

**DAÑOS CAUSADOS POR FILTRACIONES DE AGUA: ¿QUIÉN
DEBE RESPONDER, LA COMUNIDAD, EL PROPIETARIO, EL
ARRENDATARIO O EL OKUPA?***

***DAMAGE CAUSED BY WATER FILTRATIONS: WHO IS
RESPONSABLE, THE COMMUNITY, THE OWNER, THE TENANT
OR THE SQUATTER?***

Rev. Boliv. de Derecho N° 37, enero 2024, ISSN: 2070-8157, pp. 160-195

* El presente trabajo se enmarca dentro del Grupo consolidado de Investigación en "Responsabilidad Civil" (VIGROB-213) del Departamento de Derecho Civil de la Universidad de Alicante.

Virginia
MÚRTULA
LAFUENTE

ARTÍCULO RECIBIDO: 13 de octubre de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 4 de diciembre de 2023

RESUMEN: Uno de los daños más frecuentes en el hogar es el causado por filtraciones de agua que provienen del piso superior, donde puede estar viviendo alguien que es su propietario, un arrendatario o incluso varios okupas. El presente trabajo pretende abordar quién debería responder de estos daños atendiendo, tanto a la casuística que se puede presentar, como a la interpretación y aplicación que han hecho los tribunales españoles del artículo 1910 del Código civil. Esta norma hace recaer la responsabilidad de los daños causados por las cosas que se arrojen o caigan desde una casa en el “cabeza de familia” que habita en ella.

PALABRAS CLAVE: Daños; responsabilidad del propietario; responsabilidad del arrendatario; cosas caídas o arrojadas; filtraciones de agua.

ABSTRACT: *One of the most common damages in homes is that caused by water filtrations from the upper floor, where someone who is the owner, a tenant or even several squatters may be living. This paper aims to address who should be liable for these damages by considering both the different scenarios that may arise and the interpretation and application that the Spanish courts have made of Article 1910 of the Civil Code. This provision places the responsibility for damages caused by objects thrown or falling from a house on the “householder” who lives in it.*

KEY WORDS: *Damages; owner’s liability; tenant’s liability; fallen or thrown things; water filtrations.*

SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 1910 DEL CÓDIGO CIVIL.- 1. El carácter objetivo de la responsabilidad por las cosas arrojadas o caídas.- 2. ¿Qué se entiende por “cabeza de familia”?- 3. Supuestos excluidos.- A) La responsabilidad del propietario por ruina del edificio (art. 1907 CC).- B) Filtraciones de agua que tienen un origen constructivo.- III. LA RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR FALTA DE REPRACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES.- 1. Tuberías.- 2. Terrazas.- 3. Plazo de prescripción de la acción.- IV. LA RESPONSABILIDAD DEL OCUPANTE POR DAÑOS CAUSADOS POR FILTRACIONES DE AGUA.- 1. Viviendas o locales arrendados.- 2. Viviendas “okupadas”.- V. A MODO DE CONCLUSIÓN.

I. INTRODUCCIÓN.

La responsabilidad por los daños causados por las cosas arrojadas o caídas desde una vivienda se encuentra prevista en España en el art. 1910 CC. De acuerdo con este precepto: “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”.

Esta norma viene siendo aplicada por parte de nuestros tribunales a los daños causados por filtraciones de agua producidas desde los pisos superiores a los inferiores. Este tipo de daños son de los más frecuentes en el ámbito de los seguros de hogar. La meteorología tiene un papel clave en estos siniestros, pero también puede haber otras causas que los provocan. Entre las más habituales, la falta de un mantenimiento adecuado de las tuberías, una acción negligente del ocupante de la vivienda que ha dejado un grifo abierto, la falta de mantenimiento de la impermeabilización de la terraza comunitaria, una rotura o deterioro del tubo de agua conectado a la lavadora o al latiguillo del bidé.

En fin, esta diversidad de causas que pueden estar detrás de una filtración de agua ya nos hace pensar que el “cabeza de familia” no resultará siempre responsable, sino que habrá que identificar cuál es la causa de la filtración y dónde se encuentra, para saber quién debe responder de los daños causados por las mismas y su justificación jurídica. Para ello los informes periciales desempeñan un papel crucial, proporcionando una evaluación detallada de los daños causados, tanto en su fuente, como en su causa, así como sus consecuencias, ofreciendo además recomendaciones específicas para abordar y reparar los perjuicios ocasionados, lo que servirá también para fijar la cuantía de la demanda.

No resta interés al tema propuesto, centrado esencialmente en la responsabilidad civil por los daños causados por filtraciones de agua, la eventual existencia de un seguro del hogar que cubra posibles daños en el inmueble. Pues, como tiene

• **Virginia Múrtula Lafuente**

Profesora Titular de Derecho civil de la Universidad de Alicante. <https://orcid.org/0000-0002-7134-2644>. Correo electrónico: vmurtula@ua.es

declarado el Tribunal Supremo, no hay base legal alguna para decidir de una manera diferente un asunto en función de que el demandante tenga su vivienda asegurada o no¹; o bien –añadiríamos nosotros– que su asegurada actúe sobre la base de la acción subrogatoria del art. 43 Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (en adelante, LCS).

II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 1910 DEL CÓDIGO CIVIL.

El Tribunal Supremo viene realizando una interpretación amplia a la hora de determinar los supuestos a los que les sería de aplicación el art. 1910 CC. Esta jurisprudencia principia con la famosa STS 12 marzo 1975², donde se equiparó “cosas” al cuerpo de un enfermo mental que se arrojó por la ventana de un hospital, produciendo la muerte a un transeúnte que iba con su novia. Otro caso llamativo es el de la STS 21 mayo 2001³, en la que la Sala 1.ª consideró -aunque fuera *obiter dicta*- que el art. 1910 CC también era aplicable a las lesiones causadas al cliente de una discoteca por el lanzamiento de un vaso de vidrio u otra cosa del mismo material que se produjo dentro del recinto.

Centrándonos en los daños causados por filtraciones de agua, la aplicación del art. 1910 CC a los mismos empezó asentarse con la STS 12 abril 1984⁴, que resolvió un caso de filtraciones de agua procedente de unos grifos que habían dejado abiertos unos obreros, mientras la propietaria estaba ausente. En ella se afirma expresamente que “las expresiones se «arrojaren o cayeren» en él empleadas no constituyen «numerus clausus», razón por la cual pueden ser objeto de interpretación extensiva en cuanto a los supuestos que originados dentro del límite ambiental en él determinado, pueden causar daño o perjuicio, tanto a otros convecinos, copropietarios, etc., por razón en tales casos de aplicación y observancia del principio de salvaguarda de las relaciones de vecindad” (Cdo. 6.º).

La STS (Pleno) 15 abril 2021⁵ ha supuesto una ratificación de esta línea jurisprudencial de interpretación expansiva y sociológica del art. 1910 CC. En ella se afirma expresamente que: “La jurisprudencia ha realizado una interpretación

1 STS 17 febrero 2016 (RJ 2016, 545) FD 2.º.

2 STS 12 marzo 1975 (RJ 1975, 1798).

3 STS 21 mayo 2001 (RJ 2001, 6464). Así afirma en la siguiente sentencia que: “El citado artículo 1910 que consideramos plenamente aplicable al caso, está pensado para situaciones que son homologables a la presente, tomando en cuenta, según sus antecedentes históricos, la «necesidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de la norma» (art. 3.1 del C.c.)... El «supuesto de hecho» anuda la responsabilidad al «cabeza de familia» «por los daños causados por las cosas que se arrojan o cayeren de la casa que habita». Y tal figura, se interpreta por la doctrina referida a la persona (o entidad) que como titular jurídico, utilice la vivienda o local y tiene el deber de controlar lo que ocurre en su recinto. Ninguna regla impone, además, que la cosa arrojada tenga necesariamente que proyectarse fuera del recinto, esto es, impactar en la calle o en casa o local vecino” (FD. 5.º).

4 STS 12 abril 1984 (RJ 1984, 1958).

5 STS (Pleno) 15 abril 2021 (RJ 2021, 1510).

extensiva del contenido del art. 1910 CC, argumentando sobre el espíritu y 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 líquidos y por cosas arrojadas dentro del edificio. 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” FD 3.º (la cursiva es propia y aclaratoria sobre la extensión del ámbito de aplicación del art. 1910 CC, que desarrollaremos en las siguientes líneas).

La llamada jurisprudencia menor ha seguido la línea interpretativa marcada por el Tribunal Supremo español, que considera subsumibles los daños causados por filtraciones en el art. 1910 CC⁶.

I. El carácter objetivo de la responsabilidad por las cosas arrojadas o caídas.

Como afirma la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia, el art. 1910 CC tiene una naturaleza objetiva basada, al menos en su origen, en el riesgo que entraña para los transeúntes los objetos suspendidos o puestos de un modo peligroso o los arrojados a la calle y en la necesidad de indemnizar a las personas que resulten dañadas por ellos, y que luego se ha extendido a otros eventos dañosos que provengan del propio inmueble, local o vivienda de que se trate.

Corroborar la interpretación objetivista del art. 1910 CC, además de los propios antecedentes históricos de la norma⁷, la circunstancia de que el destinatario de la imputación legal (“el cabeza de familia”) no puede liberarse acreditando una adecuada diligencia⁸. En este sentido, el precepto es claro al decir que: “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”. No habla en ningún momento

6 Entre otras, *vid.* SAP Málaga, Secc. 4.ª, 1 junio 2011 (JUR 2011, 340455); SAP Madrid, Secc. 8.ª, 12 julio 2017 (JUR 2017, 231061); y SAP Asturias, Secc. 7.ª, 21 febrero 2019 (JUR 2019, 93792).

7 Como pone de manifiesto RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad civil por los daños causados por las cosas arrojadas o caídas (Análisis del art. 1910 del C.c.)*, Editorial práctica de Derecho, Valencia, 2001, pp. 19 y ss., que se encontraba en la *actio de effussis vel deiectis* y en la *actio de positis et suspensis*.

8 A esta misma solución llega, entre otros, SALANOVA VILLANUEVA, M.: “Responsabilidad por daños causados por cosas arrojadas o caídas”, *RDP*, n.º 5, 1999, p. 395.

de que sea responsable por culpa o negligencia. Aunque seguramente detrás de cada acción donde se caiga o arroje algo desde una vivienda pueda detectarse un comportamiento negligente, bien del “cabeza de familia”, bien de cualquier otra persona que conviva con él o esté transitoriamente en la casa⁹.

En el ámbito jurisprudencial, la citada STS 12 abril 1984 afirma contundentemente que el art. 1910 CC, junto con los arts. 1905 y 1908 núm. 3.º, son una clara muestra de la denominada “responsabilidad objetiva” o “por riesgo”, “razón por la cual, es evidente que el hecho de mediar o no culpa por parte de la recurrente no impide su deber de resarcir a quien sufrió el daño, sin perjuicio, claro es, de su derecho a repetir sobre quién pudiere haber sido el causante directo del mismo” (Cdo. 5.ª)¹⁰.

El fundamento de esta naturaleza objetiva tiene mucha relevancia práctica en el caso de los daños causados por filtraciones de agua, bastante habituales en nuestra vida diaria. De manera que el “cabeza de familia” deberá responder por las cosas líquidas que caigan o se arrojen desde la casa en la que habita¹¹. No tanto, porque se trate de un elemento peligroso para los transeúntes (lo que está en el origen del art. 1910 CC), sino porque el que utiliza la cosa debe responder de los daños que la misma pudiera producir (en aplicación del aforismo *cuius commoda, eius et incommoda*)¹². Y así lo ha venido a ratificar la reciente STS (Pleno) 15 abril 2021¹³ que incide en la naturaleza “objetiva y directa” de la responsabilidad del ocupante de la vivienda, de tal manera “que responde también por las acciones de otras personas”, sin que se establezca “regla alguna de solidaridad entre el «cabeza de familia» y el sujeto que haya arrojado o lanzado la cosa que causa el daño de cuyo resarcimiento se trate”.

El resultado de todo ello es que al demandante le basta con acreditar que ha sufrido un perjuicio como consecuencia del objeto o fluido procedente de una determinada vivienda o local y que el demandado tiene la condición de “cabeza de familia”

9 Véase aquí, PANTALEÓN PRIETO, F.: “Comentario a la STS de 12 de abril de 1984”, *CCJC*, 1984, n.º 5, p. 1610; FUENTESECA DEGENEFÉ, C.: “El artículo 1910 del Código Civil es aplicable a los daños negligentes causados por cosas que se arrojen o cayeren dentro de un recinto (discoteca) (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2001)”, *AC*, n.º 4, 2001, p. 1582.

10 En la misma dirección van la STS 20 abril 1993 (RJ 1993, 3103) donde se califica al art. 1910 como “una clara muestra de la denominada responsabilidad objetiva o por riesgo” (FD 5.º) y la STS 21 mayo 2001 (RJ 2001, 6464) que señaló que, aunque el art. 1910 tiene un matiz objetivo, su razón ético-jurídica está vinculada al deber general de evitar peligros potencialmente causantes de daños (FD 5.º). Para, DE FRANCO PAZ, F.: “La responsabilidad del «cabeza de familia» (examen del artículo 1910 del Código civil)”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 11, 2009, p. 2243, sin embargo, al ser el art. 1901 una excepción a la regla general de la responsabilidad por culpa del Código civil, no debería ser aplicado cuando se conoce al causante del daño. En este caso deberá entrar en juego las reglas de la responsabilidad aquiliana.

11 Como señala RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad*, cit., p. 73, el art. 1910 comprende también los daños causados a los viandantes por el agua que cae desde una casa.

12 PEÑA LÓPEZ, F.: “Artículo 1910”, en *AA.VV.: Comentarios al Código civil T. IX* (dir. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 13051.

13 STS (Pleno) 15 abril 2021 (RJ 2021, 1510).

porque, como principal, habita esa vivienda o parte de ella. El sujeto responsable (“el cabeza de familia”) deberá probar para exonerarse de responsabilidad un supuesto de culpa exclusiva de la víctima¹⁴, ausencia de antijuridicidad o causalidad, o bien de fuerza mayor, no bastando el mero caso fortuito¹⁵. Incluso el carácter objetivo de esta responsabilidad le impediría al cabeza de familia exonerarse de responsabilidad por los daños por filtraciones causados por terceras personas de las que no deba responder, con independencia de que luego pueda reclamar frente al autor material del daño (como se desprende de la STS 12 abril 1984 y de la STS 15 abril 2021)¹⁶. Además, el perjudicado no necesita identificar al concreto causante del perjuicio, simplemente al que como principal habita la vivienda desde la que se produce el daño.

Buena prueba de la objetivación de esta responsabilidad por parte de la jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal es el caso de la STS 12 abril 1984¹⁷ donde se consideró que la arrendataria había incurrido en responsabilidad (ex art. 1910 CC) por la inundación producida, con las consiguientes filtraciones de agua y daños al piso inferior, durante un período en que el que no se encontraba en su vivienda, pues se estaban ejecutando obras en el piso alquilado y fue uno de los obreros el que dejó un grifo abierto. Cabe observar, no obstante, que la responsabilidad del “cabeza de familia” ex art. 1910 CC en este caso no le impide el ejercicio de la acción de repetición frente al verdadero causante del daño (en virtud de los arts. 1902 y 1904 CC)¹⁸.

14 Este es el caso de la SAP Málaga, Secc. 7.ª, 4 febrero 2005 (JUR 2005, 85796), donde el arrendatario de un local reclamó al propietario por las filtraciones procedentes del piso superior. La Audiencia aprecia que el edificio en cuestión estaba en estado ruinoso, como así lo había declarado la autoridad administrativa competente, y el propietario ya no tenía la obligación de efectuar las reparaciones en el mismo, sino que se había ordenado demolerlo en el plazo de un mes. Por lo que el actor, al oponerse a su desalojo y seguir ocupando de forma pertinaz el local, asumió el riesgo derivado del estado ruinoso del edificio, entre el que se encuentran las filtraciones que reclama.

15 Así, ARANA DE LA FUENTE, I.: “Responsabilidad ex art. 1910 CC del arrendatario de vivienda y deberes del arrendador. Comentario a la STS (Sala I.ª) de 4 de diciembre de 2007”, *RJUAM*, n.º 18, 2008-II, p. 186; y PEÑA LÓPEZ, F.: “Artículo 1910”, cit., p. 13050.

Cabe señalar que los *Principios de Derecho Europeo de Responsabilidad civil* solo contemplan como causas de exoneración en los supuestos de responsabilidad objetiva: los daños causados por una imprevisible e irresistible fuerza de la naturaleza (esto es, la fuerza mayor) y la conducta de un tercero (art. 7: 102).

16 En este sentido, también LÓPEZ MÁS, P.J.: “La responsabilidad civil por daños causados por cosas caídas o arrojadas. Un comentario del art. 1910 del Código civil”, *Revista de Derecho Civil*, vol. VIII, n.º 3, 2021, p. 255; YZQUIERDO TOLSADA, M.: “Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 2021 (204/2021). Filtraciones de agua procedentes de piso superior. ¿Responsabilidad del propietario o del arrendatario?”, en AA.VV.: *Comentarios a las sentencias de unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)* (dir. M. YZQUIERDO TOLSADA), vol. 13, 2021, p. 301.

17 STS 12 abril 1984 (RJ 1984, 1958).

18 COLÁS ESCANDÓN, A.M.ª: “La responsabilidad derivada del art. 1910 del Código civil y su aplicación en la práctica”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 4, 2006, p. 2157.

2. ¿Qué se entiende por “cabeza de familia”?

Aunque no vamos a entrar aquí en el debate sobre si este término debe suprimirse de nuestro Código civil por anacrónico y sexista, sí creemos oportuno aclarar que la doctrina viene interpretando el concepto de “cabeza de familia” referido a la persona (o entidad) que por cualquier título utilice la vivienda, y tenga el deber de cuidado y la posibilidad de controlar el riesgo generado por la cosa que produce el daño¹⁹. Si hablamos de un local de negocio, el “cabeza de familia” sería el titular del negocio o empresa.

De esta manera, cuando estamos ante un bien alquilado o utilizado en virtud de cualquier otro título (usufructo, uso, habitación, comodato o precario), por “cabeza de familia” habrá que entender al arrendatario (o el titular del derecho que le habilite al uso) y no el propietario, pues este último no habita en la vivienda arrendada (o utilizada por otro) y sus facultades para controlar el riesgo generado por la cosa que puede producir daños se limita a los elementos integrantes de la vivienda o local alquilado necesarios para servir al uso convenido.

Podríamos afirmar, entonces, que según la academia el hecho de utilizar o disfrutar de la casa (vivienda o local de negocio), teniendo facultades fácticas de control sobre ella, es el criterio empleado por el legislador en el art. 1910 CC para atribuir responsabilidad por los daños causados por las cosas que se caigan o arrojen desde la misma²⁰. Sin que sea determinante que el “cabeza de familia” esté en su interior cuando se produzca el daño²¹.

Al declarar el art. 1910 CC responsable al “cabeza de familia” por lo que se arroje o caiga desde la vivienda que habita, facilita la reclamación de la víctima, al convertir aquel en garante por los daños culposamente ocasionados por el tercero que haya arrojado algo desde su casa, pues es el ámbito sobre el que tiene el control efectivo, sin perjuicio de que posteriormente pueda reclamar frente al autor material del daño²².

19 PANTALEÓN PRIETO, F.: “Comentario”, cit., p. 1611, RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad*, cit., p. 45 y 59, PEÑA LÓPEZ, F.: “Comentario a la STS de 21 de mayo de 2001”, *CCJC*, n.º 57, 2001, p. 873, COLÁS ESCANDÓN, A.M.º: “La responsabilidad”, cit., p. 2146; SALANOVA VILLANUEVA, M.: “Responsabilidad”, cit., p. 372 y SIRVENT GARCÍA, J.: “Responsabilidad civil derivada de los daños causados por lo arrojado, caído o filtrado”, *RDPat.*, p. 6. Estos dos últimos autores hacen una interpretación extensiva incluyendo también como posibles sujetos responsables a los meros ocupantes de hecho.

20 En similar sentido, entre otros, PEÑA LÓPEZ, C.M.: “Artículo 1910”, cit., pp. 1351 y 13053; ÁLVAREZ LATA, N.: “Comentario a la STS 4 diciembre 2007 (RJ 2008, 39)”, *CCJC*, n.º 77, 2008, p. 954.

21 CALLEJO RODRÍGUEZ, C.: *Responsabilidad por los daños resultantes de cosas caídas o arrojadas desde edificios*, Reus, Madrid, 2021, p. 76. De ahí que afirme con buen criterio que “si la casa está desocupada, resultaría responsable el propietario de acuerdo con el artículo 1910 CC por ser quien tiene la disponibilidad de la vivienda, local o recinto, recibe su utilidad, se beneficia de él, y asume el deber de controlar lo que ocurre allí” (p. 79).

22 SIRVENT GARCÍA, J.: “Responsabilidad civil”, cit., p. 8.

Cuando son varios los cabezas de familia, porque todos se encuentran en la misma situación jurídica (por ejemplo, los miembros de una pareja no casada o unos cónyuges, varios estudiantes o amigos que han alquilado un piso), todos responderán solidariamente²³. Si en la casa convivieran arrendador y arrendatario, la responsabilidad será también solidaria. Y la misma respuesta puede aplicarse a la situación en la que arrendatario y subarrendatario comparten la misma vivienda²⁴.

En esta misma dirección, el Tribunal Supremo afirma que por “cabeza de familia” hay que entender “al que, por cualquier título, habita una vivienda, como personaje «principal» de la misma, en unión de las personas que con él conviven, formando un grupo familiar o de otra índole” (STS 20 abril 1993 FD 4.º)²⁵. De ahí, que la jurisprudencia de la Sala I.ª haya sido clara al excluir del ámbito de aplicación del art. 1910 CC “al propietario-arrendador de la vivienda que, como es obvio, no habita en ella” (STS 20 abril 1993 FD 4.º y STS 4 diciembre 2007 FD 2.º)²⁶.

Si son varios los que habitan una misma vivienda, la STS 5 abril 2021 afirma que “debe entenderse que la condición de «cabeza de familia», originariamente, recae sobre le padre y/o la madre; en cualquier otro supuesto de convivencia en la misma vivienda, todos los adultos que habiten en ella. Además, el cabeza de familia seguirá ostentando esta cualidad a pesar de no encontrarse en el inmueble cuando se produce el daño” (FJ 4.º).

En suma, difícilmente se podrá hacer responsable al propietario (ex art. 1910 CC) por las cosas arrojadas o caídas desde una vivienda en la que no habita, cuando se encuentra ocupada por un arrendatario o alguien que vive allí en virtud de cualquier otro título (usufructo, uso, habitación, precario, comodato) o incluso sin título, como un okupa²⁷.

23 ALBALADEJO, M.: “La responsabilidad del artículo 1910 del Código civil”, en AA.VV.: *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Aurelio Menéndez* (coord. J.L. IGLESIAS PRADA), vol. IV, Civitas, Madrid, 1996, p. 4766.

24 RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad*, cit., pp. 47-48.

25 STS 20 abril 1993 (RJ 1993, 3103).

26 STS 4 diciembre 2007 (RJ 2008, 39). Doctrina que es seguida por las Audiencias, véase aquí SAP Barcelona 2 noviembre 2004 (JUR 2005, 16807); SAP Las Palmas, Secc. 4.ª, 29 marzo 2010 (JUR 2011, 11900) y SAP Tarragona, Secc. 3.ª, 20 abril 2010 (JUR 2010, 241983), esta última condena al que tenía el contrato de arrendamiento a su nombre de la vivienda desde donde cayeron los plafones de madera, como a la señora que convivía con él.

27 Un caso curioso, por la solución que le da el tribunal *ad quem* al pleito planteado, es el recogido en la SAP Madrid, Secc. 14.ª, 24 julio 2015 (JUR 2015, 202090), que condenó al arrendatario (por aplicación del art. 1910 CC) y al propietario de la vivienda (por la vía del art. 1089 CC) por los daños producidos en el forjado (elemento común) y en el baño de la vivienda del piso inferior, como consecuencia de las obras realizadas en la vivienda alquilada. La responsabilidad “contractual” del arrendador frente a la vecina del piso inferior que reclamaba los daños, se basó en que el marido firmó un documento en el que declaraba: “me responsabilizo civil y penalmente de cualquier incidencia-problema de cualquier etiología-nivel que pueda surgir derivada de la obra acometida en mi vivienda en Noviembre 2012 (...)”, así como de “proceder a la reparación total de los daños ocasionados en la vivienda CALLE... , NUM...”. Mejor hubiera estado fundamentado este fallo, bajo mi punto de vista, acudiendo a los arts. 7.1 y 9 Ley de Propiedad Horizontal, así como al art. 1902 CC.

3. Supuestos excluidos.

La aplicación del art. 1910 CC está prevista para daños causados por cosas que se arrojen o caigan desde un edificio, como la caída o lanzamiento de distintos objetos inanimados (tales como cristales, macetas...), o filtraciones de agua provenientes de un concreto piso o local, no por ruina o desperfectos del edificio que provoquen la caída de elementos que forman parte de él (como una cornisa, una teja o una barandilla o parte de la fachada que se ha desprendido) o bien filtraciones o humedades que sean consecuencia de defectos constructivos.

En estos casos habrá que poner en conexión, cuando hablamos de daños causados a terceras personas, por un lado, el art. 1907 CC, en cuanto hace responsable al propietario de un edificio "de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias". Y, por otro, el art. 1909 CC, donde se prevé la responsabilidad del arquitecto o en su caso del constructor por vicios en la construcción²⁸.

A) La responsabilidad del propietario por ruina del edificio (art. 1907 CC).

Del art. 1907 CC (según el cual: "El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de reparaciones necesarias"), se deriva la obligación a cargo del propietario de una vivienda o local en ruinas de adoptar las medidas oportunas para evitar los previsibles daños que se puedan suceder para las personas o las cosas, dado el estado del inmueble o la vivienda.

La responsabilidad que deriva del art. 1907 CC a cargo del propietario es de índole subjetiva. Para quedar exonerado de responsabilidad cuando fuera de aplicación este precepto, el propietario tendrá que probar que realizó las reparaciones necesarias en orden a evitar los daños derivados de la ruina o desperfectos del edificio, estableciéndose una presunción de culpa que conlleva una inversión de la carga de la prueba²⁹.

El Tribunal Supremo ha dejado claro que en el caso de filtraciones de agua procedentes de los pisos superiores el art. 1907 CC no resulta aplicable. Así, la STS 6 abril 2001³⁰ afirma de forma contundente, "la total inaplicación del art. 1907 del Código civil que se cita en la sentencia recurrida para resolver la cuestión sometida a debate judicial que no es otra que la indemnización de daños y perjuicios ocasionados

28 Es el caso de la SAP Cádiz, Secc. 5.ª, 26 abril 2011 (JUR 2011, 343811) relativa a los daños sufridos por una viandante al desprenderse una cornisa de la parte superior del inmueble, por el mal estado de los forjados.

29 En este sentido, SSTS 30 junio 1992 (RJ 6550) y 4 octubre de 2004 (RJ 2004, 6065).

30 STS 6 abril 2001 (RJ 2002, 3636). En esta sentencia considera responsable al arrendatario por la filtración de agua, frente a la sentencia de apelación que había condenado a la propietaria, al no considerar probado que le hubiera comunicado que las conducciones de agua estuvieran en mal estado.

en el local situado en la planta inferior por filtraciones de agua procedentes de un piso superior; supuesto de hecho totalmente distinto del contemplado en el citado art. 1907”. –Añadiendo seguidamente que– “En materia de daños causados por filtraciones de agua desde los pisos superiores, dice la Sentencia de esta Sala de 20 de abril de 1993 que: 1ª. Entre los preceptos que el Código Civil dedica a regular las «obligaciones que nacen de culpa o negligencia» (Capítulo II del Título XVI del Libro Cuarto), el caso objeto de litis tiene una incardinación o subsunción normativa específica en el art. 1910 de dicho Cuerpo Legal (que es el que con acierto, aplican las coincidentes sentencias de instancia)”.

Esta línea jurisprudencial ha sido ratificada recientemente por la STS (Pleno) 15 abril 2021³¹, que con apoyo también en las sentencias del Tribunal Supremo de 22 julio 2003³² y 29 de septiembre de 2000³³, infiere que hay que descartar la aplicación del art. 1907 CC a los daños causados por filtraciones de agua o inundación procedente de un piso superior. Y ello en la medida en que la norma se refiere al supuesto de que se produzca por “ruina de un edificio” y resulta evidente que una filtración de agua normalmente no lo es³⁴.

Bajo mi punto de vista, aunque el art. 1907 CC pueda descartarse en caso de filtraciones de agua procedentes del piso superior; sería posible derivar responsabilidad en virtud del art. 1902 CC en el propietario de la vivienda alquilada u ocupada (por cualquier otro título), en el caso de que la causa determinante del daño hubiera sido el mal estado de las instalaciones de la casa y el propietario, concedor de esta circunstancia, hubiera dejado de cumplir la obligación que le incumbe de repararlas³⁵.

B) Filtraciones de agua que tienen un origen constructivo.

Cuando la causa de las filtraciones de agua es de origen constructivo, como la deficiente calidad de los materiales empleados o la incorrecta colocación de las tuberías, entrará en juego la responsabilidad de los que han participado en la construcción del edificio, desplazando a la del propietario de la vivienda. El art.

31 STS (Pleno) 15 abril 2021 (RJ 2021, 1510).

32 STS 22 julio 2003 (RJ 2003, 5852)

33 STS 29 septiembre 2000 (RJ 2000, 7534).

34 Para YZQUIERDO TOLSADA, M.: “Comentario”, cit., p. 303, “expulsar de manera tan acrítica el artículo 1907 y centrar la atención exclusivamente en el 1910 para que responda siempre y en todo caso el arrendatario no es nada convincente por mucho que se trate de una jurisprudencia consolidada”. Por lo que aboga en casos de daños causados por filtraciones de agua debidas al mal estado de las instalaciones (de fontanería o de lo que sea) porque el propietario no ha llevado a cabo las necesarias reparaciones, sabedor de que lo tenía que hacer, al ámbito de responsabilidad del art. 1907 CC.

35 Como mantuve en mi trabajo: “Responsabilidad civil contractual y extracontractual por los daños causados por el arrendatario”, en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños. Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (dir. J. ATAZ LÓPEZ y J.A. COBACHO GÓMEZ), T. III, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, p. 665, haciéndome eco de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

1591 CC³⁶ y el art. 17 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE) contemplarían la vertiente contractual del problema (frente a propietarios y terceros adquirentes de los edificios o partes de los mismos). Mientras que el art. 1909 CC³⁷, por su parte, regularía el aspecto extracontractual, haciendo responsables a los profesionales que han intervenido en la construcción del edificio por los daños que la deficiente construcción ha causado a terceros³⁸.

La LOE será aplicable a la responsabilidad por vicios o defectos constructivos ocurridos en edificios ya construidos o iniciados tras su entrada en vigor (6 de mayo de 2000) y respecto de *daños* materiales ocasionados en el edificio (art. 17.1 LOE). Para los perjuicios inferidos en la persona o bienes muebles de los adquirentes o subadquirentes por vicios constructivos, al quedar expresamente excluidos del marco de la LOE, la vía de reclamación sería el art. 1909 CC³⁹.

La regla general establecida en el art. 17.2 LOE es la responsabilidad personal e individualizada de cada interviniente de la obra, atendiendo a su contribución en el resultado dañoso. Pero cuando no se pueda individualizar la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas, sin que se pudiera determinar el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad será solidaria. En todo caso el promotor aparece como un garante incondicional, respondiendo solidariamente junto a los demás agentes de la edificación intervinientes (art. 17.3 LOE)⁴⁰.

Esta garantía se extiende a cualquier adquirente o subadquirente de un inmueble construido dentro de los plazos de garantía que establece la Ley, contados desde la fecha de la recepción de la obra. Plazos a los que debemos entender que se remite el art. 1909 CC cuando se refiere a que el tercero podrá reclamar contra el arquitecto o constructor "dentro del plazo legal" por los daños que resultaren de un defecto en la construcción. En el caso de filtraciones de agua, generalmente hablaríamos de "daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen

36 De acuerdo con el art. 1591 CC: "El contratista de un edificio que se arruina por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección. Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años".

37 De acuerdo con el art. 1909 CC: "Si el daño de que tratan los dos artículos anteriores resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra sólo podrá repetir contra el arquitecto, o, en su caso, contra el constructor, dentro del tiempo legal".

38 Aunque el art. 1909 CC habla solo del arquitecto y el constructor, cabría hacer una interpretación extensiva y entender como responsables a aquellos agentes de la edificación a los que les fuera atribuible la responsabilidad concreta por el daño causado.

39 PEÑA LÓPEZ, F.: "Artículo 1909 CC", en AA.VV.: *Comentarios al Código civil T. IX* (dir. R. BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 13046.

40 Para un estudio en mayor profundidad del tema véase LÓPEZ RICHART, J.: *Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Dykinson, Madrid, 2003, pp. 63 y ss.

el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad” del edificio, cuyo plazo de garantía es de tres años [art. 17.I.b) LOE].

De esta manera, si el propietario de la vivienda fuera demandado por filtraciones y estas se manifiestan dentro de los plazos legales de garantía que establece la LOE, se podrá exonerar de responsabilidad probando que la fuga solo se puede deber a un defecto constructivo y, por tanto, debería responder el agente de la edificación encargado de la instalación o control de la obra (arts. 17 LOE y 1909 CC).

Si la comunidad fuera concedora de alguna deficiencia en la construcción del edificio y no toma las medidas necesarias para evitar el daño o no actúa frente a los posibles responsables del mismo, se le podrá reclamar responsabilidad también, con independencia de que luego pueda realizar las acciones de repetición oportunas. Así lo entendió la STS I julio 2000⁴¹, que condenó a la comunidad en virtud del art. 1902 CC por los daños sufridos por una propietaria como consecuencia de las filtraciones procedentes de la piscina comunitaria situada en la terraza común del edificio. Y ello por cuanto la comunidad conocía de la defectuosa construcción de la cubierta y de los daños que se venían causando en el piso de la actora, y aun así no hizo nada para repararlos o ejercitar las acciones necesarias para conseguir su efectiva y total reparación frente a los que considera responsables de tales defectos constructivos, no siendo bastante el que se exigiese extrajudicialmente a la constructora esa reparación.

III. LA RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR FALTA DE REPARACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES.

El art. 10.I a) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, LPH), incluye la obligación a cargo de la comunidad de propietarios de realizar los “trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación”. La realización de estos trabajos tiene carácter obligatorio y no requiere acuerdo previo de la junta de propietarios, y pueden venir impuestos por las Administraciones Públicas o solicitados a instancia de los propios propietarios.

Consiguientemente, si como consecuencia del mal estado de un elemento común se produce una filtración de agua, la comunidad de propietarios sería la responsable

41 STS I julio 2000 (RJ 2000, 6876).

en virtud de los arts. 1910 y 1902 CC, dependiendo del caso (como vamos a tener ocasión de comprobar).

De hecho, nuestro Tribunal Supremo viene considerando que cuando los daños tienen su origen en defectos existentes en los elementos comunes, el propietario no está obligado a repararlos, sino que es la comunidad la obligada (STS 29 febrero 2012)⁴². Estamos hablando, por ejemplo, de humedades que provienen del muro-fachada exterior o de la cubierta del edificio, cuando para su reparación se precisa impermeabilización desde el exterior para evitar filtraciones de agua, o de la inundación por obstrucción de desagües comunitarios. En estos y otros casos similares, el arrendatario se deberá dirigir al propietario del inmueble, cuando la vivienda esté alquilada, y este a su vez directamente, en el caso de que no lo esté, al administrador o al presidente de la comunidad, sin que pueda emprender la reparación por cuenta propia, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 7.1 pf. 2.º, 9.1 apdos. a), b) y g) y 10.1.a) LPH.

Una de las cuestiones que puede plantear más problemas en la práctica, es la determinación del carácter común o privativo del elemento que ha causado el daño, teniendo en cuenta que en el propio espacio físico de los pisos o locales se encuentran elementos comunes. Lo que puede plantearse en el caso de una tubería que discurre por una zona común y luego privativa que ha producido una filtración de agua o de una terraza de uso exclusivo del propietario del ático. Cuestión que no es baladí, por cuanto si resulta ser un elemento comunitario, de acuerdo con lo anteriormente señalado, será responsable la comunidad de propietarios por los daños que se hayan podido derivar de esas filtraciones de agua [arts. 10.1 a) LPH, y 1902 y 1910 CC]. En cambio, si resulta que el elemento causante del daño es un elemento privativo, deberá responder el propietario del piso o local (arts. 1902 y 1910 CC).

Con todo, como vamos a ver seguidamente, la naturaleza del elemento cuya mala conservación ha producido el daño no es el único factor a tener en cuenta a la hora de determinar los daños causados por filtraciones de agua, particularmente si hablamos de las terrazas, sino que también resulta importante la forma en la que esté atribuido el uso de ese elemento en el título constitutivo o en los estatutos. De tal manera que, con carácter general, en el caso de elementos comunes de uso exclusivo a favor de uno de los propietarios, será este el que tenga la obligación de costear todas las obras de conservación que deriven del uso ordinario y la comunidad la que deba realizar las reparaciones extraordinarias. Por lo que el primero responderá por

42 STS 29 febrero 2012 (RJ 2012, 4994).

En la misma línea, véase SSTs 7 diciembre 1984 (RJ 1984, 6038), 2 diciembre 1991 (RJ 1991, 8905) y 18 mayo 2006 (RJ 2006, 2368).

La jurisprudencia menor sigue con carácter general los criterios de la Sala 1.º, entre otra, véase la SAP Pontevedra, Secc. 6.ª, 22 febrero 2013 (JUR 2013, 127287) y SAP Álava, Secc. 1.ª, 24 julio 2019 (JUR 2019, 275310).

los daños producidos por la falta de conservación derivada del uso, mientras que la comunidad lo deberá hacer solo por las reparaciones extraordinarias que eran necesarias y no se produjeron⁴³.

I. Tuberías.

Empezando por el caso de las tuberías, para resolver la cuestión de determinar si el tramo de tubería en el que se produce la avería es común o privativo, habrá que atender a lo dispuesto en el art. 396 CC, interpretado junto con el art. 3 LPH. El primero de ellos considera elementos comunes “las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos”. Por otro lado, y según el art. 3 a) LPH, en el régimen de propiedad establecido en el art. 396 CC, corresponde a cada piso o local el “derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario”.

La interpretación conjunta de ambos preceptos arroja como resultado que para que se trate de una tubería privativa deberán darse las siguientes condiciones. En primer lugar, la instalación averiada debe encontrarse en un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente. De tal manera que las tuberías privativas tendrán esta condición cuando formen parte de todas aquellas instalaciones ubicadas dentro de una vivienda, esto es, a partir de su entrada y hacia el interior de las distintas estancias. En segundo lugar, para ser privativa la tubería solo puede prestar servicio a ese propietario. Y, en tercer lugar, otro elemento que a tener en cuenta es que la llave de paso esté situada dentro de la vivienda.

En cuanto a este último elemento, cabe señalar que, constructivamente, antes los contadores de agua estaban a la entrada de las viviendas, de manera que, aplicando los criterios señalados, del contador hacia dentro sería una tubería privativa y desde el contador hacia fuera sería común. Lo cual facilita la determinación de la naturaleza privativa de las tuberías que sirven a una casa y con ellas el responsable del daño (ex art. 1910 CC). Para ello será fundamental las pruebas periciales realizadas en el procedimiento judicial donde se indique la causa de la fuga de agua y su posible localización.

43 NAVARRO CASTRO, M.: “La responsabilidad civil de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal por los daños causados por el inadecuado mantenimiento de los elementos comunes”, en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños. Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (dir. J. ATAZ LÓPEZ y J.A. COBACHO GÓMEZ), t. III, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, p. 678.

En los edificios de moderna construcción, sin embargo, el contador suele estar en la plata baja del edificio, en el cuadro de contadores. Atendiendo al criterio anteriormente señalado que toma como referencia la llave de paso, todas las tuberías que van desde el contador a cada una de las viviendas deberían ser consideradas privativas, independientemente de que pasen por elementos comunes o por las viviendas de otros propietarios. De manera que solo serían comunitarias, las tuberías que van desde la llave de acometida general hasta el cuadro de contadores y las que van a las instalaciones comunitarias (por ejemplo, las de riego, la piscina, etc.).

Bajo mi punto de vista, este criterio que toma como referencia el contador debe conjugarse, en estos supuestos de casas de más moderna construcción, con las facultades fácticas de control que sobre la tubería en cuestión tiene el propietario. De manera que este solo debería responder por aquellas fugas que se han producido en el tramo sobre el que puede ejercer el control, que normalmente corresponderá con la parte de tubería que pasa por su vivienda o local. Este criterio solo quedaría excepcionado en el caso en el que el título constitutivo de la propiedad horizontal estableciera otra cosa y diera carácter privativo a las tuberías que sirven a una sola vivienda desde el cuadro de contadores.

En cuanto a las tuberías de saneamiento, como no hay contador, habría que tener en cuenta que, si recibe solo aguas de una propiedad, entonces sería privativa de esa vivienda en el tramo que pasa por la misma. Cuando empieza a recibir de otras viviendas o de elementos comunes, sería comunitaria, por cuanto todos se benefician de ella⁴⁴.

La jurisprudencia en torno al carácter privativo o común de las tuberías no es pacífica y uniforme. La posición dominante es la que pone el acento en el lugar en el que se produce la avería, considerando que es un elemento común cuando la fuga se produce antes de llegar a la vivienda y privativa cuando lo hace en los tramos que circulan dentro de los elementos de aprovechamiento privativo, con independencia del destino que tenga el agua que circula por su interior⁴⁵.

En otras sentencias se conjuga como mejor criterio, bajo mi punto de vista, el lugar donde se produce la fuga, el destino que tenga el agua y las facultades de control sobre la tubería. Es el caso de la SAP Jaén, Secc. 1.ª, 6 mayo 2021⁴⁶, que considera que la tubería es común cuando discurre por zonas comunes, aunque el cuadro de

44 Así, por ejemplo, la SAP Madrid, Secc. 8.ª, 23 mayo 2022 (JUR 2022, 286152) condena a la comunidad de propietarios a realizar las obras que sean necesarias para mantener la estanqueidad de una bajante comunitaria y evitar el rebosamiento de agua que se producía en una de las viviendas. El problema surge como consecuencia de una obra anterior realizada por la comunidad en la bajante, que trasladó el problema a la vivienda de la demandante.

45 En esta dirección, SAP Tarragona, Secc. 1.ª, 18 julio 1997 (AC 1997, 1600); SAP Zaragoza, Secc. 4.ª, 23 noviembre 2006 (JUR 2007, 123126); SAP Asturias, Secc. 1.ª, 24 abril 2008 (JUR 2008, 233998); y SAP Madrid, Secc. 21.ª, 12 febrero 2009 (JUR 2009, 238178).

46 SAP Jaén, Secc. 1.ª, 6 mayo 2021 (ECLI:ES:APJ:2021:719).

contadores esté fuera de la vivienda. Así afirma expresamente que “la distinción que pretende el recurrente entre el cuarto donde se encuentra centralizado todo el grupo de contadores, que sería comunitario, y la derivación de cada vecino que parte de cada contador; que todo comunero tiene y que va parar individualmente a cada vivienda, por elementos comunes, sería privativa, no puede aceptarse, de acuerdo con el art. 396 CC, en relación con el art. 3.a) LPH, que atribuye a cada propietario el derecho singular y exclusivo sobre las instalaciones de todas clases, cuando solo se reúne dos requisitos: Que estén comprendidos dentro de los límites de un piso o local, y sirvan exclusivamente a su dueño”. Y ello por cuanto, entre otras razones, el propietario no puede proceder de modo adecuado al mantenimiento de una tubería que pasa por elementos comunes, para lo que no resulta facultado a proceder sin estar autorizado por los órganos de la comunidad de propietarios.

Para otras, como la SAP Madrid, Secc. 13.ª, 17 julio 2007⁴⁷ “lo determinante para distinguir si cierta tubería constituye un elemento común o privativo dentro de la comunidad de propietarios no es tanto el lugar en que se encuentre ni el beneficiario exclusivo de su servicio, cuanto el control que sobre la misma ostenta el titular del elemento privativo o, en su caso, la comunidad de propietarios”. Por lo que considera que la tubería sería comunitaria o general cuando, aunque transcurra por una de las paredes de la vivienda, cerrando la llave de paso no interrumpe la fuga de agua. Esta línea es seguida por otras, como la SAP Orense, Secc. 1.ª, 27 enero de 2015⁴⁸. En el supuesto litigioso de esta última sentencia, la conducción del agua caliente del edificio servía a todos los vecinos, sin que cada comunero pudiera actuar de forma individualizada, además la avería se produjo en un tramo anterior a la llave de paso de la vivienda y se comprobó que, cerrada esa llave, el agua continuaba corriendo, por lo que se consideró el carácter común de la tubería.

En suma, creo que podemos concluir afirmando que la tubería tendrá carácter privativo cuando sirva a un solo propietario y respecto del tramo de tubería que esté dentro de su vivienda o local de negocio, pues es donde aquel puede ejercer una actividad de control y obtiene un beneficio directo de la cosa que puede producir daños. En el resto de los casos la tubería tendrá carácter de elemento común, salvo que el título constitutivo o los estatutos de la comunidad hayan previsto otra cosa.

2. Terrazas.

El caso de las terrazas es también problemático cuando hablamos de filtraciones de agua. Tanto doctrina como jurisprudencia suelen distinguir tres supuestos: i)

47 SAP Madrid, Secc. 13.ª, 17 julio 2007 (ECLI:ES:APM:2007:12635).

48 SAP Ourense, Secc. 1.ª, 27 enero 2015 (JUR 2015, 68583).

cuando la terraza es un elemento común; ii) cuando es elemento privativo; y iii) si es elemento común de uso privativo⁴⁹.

El caso más sencillo es cuando la terraza tiene condición de elemento común de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo y, por tanto, es accesible a todos los propietarios. En este supuesto la comunidad de propietarios será responsable por los daños causados por filtraciones de agua en caso de falta de reparación de los elementos comunes. Sin perjuicio de su consideración como un incumplimiento de una obligación legal (ex art. 10.1 LPH), que el perjudicado puede accionar cuando sea propietario frente a la comunidad⁵⁰, desde la perspectiva de la responsabilidad extracontractual, la doctrina jurisprudencial ha encuadrado la responsabilidad por filtraciones de la comunidad tanto en el art. 1902 CC⁵¹, como en el art. 1910 CC⁵². Sin que haya en estos casos presunción legal alguna de responsabilidad, ni inversión de la carga de la prueba que permita considerar que cuando haya filtraciones o caída de agua se trata de daños producidos por elementos comunes⁵³; ni tampoco objetivación de la responsabilidad cuando ha concurrido la acción negligente o culpable de algún vecino⁵⁴.

El caso más frecuente en las comunidades de propietarios es cuando el acceso a la terraza solo puede hacerse a través de la vivienda de uno de los comuneros, que es quien tiene asignado de manera exclusiva su uso y disfrute en el título constitutivo o en los estatutos. A pesar de tener un uso privativo, la terraza no pierde en este caso su consideración de elemento común, pero sí tiene consecuencias en orden a los gastos. Pues, salvo que se haya previsto otra cosa en el título constitutivo o en los estatutos⁵⁵, los gastos de conservación y las obras de simple reparación corresponderán al titular o titulares del uso, que tendrán que hacer las reparaciones derivadas del uso normal; mientras que correrá a cargo de la comunidad de propietarios las reparaciones extraordinarias o las obras de reconstrucción (como reparación de forjados o de tela asfáltica), necesarias por el mero transcurso del

49 Vid. aquí con más detalle, BARCELÓ DOMÉNECH, J.: "La reparación de las terrazas de los áticos en el Régimen de Propiedad Horizontal", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2011, n.º 726, pp. 1872 y ss.

50 REBOLLEDO VARELA, Á.L.: "Cuestiones sobre responsabilidad civil de las comunidades de propietarios", en A.A.VV.: *Estudios de Derecho Civil en Homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa* (coord. M. CUENA CASAS, L.A. ANGUIA VILLANUEVA y J. ORTEGA DOMÉNECH), Dykinson, Madrid, 2013, p. 994. Asimismo, véase SAP Pontevedra, Secc. 1.ª, 21 enero 2010 (JUR 2010, 91314), y SAP Islas Baleares, Secc. 3.ª, 26 julio 2013 (JUR 2013, 277177), entre otras.

51 SAP Burgos, Secc. 3.ª, n.º 402/2019 31 julio 2019 (JUR 267757), entre las más recientes.

52 Así, SAP Alicante, Secc. 5.ª, 29 marzo 2001 (JUR 155565).

53 REBOLLEDO VARELA, Á. L.: "Cuestiones", cit., p. 1003.

54 Un ejemplo de ello lo encontramos en la STS 29 diciembre 1993 (RJ 1993, 10159) en un caso en el que los daños se producen por la obstrucción de una tubería de desagüe comunitaria por una toalla cuyo origen se desconoce. El Tribunal considera que la comunidad no debe responder "porque tras el taponamiento de la tubería están los usuarios o no usuarios de parte del edificio por la que aquélla desagua, y no cabe generalizar la supuesta, que no probada, imprudencia a todos los comuneros".

