

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066742

### TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1211/2023, de 25 de julio de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3165/2019

#### SUMARIO:

##### **Ordenación de la Edificación. Plazos de garantía. Interrupción de la prescripción de la acción para exigir la reparación. Momento de manifestación de los daños materiales de la edificación.**

La necesaria coordinación del contenido de los artículos 17.1.b) y 18.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación exige que el daño material se produzca en el plazo de garantía y que, una vez se manifieste en tal periodo de tiempo, la correspondiente acción se ejercite dentro del plazo de dos años. La garantía es el plazo que la Ley ofrece a los adquirentes de viviendas y locales para protegerles durante un plazo determinado de los daños causados por una mala construcción. Si el daño surge dentro de este plazo los agentes responderán en función de su intervención en la obra. **El término no es de prescripción, ni de caducidad, sino de garantía**, como señala reiterada jurisprudencia en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad ex lege es requisito imprescindible que los vicios o defectos se exterioricen o produzcan dentro de su vigencia a contar desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas.

**Los plazos responden a distintos conceptos sin que pueda operarse su acumulación.** Así, mientras los plazos del artículo 17 responden a un presupuesto y marco objetivable de responsabilidad (como trasunto de la responsabilidad del 1591 del Código Civil), los plazos del artículo 18 responden, con independencia, a un presupuesto de accionabilidad para exigir la responsabilidad anteriormente prevista; de forma que previamente observados los defectos o vicios constructivos, dentro del marco establecido por los plazos de garantía y, por tanto, sin la necesidad de integrar la totalidad de dicho plazo, el plazo de dos años para exigir la responsabilidad por los daños materiales dimanantes de los vicios o defectos comenzará a contarse desde el momento en que se produzcan.

La aplicación de esta doctrina al caso determina la estimación de los recursos de casación, ya que, atendidos los hechos probados (los defectos constructivos empezaron a manifestarse más de tres años después de la recepción de la obra sin reservas), es claro que **falta el requisito imprescindible para que la acción de responsabilidad del art. 17.1.b) LOE llegue a nacer: que los vicios o defectos en que se base se exterioricen o produzcan dentro del plazo de garantía del art. 18 LOE**, que, en este caso, dada la naturaleza de los defectos, era el de tres años de su apartado 1, y que ya había transcurrido cuando dichos defectos se manifestaron.

#### PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.1.

Código Civil, art. 1.591.

Ley 38/1999 (Ordenación de la edificación), arts. 6.5, 17.1 b) y 18.1.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 218, 465.5, 469.1.2.º y disp. final decimosexta.1.

#### PONENTE:

*Don Antonio García Martínez.*

### TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.211/2023

Fecha de sentencia: 25/07/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3165/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/07/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección n.º 20

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3165/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

## SENTENCIA

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente  
D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán  
D. José Luis Seoane Spiegelberg  
D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 25 de julio de 2023.

Esta Sala ha visto los recursos extraordinarios por infracción procesal y los recursos de casación interpuestos, respectivamente, por Mangado y Asociados, S.L, representada por el procurador D. Alejandro González Salinas, bajo la dirección letrada de D. Carlos María Lapeña Aragüés y por Constructora San José S.A., representada por el procurador D. Jorge Laguna Alonso, bajo la dirección letrada de D. Rafael Sanmartín Muñiz, contra la sentencia dictada por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid el 15 de marzo de 2019, en el rollo de apelación n.º 375/2018, dimanante de los autos de Juicio Ordinario n.º 370/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 62 de Madrid. Ha sido parte recurrida el Ministerio de la Presidencia, bajo la representación y defensa del Abogado del Estado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **Primero.** *Tramitación en primera instancia*

