



DEFECTOS CONSTRUCTIVOS: ¿QUÉ PLAZO TIENE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARA RECLAMARLOS?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

Los defectos constructivos que puedan manifestarse en un edificio quedarán sujetos, salvo excepciones, al régimen establecido en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE). Dicho texto legal establece una clara diferencia entre el plazo de garantía y el de prescripción, de manera que para que sea exigible la responsabilidad, los defectos deberán manifestarse dentro del plazo de garantía: 10 años (estructurales), 3 años (habitabilidad) y 1 año (acabados). Y, desde el momento en que aparecen los vicios, comenzará el cómputo de la prescripción para ejercer la acción (2 años). El Tribunal Supremo, en sentencia dictada el pasado 27 de octubre de 2025 (Rec. 4192/2020), ha tenido ocasión de pronunciar-

**10
AÑOS**

para los daños estructurales es el plazo de prescripción para que sea exigible la responsabilidad.

se recientemente acerca de la prescripción de la acción de responsabilidad, con ocasión de la reclamación interpuesta por una comunidad de propietarios frente a la promotora-constructora y el arquitecto técnico que intervino en el proceso de edificación. En esta se solicitaba la responsabilidad solidaria de ambos y que se les condenara a reparar los defectos constructivos. Reclamación que fue inicialmente estimada por sentencia dictada en primera instancia, pero que posteriormente fue parcialmente revocada en segunda instancia al considerar prescrita la acción contra el arquitecto.

Lo cierto es que la Audiencia Provincial de Madrid declaró prescrita la acción frente al arquitecto técnico por entender que no se formuló contra él requerimiento o reclamación alguna antes del vencimiento del plazo bienal previsto en el artículo 18 de la LOE. Y ello, pese a que la Sala reconoce que el arquitecto técnico, como trabajador de la promotora, acudió a numerosas juntas de propietarios en las que se abordó el problema de los defectos constructivos.

El recurso de la comunidad de propietarios se sustentó en dos motivos. Por una parte, consideró la recurrente que el arquitecto técnico tenía pleno conocimiento de los actos interruptivos de la prescripción, por lo que debió aplicarse la doctrina jurisprudencial que excepciona la prescripción en aquellos supuestos en que, por razón de conexidad o dependencia, puede presumirse el conocimiento del hecho interruptivo por quien también ha sido demandado. Además, la recurrente sostuvo que el instituto de la prescripción debe aplicarse con carácter restrictivo, y destacó que la comunidad de propietarios había dado muestras evidentes de querer ejercer sus derechos en relación con los defectos reclamados.

El Supremo, tras analizar los motivos de impugnación, considera que debió aplicarse la doctrina jurisprudencial que excepciona la prescripción por razón de conexidad o dependencia, dado que el arquitecto técnico tenía un conocimiento efectivo de los requerimientos y las reclamaciones formuladas por la comunidad frente a la promotora-constructora. Además, recuerda el Tribunal, la comunidad de propietarios manifestó reiteradamente su voluntad de reclamar mediante actos conocidos por el arquitecto técnico. Y, por ello, la apreciación de la prescripción carece de justificación material y contradice la finalidad de la institución, que no puede operar en perjuicio de quien ha mantenido una conducta diligente en la defensa de su derecho. Motivo por el que se estima el recurso al considerar que no ha prescrito la acción frente al arquitecto técnico.