55 La STS 7 junio 2018 (RJ 2018, 2403).

tiempo (STS 24 abril 2013)⁵⁶ o por la errónea elección de los materiales constructivos (STS 30 diciembre 2015)⁵⁷, salvo que obedezcan esas filtraciones a negligencia o dolo del usuario⁵⁸.

Este es el criterio seguido usualmente por la jurisprudencia para atribuir la responsabilidad por filtraciones de agua, considerando responsable al propietario u ocupante de la vivienda cuando el daño producido se deba a su actuación⁵⁹; o los desperfectos traen causa de su mal uso o conservación, lo que ha podido afectar a la terraza como elemento común (por ejemplo, por falta de limpieza de sumideros, colocación de macetas⁶⁰, no reponer correctamente baldosas rotas o desprendidas⁶¹, o realizar obras que han supuesto un deterioro de la terraza⁶²), incumpliendo de esta forma su obligación legal de respeto a las instalaciones comunes [art. 9.I.a) LPH]⁶³. Mientras que si el daño es fruto de la falta de reparaciones extraordinarias, como la falta de impermeabilización de la terraza, responderá la comunidad de propietarios.

Para BARCELÓ DOMÉNECH, más que atender al carácter ordinario o extraordinario de la reparación, habría que apreciar si el daño tiene origen en la superficie de la terraza (que puede ser un elemento privativo o de uso exclusivo de algún vecino) o en la estructura de separación entre la terraza y los pisos inferiores (que sirve de cubierta al edificio y por tanto tendrá necesariamente la condición de elemento común)⁶⁴. Este planteamiento resulta más coherente con las consecuencias que se derivan de la configuración jurídica de las terrazas y evita, entre otras cosas, que todas las reparaciones vayan a parar al propietario del último piso que tiene la terraza como elemento privativo o bien de uso exclusivo.

56 STS 24 abril 2013 (RJ 2013, 3497).

57 STS 30 diciembre 2015 (RJ 2015, 197).

58 Así, por ejemplo, en la SAP Islas Baleares, Secc. 5.ª, 29 septiembre 2015 (JUR 2015, 249157), donde el demandado colocó una puerta para acceder a la azotea, de manera que solo tenía acceso él y los miembros de su familia, dejando unas varillas de hierro allí, que fueron también causa de que se produjeran las humedades y filtraciones en el piso inferior.

59 Como es el caso de la SAP Barcelona, Secc. 13.ª, 16 septiembre 2019 (JUR 2019, 277941), donde la colocación de un cierre en la terraza comunitaria de uso exclusivo por el propietario impidió la correcta impermeabilización de las obras emprendidas por la comunidad y causó las filtraciones.

60 La SAP Asturias, Secc. 4.ª, 8 junio 2020 (AC 2020, 1969) que tiene que resolver un problema de humedades procedente de la terraza comunitaria de uso privativo de un propietario. En ella se apreció responsabilidad solidaria del titular de la terraza y de la comunidad. La del primero por "utilizar la terraza como si de una finca rústica se tratara". La de la comunidad, porque "la lámina impermeabilizante está deteriorada, picada en varios puntos lo que posibilita la entrada de agua", lo que podía ser debido, aparte del mal uso que hizo el propietario de la terraza, a la mala colocación o defectuosa calidad del material empleado.

61 En este sentido, STS 17 febrero 1993 (RJ 1993, 1239), que considera obras que responden al normal uso y conservación de las terrazas, y por ende incumbencia del propietario, las que consisten en la reposición de baldosas rotas.

62 Es el caso de la SAP Asturias, 23 octubre 2001 (JUR 2002, 17065).

63 De acuerdo con el art. 9.I.b) LPH son obligaciones de cada propietario: "Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder".

64 BARCELÓ DOMÉNECH, J.: "La reparación", cit., p. 1909.

Esta línea es la seguida por las sentencias del TS de 17 febrero 1993⁶⁵, 18 junio 2012⁶⁶ y 24 abril 2013⁶⁷. La primera de ellas resume la doctrina jurisprudencial en la materia, al indicar que, si las obras de reparación están dirigidas a suprimir filtraciones de agua y humedades derivadas de determinados vicios constructivos, corresponde su abono a la comunidad de propietarios. Pero si estamos ante obras que responden a un normal uso de las terrazas, como las consistentes en la reposición de baldosas rotas, corresponderán a los propietarios que tienen su uso exclusivo⁶⁸.

Con mayor detalle la STS 24 abril 2013 afirma que no hay que confundir la terraza con la cubierta del inmueble (elemento común). Pues mientras que las primeras son elementos comunes por destino, lo que permite atribuirles un uso privado a uno de los propietarios, “las cubiertas de los edificios configurados en régimen de propiedad horizontal donde se sitúan las cámaras de aire, debajo del tejado y encima del techo, con objeto de aislar del frío y del calor y que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser el elemento común que limita el edificio en la parte superior. La cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio, se configure como privativa” (FJ 3.º).

Consignientemente, habrá que tener en cuenta que cuando se trata, por ejemplo, de filtraciones de agua procedentes de la mala impermeabilización de la cubierta del inmueble, al tener la consideración de elemento común (arts. 396 CC y 3 LPH), deberá responsabilizarse a la comunidad de propietarios por los daños causados por su falta de mantenimiento o reparación (arts. 10.1 LPH y 1902 y 1910 CC).

Cuando no sea posible atribuir al propietario que tiene el uso privativo de la terraza o a la comunidad la responsabilidad por las filtraciones de agua de forma individualizada, la condena será solidaria, según la jurisprudencia mayoritaria⁶⁹.

65 STS 17 febrero 1993 (RJ 1993, 1239).

66 STS 18 junio 2012 (RJ 2012, 9318).

67 STS 24 abril 2013 (RJ 2013, 3497).

68 Observa ORDÁS ALONSO, M.: *Propiedad horizontal: derechos y deberes de los propietarios*, Bosch, Madrid, 2023, p. 103, que la falta de sellado de las juntas entre las baldosas de la terraza no tiene que imputarse necesariamente a su mal uso, pues puede tener su origen en el hecho de estar a la intemperie y al cambio de temperaturas, máxime si no se ha usado un material específico para exteriores. Por lo que su reparación, como elemento básico de impermeabilización del inmueble, debería ser responsabilidad de la comunidad de propietarios, en tanto que supera las labores de mera conservación. Solo le sería imputable al titular del uso de la terraza si el sellado hubiera desaparecido como consecuencia del uso de técnicas agresivas de limpieza o por cualquier otro motivo de mal uso. Y la misma solución entiende que sería aplicable cuando las filtraciones se producen por falta de pendiente del suelo de la terraza.

69 Así, entre otras, SAP Barcelona, Secc. 1.ª, 30 junio 2006 (JUR 2007, 9141); SAP Asturias, Secc. 6.ª, 17 noviembre 2003 (JUR 2003, 277682); y SAP Asturias, Secc. 4.ª, 8 junio 2020 (AC 2020, 1969).

3. Plazo de prescripción de la acción.

Existe una larga discrepancia jurisprudencial, cuando estamos hablando de daños causados por falta de reparación de elementos comunes, sobre si el plazo a considerar es el plazo general para las acciones personales que prevé el art. 1964 CC de 5 años (antes 15), por el incumplimiento de la obligación legal que corresponde a las comunidades de mantener en buen estado los elementos comunes, realizando las reparaciones necesarias (art. 10.I LPH); o bien estamos ante el ámbito de la responsabilidad extracontractual, por lo que resultaría de aplicación el plazo prescriptivo de un año de acuerdo con el art. 1968.2.º CC.

La STS 14 septiembre 2018⁷⁰ ha terciado en el debate, considerando que sería de aplicación el plazo del art. 1964 CC, al menos cuando se refiere a daños sufridos por otros propietarios u ocupantes del inmueble por cualquier título⁷¹, en la medida que “la acción de reclamación de indemnización de daños y perjuicios causados parte de la afirmación, no discutida, de que los daños y perjuicios que se dicen producidos nacen necesariamente del incumplimiento de una obligación legal que a las comunidades de propietarios impone el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido de llevar a cabo las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes, de modo que no causen daño alguno a otros bienes comunes o a los privativos. Se trata de una obligación legal, en el sentido a que se refiere el artículo 1089 del Código civil, que no resulta asimilable a las derivadas de actos u omisiones ilícitas, que comprenden un ámbito distinto y a las que resulta de aplicación el plazo de prescripción del artículo 1968-2.º. No cabe disociar el plazo de prescripción para exigir el cumplimiento de las obligaciones legales del correspondiente a la acción para exigir las consecuencias dañosas de dicho incumplimiento” (FJ 3.º).

Habrá que tener en cuenta, además, que los daños que se producen por filtraciones desde un elemento superior, como consecuencia del mal estado de las terrazas, pueden ser calificados como continuados, al continuar produciéndose y agravándose con el transcurso del tiempo hasta la subsanación de los defectos que dan lugar a los mismos, en este caso no se inicia el cómputo del plazo de prescripción hasta la consolidación del resultado definitivo.

70 STS 14 septiembre 2018 (RJ 2018, 5139).

71 Como advierte NAVARRO CASTRO, M.: “La responsabilidad”, cit., p. 691, cuando quien reclama es un tercero ajeno a las relaciones vecinales, la responsabilidad es extracontractual y el plazo prescriptivo sería de un año, pues ni la comunidad ni los propietarios tendrían obligación legal alguna de mantener adecuadamente los elementos del inmueble. Esto sería así, bajo mi punto de vista, cuando el tercero no es una persona que ocupe el inmueble por cualquier título, porque entonces operaría la obligación de realizar las reparaciones necesarias del bien a cargo del propietario, en particular si estamos hablando de un inmueble alquilado (art. 21 LAU) y también las de la comunidad como límite a esta última.

Es lo que sucedió en el caso resuelto por la STS 20 febrero 2019⁷², donde la Sala I.^a casó la sentencia de instancia que había considerado prescrita la acción, atendiendo a que “la consideración de los daños como permanentes («que se mantienen en el tiempo») o continuados («que no sólo se mantienen, sino que se van agravando en cuanto su causa productora no cesa»), no es una mera cuestión fáctica -como sostiene la parte recurrida- sino que alcanza efectos jurídicos en tanto que influye en la determinación del *dies a quo* para el comienzo del plazo de prescripción, siendo por otra parte incontestable que los daños que se producen por filtraciones desde un elemento superior continúan produciéndose y agravándose con el transcurso del tiempo hasta la subsanación de los defectos que dan lugar a los mismos; por lo que se podrán considerar como permanentes, como sostiene la Audiencia, pero también son continuados pues se agravan por las sucesivas filtraciones que se producen en cada momento en que cae agua sobre la terraza superior. La aplicación de lo dispuesto por artículo 1969 CC da lugar a que la fijación del *dies a quo*, en el caso de daños continuados, haya de coincidir con la fecha en que los mismos cesan y, en consecuencia, cuando cabe cuantificar su alcance definitivo, pues es entonces -no antes- cuando la acción puede ejercitarse” (FJ 4.º).

Esta interpretación ayuda al perjudicado a poder reclamar frente al verdadero responsable del daño cuando no resulta claro el origen de una filtración, pues como el mismo Tribunal Supremo aclara en la sentencia citada: “El artículo 1969 CC establece que el comienzo del plazo de la prescripción coincide con el momento en que la acción «pudo ejercitarse», para lo que no basta el conocimiento del daño sino que es necesario, además, que se conozca la identidad del responsable del mismo a efectos de poder ejercer adecuadamente la acción, siendo así que en el caso presente el demandante dirigió en un primer momento la acción reclamatoria contra los propietarios de los pisos superiores los que, a su vez, demandaron a la comunidad; de modo que la responsabilidad de esta última sólo fue judicialmente determinada cuando se dictó sentencia en el anterior proceso”.

IV. LA RESPONSABILIDAD DEL OCUPANTE POR DAÑOS CAUSADOS POR FILTRACIONES DE AGUA.

La STS (Pleno) 15 abril 2021, recopilando sentencias anteriores, afirma que la responsabilidad civil extracontractual que deriva del art. 1910 CC es imputable al sujeto o persona que “*habita la casa* o parte de ella «por cualquier título como personaje principal de la misma»”, incluso “a pesar de no encontrarse en el inmueble cuando se produce el daño” (la cursiva es propia). Es más, considera que “el término habitar se entiende referido a cualquier tipo de uso, residencial o no, del que sea susceptible, desde una perspectiva material, el edificio o construcción de que se

72 STS 20 febrero 2019 (RJ 2019, 679).

trate. Además, la jurisprudencia considera que la casa es habitada por el que posee el título para usar y disfrutar de la «casa» en cuestión aun cuando todavía no la utilice, como acontece en el caso de edificios en construcción” (FJ 4.º).

