



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA

**NUEVO PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA LAS RECLAMACIONES CIVILES POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PROFESIONALES**

**Pasa de 15 a 5 años el plazo para el ejercicio de la acción del promotor que pretende reclamar al Arquitecto Técnico por incumplimiento del contrato de arrendamiento de servicios profesionales que les une.**



El pasado 6 de octubre se publicó en el BOE la *Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, la cual entró en vigor al día siguiente.

En lo que aquí interesa, la citada Ley 42/2015 **ha modificado el plazo de prescripción de las acciones personales que no tienen plazo especial, pasando dicho plazo de 15 a 5 años**. Y ello porque su disposición final primera modifica el art. 1964.2 del Código Civil, que queda redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 1964.*

*1. (...)*

*2. **Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.**”*

Esta modificación legal no afecta al ejercicio de las acciones de reclamación que contempla el artículo 17 LOE, esto es, las que pueden ejercer frente a cualquiera de los agentes de la edificación y entre ellos los técnicos, “los propietarios y terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, por los daños materiales que apareciesen en aquellos...”. En este caso el plazo de prescripción de la acción de reclamación de daños se sigue manteniendo en los 2 años que establece el art. 18 LOE.

Sin embargo, y entre otras, **pasa de 15 a 5 años el plazo para el ejercicio de:**

- **La acción del comprador que pretenda reclamar al promotor por incumplimiento del contrato de compraventa.**
- **La acción del promotor que pretende reclamar al técnico (al Arquitecto Técnico, por ejemplo) por incumplimiento del contrato de arrendamiento de servicios profesionales que les une.**



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA

### **Régimen transitorio**

---

Por tanto, si el incumplimiento del contrato de arrendamiento de servicios (por la aparición de vicios o defectos constructivos, por ejemplo) tiene lugar después del pasado 7 de octubre de 2015, el plazo que tendrá el promotor para ejercitar la reclamación al profesional (o el comprador para reclamar al promotor) es ya de 5 años.

Pero, ¿cuándo prescriben las reclamaciones que iniciaron el cómputo de su plazo antes de que entrara en vigor la nueva regulación, es decir, antes del 7/10/2015?

La respuesta la tenemos en la Disposición transitoria quinta de la Ley que analizamos (Ley 42/2015), que a su vez nos remite al artículo 1939 del Código Civil:

«La prescripción comenzada antes de la publicación de este código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo.»

Pues bien, a pesar de que el Legislador no lo pone nada fácil, y gracias a que no podemos estar hablando de la fecha de la publicación del Código Civil (1889), sólo cabe entender que la acción nacida con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley prescribirá en todo caso transcurridos cinco años, y ello aunque existiese un plazo mayor de conformidad con la anterior regulación.

Preciso es recordar que, a diferencia de los plazos de caducidad, los de prescripción **se interrumpen mediante la oportuna reclamación** realizada de forma fehaciente, volviendo a iniciarse el cómputo del plazo.

### **Consecuencias de la reforma**

---

El acortamiento de los plazos de prescripción establecido en la nueva redacción del artículo 1964 del Código Civil es una buena noticia para todos los agentes del sector. Porque, ante la aparición de daños en el edificio, hasta ahora lo más habitual era su reclamación en base a los plazos legales de garantía (1, 3 y 10 años según los defectos) y prescripción (2 años desde que se producen) previstos en los artículos 17 y 18 LOE, respectivamente. Y, cuando el plazo resultante había transcurrido, se acudía –en su caso- al plazo de prescripción –mucho mayor, de 15 años- previsto para el ejercicio de la reclamación por incumplimiento del contrato. Y esa reclamación del comprador al promotor se podía convertir en otra reclamación de éste contra los técnicos.

A partir de ahora, sin embargo, ese plazo se ve reducido de forma drástica, a un tercio del anterior. Así, quienes, por ejemplo, compraron su vivienda de nueva construcción en el año 2014, antes de la reforma, podrían haber reclamado al promotor por incumplimiento del contrato hasta el año 2029. Pero ahora dichas reclamaciones tendrán como fecha límite el 7 de octubre de 2020 frente al promotor y hasta 5 años más frente al técnico.



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA

Además, ha de recordarse que la reclamación por incumplimiento del contrato no alcanza sólo a los defectos de la construcción (aunque sea el caso más común), sino a otros posibles incumplimientos derivados de la naturaleza del correspondiente contrato (incumplimientos de plazos, por ejemplo).

Por lo demás, preciso es aclarar que el plazo específico de prescripción para la reclamación de los honorarios profesionales se mantiene en los 3 años.

#### **Normativa específica en determinados territorios.**

Por otra parte no debe olvidarse que nuestro colectivo no solo está sometido al imperio de la Ley estatal, sino que existen otros regímenes jurídicos que no se ven afectados por esta reforma. Así ocurre con las relaciones jurídicas que se produzcan en el ámbito del Derecho Civil de Navarra y Cataluña, que mantienen inalterados sus respectivos plazos.

#### **Conclusiones**

La Ley 42/2015 ha modificado de forma sustancial el régimen de prescripción de las acciones personales sin plazo especial, lo que supone la reducción de 15 a 5 años del plazo para el ejercicio de la acción que tiene el promotor para reclamar al técnico en base al contrato de arrendamiento de servicios profesionales que les une.

Así:

- **No se modifican los plazos de responsabilidad (de protección y prescripción) contenidos en la LOE, pero sí se acorta el plazo de prescripción de las acciones contractuales.**
- **Pasa de 15 a 5 años la acción del comprador que pretenda reclamar al promotor por incumplimiento del contrato de compraventa**
- **Pasa de 15 a 5 años el plazo para el ejercicio de la acción del promotor que pretende reclamar al técnico (al Arquitecto Técnico, por ejemplo) por incumplimiento del contrato de arrendamiento de servicios profesionales que les une.**

Madrid, 2 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO GENERAL



Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos