

# Tribunal Supremo

TS (Sala de lo Civil, Sección Pleno) Sentencia num. 204/2021 de 15 abril  
RJ\2021\1510

**CULPA EXTRA CONTRACTUAL:** DAÑOS EN INMUEBLES Y EDIFICIOS: RESPONSABILIDAD: IMPROCEDENCIA: daños sufridos como consecuencia de las filtraciones derivadas de la rotura del tubo flexible del lavamanos de la vivienda de la que es propietaria la entidad demandada, y que en ese momento la tenía arrendada: 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: consta que los arrendatarios tampoco eran conscientes de la necesidad de reparaciones, por lo que lógicamente ningún aviso efectuaron a la propietaria: no estamos ante un supuesto de ruina, por lo que se debe excluir la aplicación del art. 1907 CC.

**ECLI:**ECLI:ES:TS:2021:1366

**Jurisdicción:**Civil

Recurso de Casación 2760/2018

**Ponente:**Excmo Sr. Francisco Javier Arroyo Fiestas

El Tribunal Supremo acuerda estimar el recurso de casación interpuesto por Megabuck 2001, SL, contra Sentencia de 23 de marzo de 2018 de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (apelación 51/2017), casándola.

## TRIBUNAL SUPREMO

**Sala de lo Civil**

**PLENO**

**Sentencia núm. 204/2021**

Fecha de sentencia: 15/04/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2760/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 24/03/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 2760/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

### **PLENO**

#### **Sentencia núm. 204/2021**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 15 de abril de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la [sentencia de fecha 23 de marzo de 2018 \(PROV 2018, 104208\)](#), dictada en recurso de apelación 51/2017, de la Sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, dimanante de autos de juicio ordinario 685/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Barcelona; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por la entidad Megabuck 2001, S.L., representado en las instancias por la procuradora Dña.

Inmaculada Lasala Buxeres, bajo la dirección letrada de Dña. Lydia Rofes Borrás, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la procuradora Dña. María Dolores González Company en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la entidad Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, representada por el procurador D. Rafael Ros Fernández, bajo la dirección letrada de D. Javier Igualador Rodríguez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **PRIMERO.-**

1.- La entidad Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, representada por el procurador D. José María Fernández Aramburu Torres y dirigido por el letrado D. Javier Igualador Rodríguez, interpuso demanda de juicio ordinario, en reclamación de cantidad (18.265,91 euros) contra Dña. Leonor y contra la entidad Megabuck 2001 S.L., alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

«En la que le condene a abonar a Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija la cantidad reclamada de dieciocho mil doscientos sesenta y cinco euros y noventa y un céntimos (18.265,91.-€), más los intereses legales correspondientes desde fecha del siniestro, y las costas del presente procedimiento».

2.- Correspondiendo la demanda al Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Barcelona, registrada como procedimiento ordinario 685/2013, fue admitida a trámite y, emplazadas las partes, se personó en primer lugar la demandada Dña. Leonor, representada por la procuradora Dña. Silvia Zamora Batllori y bajo la dirección letrada de D. Antonio Raventós Riera, contestando y oponiéndose a la demanda, con los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que desestimando la demanda presentada absuelva a mi mandante de los pedimentos de la misma y condene a la actora al pago de las costas del juicio».

3.- Manifestando la parte demandante su voluntad de desistir respecto a la codemandada Dña. Leonor, con fecha 12 de marzo, mediante decreto se declara el sobreseimiento del proceso respecto a dicha demandada, continuando el procedimiento por el otro demandado.

4.- Posteriormente, la entidad mercantil demandada Megabuck 2001, S.L., representada por la procuradora Dña. Inma Lasala Buxeres y bajo la dirección letrada de Dña. Lydia Rofes Borrás, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y

fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la cual se desestime la demanda y se condene en costas a la actora».

5.- Solicitada la acumulación a estas actuaciones de los autos 460/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 30 de Barcelona, se acordó la misma por auto de fecha 8 de enero de 2015.

6.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Barcelona se dictó sentencia, con fecha 7 de abril de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo.

»1.º) Que desestimo íntegramente la demanda interpuesta por D. José Manuel Fernández-Aramburu Torres en nombre y representación de la compañía aseguradora Fiatc contra Megabuck 2001, S.L., condenando a Fiatc al pago de las costas correspondientes a esta acción.