De ahí que haya que entender que la responsabilidad del art. 1910 debe recaer en el sujeto que utilice y disfrute de la vivienda, con independencia de que lo haga como propietario o en virtud de otro título de naturaleza distinta, lo importante es que haga un uso de hecho del inmueble⁷³ y pueda tener un control efectivo sobre este⁷⁴.

Un dato importante cuando hablamos de la responsabilidad por los daños causados por cosas arrojadas o caídas desde una vivienda, es que la mayoría de los propietarios tienen un seguro de responsabilidad civil por daños en el hogar. Debemos tener en cuenta aquí, que es jurisprudencia en la materia la que considera que “el riesgo cubierto por el seguro de responsabilidad civil es del nacimiento a cargo del asegurado de la obligación de indemnizar a un tercero por un hecho de cuyas consecuencias sea civilmente responsable, conforme a derecho, dicho asegurado, de suerte que si no hay responsabilidad civil del asegurado no nacerá la obligación del asegurador” (STS 4 diciembre 2007 FD 3.º *in fine*)⁷⁵. De manera que, salvo que se incluya expresamente en la póliza del propietario que los daños causados por el arrendatario están cubiertos, su aseguradora no debe responder por las actuaciones de este. Y cuando sí lo están, podrá ejercitar la acción subrogatoria prevista en el art. 43 de la Ley del Contrato de Seguro, cuando los daños le sean imputables al arrendatario o a las personas de las que debe responder.

I. Viviendas y locales arrendados.

Uno de los daños más frecuentes que puede producir el arrendatario frente a terceros es el causado por filtraciones de aguas procedentes del piso o local alquilado. Las SSTS 20 abril 1993⁷⁶ y 6 abril 2001⁷⁷, sientan las bases de la reclamación de daños por filtraciones, estableciendo la responsabilidad del arrendatario que habita el inmueble, y no la del propietario-arrendador, por aplicación del art. 1910 CC, en la medida en que es aquél quien ostenta el control de la cosa⁷⁸. Este criterio ha sido

⁷³ Así, LÓPEZ MÁR, P.: “La responsabilidad”, cit., p. 235.

⁷⁴ CALLEJO RODRÍGUEZ, C.: *Responsabilidad*, cit., p. 79.

⁷⁵ STS 4 diciembre 2007 (RJ 2008, 39).

⁷⁶ STS 20 abril 1993 (RJ 3103)

⁷⁷ STS 6 abril 2001 (RJ 3636). Tanto en esta sentencia como en STS 20 abril 1993 se condena al arrendatario que no había comunicado a los propietarios arrendadores del piso la existencia de ninguna avería en el tubo exterior o latiguillo del bidé (en la de 20 de abril de 1993) o en las tuberías (en la de abril de 2001), ni les había requerido para proceder a su reparación.

⁷⁸ Seguida también por la jurisprudencia menor, entre otras, SAP Cantabria, Secc. 1.ª, 11 marzo 2002 (JUR 2002, 162023) y SAP Islas Baleares, Secc. 3.ª, 28 septiembre 2006 (JUR 2006, 278867), donde el arrendatario no comunicó al propietario el mal estado de las tuberías; SAP Madrid, Secc. 21.ª, 15 enero 2016 (JUR 2016, 53564) filtraciones de agua provocadas por el deficiente funcionamiento de una lavadora

seguido también por la STS (Pleno) 15 abril 2021, que no considera responsable al propietario por las filtraciones derivadas de la rotura del tubo flexible del inodoro de un baño, por cuanto desconocía la necesidad de su reparación, pues nada se le comunicó por parte del arrendatario. Es más, nuestro Alto Tribunal ha llegado a extender la responsabilidad del arrendatario a situaciones donde este control no era directo o inmediato. Como hemos visto que ocurrió en el caso de la STS de 12 abril 1984⁷⁹, imputándole responsabilidad en aplicación del art. 1910 CC cuando no estaba en la vivienda porque se estaban ejecutando obras y fue uno de los obreros el causante de los daños al dejar un grifo abierto⁸⁰.

De la casuística jurisprudencial, se desprende que el arrendatario responderá en aquellos casos en los que quede acreditado que el daño se debió a una actuación negligente suya o de las personas de las que debe responder⁸¹. En este sentido, hay que tener en cuenta que la ley establece una presunción en contra del arrendatario, que deberá de probar que no es el causante de los daños objeto de la reparación (arts. 1563 CC y 21.I LAU)⁸². Así, a modo de ejemplo, en la SAP Barcelona, Secc. 17.ª, 9 octubre 2001⁸³ quedó acreditada la culpa del arrendatario en la medida en que las filtraciones se debieron a la obstrucción parcial de la bajante, como consecuencia de las hojas almacenadas en el sumidero por las plantas colocadas en la terraza por la arrendataria.

Pese a la naturaleza objetiva del art. 1910 CC, existen ciertas causas por las cuales el arrendatario se podría exonerar de responsabilidad por los daños causados por filtraciones de agua. Entre ellas estaría, en primer lugar, la circunstancia de que la filtración se haya producido por un incumplimiento de la obligación de realizar las reparaciones necesarias por el propietario, siendo responsable el arrendatario cuando no haya comunicado la necesidad de las mismas⁸⁴.

ubicada en el domicilio de la arrendataria demandada; y SAP Pontevedra, Secc. 6.ª, 11 julio 2016 (AC 2016, 1388), por filtraciones de agua provocadas por la rotura de un manguito del suministro de agua del fregadero, donde el arrendatario no prueba haber comunicado su existencia al arrendador.

79 STS 12 abril 1984 (RJ 1984, 1958).

80 En cambio, y pese a la naturaleza objetiva del art. 1910 CC, podemos encontrar casos donde el propietario se ha podido eximir de responsabilidad, probando, por ejemplo, haber contratado a una empresa de fontanería para reparar una avería y como consecuencia de dicha reparación se produce la filtración de agua. Así, la SAP Murcia, Secc. 1.ª, 14 febrero 2012 (JUR 2012, 104863), exonera de responsabilidad al propietario de la fuga de aguas por cuanto esta se produjo al día siguiente en el que una empresa de fontanería contratada por él colocara uno de los tapones del cuarto de baño para la posterior instalación de los sanitarios.

81 Otras sentencias de interés son la SAP Sevilla, Secc. 5.ª, 27 octubre 2016 (JUR 2017, 22874); y SAP Asturias, Secc. 6.ª, 18 enero 2019 (JUR 2019, 46825).

82 De acuerdo con el art. 1563 CC: "El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya". Y a este se remite expresamente el art. 21.I LAU de 1994.

83 SAP Barcelona, Secc. 17.ª, (JUR 2002, 5916).

84 En este último sentido, SAP Islas Baleares, Secc. 3.ª, 28 septiembre 2006 (JUR 2006, 278867) y SAP Pontevedra, Secc. 6.ª, 11 julio 2016 (AC 2016, 1388).

Debemos tener en cuenta en este punto, que la ley pone a cargo del arrendador la obligación de realizar las obras de reparación necesarias para garantizar la habitabilidad del bien que debe de proporcionar al arrendatario para servir al uso convenido, cuyo régimen jurídico se encuentra previsto en los arts. 1554.2°, 1558 y 1559 CC, y 21 y 30 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Asimismo, debe realizar las obras de reparación necesarias impuestas por la autoridad competente (art. 26 LAU). Si el arrendatario acredita que el daño tiene como causa precisamente el incumplimiento imputable al arrendador de la obligación de realizar las reparaciones que precisa el bien alquilado, podrá exonerarse de responsabilidad o bien disminuir su cuantía si concurre también culpa de su parte en la producción del daño.

Cuando la urgencia de la reparación así lo requiera, para “evitar un daño inminente o una incomodidad grave”, el arrendatario podrá realizar las reparaciones precisas, previa comunicación al arrendador, y luego exigir su importe (art. 21.3 LAU). La jurisprudencia del Tribunal Supremo, interpretando este precepto, ha señalado que el arrendatario está facultado para realizar la obra urgente, pero no tiene obligación alguna de ejecutarla, solo de ponerlo en conocimiento del arrendador⁸⁵. No obstante, en mi opinión, la buena fe contractual y el deber de evitar o mitigar el daño (arts. 7.1 y 1258 CC) deberían ser valorados en la actuación del arrendatario en los casos de inminencia y gravedad del daño⁸⁶.

En la práctica, resulta conveniente que el arrendatario se asegure que el arrendador tuvo conocimiento de la necesidad de ejecutar las reparaciones necesarias y le facilitó la posibilidad de ver el estado de la vivienda o local (por sí o por técnicos que designe), para prevenir posibles reclamaciones por los daños causados o sufridos por la finca. Para ello, podrá acudir a cualquier medio de prueba reconocido en Derecho (como puede ser un burofax, un correo electrónico -art. 4.6 LAU-, un correo con acuse de recibo, etc.), en orden a dejar constancia de que se produjo esta notificación. No obstante, al no haber establecido la Ley de Arrendamientos Urbanos ningún procedimiento específico al efecto, los tribunales han considerado suficiente en ocasiones que se produzca de cualquier forma, incluso verbal⁸⁷.

Siguiendo con las causas de exoneración que podría alegar el arrendatario en los casos aquí estudiados de filtraciones, otra de ellas sería que la tubería en la que se ocasionó la avería no era un elemento privativo de la vivienda ocupada por el arrendatario, sino un elemento común –como hemos explicado en anteriores líneas–⁸⁸.

85 SSTS 28 enero 1981 (RJ 1981, 116) Cdo. 2.º y 2 diciembre 1991 (RJ 1991, 8905) FD 6.º.

86 Sobre este tema véase en particular el trabajo de EXTREMEÑA FERNÁNDEZ, B.: *La carga de mitigar el daño*, Dykinson, Madrid, 2022, pp. 195 y ss.

87 SAP Cantabria, Secc. 4.ª, 27 febrero 2007 (JUR 2007, 265269, FD. 1.º), en relación con la sustitución de una caldera de gas por un termo eléctrico.

88 SAP Cuenca, Secc. 1.ª, 14 enero 2004 (AC 2004, 793).

En tercer lugar, se podría alegar que el suceso es consecuencia de un fallo de la instalación no visible del inmueble y difícilmente advertible por el arrendatario⁸⁹. Así como también, otra causa de exoneración de responsabilidad que ha sido apreciada por nuestros tribunales es que el arrendatario no tenga la disposición efectiva o control sobre el inmueble al estar subarrendado, siendo además el origen de las filtraciones la actuación del subarrendatario⁹⁰, ya que en este caso el ocupante efectivo de la vivienda no es él sino el subarrendatario.

Como resumen de todo lo anterior, podemos concluir que el propietario-arrendador solo responderá en los casos en los que la causa determinante de las filtraciones o fugas de agua fuera el mal estado de las instalaciones (por ejemplo, estuvieran las tuberías en mal estado o alguno de los elementos del baño, como el bote sifónico) y, sabiendo de este estado, porque así se lo ha comunicado el arrendatario (arts. 1559 pf. 2.º CC y 21.3 LAU) o incluso la propia comunidad o algún vecino, no hubiera actuado o simplemente hubiera incumplido su obligación de repararlas por culpa o negligencia (arts. 1554.2.º CC y 21.1 LAU). En estos casos respondería del daño en virtud del art. 1902 CC, pero no con base en el art. 1910 CC (como señala la STS 20 abril 1993 FD 5.º)⁹¹. Y ello por cuanto las filtraciones serían consecuencia del incumplimiento de su deber legal de mantener en buen estado de conservación el piso o local [art. 9.1.b) LPH], así como de su obligación contractual frente al arrendatario de no realizar las reparaciones necesarias para conservar la finca arrendada en el estado de servir al uso para el que ha sido destinada (arts. 1554.2.º CC y 21 LAU)⁹².