1. El Abogado del Estado, en representación y defensa de la Administración General del Estado-Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales, interpuso una demanda de juicio ordinario contra Constructora San José S.A., contra la compañía mercantil Mangado y Asociados, S.L. y contra Fundación Cener-Ciemat, ejercitando acción de reclamación de cantidad por importe de 569.519,74 euros, en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios derivados de incumplimiento contractual y/o vicios ruinógenos, en la que, con

base en los hechos y fundamentos de derecho expuestos, solicitaba que se dictase sentencia por la que estimando íntegramente la demanda:

"[...]1.º Se declare que en el inmueble Edificio del Pabellón de España existen vicios de construcción debidos a la defectuosa ejecución, proyecto, dirección y supervisión de la obra, imputables a los tres intervinientes en el proceso de edificación identificados como el autor del proyecto, la dirección facultativa de la obra y la constructora.

"2º) Se declare que los tres intervinientes en el proceso de edificación antes citados han incumplido parcialmente los contratos que suscribieron con el dueño de la obra y cuyas acciones de cumplimiento corresponden al actual propietario del inmueble.

"3º) Se condene a los demandados a abonar a mi representada la cantidad de quinientos sesenta y nueve mil quinientos diecinueve euros y setenta y cuatro céntimos (569.519,74 euros), en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios derivados de todas las reparaciones que ha sufragado mi representada, obligada por el Ayuntamiento de Zaragoza, para corregir los graves defectos constructivos existentes en el citado inmueble.

" 4º) Se condene a las demandadas a estar y pasar por dichas declaraciones.

"5º) Y todo ello con expresa condena en costas".

2. La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 62 de Madrid donde se registró como Procedimiento ordinario núm. 370/2017. Por decreto de 19 de mayo de 2017 fue admitida a trámite y se acordó emplazar a los demandados a fin de que se personasen y la contestasen en el plazo de veinte días, lo que hicieron en tiempo y forma.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 62 de Madrid dictó la sentencia n.º 74/2018, de 1 de marzo de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

"Que estimando la excepción de prescripción planteada al amparo del artículo 17 de la LOE, así como las de legitimación en la de responsabilidad contractual y la pasiva de MANGADO Y ASOCIADOS, S.L., desestimo la demanda interpuesta por el Abogado del Estado en representación de la Administración General del Estado, Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales, y absuelvo de sus pretensiones a CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales Sr. Laguna Alonso, MANGADO Y ASOCIADOS, S.L., representada por el Procurador de los Tribunales Sr. González Salinas y FUNDACIÓN CENER-CIEMAT, representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Dorremochea Guiot, imponiendo a la parte actora las costas procesales causadas".

#### **Segundo. Tramitación en segunda instancia**

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por el Abogado del Estado en representación del Ministerio de la Presidencia, oponiéndose en tiempo y forma las representaciones de las partes demandadas, Constructora San José, Mangado y Asociados, S.L. y Fundación Cener-Ciemat.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 375/2018 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó sentencia de fecha 15 de marzo de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLAMOS

"Que con estimación en parte del recurso de apelación interpuesto por el Abogado del Estado contra la sentencia de 1 de marzo de 2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 62 de Madrid en el procedimiento ordinario n.º 370/17, debemos revocar parcialmente dicha resolución rechazando las excepciones de prescripción y falta de legitimación de las partes, excepto de la codemandada Fundación Cener-Ciemat, y estimando en parte la demanda de juicio ordinario interpuesta por el Abogado del Estado, en la representación que ostenta del Ministerio de la Presidencia, debemos declarar que en el Edificio del Pabellón de España de la Exposición Internacional Zaragoza 2008 ha existido una defectuosa ejecución y supervisión de parte de la obra, condenando solidariamente a Mangado y Asociados SL y Constructora San José SA a que paguen a la parte demandante la cantidad de 192.564,28 euros, debiendo abonar cada parte las costas procesales causadas a su instancia en la primera instancia y las comunes por mitad, y debemos absolver a Fundación Cener-Ciemat de las pretensiones deducidas en su contra, con imposición a la demandante de las costas procesales de la primera instancia, todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en esta alzada".