»2.º) Que estimo íntegramente la demanda interpuesta por D. Álvaro Cots Durán en nombre y representación de la compañía aseguradora Axa contra D. Roque, D. Sebastián y Consultorio Balmes, S. [C.P. \(RCL 1995, 3170y RCL 1996, 777\)](#), y en su virtud, condeno a D. Roque, D. Sebastián y a Consultorio Balmes, S.C.P., a pagar a Axa la cantidad de 9.151,17.-€, más los intereses legales devengados desde el 26 de marzo de 2014 y las costas correspondientes a la acción ejercitada contra ellos».

## **SEGUNDO.-**

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, la [Sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia, con fecha 23 de marzo de 2018 \(PROV 2018, 104208\)](#), cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos:

»Que estimando sustancialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija contra la sentencia dictada en fecha 7 de abril de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de los de Barcelona en autos de juicio ordinario número 685/2013 de los que el presente rollo dimana, revocamos parcialmente la expresada resolución y, estimando la demanda interpuesta por la representación procesal de Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija contra Megabuck 2001, S.L., condenamos a esta última a

abonar a la actora la suma de 18.265,91 euros con más los intereses legales devengados desde la fecha de interposición de esta demanda y las costas de primera instancia derivadas de esta acción.

»Todo ello manteniendo y confirmando los restantes pronunciamientos que vienen acordados en cuanto a la demanda acumulada y sin hacer expreso pronunciamiento de las costas causadas en esta alzada».

### **TERCERO.-**

1.- Por Megabuck 2001, S.L., se interpuso recurso de casación.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 1 de julio de 2020, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. Rafael Roj Fernández, en nombre y representación de Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 16 de febrero de 2021, a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia, fecha en la que se acordó deliberarlo por la sala en pleno, procediéndose a su suspensión y a su nuevo señalamiento para el pleno del día 24 de marzo de 2021, en que tuvo lugar.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO.-**

Antecedentes.

Pese a la existencia de varios demandantes y demandados, debido a la acumulación de sendos procedimientos, el recurso se limita a la demanda interpuesta por Fiatc, en ejercicio de la acción de subrogación prevista en el [art. 43 LCS \(RCL 1980, 2295\)](#), en reclamación de la suma abonada a su asegurado, por los daños sufridos como consecuencia de las filtraciones derivadas de la rotura del tubo flexible del lavamanos de la vivienda de la que es propietaria Megabuck 2001, S.L., entidad demandada, y que en ese momento la tenía arrendada.

A) Demanda.

El pleito comenzó con la interposición de sendas demandas (cuyos procesos luego se acumulan) realizadas, por un lado, por Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a

Prima Fija frente a Dña. Leonor, en calidad de arrendataria y Megabuck 2001, S.L. como propietaria del inmueble (piso 3.º.1ª) donde se originó el siniestro que nos ocupa y por otro lado, por Axa Seguros Generales S.A. contra Consultorio Balmes, S.C.P, en calidad de arrendataria del citado inmueble, D. Roque y D. Sebastián, como socios de la sociedad civil privada que arrendó el inmueble y lo ocupan. Ambas aseguradoras demandantes ejercitaron la acción de subrogación prevista en el [art. 43 LCS](#) en reclamación de la suma abonada a sus respectivos asegurados por los daños sufridos en sus viviendas situadas en las plantas inferiores a aquella en la que se produce la rotura del tubo flexible del inodoro del baño que causa las filtraciones y los daños por agua que se indemnizaron.

En la primera demanda, presentada el 6 de junio de 2013 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Barcelona, Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija (procedimiento ordinario n.º 685/2013) ejercitó acción de responsabilidad civil extracontractual, con base en lo dispuesto en los [arts. 1902 y 1903 CC \(LEG 1889, 27\)](#), reclamando la suma de los daños indemnizados que asciende a 18.265,91 euros y de conformidad con lo que se contiene en los [arts. 1138 y 1140](#) y ss. CC, imputando la responsabilidad de manera solidaria tanto a la arrendataria, Dña. Leonor, en cuanto obligada a un mantenimiento correcto de la vivienda ex [art. 1555](#) y ss. CC y a la propietaria, Megabuck 2001, S.L., como responsable de los daños que puedan causarse a terceros perjudicados como consecuencia del mal estado del inmueble.

