

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 15 DE ABRIL DE 2021 (204/2021)**

**Filtraciones de agua procedentes del piso superior.
¿Responsabilidad del propietario o del arrendatario?**

Comentario a cargo de:
MARIANO YZQUIERDO TOLSADA
Catedrático de Derecho civil
Universidad Complutense de Madrid
Consejero Académico de Cuatrecasas

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE ABRIL DE 2021

RoJ: STS 1366/2021 - **ECLI:** ES:TS: 2021:1366

ID CENDOJ: 28079119912021100009

PONENTE: EXCMO. SR. DON FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS.

Asunto: La responsabilidad por filtraciones de agua procedentes del piso superior corresponde al arrendatario. Si la causa es la falta de las reparaciones necesarias que debe llevar a cabo el propietario, sigue siendo responsable el arrendatario si aquél no pudo hacerlas porque desconocía la necesidad de hacerlas. Pero si conocía la situación y no intervino, a lo sumo podrá derivarse responsabilidad para el propietario al amparo del artículo 1902, pero nunca por el cauce del artículo 1907. El supuesto no constituye propiamente «ruina».

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 5.1. *Apunte previo sobre el alcance de los artículos 1907 y 1909 C.civ.* 5.1.1. Responsabilidad del propietario por ruina debida a falta de las

reparaciones necesarias. 5.1.2. Responsabilidad del ocupante por los daños causados por cosas que caen del inmueble. 5.2. *Aplicación al caso de uno u otro régimen.* 5.3. *Conclusión.* 6. *Bibliografía.*

1. Resumen de los hechos

Los dos aseguradores, una vez satisfechas las oportunas indemnizaciones a los respectivos asegurados por filtraciones de agua en sus viviendas, procedentes de otra situada en la planta superior en la cual se había producido la rotura del tubo flexible del inodoro del baño, ejercitaban la acción de la acción de subrogación prevista en el artículo 43 de la Ley del Contrato de Seguro.

Por un lado, Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija (Fiatc, en adelante) demandaba a Megabuck 2001, S.L. (Megabuck, en lo sucesivo) como propietaria del inmueble y a D^a Leonor, en calidad de arrendataria. Por otro, Axa Seguros Generales S.A. (Axa, en adelante) se dirigía contra Consultorio Balmes, S.C.P (en adelante, Consultorio Balmes), en calidad de arrendataria del otro inmueble, además de a D. Roque y D. Sebastián, que eran socios de la sociedad civil privada que lo había arrendado el inmueble, y que ellos ocupaban con tal condición.

A la primera demanda dio contestación D^a Leonor, alegando no tener la condición de arrendataria, aunque sí hubiera sido socia de Consultorio Balmes con anterioridad al siniestro en cuestión, lo que dio lugar a que la demandante Fiatc desistiera frente a ella, si bien intentó ampliar la demanda contra Consultorio Balmes, pretensión que no tuvo éxito. Por su parte, Megabuck contestó oponiéndose a la demanda, alegando no ser la arrendataria sino la propietaria de la vivienda de la vivienda, y alegaba también no haber tenido conocimiento del siniestro por no haber conocido el siniestro al no habersele comunicado ni por el perjudicado ni por su asegurador. A su entender, nunca se acreditó que la causa de las filtraciones fuera el mal estado de la vivienda arrendada y no podía atribuirse a la propiedad la falta de reparaciones ni ninguna suerte de responsabilidad derivada del artículo 1910 C.civ., del cual solamente cabe deducir la responsabilidad del arrendatario en cuanto ocupante del inmueble.

En la contestación a la segunda demanda, D. Roque y D. Sebastián adujeron que no se concretaba la causa productora del siniestro, que no se justificaban los daños reclamados, y que, en todo caso, ellos no eran los propietarios del piso, sino los socios de Consultorio Balmes, entidad arrendataria. La responsabilidad solo se podía atribuir al propietario, en tanto obligado al mantenimiento de las tuberías.

Declarada Consultorio Balmes en situación de rebeldía procesal, D^a Leonor interesó y consiguió la acumulación de procesos.

2. Solución dada en primera instancia

En sentencia dictada el 7 de abril de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Barcelona, se desestimó la demanda contra Megabuck y se estimó la planteada contra D. Roque, D. Sebastián y Consultorio Balmes. En resumen, se entendió que el responsable en supuestos como éstos es, conforme al artículo 1910 C.civ., quien ocupa el inmueble como arrendatario. No era posible 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. Además, no quedó justificado que Megabuck hubiese recibido con anterioridad al siniestro requerimiento alguno en relación con las instalaciones y conducciones de agua, ni por parte de los arrendatarios u ocupantes –antes bien, éstos manifestaron durante el 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– ni por parte de otro vecino o de la comunidad de propietarios.

