de mayo del 2022, de 10 de mayo del 2025 y en la presente.

2. Valoración

Pero ¿qué es entonces decisivo en la jurisprudencia de casación?: ¿qué hubiera podido demandar el actor sobre la base de un informe de experto que ya contuviera una descripción del desarrollo probable de los daños o, más simplemente, que la comunidad hubiera podido demandar? Esto último nunca se sostiene con claridad. Pero reparemos en lo que sigue.

Si la aparición (manifestación) del vicio constructivo (estructural o funcional) se produce en un tiempo 1 (T1), cuya hipotética estabilización se produciría en un tiempo n (Tn) —suponemos, merced al argumento, que habría un Tn de estabilización, aunque éste fuera el colapso final del edificio—, y la comunidad de propietarios demanda en un tiempo 2 (T2), la sentencia

que ya se produzca contendrá no sólo una condena resarcitoria, sino —es doctrina constante de la Sala— una condena a un hacer consistente en la refacción y eliminación de los defectos. En términos teóricos, si los demandados cumplen correctamente la sentencia de condena, y este término final es el tiempo 3 (T3), los daños materiales no persistirían más allá de T3, sin perjuicio de que, hasta la finalización exitosa de la ejecución, se siguieran devengando daños económicos por lucro cesante, daño emergente, daño moral, etc. Por tanto, mediante el «adelanto» de su acción, la comunidad no deja de ser resarcida por los daños que se generarían desde T3 hasta Tn, porque tales daños no se generarían. Más aún: cuanto antes se actuara, menores serían los costes sociales de la controversia porque se impediría la continua maximización de tales daños con el tiempo. Cierto, si la comunidad demanda en un tiempo 4 (T4), será mayor la suma de daños monetarios y mayores los costes de reposición, pero el resultado no será eficiente y no mejoraría la justicia de las partes.

Por tanto, se concluye que la jurisprudencia que califica de daños (eventualmente) continuados los daños establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación es incorrecta en toda su amplitud o se considera que, sin embargo, todavía existirían situaciones en las que la doctrina del daño continuado (la imprescriptibilidad, en suma) puede estar justificada. Dejemos el asunto de momento en esta duda.