

# DAÑOS CAUSADOS EN VIVIENDA POR OBRAS EN PARED MEDIANERA. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**  
*Secretario Judicial*

**Palabras clave:** reclamación de daños, prescripción de acciones, daños continuados, intereses moratorios.

## ENUNCIADO

En el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Teruel se presentó demanda de juicio ordinario interpuesta por la parte actora contra la demandada, en la que se solicitaba sentencia por la que se condenara a la demandada a abonar al actor 6.110,62 euros más los intereses legales de demora y las costas. Dicha demanda se basa en los daños causados a la vivienda propiedad del demandante, sita en «XXX (xxx)» en la «C/ Zzzzz», y que según el mismo, tienen su causa en la acumulación de agua entre las paredes medianeras de dicha vivienda y las nuevas viviendas construidas por la entidad demandada. En la contestación a la demanda por el demandado se planteó la excepción de prescripción y fue contestada por la actora en la audiencia previa. Alega la parte demandada que en los tres informes periciales aportados por la actora se hace constar que el origen de los presuntos daños se produce el 7 de diciembre de 2006, siendo firmada la demanda el 5 de noviembre de 2008, por lo que, conforme al artículo 1.968.2, la acción estaría prescrita. Desde el momento en que se produjeron los daños, los mismos se conocían y se podría haber ejercitado la acción. Aunque se considerara interrumpido el plazo de prescripción con el aviso del demandante a la demandada, este se produjo en verano de 2007.

La parte demandada alega que no cabe la prescripción porque se trata de daños continuados, que aparecen en 2006, pero que se van incrementando con el paso del tiempo.

## CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Prescripción de la acción.
2. Daños ocasionados.

## **SOLUCIÓN**

1. Los daños en los que se basa la demanda interpuesta son continuados, pues se deben a unas humedades recurrentes, y en estos casos la jurisprudencia es clara.

Así, a título de ejemplo puede citarse la **Sentencia de 23 de diciembre de 2004 de la Sección 3.ª de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Cantabria**, que declara que «por otra parte, la jurisprudencia declara que, en hipótesis de daños continuados, cuando no es posible fraccionar en etapas diferentes o hechos diferenciados, la serie proseguida, el cómputo del plazo prescriptivo no se inicia hasta la producción del resultado definitivo (SSTS de 4 de julio de 1998, que cita las de 12 de diciembre de 1980, 12 de febrero de 1981, 19 de septiembre de 1986, 25 de julio de 1990, 15 de marzo, 24 de mayo y 24 de junio de 1993, así como las de 24 de enero de 1990 y 21 de febrero y 7 de abril de 1997, que apunta que el *dies a quo* que contempla el artículo 1.969 del Código Civil es el de la *actio nata*, el de posibilidad de ejercicio de la acción, que solo se da cuando se tiene conocimiento completo del perjuicio objeto de la reclamación, a lo cual se añade que en casos dudosos ha de considerarse la constante doctrina que establece que en tales situaciones equívocas no procede considerar transcurrido el plazo de prescripción)».

Asimismo, la **Sentencia de 10 de diciembre de 2004 de la Sección 1.ª de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Guadalajara** declara que «por lo que se refiere al inicio del cómputo, primer extremo que cuestiona la parte recurrente que mantiene que el *dies a quo* ha de ser el de valoración o tasación de los daños es preciso hacer una matización pues si bien ello es cierto en cuanto a los denominados continuados, esto es, aquellos que continuamente se están operando y produciendo, respecto de los cuales la jurisprudencia de la Sala tiene declarado que "el cómputo del plazo de prescripción no se inicia hasta la producción del definitivo resultado, cuando no es posible fraccionar en etapas diferentes o hechos diferenciados la serie proseguida" –Ss., entre otras, de 12 de diciembre de 1980 (RJ 1980\4747), 12 de febrero de 1981 (RJ 1981\530) y 19 de septiembre de 1986 (RJ 1986\4777)–, no resultando siempre fácil determinar en la práctica cuándo se produce o ha producido ese "definitivo resultado" que en relación con el concepto de daños continuados se nos ofrece como algo vivo, latente y conectado precisamente a la causa originadora y determinante de los mismos, que subsiste y se mantiene hasta su adecuada corrección».

