RETRASO EN LA ENTREGA DE VIVIENDA: ¿PUEDO RECLAMAR UNA INDEMNIZACIÓN A LA PROMOTORA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

La compra de una vivienda sobre plano es una práctica común en el mercado inmobiliario que, si bien suele comportar ventajas, no está exenta de ciertos riesgos, motivo por el que el comprador debe adoptar algunas cautelas. Por ello, es conveniente que cuente con un abogado que verifique la documentación que la promotora tenga para realizar la operación con garantías. Y revise cualquier documento o contrato antes de que se pase a la firma.
El contrato que las partes firmen deberá necesariamente fijar las características del inmueble, acompañar unos planos, adjuntar una memoria de calidades pormenorizada, concretar claramente los pagos a realizar y el precio final de la vivienda más impuestos, precisando además la fecha de entrega de la vivienda al comprador, etc. Así como las posibles consecuencias que deba asumir la promotora si se retrasa en la entrega de la vivienda.
El Tribunal Supremo, mediante **sentencia dictada el 10 de septiembre de 2026 (Rec. 7999/2021)**, se ha pronunciado acerca de si el retraso de la promotora en la entrega de la vivienda al comprador produce un perjuicio indemnizable, cualquiera que sea el perjuicio real causado, por aplicación de la doctrina sobre el daño "ex re ipsa". Y ello teniendo en cuenta que en el caso enjuiciado el plazo de entrega no se pactó como esencial.





En principio, a tenor de lo establecido en el **art. 1.101 y siguientes del Código Civil**, quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas, debiendo acreditar quien lo sufre la realidad del perjuicio reclamado y el nexo causal existente entre la conducta realizada y los daños producidos.
La doctrina del daño "ex re ipsa", por el contrario, se aplica cuando de forma muy evidente se aprecie el perjuicio patrimonial. No en vano, matiza el Supremo, el mero hecho de no poder usar de un bien como es una vivienda, que satisface una necesidad existencial con una cualificación evidente, supone una pérdida de valor. Dado que el comprador no puede disponer de ella o no puede arrendarla. Y esta indisponibilidad del inmueble es evidente que produce necesariamente un daño indemnizable.
En todo caso, señala el Tribunal Supremo, la doctrina del daño "ex re ipsa" no es aplicable a todo incumplimiento, sino solamente a aquel que evidencia por sí mismo la existencia del daño. No obstante, a tenor de la jurisprudencia de la Sala, el retraso en la entrega de un inmueble conlleva un evidente perjuicio determinado por la pérdida de su valor de uso, ya que no disponer del bien para un uso propio o ajeno, ya sea por no poder usarlo personalmente o por no poder arrendarlo, provoca una pérdida patrimonial que tiene un coste.
Por todo ello, concluye el Supremo, la aplicación de la doctrina del daño "ex re ipsa" que se concreta en este caso en el valor del alquiler de una vivienda similar, por el tiempo que se produjo el retraso en la entrega de la vivienda a los compradores es correcta. Motivo por el que debe desestimarse el recurso interpuesto por la promotora.