#### **Tercero. Interposición y tramitación de los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación**

1. La representación de la compañía mercantil Mangado y Asociados, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación contra la sentencia de instancia.

1.1. Fundamenta la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal en un único motivo al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1.4º de la LEC y lo introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

"[...]Motivo único.- La sentencia dictada por la Audiencia Provincial vulnera el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1- de la Constitución en su modalidad de derecho a obtener una sentencia fundada en Derecho, lo que no se produce cuando la sentencia resulte manifiestamente irrazonada o irrazonable, ya que en tal caso, como tiene, señalado el Tribunal Constitucional la aplicación de legalidad sería tan solo una mera apariencia.

1.2 Fundamenta la interposición del recurso de casación al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.2.3º y 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por presentar interés casacional, en un único motivo, que introduce con el siguiente encabezamiento:

"[...]Motivo único: Infracción del artículo 17. l.b) de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) por contravenir dicho precepto y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre plazo de garantía de los defectos de la construcción y consiguientemente existencia de la acción de reclamación. La jurisprudencia del Tribunal Supremo que contradice la sentencia impugnada se encuentra recogida, entre otras, en las Sentencias de ese digno Tribunal n.º 517/2010, de 19 de julio, y 77/2016, de 18 de febrero.

2. La representación de Constructora San José, S.A., interpuso contra la referida sentencia recurso extraordinario por infracción procesal así como recurso de casación.

2.1 Fundamenta la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal en dos motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

"[...]Se formula al amparo del motivo segundo del art. 469.1 de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia; en concreto el artículo 218 de la LEC que al regular la exhaustividad y congruencia de la sentencia ordena que decidan éstas todos los puntos litigiosos objeto de debate; y en el artículo 465.5 de la misma ley que, en el recurso de apelación, ordena que la sentencia o auto que lo resuelva se pronuncie sobre todos los puntos y cuestiones planteadas por las partes.

" Y al amparo del motivo cuarto del art. 469.1 de la LEC, a la vista de que dicha infracción ha tenido como consecuencia la vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de mi mandante ( art 24 de la constitución española".

2.2 Fundamenta la interposición del recurso de casación en un único motivo que introduce con el siguiente encabezamiento:

"[...] Al amparo del artículo 477.1 de la LEC, por infracción de los art. 17.1 y 18 de la LOE".

3. Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, por auto de 21 de julio de 2021 se acordó admitir los recursos extraordinarios por infracción procesal y los recurso de casación interpuestos por ambas partes y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito el Abogado del Estado en la representación que legalmente ostenta del Ministerio de la Presidencia, y en el que solicita que desestime los recursos interpuestos y confirme la sentencia que se impugna.

4. Por providencia de 2 de junio de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 18 de julio de 2023, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. Resumen de antecedentes

Los antecedentes relevantes del caso, en lo que ahora interesa, son los siguientes:

i) La Administración General del Estado, Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales, interpuso una demanda reclamando la cantidad de 569 519,74 euros en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios derivados de todas las reparaciones que, obligada por el Ayuntamiento de Zaragoza, tuvo que sufragar para corregir los graves defectos constructivos existentes en el Pabellón de España en la Exposición Internacional Zaragoza 2008.

Alegó que los vicios de construcción se debían a la defectuosa ejecución, proyecto, dirección y supervisión de la obra, imputable a los tres intervinientes en el proceso de edificación contra los que dirigió la demanda, entre los que figuraban, UTE Mangado Asociados, S.L. como autor del proyecto y director de la obra y Constructora San José, S.A. como constructor.

ii) La sentencia de primera instancia desestimó la demanda al considerar caducada la responsabilidad tanto de Mangado Asociados, S.L. como de Constructora San José, S.A., ya que los daños reclamados, a incardinar en el art. 17.1.b) LOE, se manifestaron transcurrido el plazo de tres años desde la recepción de la obra, sin que la demandante haya acreditado haberse dirigido o realizado alguna reclamación a los codemandados antes de que transcurriera el mencionado plazo de garantía.

iii) Sin embargo, la sentencia de segunda instancia, acogiendo en parte el recurso de apelación, estima, también en parte, la demanda interpuesta y condena solidariamente a Mangado Asociados, S.L y a Constructora San José, S.A. a pagar a la demandante la cantidad de 192 564,28 euros.

