



FERNANDEZADVOCATS

Reclamación por daños originados de filtraciones desde un inmueble arrendado u okupado. ¿es responsable el propietario?

Introducción

Es habitual encontrarnos con reclamaciones por daños derivados de filtraciones cuyo origen es el inmueble inmediatamente superior o colindante. En este caso, la acción a entablar partiría de una responsabilidad extracontractual recogida por el artículo 1902 del Código civil, que establece que *“el que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia está obligado a reparar el daño causado”*. Como es sabido, para que esta acción prospere, deben concurrir tres presupuestos: el daño, la culpa y la relación de causalidad entre ambos.

Sin embargo, cuando el demandado no habita en el inmueble causante de los desperfectos, sino que se trata del propietario no poseedor, este siempre se pregunta: ¿tengo obligación legal de responder por los daños provocados por dichas filtraciones de agua?

1. Aplicación del art. 1910 del Código civil por interpretación extensiva

El art. 1910 CC dispone lo siguiente: *“El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma”*. La jurisprudencia ha realizado una interpretación extensiva del contenido del art. 1910 CC, argumentando sobre el espíritu y la finalidad del precepto, para permitir la inclusión de supuestos como los daños ocasionados por cosas que son arrojadas o que se caen dentro de las dependencias del inmueble o edificio y, en particular, los daños causados por filtraciones de agua.

De esta forma, la STS, Sala 1ª, núm. 204/2021 de 15 de abril, remitiéndose a la doctrina jurisprudencial consolidada, dispone con claridad lo siguiente:

De esta forma se ha atribuido un significado extenso a la palabra «cosas» empleada en el art. 1910 CC, que permite incluir cualquier objeto físico que proceda de una edificación o construcción y cause el daño cuyo resarcimiento se pretende. Los verbos «arrojar» y «caer» empleados en el art. 1910 CC han sido interpretados también en un sentido amplio, de manera que cualquier daño ocasionado por un objeto o sustancia procedente del inmueble, local o vivienda de que se trate, siempre que no forme parte del mismo, es susceptible de ser subsumido en aquél. En este sentido,

la jurisprudencia ha extendido el significado del término «cosas» contenido en el precepto para abarcar las filtraciones de agua o de fluidos, en general, provenientes de un edificio, local o piso contiguo y que causan daños en inmuebles colindantes o próximos (SSTS de 12 de abril de 1984, de 16 de octubre de 1989 y de 26 de junio de 1993).

En efecto, esta doctrina jurisprudencial se enunció, de manera expresiva, en la STS de 12 de abril de 1984, recaída en un supuesto de filtraciones de agua e inundación causados en un local de negocio. Considera esta sentencia que las expresiones «se arrojasen o cayesen» no constituyen numerus clausus, razón por la cual pueden ser objeto de interpretación extensiva, que hemos de adaptar a la realidad social en que han de interpretarse las normas conforme al art. 3.1 CC, incluyéndose supuestos asimilables que, originados dentro del límite ambiental en él determinado, puedan causar daño o perjuicio tanto a otros convecinos, copropietarios, etc., por aplicación y observancia del principio de salvaguarda de las relaciones de vecindad, como son estos supuestos de filtraciones de agua, inmisiones gaseosas e incluso en los casos de filtraciones de aguas residuales.

A priori, el art. 1910 CC establece una responsabilidad directa y objetiva del «cabeza de familia» que habite una casa o parte de ella, por las cosas que se arrojen o caigan desde la misma. Consiguientemente, el núcleo del debate es si es posible interpretar los arts. 1907 y 1910 del Código Civil como un mecanismo de extensión al propietario de los daños causados por el ocupante. De ser así, se abriría la puerta a una responsabilidad indefinida de los propietarios que no viven en el inmueble de donde proviene el origen del daño, convirtiendo a éstos en garantes permanentes del buen hacer de los inquilinos e incluso de los okupas.