No cabría alegar falta de litisconsorcio pasivo necesario por la circunstancia de que se demande solo al arrendador o al arrendatario, cuando se estima responsabilidad por parte de ambos. Pues, como es sabido, es doctrina jurisprudencial que, en materia de responsabilidad civil extracontractual, el perjudicado se puede dirigir

89 SAP Barcelona, Secc. 19.ª, 30 enero 2018 (JUR 2018, 85349).

90 SAP Pontevedra, Secc. 1.ª, 21 septiembre 2017 (JUR 2017, 252024)

91 STS 20 abril 1993 (RJ 1993, 3103) FD 5.º

92 En este sentido, podemos traer a colación la SAP, Sevilla, Secc. 5.ª, 3 diciembre 2002 (JUR 2003, 147437), relativa a daños por el deficiente estado de conservación del tejado que provocó las filtraciones de lluvia; SAP Alicante, Secc. 5.ª 20 mayo 2003 (JUR 223035), donde los dueños de la vivienda conocían de la fuga de agua que produjo filtraciones a los pisos vecinos y nada dispusieron para su arreglo; SAP Navarra, Secc. 3.ª, 21 julio 2003 (JUR 2004, 3013), que versa sobre una fuga de agua por el mal estado de la tubería; SAP Valencia, Secc. 7.ª, 8 junio (JUR 2005, 13486), relativa a filtraciones de agua procedentes del desgaste de la tubería privativa; SAP Barcelona, Secc. 1.ª, 10 noviembre 2009 (JUR 2010, 44922), donde se observa negligencia del propietario al no dotar a la vivienda de un plato de ducha adecuado; SAP Valencia, Secc. 7.ª, n.º 351/2004 24 junio 2004 (JUR 2005, 13389) y SAP Madrid, Secc. 14.ª, 12 mayo 2006 (JUR 2006, 192554), en ambas las filtraciones procedían del fregadero que se encontraba en unas pésimas condiciones, siendo antiguas las instalaciones y los desagües de la vivienda; y SAP A Coruña, Secc. 5.ª, 21 abril 2016 (JUR 2016, 103401), que resuelve sobre los daños sufridos en la vivienda de abajo consecuencia del agua filtrada por la falta de mantenimiento del bote sifónico del baño. En todas ellas se condena al propietario con base en el art. 1902 CC por las filtraciones causadas.

contra cualquiera de los obligados sin necesidad de demandar a todos (art. 1144 CC)⁹³.

Cuando no queda suficientemente acreditada a quién corresponde la actuación productora del daño⁹⁴, o bien se debe a las acciones tanto del propietario (por omisión de realizar las reparaciones necesarias), como del arrendatario (por ejemplo, por no liberar de obstáculos el sistema de drenaje de aguas o no poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las reparaciones necesarias o urgentes, o no permitir la localización inicial de la avería desde su vivienda), sin que se pueda discriminar la específica responsabilidad de los partícipes en el resultado dañoso, deberán responder todos los posibles agentes de forma solidaria por el perjuicio causado a terceros, de acuerdo con la casuística jurisprudencial mayoritaria⁹⁵.

2. Viviendas “okupadas”.

El fenómeno de la “okupación” en España, preocupa y mucho, no solo por las consecuencias de normas como el RD 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente al COVID-19 (vigente hasta el 31 de diciembre de 2022), y que ha dificultado el desahucio de arrendatarios sin recursos⁹⁶, sino sobre todo por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que ha tenido un efecto rebote no deseado, y este no es otro que la reducción del 30% del mercado de la vivienda en España. Todo ello unido a la poca inversión en vivienda social que se ha realizado en nuestro país en años y al sobreendeudamiento de las familias españolas en materia de vivienda, por encima de la media europea⁹⁷, da lugar un panorama poco alentador. Y puede conducir al aumento de la ocupación ilegal y su mantenimiento como consecuencia de unas políticas sociales y económicas poco creativas, que no encuentran otra salida a todas estas situaciones de sinhogarismo que se están produciendo, que trasladar este problema a los propietarios de viviendas que las tienen vacías.

93 SAP Toledo 6 marzo 1995 (AC 1995, 527) y SAP Islas Baleares 15 enero 1998 (AC 1998, 2705).

94 SAP Islas Baleares 16 diciembre 2002 (JUR 2003, 74395) donde se produjo la rotura accidental en un tramo del tubo de plomo que alimenta la cisterna del inodoro del baño.

95 En este sentido, entre otras, SAP Valencia, Secc. 8.ª, 3 abril 2002 (JUR 2002, 142693) y SAP Las Palmas, Secc. 4.ª, 25 enero 2006 (JUR 2006, 155587) donde ninguno de los demandados consiguió probar que las filtraciones se produjeron por una causa ajena a ellos; SAP Islas Baleares, Secc. 4.ª, 29 marzo 2005 (JUR 2005, 144149), donde surge la duda sobre si una actitud más diligente de los arrendatarios hubiera permitido apreciar los problemas de la bomba de agua del retrete; SAP Málaga, Secc. 4.ª, 31 octubre 2006 (JUR 2007, 165854), porque el arrendatario no facilitó la entrada para reparar la avería, estando convencido de que las filtraciones procedían del piso superior al suyo; y SAP Madrid, Secc. 12.ª, 31 mayo 2010 (JUR 2010, 251048), rotura en el sistema de evacuación de aguas residuales en el piso superior, al desatascar el arrendatario las tuberías con un líquido corrosivo que provocó su rotura; y ATS 14 octubre de 2020 (JUR 2020, 302234).

96 En palabras de CARRASCO PERERA, Á.: “La responsabilidad de los daños causados por el «okupa»: riesgos e incentivos en tiempos de COVID-19”, *Centro de Estudios CESCO*, 9 mayo 2020: “va a convertir prácticamente a todo arrendatario pobre en okupa oficializado” p. 3. Disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_responsabilidad_de_los_da%C3%B1os_causados_por_el_okupa.pdf.

97 Según se puso de manifiesto en el Congreso Internacional “vivienda: cuestiones actuales”, celebrado en la Universidad de Alicante el 30 de noviembre y 1 de diciembre de 2023.

Con todo, cabe observar que la ocupación ilegal de viviendas en España es una cuestión compleja, como expresa el preámbulo de la Ley 5/2018, por cuanto convergen casos de familias que se encuentran en una sobrevenida situación de vulnerabilidad económica y de exclusión residencial, con “fenómenos de ocupación ilegal premeditada, con finalidad lucrativa”, esto es, con verdaderas organizaciones mafiosas que se aprovechan de estas situaciones de necesidad. Incluso –sigue diciendo la Ley–, “se han llegado a ocupar ilegalmente viviendas de alquiler social de personas en situación económica muy precaria o propiedad de ancianos con pocos recursos y para abandonarlas se les ha exigido el pago de cantidades a cambio de un techo inmediato, o se ha extorsionado al propietario o poseedor legítimo de la vivienda para obtener una compensación económica como condición para recuperar la vivienda de su propiedad o que legítimamente venía poseyendo”.

La Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, pretende ofrecer una vía adecuada al fenómeno de la ocupación ilegal, sin tener que recurrir a la vía penal. Para ello adecúa y actualiza el tradicional interdicto de recobrar la posesión previsto en el art. 250.I LEC para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente, mediante un procedimiento desarrollado en los arts. 437, 441 y 444 de la misma Ley procesal. Una de las modificaciones que introduce es el art. 437. 3 bis LEC, según el cual: “Cuando se solicitase en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado I del artículo 250, aquélla podrá dirigirse genéricamente contra *los desconocidos ocupantes* de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer”. Asimismo, el art. 441 I bis LEC concreta a quien se le podrá hacer la notificación de la demanda (“la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda”).

Esta previsión legal de poder dirigir la demanda “contra los desconocidos ocupantes” de una vivienda, viene a reconocer de manera expresa un criterio jurisprudencial anterior que ya permitía en estos casos la demanda frente a los ocupantes ignorados o desconocidos, a los efectos de obtener una viabilidad práctica del procedimiento y soslayar así las dificultades de la determinación subjetiva de la parte demandada. Además, resulta de mucha utilidad en el caso que aquí nos ocupa, pues permitiría con esta fórmula genérica poder demandar a los ocupantes ilegales que viven en el piso superior desde el que provienen las filtraciones de agua.

Nuestra doctrina no se ha ocupado mucho del tema del daño causado por los okupas y menos aún cuando se trata de filtraciones de agua. Entre las escasas opiniones vertidas sobre la materia quizás la más clara sea la expresada por CARRASCO PERERA cuando afirma que “si en el piso habita una cuadrilla de okupas, el «padre de familia» que responde a efectos del art. 1910 no es el dueño «ocupado», sino el jefe o jefes de la tribu okupante”. Entre otras razones, porque sobre el propietario de una vivienda no pesa ninguna obligación de garante respecto de daños que puedan sufrir sus vecinos causados por terceros de los que no deba responder (como es el caso de los okupas o de un ladrón que asalte su casa, y destroce grifos y cañerías, por ejemplo)⁹⁸. Y no le falta razón, puesto que –como hemos tenido ocasión de comprobar– el art. 1910 CC hace responsable al que efectivamente habite en la vivienda o local causante del daño por cualquier título, o sin título añadiría yo, excluyendo la responsabilidad del propietario cuando no habita⁹⁹.

Uno de los problemas que se plantea en el caso de los okupas es el de su determinación, al ser un grupo de personas difícil de identificar. Como hemos visto, a la hora de determinar la legitimación pasiva de la demanda, no habría problema con la fórmula que permite el art. 437. 3 bis LEC (“contra los desconocidos ocupantes” de la vivienda). Más complicada es la cuestión de atribuir responsabilidad al colectivo que se encuentre viviendo allí. En este caso creo que deberían entrar en juego las reglas sobre la responsabilidad por los daños causados por miembro indeterminado de un grupo, de manera que tendrá la consideración de “cabeza de familia” todos los que como “principal” habiten esa vivienda en ese momento, respondiendo de forma solidaria¹⁰⁰. Se trataría de una responsabilidad solidaria impropia, en la que no se podría oponer la excepción de falta de litis consorcio pasivo necesario, pues el art. 1144 CC señala que el acreedor se podrá dirigir contra cualquiera de los deudores.

Por ahora, son pocas las sentencias que hemos podido encontrar que resuelvan sobre daños por filtraciones de agua causados por okupas. En ellas se ha venido a exonerar de responsabilidad a los propietarios no ocupantes, cuando conste acreditado que estos actuaron de forma diligente para evitar los daños, atendiendo a si habían interpuesto o no una demanda civil para recuperación de la posesión del bien ilegalmente ocupado.

98 CARRASCO PERERA, Á.: “La responsabilidad”, cit., p. 2.

99 Para CALLEJO RODRÍGUEZ, C.: *La responsabilidad*, cit., p. 81, también en el caso de que la casa esté habitada por un okupa, sería este quien debería responder, pues es el que usa y disfruta de la vivienda. Para SALANOVA VILLANUEVA, M.: “La responsabilidad”, cit., p. 377, en el caso de que entren unos okupas en una casa abandonada y produzcan un daño por algo que arrojen, considera que si el inmueble está abandonado el responsable será el Estado, quien es propietario de todos los bienes vacantes de acuerdo con el art. 21 de la Ley de Patrimonio del Estado.

100 Para un mejor conocimiento de los presupuestos de la responsabilidad por daños causados por miembro indeterminado de grupo véase mi trabajo: *La responsabilidad civil por los daños causados por un miembro indeterminado de un grupo*, Dykinson, Madrid, 2005, pp. 92 y ss.

En esta dirección, la SJPI n.º 7 de Las Palmas de Gran Canaria, Provincia de Las Palmas, de 15 de marzo de 2021¹⁰¹ no considera que el propietario deba responder por los daños causados por los ocupantes ilegales de la vivienda desde la que se produjeron las filtraciones de agua, porque la propiedad había iniciado un procedimiento de recuperación de la posesión del inmueble y había dado de baja la luz y el agua (sin tener en cuenta que los okupas manipularon la toma de agua para disponer de suministro de agua y eso fue precisamente lo que causó la filtración). Esta sentencia toma como referencia la SAP Barcelona, Secc. 16.ª, 10 octubre 2019¹⁰², que también exonera a la SAREB, pese a las advertencias anteriores de inundaciones por agua realizadas por los vecinos del piso inferior, en la media en que consta que la propietaria del piso (la SAREB) emprendió todos los procedimientos legales a su alcance para recuperar la posesión del inmueble.

En otras resoluciones, sin embargo, se aprecia la responsabilidad de la entidad propietaria del piso ocupado, atendiendo a la posición en la que se encontraba y si ha estado en disposición de controlar y, eventualmente, evitar los riesgos (tanto de ocupación como de causación de daños por parte de los okupas) derivados del inmueble del que es propietario, trasladándole la responsabilidad por los daños al amparo de lo dispuesto en los arts. 1902¹⁰³ y 1910 CC.

Así, la SAP Málaga, Secc. 5.ª, 25 abril 2019¹⁰⁴, condena a la propietaria del piso ocupado ilegalmente (Bankia) y a su entidad aseguradora, por el daño causado al propietario del piso inferior como consecuencia de filtraciones de agua causadas por la retirada de grifería llevada a cabo por las personas que lo ocuparon (que dejaron las tomas de agua sin ninguna protección). El fundamento de la condena lo encuentra la Audiencia en el artículo 1902 (por falta de cuidado en el inmueble por parte de Bankia al permitir la ocupación del piso), en relación con la responsabilidad objetiva del 1910 respecto de las filtraciones de agua procedentes de un piso superior.