La Audiencia Provincial considera que la recepción de la obra sin reservas tuvo lugar el 21 de mayo de 2008, que los defectos constructivos, concretados en el desprendimiento de piezas cerámicas, empezaron a manifestarse en octubre de 2011, y que los requerimientos extrajudiciales se produjeron a partir del siguiente mes noviembre. Pero entiende, de forma distinta al juzgado de primera instancia (que, como la propia Audiencia Provincial recoge en la sentencia, no dio valor a las reclamaciones extrajudiciales llevadas a cabo para interrumpir la prescripción al hacerse inviable el inicio del plazo prescriptivo, ya que los defectos constructivos se habían manifestado una vez transcurridos los tres años del plazo de garantía previsto legalmente), que:

"Este plazo [el de dos años del art. 18.1 LOE], como todos los de prescripción, es susceptible de interrupción y suspensión, por lo que habiéndose detectado las deficiencias en el mes de octubre de 2011 y llevándose a cabo diversos requerimientos extrajudiciales desde el mes de noviembre del mismo año 2011, ha de estimarse el recurso en este punto ya que los dos años de la prescripción han de computarse desde que se produzcan los daños y no desde que venza el plazo de garantía, como erróneamente entiende la sentencia reclamada".

A lo que todavía añade:

"Ha de tenerse presente, además, que la doctrina jurisprudencial ha declarado que la prescripción, como toda institución no fundada en principios de estricta justicia sino en los de abandono o dejadez del ejercicio del propio derecho y en el de la seguridad jurídica, ha de ser interpretada por los tribunales de forma cautelosa y restrictiva, siendo patente en el caso de autos que al realizarse las reclamaciones al mes de manifestarse los defectos, reiteradas con posterioridad, se ha exteriorizado un comportamiento positivo del interesado y la voluntad de ejercer o conservar su derecho".

**Segundo.** *Recursos de casación y por infracción procesal interpuestos por Mangado Asociados, S.L y Constructora San José, S.A. Oposición de la parte recurrida*

1. Mangado y Asociados, S.L. ha formulado un recurso de casación por interés casacional y un recurso extraordinario por infracción procesal fundados, en ambos casos, en un motivo único.

1.1 En el motivo único del recurso de casación denuncia la infracción del art. 17.1.b) LOE, así como la conculcación por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias 77/2016, de 18 de febrero, y 517/2010, de 19 de julio.

Alega que la Audiencia Provincial no ha tenido en cuenta el plazo de garantía establecido en el mencionado precepto y que ha aceptado la interrupción de la prescripción de la acción para exigir la reparación cuando dicha acción ni siquiera había llegado a nacer.

1.2 En el motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal denuncia la vulneración del art. 24.1 CE.

Alega que la sentencia recurrida vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva en su modalidad de derecho a obtener una sentencia fundada en Derecho, ya que el razonamiento expresado por la Audiencia Provincial en su fundamento de derecho segundo es ilógico, irrazonado e irrazonable.

**2.** Constructora San José, S.A. ha formulado un recurso de casación por interés casacional y un recurso extraordinario por infracción procesal fundados, el primero, en un motivo único, y el segundo, en dos motivos.

2.1 En el motivo único del recurso de casación denuncia la infracción de los arts. 17.1.b) y 18 LOE, así como la conculcación por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias 77/2016, de 18 de febrero, y 517/2010, de 19 de julio.

Alega que la sentencia recurrida debió, y no lo hizo, desestimar la acción ejercitada por la demandante al amparo del artículo 17.1.b) LOE por inexistencia de esta al manifestarse los vicios constructivos que fácticamente fundamentaban su ejercicio vencido el plazo de garantía de tres años establecido en dicho precepto.