La **Sentencia de 11 de febrero de 2004 de la Sección 25.ª de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid** declara que «atendida la naturaleza de esos daños, consistentes en desperfectos localizados en la pared de la vivienda del demandante por filtraciones de agua, que se dicen procedentes de la finca de la demandada, a consecuencia de bolsas o acumulaciones de agua que, por su defectuosa construcción, se producen en el patio de este último inmueble, ha de concluirse que se trata de daños continuados, mantenidos permanentemente al igual que las acumulaciones de agua de que proceden. Por lo que, tratándose de daños continuados, y a tenor de reiterada doctrina jurisprudencial, el plazo de prescripción no empieza su curso mientras el daño subsiste y su total resultado no es conocido cuantitativamente por el perjudicado, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 1993 respecto de los daños causados en un piso y provocados por obras

realizadas en otro, que ocasionan en el primero un deterioro progresivo y paulatino; o en igual sentido Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1990, relativo a humedades y filtraciones en un edificio colindante, 15 de marzo de 1993, sobre producción sucesiva e ininterrumpida de daños de deterioro de plantaciones por emanaciones de gas, o 19 de septiembre de 1986 y 16 de enero de 1989, sobre daños derivados de contaminación ambiental masiva, afirmando que mientras no desaparezca la causa determinante del resultado antijurídico, el plazo de prescripción no comienza».

Finalmente por si quedan dudas, la **Sentencia de 2 de julio de 2001 de la Sala Primera del Tribunal Supremo** declara que «está consolidada la doctrina jurisprudencial relativa a que cuando se trata de daños continuados o de producción sucesiva e ininterrumpida, el cómputo del plazo de prescripción no se inicia hasta la producción del definitivo resultado, cuando no es posible fraccionar en etapas diferentes o hechos diferenciados la serie perseguida (por todas, SSTS de 15 y 20 de marzo de 1993), y, en el caso del debate, como no existe una fecha fijada con certeza en la que el resultado dañoso se haya declarado definitivo, no se cuenta con un día a partir del cual se debe empezar a contar la prescripción».

Por tanto, los presuntos daños que denuncia la actora son de producción continuada, pues se trata de una acumulación de agua debido a la falta de impermeabilización de la pared medianera, de forma que ha penetrado agua de las lluvias por el forjado superior de la casa y ha producido daños en diversas estancias, a modo de humedades y grietas.

Ello prueba que esos daños son recurrentes, permanentes, y por tanto, no puede entenderse prescrita la acción en reclamación de los mismos, debiendo, por tanto, entrar a conocer del fondo del asunto.

**2. Dispone el artículo 1.902 del Código Civil** que «el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado».

Dispone el **artículo 1.903 del Código Civil** que «la obligación que impone el artículo anterior es exigible, no solo por actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder... lo son igualmente los dueños o directores de un establecimiento o empresa respecto de los perjuicios causados por sus dependientes en el servicio de los ramos en que estuvieran empleados, o con ocasión de sus funciones».

Consta en el primer informe pericial que se estaban construyendo viviendas adosadas colindantes con la del asegurado, y que debido a la construcción de una pared medianera con la vivienda del actor, que no ha sido impermeabilizada, han entrado aguas de lluvias por el forjado superior de la casa, que han generado daños en diversas habitaciones. En el segundo informe consta que la causa de los daños es el agua que se acumuló entre las paredes medianeras de las dos casas y que inundó el encofrado del actor, por debajo de la cimentación colindante con la obra, lo que ha hecho que dichos cimientos hayan cedido. El perito en su ratificación, declaró que los problemas comenzaron a raíz de las obras colindantes porque aunque no había visto con anterioridad a dichas obras esa vivienda, lo

cierto es que los daños se produjeron en la parte de la vivienda colindante con las obras, descartando por ello otras causas del siniestro. Igualmente declaró que a su juicio los daños, si bien no llegaron a ser estructurales podrían haber llegado a serlo, no reduciéndose solamente a daños estéticos.

El representante legal de la entidad demandada reconoce la existencia de los daños, si bien a su juicio se trata de daños solamente estéticos.

Por tanto, de todas estas pruebas resulta acreditada la existencia de los daños y su imputabilidad a la entidad demandada, que es la que estaba ejecutando las obras colindantes con la vivienda cuyas estancias sufrieron los diversos daños, básicamente por humedades. Otra cosa es que, como alega la parte demandada, su aseguradora debiera haberse hecho cargo de la reparación de dichos daños, pero esta cuestión es algo que no afecta a este procedimiento, en el que dicha aseguradora no es parte, y ello porque aunque la demandada opuso la falta de litisconsorcio pasivo necesario, ya se resolvió por auto que rigiendo el principio de solidaridad en esta materia, la actora es libre para demandar solamente a la dueña de las obras, sin perjuicio de que esta pueda repetir por vía interna contra otras personas intervinientes en dicha obra a otro título, como puedan ser los profesionales intervinientes o la aseguradora.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.902, 1.903, 1.968 y 1.973.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 414.
- STS, Sala Primera, de 2 de julio de 2001.
- SSAP de Madrid, Secc. 25.<sup>a</sup>, de 11 de febrero, de Guadalajara, Secc. 1.<sup>a</sup>, de 10 de diciembre y de Cantabria, Secc. 3.<sup>a</sup>, de 23 de diciembre de 2004.