La segunda demanda formulada por Axa, interpuesta el 26 de marzo de 2014 y tramitada en el Juzgado de Primera Instancia n.º 30 de Barcelona (procedimiento ordinario n.º 406/14), que también actuaba por subrogación, se dirigía contra Consultorio Balmes, S.C.P, en calidad de arrendataria, D. Roque y D. Sebastián, como ocupantes del inmueble y socios de la sociedad civil privada que lo arrendó y en ella se ejercita acción de responsabilidad civil extracontractual, con base en lo dispuesto en los [arts. 1902 y 1910](#) CC, reclamando la suma de los daños indemnizados que asciende a 9.151,17 euros.

#### B) Contestación.

En la contestación a la primera demanda, Dña. Leonor alegó su falta de legitimación pasiva al no tener la misma la calidad de arrendataria por la que se le demanda, ya que si bien en un momento dado formaba parte de la sociedad civil Consultorio Balmes S.C.P. con anterioridad a la fecha del siniestro dejó de ser socia.

A la vista de la indicada contestación, la aseguradora Fiatc desistió de la demanda respecto de la codemandada Dña. Leonor e interesó sin éxito la ampliación de la demanda respecto de la sociedad Consultorio Balmes 203, S.C.P por ser dicha

sociedad la arrendataria del inmueble causante del siniestro.

Por decreto de 12 de marzo de 2014 se declaró el desistimiento respecto de Dña. Leonor sobreseyendo el proceso respecto a ella, sin imposición de costas. Recurrido en revisión, por auto de 26 de mayo de 2014 se desestimó el recurso de revisión quedando firme el decreto recurrido. Por auto de 26 de mayo de 2014 se acordó no haber lugar a la ampliación de la demanda solicitada contra Consultorio Balmes 203 S.C.P.

La mercantil demandada Megabuck 2001, S.L. contestó oponiéndose a la demanda. Negó haber recibido con anterioridad a la demanda comunicación alguna del perjudicado por la caída del agua, de su aseguradora o de la parte arrendataria y rechazó que debiera responder junto con el arrendatario de la vivienda, ya que nunca este le comunicó la necesidad de hacer reparaciones en el tubo averiado, sin que sea exigible al propietario una supervisión constante de la vivienda arrendada. Aludió al [art. 1910 CC](#) para hacer responsable de los daños al arrendatario que ocupaba la vivienda, máxime cuando no se había acreditado que la causa del daño se debiera al mal estado de las instalaciones de la vivienda y que conociéndolo el arrendador no las hubiera reparado ([art. 1902 CC](#)). Además, la cláusula 12 del contrato de arrendamiento responsabiliza al arrendatario y exime de responsabilidad al propietario por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones, para servicios y suministros del local arrendado.

En la contestación a la segunda demanda, D. Roque y D. Sebastián se oponen alegando que no se concreta la causa productora del siniestro, no se justifican los daños reclamados y rechazan su responsabilidad en el siniestro en tanto en cuanto no son los propietarios del piso 3.º-1.ª, sino que son miembros de la sociedad civil Consultorio Balmes S.C.P, que es la arrendataria del despacho profesional ubicado en el piso 3.º-1.ª, por lo que la responsabilidad derivada de la rotura de la conducción de suministro que causó la inundación de los pisos inferiores es del propietario al estar obligado al mantenimiento de las tuberías de la vivienda.

Consultorio Balmes S.C.P. es declarada en situación de rebeldía procesal.

Solicitada la acumulación de procesos por parte de Dña. Leonor en el procedimiento ordinario n.º 685/2013 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Barcelona y dirigido el oportuno requerimiento, el Juzgado de Primera Instancia n.º 30 de Barcelona lo aceptó por auto de 27 de enero de 2015.

C) Sentencia de la primera instancia.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Barcelona dictó la sentencia n.º 68/2016,

de 7 de abril, en el sentido de desestimar íntegramente la demanda interpuesta por Fiatc contra Megabuck 2001, S.L. y estimar la demanda interpuesta por la compañía AXA contra D. Roque y D. Sebastián y Consultorio Balmes S.C.P. y, en su virtud, les condena a pagar a AXA la cantidad de 9.151,17 euros más los intereses legales devengados.

