

Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5ª, Sentencia 432/2023 de 29 Jun. 2023, Rec. 1061/2022

Ponente: Hernández Calvo, Melchor Antonio.

Nº de Sentencia: 432/2023

Nº de Recurso: 1061/2022

Jurisdicción: CIVIL

ECLI: *ES:APMA:2023:1414*

9 min

El dueño de la vivienda ocupada por un tercero no responde de los daños en la vivienda inferior por filtraciones de agua procedentes de su vivienda

RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL. Daños por filtraciones de agua procedentes de la vivienda superior. No cabe condenar a la demandada por el mero hecho de ser propietaria del inmueble superior causante de los daños. En el caso de daños ocasionados por cosas que se caen o que son arrojadas desde una vivienda, la responsabilidad la imputa el art. 1910 CC al sujeto en quien concurra la condición de "cabeza de familia". La jurisprudencia ha precisado que se trata del sujeto o persona que habita la casa o parte de ella. En el caso de autos, es un hecho probado que la vivienda se encuentra arrendada y que nadie avisó a la propietaria de la existencia de una posible rotura por fuga, ni de la necesidad de reparaciones.

La AP Málaga revoca la sentencia de instancia y desestima la demanda de responsabilidad extracontractual por daños causados por filtraciones de agua.

TEXTO

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA. SECCIÓN QUINTA.

JUZGADO DE PROCEDENCIA: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO CUATRO DE MÁLAGA.

JUICIO VERBAL N° 913/2020.

ROLLO DE APELACIÓN CIVIL NÚMERO 1061/2022.

SENTENCIA NÚM. 432/23

En Málaga, a veintinueve de junio de dos mil veintitrés.

Vistos en grado de apelación por Don Melchor Hernández Calvo, Magistrado de la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial, los autos de juicio verbal procedentes del Juzgado de referencia. Interpone el recurso la mercantil DIVARIAN PROPIEDAD S.A., que en la instancia fuera parte demandada.

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Málaga dictó sentencia de fecha 20 de mayo de 2022 en el juicio verbal del que este Rollo dimana, cuya parte dispositiva dice así:

Que, estimando íntegramente la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Dña. Claudia González Escobar, en nombre y representación de D. Sabino, contra la mercantil DIVARIAN PROPIEDAD SA,;

1) DEBO CONDENAR Y CONDENO a la expresada demandada a abonar a la actora la suma de DOS MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS (2.057 €), más los intereses legales devengados por la referida cantidad desde la fecha de interposición de la demanda hasta su completo pago, incrementados en dos puntos desde la fecha de la presente resolución.

2) DEBO CONDENAR Y CONDENO a la expresada demandada a llevar a cabo las actuaciones contenidas en el dictamen pericial acompañado con la demanda para reparar la causa de los daños, sin que en ningún caso las reparaciones puedan exceder de la suma de 1000 euros.

3) DEBO CONDENAR Y CONDENO a la expresada demandada al abono

de las costas procesales causadas."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación y admitido a trámite, el Juzgado realizó los preceptivos traslados y una vez transcurrido el plazo elevó los autos a esta Sección de la Audiencia, donde se formó rollo y se ha turnado de ponencia, quedando pendientes de resolver, conforme al turno que le corresponde en los señalamientos efectuados en esta Sala, desde el día 27/06/2023.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales, siendo Ponente como único Magistrado el Ilmo. Sr. D. Melchor Hernández Calvo, conforme a la [Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre \(LA LEY 19390/2009\)](#), complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la [Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial \(LA LEY 1694/1985\)](#), y en concreto su artículo 82 que en su número 2.1º dispone que las Audiencias Provinciales conocerán en el orden civil de los recursos contra resoluciones de los Juzgados de Primera Instancia que se sigan por los trámites del juicio verbal por razón de la cuantía constituyéndose con un solo Magistrado, mediante un turno de reparto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Frente al pronunciamiento judicial que le condena al pago de 2.057 euros y a la reparación de la causa de los daños por filtraciones reclamados, comparece en esta alzada la representación procesal de la mercantil DIVARIAN PROPIEDAD S.A., alegando infracción legal de los [artículo 1902 \(LA LEY 1/1889\)](#), [1903 \(LA LEY 1/1889\)](#), [1907 \(LA LEY 1/1889\)](#) y [1910 del Código Civil \(LA LEY 1/1889\)](#), y de la doctrina el Tribunal Supremo fijada en la sentencia de Pleno nº 204/2021 de 15 de abril de 2021 (LA LEY 26221/2021), al haber sido condenada su mandante por el mero hecho de ser mera propietaria del inmueble, cuando nunca ha tenido la posesión del mismo, al encontrarse ocupado ilegalmente (hecho acreditado y no controvertido), quien sería el único responsable de los daños, por ser quien habita real y efectivamente el inmueble (concepto cabeza de familia) y no el propietario por el mero hecho de serlo.

