

Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de España determinó que el retraso en la entrega de una vivienda genera un daño indemnizable que no requiere prueba

En sentencia N° 1410/2026 del 10/09/2026, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de España estableció que el retraso en la entrega de una vivienda produce necesariamente un daño indemnizable, que consiste en la pérdida de su valor de uso y no requiere prueba. Igualmente, señaló que la doctrina *ex re ipsa loquitur* (la cosa habla por sí misma) no se aplica a todo incumplimiento, sino solo a aquel que evidencia por sí mismo el daño. De este modo, ratificó el criterio de su sentencia N° 623/2014 del 18/11/2014.

La Sala verificó que la imposibilidad de los compradores de usar o arrendar las viviendas durante el retraso constituyó una pérdida patrimonial evidente. Asimismo, advirtió que el caso se distinguía del resuelto en la sentencia N° 290/2014 del 10/09/2014, invocada por la recurrente, porque aquel contrato era de permuta de solar por obra futura y no de compraventa. Por ello, desestimó el recurso de casación conforme a los artículos y del Código Civil español y confirmó la condena, que cuantificó el daño con el valor del alquiler de una vivienda similar durante el tiempo de retraso. Esta decisión reforzó la protección del comprador, que no tiene que probar un perjuicio evidente.

Disponible en: %20civil/20260924