2.2 El recurso extraordinario por infracción procesal se funda, como decíamos, en dos motivos.

2.2.1 En el primero, al amparo del art. 469.1.2º LEC, denuncia la infracción de los arts. 218 y 465.5 LEC.

Dice que la sentencia recurrida ha dejado sin resolver uno de los motivos que alegó al oponerse al recurso de apelación de la demandante: la ausencia de la acción ejercitada por esta al amparo del art. 17 LOE por vencimiento del plazo de garantía aplicable con anterioridad a la manifestación de los daños materiales de la edificación.

2.2.2 En el motivo segundo, al amparo del art. 469.1.4º LEC, denuncia la infracción del art. 24.1 CE.

Alega que la infracción denunciada en el motivo primero ha tenido como consecuencia la vulneración de su derecho a la tutela judicial efectiva.

**3.** La parte recurrida se opone tanto a los recursos por infracción procesal como a los recursos de casación.

3.1 Dice que los recursos extraordinarios por infracción procesal reprochan a la sentencia recurrida no diferenciar entre los arts. 17 y 18 LOE, y que basta analizarla para llegar a la conclusión contraria. Añade que una cosa es que no se comparta un razonamiento y otra bien distinta que tal razonamiento no conste en la sentencia.

3.2 En relación con los recursos de casación, alega que en los arts. 17 y 18 LOE se regulan dos cosas distintas y dos plazos diferentes: en el art. 17 se regula el denominado jurisprudencialmente plazo de garantía, mientras que en el art. 18 lo que se regula es el plazo de la acción para reclamar los daños, que se debe computar desde que estos se producen. Añade que no cabe el cómputo que se pretende de contrario porque el art. 18 no hace referencia alguna a los plazos del artículo anterior, al referirse dichos preceptos a cuestiones completamente distintas como resulta con claridad de la sentencia que se impugna.

**Tercero.** *Procedencia del examen previo de los recursos de casación sobre los recursos extraordinarios por infracción procesal*

En la reciente sentencia 989/2023, de 20 de junio, hemos vuelto a recordar la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.ª 1. regla 6.ª LEC) y examinar en primer lugar el recurso de casación, porque una eventual estimación del mismo determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto, "[...] toda vez que las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia (sentencias 910/2011, de 21 de diciembre; 641/2012, de 6 de noviembre; 223/2014, de 28 de abril; 71/2016, de 17 de febrero; 634/2017, de 23 de noviembre; 170/2019, de 20 de marzo; 531/2021, de 14 de julio, 130/2022, de 21 de febrero)".

**Cuarto.** *Examen conjunto de los recursos de casación. Decisión de la sala. Estimación de los recursos*

**1.** La coincidencia sustancial de lo que plantean los recursos de casación (la interpretación y aplicación en el caso de los arts. 17.1.b) y 18.1 LOE), aconseja su examen y resolución conjunta.

**2.** Los arts. 17.1.b) y 18.1 LOE disponen, en lo que ahora interesa:

i) El primero que:

"1. [...] las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán [...] de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

[...]

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3."

ii) Y el segundo que:

"1. Las acciones para exigir la responsabilidad prevista en el artículo anterior por daños materiales dimanantes de los vicios o defectos, prescribirán en el plazo de dos años a contar desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual."

3. Como dijimos en la sentencia 13/2020, de 15 de enero:

"[L]a necesaria coordinación de ambos preceptos exige que el daño material se produzca en el plazo de garantía y que, una vez se manifieste en tal periodo de tiempo, la correspondiente acción se ejercite dentro del plazo de dos años.