Pretensión revocatoria a la que se opone la representación procesal de Don Sabino, al haber quedado acreditado que los daños provienen de la vivienda propiedad de la mercantil recurrente y el hecho de que la vivienda esté ocupada ilegalmente no es óbice para que la parte demandada pueda acceder a la misma con el objeto de reparar las instalaciones privativas de agua, todo ello de conformidad con lo establecido en el [artículo 1902 del Código Civil \(LA LEY 1/1889\)](#) y [artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal \(LA LEY 46/1960\)](#).

SEGUNDO.- *Incontrovertido en esta alzada que los daños causados en la vivienda del actor sita en la AVENIDA000 nº NUM000, Bloque NUM001 de Málaga, causados por filtraciones que provienen del piso superior propiedad de la demandada, quien no ha tenido la posesión del inmueble y que intenta la recuperación contra la precarista en procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 18 de esta ciudad, quien además no consta haya sido reclamada o advertida para el arreglo del origen del siniestro, la cuestión se convierte en estrictamente jurídica, como alega la parte apelante, al haberse dictado la sentencia de Pleno nº 204/2021 de 15 de abril de 2021 (LA LEY 26221/2021), que literalmente establece: "· En el motivo primero, se cita como norma infringida los [arts. 1902 \(LA LEY 1/1889\)](#) , [1907 \(LA LEY 1/1889\)](#) y [1910 CC. \(LA LEY 1/1889\)](#) Justifica el interés casacional en la oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, recogida en las sentencias de esta Sala 384/1993, de 20 de abril (LA LEY 13185/1993) y 334/2001, de 6 de abril (LA LEY 4648/2001) (aunque no se cita por el recurrente, la misma doctrina se aplica en la STS 807/2003, de 22 de julio (LA LEY 13181/2003) (RJ 2003, 5852)).*

En la primera sentencia se admite la aplicación del art. 1902 CC para justificar la responsabilidad del propietario en casos como el aquí planteado, pero solo: "[...] en

el supuesto de que habiendo sido la causa determinante del daño el mal estado de las instalaciones de la vivienda, el propietario-arrendador, conociendo dicha circunstancia, hubiera dejado de cumplir la obligación que le incumbe de repararlas [...]. [...], no es legal ni racionalmente exigible una constante supervisión de la vivienda, que han de presumir se encuentra en buen estado, cuando el arrendatario no les ha comunicado la necesidad de reparación alguna, como es su obligación, conforme establece el art. 1559 del Código Civil".

En la segunda de las sentencias citadas, la Sala excluye la aplicación del art. 1907 CC para resolver la cuestión relativa a la indemnización de daños y perjuicios ocasionados en el local situado en la planta inferior por filtraciones de agua procedentes de un piso superior, al considerar que se trata de un supuesto de hecho totalmente distinto al contemplado en el citado precepto.