Tras la cita de los [arts. 1902 y 1910 CC](#) concluye que de los elementos de prueba aportados a las actuaciones y en particular de los dictámenes periciales, el origen del escape de agua que afectó a los inmuebles asegurados por las demandantes fue la vivienda de los demandados situada en el edificio encima de aquellas y que la causa de la inundación fue la rotura de un desagüe del baño, sin poder precisar la causa por la que se produjo la rotura del tubo flexible, siendo plausible que se debiera a un simple desgaste debido al uso a lo largo del tiempo. Así las cosas, estima que concurren los requisitos del [art. 1910 CC](#) para afirmar la responsabilidad de Consultorio Balmes en cuanto ocupante del inmueble, por título de arrendamiento, en el que se originó, haciendo extensible dicha responsabilidad a los Sres. Sebastián y Roque, como socios de la entidad arrendataria y a la vez ocupantes del inmueble.

Por lo que se refiere a la acción ejercitada frente a Megabuck, como propietaria del inmueble, estima que de las pruebas practicadas no cabe atribuirle responsabilidad alguna ya que no se justifica que la entidad propietaria con anterioridad al siniestro hubiera recibido cualquier clase de requerimiento en relación con las instalaciones y conducciones de agua del inmueble, ya por parte de la arrendataria o de los ocupantes, ya de algún otro vecino, ya de la comunidad de propietarios, y que hubiera dejado de efectuar las reparaciones necesarias a pesar de tener conocimiento de tal circunstancia. Al contrario, sostiene que tanto el Sr. Sebastián como el Sr. Roque manifestaron en el acto del juicio que para ellos la rotura del tubo fue sorpresiva, puesto que entendían que las instalaciones de su despacho se encontraban en un correcto estado. Rechaza que la responsabilidad de la propietaria del inmueble se pueda fundar en el [art. 1.910 CC](#), en tanto en cuanto el referido precepto se refiere al ocupante de la vivienda, calidad que ella no ostentaba al suceder los hechos. Cita en su apoyo las [sentencias del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1993 \(RJ 1993, 3103\)](#) y [6 de abril de 2001 \(RJ 2001, 3636\)](#).

En cuanto a la cuantía de la indemnización, estima que ha de estarse a lo dispuesto en el informe del Sr. Jon, sin que la demandada haya aportado a los autos ningún elemento de prueba que desvirtúe el contenido del mismo.

D) Recurso de apelación.

Contra dicha resolución se interpone recurso de apelación por Fiatc, invocando



error en la valoración de la prueba y alegando en resumen que, en todo caso, la responsabilidad corresponde a la propietaria del inmueble en donde se originó el siniestro que es la que tiene el deber legal de realizar las reparaciones necesarias para el adecuado mantenimiento del inmueble.

Axa se opone alegando que la responsabilidad del siniestro es de las personas que ocupaban el inmueble y no de la propiedad del mismo, siendo de aplicación el [art. 1910 CC](#) que contempla un supuesto de responsabilidad objetiva, de manera que los codemandados Sres. Roque y Sebastián, como socios de Consultorio Balmes y ocupantes del inmueble deben responder de los daños ocasionados y a ella le corresponde acreditar que el siniestro se debió a fuerza mayor, culpa del perjudicado o de un tercero.

Megabuck 2001, S.L. dice impugnar el recurso de apelación interpuesto, aunque en realidad solo se opone alegando que la responsabilidad es del arrendatario, conforme a lo dispuesto en el [art. 1910 CC](#), máxime cuando el propietario no recibió comunicación ni requerimiento alguno sobre la necesidad de hacer reparaciones en el tubo flexible de desagüe que se rompió y causó la inundación, que además no está empotrado sino a simple vista.

E) La sentencia de apelación.

La Audiencia de [Barcelona, Sección 13.ª, dictó sentencia en fecha 23 de marzo de 2018 \(PROV 2018, 104208\)](#) (recurso n.º 51/2017), estima sustancialmente el recurso de apelación interpuesto por Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a prima fija, revoca parcialmente la sentencia de primera instancia y estima la demanda interpuesta contra Megabuck 2001, S.L. condenándola a pagar a la actora la suma de 18.265,91 euros, más los intereses legales y las costas de primera instancia. Todo ello manteniendo los pronunciamientos acordados en cuanto a la demanda acumulada y sin hacer expreso pronunciamiento de las costas causadas en dicha alzada.