"En este sentido, se ha expresado la STS 451/2016, de 1 de julio, cuando señala al respecto que:

"En efecto, las sentencias de 19 de julio 2010 y 18 de febrero 2016, referidas al artículo 1591 del Código Civil, pero teniendo en cuenta la Ley de Ordenación de la Edificación, declaran lo siguiente: 'La garantía es el plazo que la Ley ofrece a los adquirentes de viviendas y locales para protegerles durante un plazo determinado de los daños causados por una mala construcción (tres plazos en la LOE)'. Si el daño surge dentro de este plazo los agentes responderán en función de su intervención en la obra. El término no es de prescripción, ni de caducidad, sino de garantía, como señala reiterada jurisprudencia en el sentido de que para que nazca la acción de responsabilidad ex lege es requisito imprescindible que los vicios o defectos se exterioricen o produzcan dentro de su vigencia a contar 'desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas' (Arts. 6.5 y 17.1)

"[...] Dichos plazos - sentencia 5 de julio de 2013- responden a distintos conceptos sin que pueda operarse su acumulación. Así, mientras los plazos del artículo 17 responden a un presupuesto y marco objetivable de responsabilidad (como trasunto de la responsabilidad del 1591 del Código Civil), los plazos del artículo 18 responden, con independencia, a un presupuesto de accionabilidad para exigir la responsabilidad anteriormente prevista; de forma que previamente observados los defectos o vicios constructivos, dentro del marco establecido por los plazos de garantía y, por tanto, sin la necesidad de integrar la totalidad de dicho plazo, el plazo de dos años para exigir la responsabilidad por los daños materiales dimanantes de los vicios o defectos comenzará a contarse desde el momento en que se produzcan".

4. La aplicación de esta doctrina al caso litigioso determina la estimación de los recursos de casación, ya que, atendidos los hechos probados de la sentencia recurrida (que la recepción de la obra sin reservas tuvo lugar el 21 de mayo de 2008, y que los defectos constructivos, concretados en el desprendimiento de piezas cerámicas, empezaron a manifestarse en octubre de 2011), es claro que falta el requisito imprescindible para que la acción de responsabilidad del art. 17.1.b) LOE llegue a nacer: que los vicios o defectos en que se base se exterioricen o produzcan dentro del plazo de garantía del art. 18 LOE, que, en este caso, dada la naturaleza de los defectos, era el de tres años de su apartado 1, y que ya había transcurrido cuando dichos defectos se manifestaron.

En definitiva, procede casar la sentencia recurrida, desestimar el recurso de apelación interpuesto por la demandante y confirmar la sentencia de primera instancia.

#### **Quinto. Costas y depósitos**

1. Al estimarse los recursos de casación no se condena en las costas de dichos recursos a ninguno de los litigantes ( art. 398.2 LEC).

2. Al desestimarse el recurso de apelación interpuesto por el Ministerio de la Presidencia se le imponen las costas de dicho recurso ( arts. 398.1 y 394.1 LEC).

3. No se hace pronunciamiento sobre las costas de los recursos extraordinarios por infracción procesal al no entrarse en su examen por resultar innecesario.

4. Se dispone la devolución de la totalidad de los depósitos constituidos para la interposición de los recursos extraordinarios de casación y por infracción procesal (disposición adicional 15ª, apartado 8).

**FALLO**

Por todo lo expuesto,

**EN NOMBRE DEL REY**

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido:

1.º- Estimar los recursos de casación interpuestos por Mangado Asociados, S.L. y Constructora San José, S.A. contra la sentencia dictada por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid, el 15 de marzo de 2019, en el recurso de apelación 375/2018.

2.º- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Ministerio de la Presidencia contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 62 de Madrid, con el núm. 74, el 1 de marzo de 2018, en el juicio ordinario 370/2017, que confirmamos.

3.º- No examinar los recursos extraordinarios por infracción procesal.

4.º- No imponer a ninguno de los litigantes las costas de los recursos de casación y de los recursos extraordinarios por infracción procesal.

5.º- Imponer a la apelante las costas del recurso de apelación.

6.º- Devolver los depósitos constituidos para interponer los recursos extraordinarios de casación y por infracción procesal.

Líbrense al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.