En el motivo segundo se cita como norma infringida el [art. 1554 CC. \(LA LEY 1/1889\)](#) Justifica el interés casacional en la oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la obligación del arrendador de efectuar reparaciones en el inmueble arrendado, que se recoge en la STS 384/1993, de 20 de abril (LA LEY 13185/1993).... "De la doctrina jurisprudencial derivada de las sentencias 807/2003, de 22 de julio, 859/2000, de 29 de septiembre (LA LEY 10917/2000) y de las invocadas en los motivos de casación, se infiere que no puede imputarse responsabilidad al propietario de vivienda arrendada cuando el inquilino no ha advertido de la existencia de deficiencias en el inmueble, descartando la aplicación del [art. 1907 del C. Civil \(LA LEY 1/1889\)](#), al no estar previsto para los supuestos de daños por inundación. En concreto la sentencia 807/2003, de 22 de julio, declaró: "Por el mismo cauce procesal que el anterior y los siguientes, el motivo segundo alega infracción del [art. 1907 del Código Civil \(LA LEY 1/1889\)](#). Dice la

sentencia de 9 de marzo de 1998, citada en la de 29 de septiembre de 2000, que "la responsabilidad de índole predominante subjetiva que proclama el [art. 1907 del Código Civil \(LA LEY 1/1889\)](#), viene lógicamente referida al supuesto de que se produzca la ruina de un edificio (entendió este término en sentido amplio, comprensivo de cualquier género de construcción) única y exclusivamente como consecuencia de la falta de las reparaciones necesarias por parte de su propietario", y la sentencia de 3 de abril de 1996 señala que este art. 1907 "hace referencia a los daños que resulten de la ruina del edificio, debiendo entenderse el concepto de ruina -al igual que en el art. 389- en su sentido propio sin que puedan incluirse en el mismo los daños causados por inundación consecuente a una obstrucción de tuberías que, en su caso, habría de reconducirse al art. 1902". Asimismo, como dice la sentencia de 6 de abril de 2001, "en primer lugar ha de señalarse la total inaplicación del [art. 1907 del Código Civil \(LA LEY 1/1889\)](#)....para resolver la cuestión sometida a debate judicial que no es otra que la indemnización de daños y perjuicios ocasionados en local situado en planta inferior por filtraciones de agua procedentes de un piso superior, supuesto de hecho totalmente distinto del contemplado en el citado art. 1907".

Por otro lado el [art. 1910 del C. Civil \(LA LEY 1/1889\)](#) (supuesto de "responsabilidad objetiva o por riesgo") *imputa la responsabilidad al que habite la casa o parte de ella, y es un hecho probado que el propietario no la habitaba dado que estaba arrendada* (sentencia 384/1993, de 20 de abril (LA LEY 13185/1993)).

En el caso de autos es un hecho probado que nadie avisó a la propiedad de la existencia de una posible rotura por fuga, ni de la necesidad de reparaciones. También consta que los arrendatarios tampoco eran conscientes de la necesidad de reparaciones, por lo que lógicamente ningún aviso efectuaron a la propietaria.

La jurisprudencia ha realizado una interpretación extensiva del contenido del [art. 1910 CC \(LA LEY 1/1889\)](#), argumentando sobre el espíritu y la finalidad del precepto, para permitir la inclusión de supuestos como los daños ocasionados por cosas que son arrojadas o que se caen dentro de las dependencias del inmueble o edificio y, en particular, los daños causados por filtraciones de 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 \(LA LEY 1/1889\)](#), 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 \(LA LEY 1/1889\)](#) han sido interpretados también en un sentido amplio, de manera que cualquier daño ocasionado por un objeto o sustancia procedente del inmueble, local o vivienda de que se trate, siempre que no forme parte del mismo, es susceptible de ser subsumido en aquél. En este sentido, la jurisprudencia ha extendido el significado del término "cosas" contenido en el precepto para abarcar las filtraciones de agua o de fluidos, en general, provenientes de un edificio, local o piso contiguo y que causan daños en inmuebles colindantes o próximos (SSTS de 12 de abril de 1984 , de 16 de octubre de 1989 (LA LEY 154331-JF/0000) y de 26 de junio de 1993 (LA LEY 951-5/1993) (RJ 1993, 5383)).