Para ello se remite a su [sentencia de 25 de noviembre de 2015 \(PROV 2016, 21498\)](#), que aplica el [art. 1907 CC](#) para resolver sobre la responsabilidad del propietario en supuestos como el que nos ocupa, en los siguientes términos: «Además, en casos como el presente es igualmente aplicable, (...), la norma del [artículo 1907](#) del Código Civil, que establece un régimen general de responsabilidad del propietario por los daños que resulten de la ruina del objeto de su propiedad, si sobreviene por la falta de las reparaciones necesarias, aun siendo doctrina comúnmente admitida ( sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 2000 y [22 de julio de 2003 \(RJ 2003, 5852\)](#) ) que la responsabilidad del propietario es

de índole predominantemente subjetiva, de modo que se da únicamente para el supuesto de que la ruina se produzca por la falta de los cuidados o las reparaciones necesarias por parte del propietario, pero no cuando la ruina sea debida a defectos de la fabricación o la construcción, o a la intervención o interferencia de un tercero.

»Aunque, según la mejor doctrina, el hecho objetivo de la ruina implica una presunción de que se ha producido por la falta de las reparaciones o los cuidados necesarios, por cuanto el [artículo 1907](#) del Código Civil, aun sin llegar a instaurar un supuesto de la llamada responsabilidad objetiva, de acuerdo con la doctrina del riesgo y de la progresiva objetivación de la responsabilidad, desplaza al propietario la carga de la prueba de que la ruina se ha producido por otra causa distinta de la falta de las reparaciones o de los cuidados necesarios, de acuerdo con la norma general del [artículo 217](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#), que impone al propietario la carga de la prueba del hecho positivo, extintivo, y de mayor facilidad probatoria para el propietario, de que la ruina se ha producido por causa distinta de la ausencia de las reparaciones o los cuidados necesarios. Por lo tanto, únicamente quedaría exento de responsabilidad el propietario cuando consiguiera probar que la ruina se produjo por defectos de construcción imputables a terceros; por la intervención de un factor externo ajeno a su esfera de actuación o control; o por la existencia de fuerza mayor, según lo dispuesto en el [artículo 1105](#) del Código Civil».

En aplicación de dicha doctrina al supuesto enjuiciado considera, en síntesis, que:

- No consta acreditado cuál fue la causa de la rotura del tubo flexible de desagüe pero la mayoría de las razones que ofreció el perito Sr. Jon, que pudieron dar lugar a la rotura del tubo, no eran constatables a simple vista.

- Para exonerar al propietario de responsabilidad no basta con la ausencia de requerimiento en relación con las instalaciones y conducciones de agua del inmueble por parte de la arrendataria o de los ocupantes, (o de algún otro vecino, o de la comunidad de propietarios), y que hubiera dejado de efectuar las reparaciones necesarias a pesar de tener conocimiento de tal circunstancia, pues para efectuar ese requerimiento, hubiera sido preciso que los arrendatarios conociesen, bien la avería, bien el deterioro de la conducción y para ellos fue sorpresiva pues pensaban que las instalaciones estaban en correcto estado.

- De los daños derivados de las filtraciones son responsables los inquilinos, con fundamento en el [art. 1910](#) CC, pero esa responsabilidad no excluye, frente a los terceros perjudicados, entre ellos Fiatc por lo que respecta a los daños habidos en el piso 2.º.1.ª, la de la propietaria del piso en que se originó la fuga, Megabuck 2001,

S.L., sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan. Lo anterior con base en los arts. 1902, 1907 y concordantes del CC, que regulan la responsabilidad extracontractual en general y, en particular, de la obligación del propietario de realizar las reparaciones necesarias ( art. 553. 38 [CCCat \(LCAT 2006, 418\)](#) . y 1554 CC) y por culpa in eligendo del inquilino y por cuanto obtiene un rédito económico con el arriendo.

### **Recurso de casación interpuesto por Megabuck.**

#### **SEGUNDO.-**

Motivos primero y segundo.

En el motivo primero, se cita como norma infringida los [arts. 1902 , 1907 y 1910 CC \(LEG 1889, 27\)](#) . 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 \(RJ 1993, 3103\) y 334/2001, de 6 de abril \(RJ 2001, 3636\)](#) (aunque no se cita por el recurrente, la misma doctrina se aplica en la [STS 807/2003, de 22 de julio \(RJ 2003, 5852\)](#) ).

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. 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.

#### **TERCERO.-**

Decisión de la sala. Responsabilidad por daños por agua procedentes de local arrendado.