2. Sobre el sujeto responsable

2.1. Causas que eximen de responsabilidad al arrendador

Sin embargo, en cuanto al sujeto responsable, la interpretación que ha merecido el art. 1910 CC es la de distinguir entre si la causa u origen del daño es por una mala instalación de las tuberías, deficiencias estructurales o mal estado de las instalaciones, falta de mantenimiento y conservación, o bien por un mal uso realizado por arrendatario como poseedor inmediato de la vivienda. En el primero de los supuestos, generalmente la responsabilidad se atribuirá al arrendador; mientras que, en caso de probarse un mal uso, la responsabilidad se imputará al arrendatario.

Así las cosas, como establece la jurisprudencia de la Audiencia Provincial de Barcelona en su Sentencia, Sec. 1ª, núm. 210/2016 de 23 de mayo y el mismo Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala de lo Civil, núm. 1243/2007 de 4 de diciembre, se entiende que en los casos en que el daño es causado por el ocupante de la finca de forma directa, es de aplicación el artículo 1910 CC. Esta responsabilidad es exigible a la persona que habita

la finca, sea en la condición que sea, y esta responsabilidad no se extiende al propietario de la finca.

Por su parte, la SAP de Barcelona, Sec. 1ª, núm. 325/2016 de 5 de septiembre aduce que: *“la mencionada responsabilidad "ex" art. 1910, limitada exclusivamente como acaba de decirse, al que, por cualquier título, (arrendatario) en el caso que nos ocupa, habita la vivienda como "principal" o "cabeza de familia" en la misma, no alcanza al propietario-arrendador de la vivienda que, como es obvio, no habita en ella”*.

Adicionalmente, no es cuestión baladí el hecho de que el arrendatario o el propio perjudicado haya requerido fehacientemente al arrendador de la necesidad de reparación. Fíjese que, con respecto al arrendatario, el propio artículo 21.3 de la LAU establece la obligación de que ponga en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones a efectos de conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad. Además, en Catalunya, el Libro V del Código civil dispone en su art. 553-38 que *“los propietarios de elementos privativos deben conservarlos en buen estado y deben mantener los servicios e instalaciones que se ubiquen en ellos”*.

Con respecto del deber del arrendatario de comunicar las deficiencias del inmueble a la parte arrendadora, este ha sido confirmado por el Tribunal Supremo en su Sentencia núm. 204/2021 de 15 de abril, la cual razonó que: *“De la doctrina jurisprudencial derivada de las sentencias 807/2003, de 22 de julio, 859/2000, de 29 de septiembre y de las invocadas en los motivos de casación, se infiere que no puede imputarse responsabilidad al propietario de vivienda arrendada cuando el inquilino no ha advertido de la existencia de deficiencias en el inmueble, descartando la aplicación del art. 1907 del C. Civil, al no estar previsto para los supuestos de daños por inundación”*.

2.2. Causas que eximen de responsabilidad al propietario de un inmueble okupado

Asimismo, aunque la jurisprudencia menor no es unánime, es menester destacar la interesante SAP de Málaga, Sec. 5ª, de 29 de junio de 2023, que en un supuesto de ocupación ilegal de vivienda ha fallado (en aplicación del art. 1910 CC) que el dueño de la vivienda ocupada por un tercero no responde de los daños en la vivienda inferior por filtraciones de agua procedente de su inmueble, siempre que se acredite:

- a) La propiedad nunca ha tenido posesión de la vivienda;
- b) Ésta se encuentra ocupada ilegalmente;
- c) Comportamiento diligente del propietario para recobrar la posesión.

Ante esta casuística, se sostiene que es responsable único de los daños quien habita efectivamente el inmueble, y no el propietario por el mero hecho de serlo.

Por último, también podemos traer a colación la SAP de Barcelona, Sec. 17ª, de 22 de junio de 2018 la cual, en aquel supuesto, SAREB (como propietaria) fue condenada por

el hecho de no acreditar haber intentado la recuperación del inmueble que se encontraba okupado; a *contrario sensu*, de haber probado un actuar diligente para recobrar la posesión, se infiere que ninguna culpa ni daño habrían podido ser imputados a la propiedad.

**El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización.*

Para más información o asesoramiento, contacte con info@fernandezadvocats.es.