En efecto, esta doctrina jurisprudencial se enunció, de manera expresiva, en la STS de 12 de abril de 1984, recaída en un supuesto de filtraciones de agua e inundación causados en un local de negocio. Considera esta sentencia que las expresiones "se arrojasen o cayesen" no constituyen numerus clausus, razón por la cual pueden ser objeto de interpretación extensiva, que hemos de adaptar a la realidad social en que han de interpretarse las normas conforme al [art. 3.1 CC \(LA LEY 1/1889\)](#), incluyéndose supuestos asimilables que, originados dentro del límite ambiental en él determinado, puedan causar daño o perjuicio tanto a otros convecinos, copropietarios, etc., por aplicación y observancia del principio de salvaguarda de

las relaciones de vecindad, como son estos supuestos de filtraciones de agua, inmisiones gaseosas e incluso en los casos de filtraciones de aguas residuales"..., concluyendo (personas obligadas a indemnizar) que "el art. 1910 CC del CC establece una responsabilidad directa y objetiva del "cabeza de familia" que habite una casa o parte de ella, por las cosas que se arrojen o caigan desde la misma; de manera que responde también por acciones de otras personas, puesto que la acción de arrojar consiste en lanzar al vacío; y el referido sujeto responde de acciones de terceros de manera directa, no se establece 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.

En el caso de daños ocasionados por cosas que se caen o que son arrojadas desde una vivienda, la responsabilidad civil extracontractual la imputa el [art. 1910 CC \(LA LEY 1/1889\)](#) al sujeto en quien concurra la condición de "cabeza de familia". La jurisprudencia ha precisado que se trata del sujeto o persona que la habita la casa o parte de ella, "por cualquier título como personaje principal de la misma, en unión de las personas que con él conviven, formando un grupo familiar o de otra índole" (SSTS de 20 de abril de 1993 (LA LEY 13185/1993), de 6 de abril de 2001 (LA LEY 4648/2001) y de [4 de diciembre de 2007 \(LA LEY 202395/2007\)](#), entre otras). En consecuencia, en el caso de un inmueble de uso residencial o destinado a vivienda, debe entenderse que la condición de "cabeza de familia", ordinariamente, recae sobre el 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. Finalmente debe señalarse que cabeza de familia pueden ser tanto personas físicas como entidades o personas jurídicas.

Cuando se trata de un inmueble de uso no residencial, sedes de empresas, locales comerciales, inmuebles en los que se ejercen profesiones liberales, etc., y existen relaciones de subordinación, el "cabeza de familia" será el titular de dicho negocio o empresa, con independencia de su condición de persona física o jurídica. La exigencia de que el cabeza de familia "habe" el edificio se interpreta de una forma amplia. En efecto, 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 trate. Además, la jurisprudencia considera que la casa es habitada por el que posee el título para usar y disfrutar la "casa" en cuestión aun cuando todavía no la utilice, como acontece en el caso de edificios en construcción".

En consecuencia, aplicada esta doctrina al caso, como se ha expresado con anterioridad a tenor de los hechos incontrovertidos, se está en el caso de estimar el recurso, conforme se dirá en la Parte Dispositiva de esta resolución.

TERCERO.- Que al estimarse el recurso de apelación interpuesto, no procede hacer expresa condena de las costas causadas en esta instancia ([artículo 398.2 de la L.E.Civil \(LA LEY 58/2000\)](#)) Y pese a desestimarse la demanda formulada en la instancia ante el cambio de criterio en relación con las sentencias que se citan en la resolución recurrida de la Sala de la que forma parte este Magistrado, procede aplicar el último párrafo del [artículo 394.1 de la LEC \(LA LEY 58/2000\)](#) (dudas jurídicas) y no imponer las costas al demandante.

En atención a lo expuesto, en nombre S.M. el Rey y por la autoridad conferida en la Constitución,

FALLO:

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la mercantil DIVARIAN PROPIEDAD S.A., contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Málaga , en los autos de juicio verbal a que dicho recurso se refiere, previa revocación de la misma, debo:

- a) Desestimar la demanda formulada en la instancia absolviendo a la mercantil demandada de los pedimentos formulados en su contra.

- b) No hacer expresa condena de las costas causadas en esta alzada ni de las correspondientes a la instancia.

Contra esta resolución no cabe recurso alguno ordinario ni recurso de casación.

Firme la presente resolución, la presente resolución, remítase testimonio de la misma, en unión de los autos principales al Juzgado de Instancia, interesando acuse de recibo, dándose al depósito del destino legalmente previsto.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior resolución por el lltmo. Sr. Magistrado Ponente, celebrándose audiencia pública. Doy fe.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."