Se estiman los motivos, analizados en conjunto.

Es un hecho declarado probado que «el día 28 de marzo de 2012 por las filtraciones derivadas de la rotura del tubo flexible del lavamanos sito en el piso 3.º - 1.ª de la calle Balmes 203 destinado a consultorio/oficina, que se produjo durante la noche, según las declaraciones de los Sres. Sebastián y Roque y del testimonio del Sr. Ruperto, sin que conste cual es la causa que originó esa rotura».

De la doctrina jurisprudencial derivada de las [sentencias 807/2003, de 22 de julio \(RJ 2003, 5852\)](#), [859/2000, de 29 de septiembre \(RJ 2000, 7534\)](#) 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 \(LEG 1889, 27\)](#), al no estar previsto para los supuestos de daños por inundación.

En concreto la [sentencia 807/2003, de 22 de julio \(RJ 2003, 5852\)](#), declaró:

«Por el mismo cauce procesal que el anterior y los siguientes, el motivo segundo alega infracción del [art. 1907](#) del Código Civil. 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, 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....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 (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 \(RJ 1993, 3103\)](#)).

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](#), 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](#), que permite incluir cualquier objeto físico que proceda de una edificación o construcción y cause el daño cuyo resarcimiento se pretende. Los verbos «arrojar» y «caer» empleados en el [art. 1910 CC](#) han sido interpretados también en un sentido amplio, de manera que cualquier daño ocasionado por un objeto o sustancia procedente del inmueble, local o vivienda de que se trate, siempre que no forme parte del mismo, es susceptible de ser subsumido en aquél. En este sentido, la jurisprudencia ha extendido el significado del término «cosas» contenido en el precepto para abarcar las filtraciones de agua o de fluidos, en general, provenientes de un edificio, local o piso contiguo y que causan daños en inmuebles colindantes o próximos ( [SSTS de 12 de abril de 1984 \(RJ 1984, 1958\)](#) ), de 16 de octubre de 1989 y de [26 de junio de 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](#), 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.

#### **CUARTO.-**

Personas obligadas a indemnizar.

El [art. 1910 CC](#) del [CC \(LEG 1889, 27\)](#) 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](#) 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 \(RJ 1993, 3103\)](#), de [6 de abril de 2001 \(RJ 2001, 3636\)](#) y de [4 de diciembre de 2007 \(RJ 2008, 39\)](#), 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 «habite» 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.

## **QUINTO.-**

Conclusión.

Procede estimar el recurso de casación interpuesto, y casar en parte la sentencia recurrida, en tanto no procede la condena de Megabuck 2001 S.L., en cuanto

propietaria de la vivienda arrendada (de la que procedía el agua que generó la inundación) y que, por tanto no la habitaba ([art. 1910 del C. Civil \(LEG 1889, 27\)](#)). Igualmente no fue advertida la propiedad de necesidad del mantenimiento de la vivienda ([art. 21.3 LAU \(RCL 1994, 3272\)](#)).

Igualmente debemos declarar que no estamos ante un supuesto de ruina, por lo que se debe excluir la aplicación del [art. 1907 del C. Civil](#), como ya venía siendo doctrina jurisprudencial ([sentencia 807/2003, de 22 de julio \(RJ 2003, 5852\)](#), antes citada).

#### **SEXTO.-**

Costas y depósito.

No se imponen las costas de la casación al recurrente, con devolución del depósito constituido ([art. 398 LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#)).

Se imponen a la apelante las costas de la segunda instancia ([art. 398 LEC](#)).

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

##### **1.º-**

Estimar el recurso de casación interpuesto por Megabuck 2001, S.L., contra [sentencia de 23 de marzo de 2018 \(PROV 2018, 104208\)](#) de la Sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (apelación 51/2017).

##### **2.º-**

Casar parcialmente la sentencia recurrida, en el sentido de desestimar la demanda interpuesta contra Megabuck 2001 S.L. Se mantiene la resolución recurrida en los demás términos y se confirma íntegramente la sentencia de 7 de abril de 2016 del Juzgado de Primera Instancia núm. 30 de Barcelona (juicio ordinario 685/2013).

##### **3.º-**

No se imponen las costas de la casación al recurrente, con devolución del depósito constituido.

Se imponen a la apelante las costas de la segunda instancia.

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

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

Así se acuerda y firma.