En el mismo entendimiento se pronuncia la SAP Barcelona, Secc. 16.ª, 22 diciembre 2021¹⁰⁵, que condena a la propietaria del piso ocupado (la Sociedad Cooperativa de Crédito Cajamar Caja Rural) por los desperfectos causados en la vivienda inferior por humedades y filtraciones de agua (ex arts. 1902 y 1910 CC), ante la pasividad adoptada frente al requerimiento realizado por la propietaria de

101 SJPI n.º 7 de Las Palmas de Gran Canaria, Provincia de Las Palmas, de 15 de marzo de 2021 (JUR 2021, 146256).

102 SAP Barcelona, Secc. 16.ª, 10 octubre 2019 (JUR 2019, 305594).

103 Sobre la base de este solo precepto considera responsable de los daños causados por los ocupantes ilegales de un inmueble la SAP Jaén, Secc. 1.ª, 29 marzo 2023 (ECLI:ES:APJ:2023:355), pues considera que la demandada sí conocía el riesgo que tenía la vivienda adquirida en subasta judicial de ocupación ilegal y, pese a ello, no adoptó ninguna medida para impedir que terceros tomaran posesión de la vivienda.

104 SAP Málaga, Secc. 5.ª, 25 abril 2019 (JUR 2020, 34263).

105 SAP Barcelona, Secc. 16.ª, 22 diciembre 2021 (ECLI:ES:APB:2021:15157).

la vivienda afectada por las filtraciones para que se tomaran medidas. Pues “es evidente -concluye la Audiencia- que una oportuna intervención de la propietaria, mediante el despliegue de los medios adecuados –tanto los de naturaleza material como jurídica–, habría impedido, o al menos moderado, la producción de los repetidos desperfectos”. Según los hechos del caso, no consta que Cajamar hubiera promovido el lanzamiento de los ocupantes mediante la incoación del correspondiente procedimiento civil, como tampoco que les haya dirigido requerimiento alguno para que abandonen la vivienda o al menos se le permitiera la reparación de la avería origen de los desperfectos.

Con mejor criterio –en mi opinión– resuelve, por un lado, la SAP Málaga, Secc. 5.ª, 29 junio 2023¹⁰⁶, por cuanto tiene en cuenta la STS (Pleno) de 15 de abril de 2021 y que el art. 1910 CC resulta solo de aplicación al “cabeza de familia” que efectivamente habite en el inmueble causante del daño. En ella se absuelve a la empresa propietaria de un inmueble ocupado. La Audiencia razona que la empresa demandada no habitaba la vivienda causante de las filtraciones de agua, al estar ocupada ilegalmente, por lo que la persona responsable (en virtud del art. 1910 CC) debe ser quien actualmente esté ocupando el piso, aunque sea sin ningún título. Para ello los magistrados de la Audiencia se hacen eco del concepto de “cabeza de familia” mantenido por el Supremo que lo refiere “al que, por cualquier título, habita una vivienda, como personaje «principal» de la misma, en unión de las personas que con él conviven, formando un grupo familiar o de otra índole” (STS 20 abril 1993 FD 4.º). Asimismo, el Tribunal de apelación ha tenido en cuenta que la empresa demandada no tenía constancia de la existencia de ningún problema de filtraciones por fuga de agua, ni de la necesidad de realizar ninguna reparación, además nunca había tenido la posesión del inmueble y está intentando su recuperación por vía judicial.

Por otro lado, creemos que la propietaria del inmueble sí podría responder por los daños causados por filtraciones de agua producidos por los okupas en virtud del art. 1902 CC, cuando la ocupación por terceros no era algo imprevisible, atendiendo al estado del inmueble y a su forma de adquisición, y conociendo la situación de fuga de agua no pone ningún remedio, ni para repararla ni para recuperar la posesión del bien causante del daño, dejando a su suerte al vecino perjudicado.

En esta dirección va precisamente la SAP Madrid 5 diciembre 2019¹⁰⁷, que a su vez afirma que: “las consecuencias de dicha ocupación no tienen por qué ser soportadas por terceros ajenos a la relación de la propiedad con los terceros ocupantes, y en cualquier caso quedarían, al alcance de la entidad demandada, el ejercicio de las acciones de responsabilidad procedentes contra los terceros

¹⁰⁶ SAP Málaga, Secc. 5.ª, 29 junio 2023 (ECLI:ES:APMA:2023:1414).

¹⁰⁷ SAP Madrid 5 diciembre 2019 (ECLI:ES:APM:2019:17349).

ocupantes del inmueble, por más que las posibilidades de recuperar alguna cantidad fueran verdaderamente ilusorias dada la normal carencia de medios que los ocupantes ilegales suelen aducir; pero en cualquier caso lo que no es procedente es trasladar a terceros que ninguna relación tienen con la propiedad de la vivienda, y que tan sólo son propietarios del piso inmediatamente inferior las consecuencias del uso abusivo que un tercer ocupante pueda hacer de la vivienda”, cuando el dueño de esta ha actuado de forma negligente –añadiría yo–.

V. A MODO DE CONCLUSIÓN.

El art. 1910 CC pretende proteger a los perjudicados frente a las cosas arrojadas o caídas desde un inmueble, lo que incluye fluidos o agua procedentes del piso superior; no de elementos que formen parte del inmueble (art. 1907 CC), responsabilizando al “cabeza de familia”, esto es a la persona que habite en la vivienda desde la que se produce el daño, por cualquier título (como es el caso del arrendatario, usufructuario, comodatario o precarista) o sin él (como los okupas), lo importante es que utilice y tenga facultades de control sobre la vivienda.

La responsabilidad del propietario-arrendador por los daños procedentes de filtraciones o fugas de agua queda limitada a aquellos supuestos donde el inquilino ha advertido de las deficiencias (mal estado de las conducciones o instalaciones de la vivienda...) y la necesidad de realizar las reparaciones, y aquel no hubiera procedido a hacerlas, dejando de cumplir la obligación que le impone los arts. 1554.2 CC y 21 LAU. La infracción de este deber legal (que tiene como fin último evitar daños), equivale a culpa extracontractual, cuando el daño efectivamente se haya producido. En estos casos el propietario-arrendador responderá frente al perjudicado en virtud del art. 1902 CC, pero no por el 1910 CC, al no ser él quien habita en el bien inmueble.

En los casos de ocupación ilegal de viviendas, la responsabilidad del propietario de la vivienda ocupada solo podrá derivarse del art. 1902 CC, cuando no haya evitado el riesgo de la producción del daño (lo que incluye el riesgo de que sea ocupada), o bien cuando se demore en las acciones de recuperación de la posesión y esta demora agrave la producción del perjuicio causado.

Teniendo en cuenta la *vis expansiva* que del art. 1910 CC lleva realizando vía interpretativa el Tribunal Supremo, me parece acorde a ella la idea de mantener que sea aplicable esta norma al que ilegalmente ocupa bienes ajenos, pues al fin y al cabo es el que habita la casa, aunque sea sin título, y tiene facultades de control sobre la misma. Esto no sería otra cosa que el resultado de realizar una interpretación extensiva y sociológica del art. 1910 CC, adecuándolo a la realidad existente en este momento actual, donde muchos bienes inmuebles han sido ocupados de manera ilegal en España.

BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO, M.: "La responsabilidad del artículo 1910 del Código civil", en AA.VV.: *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Aurelio Menéndez* (coord. J.L. IGLESIAS PRADA), vol. IV, Civitas, Madrid, 1996, pp. 4761-4782.

ÁLVAREZ LATA, N.: "Comentario a la STS 4 diciembre 2007 (RJ 2008, 39)", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n.º 77, 2008, pp. 947-959.

ARANA DE LA FUENTE, I.: "Responsabilidad ex art. 1910 CC del arrendatario de vivienda y deberes del arrendador. Comentario a la STS (Sala 1.ª) de 4 de diciembre de 2007", *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid*, n.º 18, 2008-II, pp. 167-187.

BARCELÓ DOMÉNECH, J.: "La reparación de las terrazas de los áticos en el Régimen de Propiedad Horizontal", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2011, pp. 1869-1925.

CALLEJO RODRÍGUEZ, C.: *Responsabilidad por los daños resultantes de cosas caídas o arrojadas desde edificios*, Reus, Madrid, 2021.

CARRASCO PERERA, Á.: "La responsabilidad de los daños causados por el «okupa»: riesgos e incentivos en tiempos de COVID-19", *Centro de Estudios CESCO*, 9 mayo 2020, pp. 1-4. Disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_responsabilidad_de_los_da%C3%Blas_causados_por_el_okupa.pdf.

COLÁS ESCANDÓN, A.M.ª: "La responsabilidad derivada del art. 1910 del Código civil y su aplicación en la práctica", *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 4, 2006, pp. 2135-2176.

DE FRANCO PAZ, F.: "La responsabilidad del «cabeza de familia» (examen del artículo 1910 del Código civil)", *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n.º 11, 2009, pp. 2217-2256.

EXTREMERA FERNÁNDEZ, B.: *La carga de mitigar el daño*, Dykinson, Madrid, 2022.

FUENTESECA DEGENEFEE, C.: "El artículo 1910 del Código Civil es aplicable a los daños negligentes causados por cosas que se arrojaran o cayeren dentro de un recinto (discoteca) (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2001)", *Actualidad Civil*, n.º 4, 2001, pp. 1579-1590.

LÓPEZ MÁZ, P.J.: "La responsabilidad civil por daños causados por cosas caídas o arrojadas. Un comentario del art. 1910 del Código civil", *Revista de Derecho Civil*, vol. VIII, n.º 3, 2021, pp. 223-271.

LÓPEZ RICHART, J.: *Responsabilidad personal e individualizada y responsabilidad solidaria en la Ley de Ordenación de la Edificación*, Dykinson, Madrid, 2003.

MÚRTULA LAFUENTE, V.: *La responsabilidad civil por los daños causados por un miembro indeterminado de un grupo*, Dykinson, Madrid, 2005.

- "Responsabilidad civil contractual y extracontractual por los daños causados por el arrendatario", en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños. Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (dir. J. ATAZ LÓPEZ y J.A. COBACHO GÓMEZ), t. III, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, pp. 621-674.

NAVARRO CASTRO, M.: "La responsabilidad civil de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal por los daños causados por el inadecuado mantenimiento de los elementos comunes", en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños. Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (dir. por J. ATAZ LÓPEZ y J.A. COBACHO GÓMEZ), T. III, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, pp. 675-694.

ORDÁS ALONSO, M.: *Propiedad horizontal: derechos y deberes de los propietarios*, Bosch, Madrid, 2023.

PANTALEÓN PRIETO, F.: "Comentario a la STS de 12 de abril de 1984", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 1984, n.º 5, pp. 1601-1612.

PEÑA LÓPEZ, F.: "Comentario a la STS de 21 de mayo de 2001", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n.º 57, 2001, pp. 859-880.

- "Artículo 1909 y Artículo 1910", en AA.VV.: *Comentarios al Código civil T. IX* (dir. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 13042-13056.

RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad civil por los daños causados por las cosas arrojadas o caídas (Análisis del art. 1910 del C.c.)*, Editorial práctica de Derecho, Valencia, 2001.

REBOLLEDO VARELA, Á.L.: "Cuestiones sobre responsabilidad civil de las comunidades de propietarios", en AA.VV.: *Estudios de Derecho Civil en Homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa* (coord. M. CUENA CASAS, L.A. ANGUITA VILLANUEVA y J. ORTEGA DOMÉNECH), Dykinson, Madrid, 2013, pp. 993-1015.

SALANOVA VILLANUEVA, M.: "Responsabilidad por daños causados por cosas arrojadas o caídas, en Derecho español y francés", *Revista de Derecho Privado*, n.º 5, 1999, pp. 366-398.

SIRVENT GARCÍA, J.: “Responsabilidad civil derivada de los daños causados por lo arrojado, caído o filtrado”, *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, n.º 27, 2011, pp. 23-44.

YZQUIERDO TOLSADA, M: “Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 2021 (204/2021). Filtraciones de agua procedentes de piso superior. ¿Responsabilidad del propietario o del arrendatario?”, en AA.VV.: *Comentarios a las sentencias de unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)* (dir. M. YZQUIERDO TOLSADA), vol. 13, 2021, pp. 293-306.