3. Solución dada en apelación

En sentencia la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, se estimó el recurso de apelación planteado por Fiatc, se revocó parcialmente la sentencia de primera instancia y se estimó la demanda interpuesta contra Megabuck. Si no había quedado acreditada la causa de las filtraciones de agua, hay que partir de la idea de que un hecho constitutivo de ruina funcional implica la presunción de que ésta se ha producido por la falta de las reparaciones o los cuidados necesarios, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1907 C.civ. El precepto no es, desde luego, un caso de responsabilidad objetiva, pero sí desplaza al propietario la carga de probar que la causa fue distinta de la ausencia de las reparaciones y cuidados necesarios. Y ello, máxime cuando el arrendatario no pudo comunicar lo que ignoraba, esto es, la rotura del tubo. La regla establecida en el artículo 1910 implica que sea responsable arrendatario, pero ello no excluye que la responsabilidad pueda pesar en contra del propietario.

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

Megabuck recurrió en casación. Se invocaba en el motivo primero la infracción de los artículos 1902, 1907 y 1910 C.civ., justificando el interés casacional en la oposición a la doctrina de las SSTS de 20 de abril de 1993 y 20 de abril de 2001, coincidente con la de 22 de julio de 2003 (aunque no citada esta última en el motivo). Básicamente, la argumentación se centraba en que solamente puede ser responsable el propietario que no lleva a cabo las repara-

ciones a pesar de conocer la necesidad de llevarlas a cabo. Además, el artículo 1907 no es de aplicación al caso de daños ocasionados por filtraciones de agua.

En línea semejante, la recurrente invocaba en el motivo segundo la infracción del artículo 1554, sobre el alcance de la obligación del arrendador de efectuar reparaciones en el inmueble arrendado.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *Apunte previo sobre el alcance de los artículos 1907 y 1909 C.civ.*

La cuestión litigiosa se centra en decidir a quién se ha de atribuir la responsabilidad por los daños consecuentes a las filtraciones de agua en la vivienda inferior cuando la vivienda del piso superior es poseída por alguien en condición de arrendatario. Cierto es que quien habita una casa debe responder por las cosas (sólidas o líquidas: «objeto o sustancia procedente del inmueble, local o vivienda de que se trate», dice la sentencia) que caigan de la misma (artículo 1910 C.civ.), pero también es cierto que el propietario está obligado a efectuar las reparaciones necesarias y responderá cuando no las lleve a cabo si la ruina se debe a esa razón (artículo 1907 C.civ.). Pero ¿también responde el dueño cuando no conocía la necesidad de llevar a cabo tales reparaciones porque nadie le comunicó incidencia de ninguna clase? ¿También cuando la inundación fue una sorpresa para todos porque no vino precedida de goteo progresivo y humedades consecuentes en el suelo propio? Las fronteras entre los supuestos de hecho que presentan ambos preceptos obligan a hacer un repaso general de los dos.

Claro, que si una inundación provocada por falta de reparaciones en una casa arrendada no es propiamente «ruina», sobra preguntarse nada de lo anterior, pues entonces solamente podrá discutirse acerca de la aplicación del artículo 1910 o del 1902, pero nunca del 1907. Y así lo afirma la sentencia que es objeto del presente comentario, que hace cita de otras anteriores, como vamos a ver.

5.1.1. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR RUINA DEBIDA A FALTA DE LAS REPARACIONES NECESARIAS

Dice el artículo 1907: «*El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniese por falta de las reparaciones necesarias*». Prescindamos ahora del caso específico de las filtraciones de agua y sin tomar partido aún acerca de si el precepto puede ser aplicado a los daños resultantes. Vistas entonces las cosas desde el régimen general, debo decir que, a semejanza de lo que ocurre con la caída de árboles (artículo 1908.3º, en relación con el 390), este artículo 1907 se presenta como respuesta al pro-

pietario que incumple la obligación de derribar o reparar el edificio que amenaza ruina (artículo 389), y ello, cualquiera que fuera la causa de tal amenaza: también el terremoto, los agentes atmosféricos o los vientos helados que convierten en ruinoso a un edificio son circunstancias que obligan a tomar con él las debidas precauciones (STS de 15 de abril de 1970). Ni siquiera valdrá argüir que fue un constructor el que dejó abierto un boquete en la techumbre si luego el dueño abandonó la casa dando lugar a que los agentes climatológicos produjesen nuevos daños en la misma (STS de 22 de noviembre de 1985). No importa que el mal estado del cerramiento de una pared se deba a la actuación de constructores y arquitectos si es luego el propietario quien mantiene una absoluta pasividad ante las quejas del vecindario sobre el estado del inmueble, y su derrumbamiento, bastante tiempo después, mata a una persona que pasaba por delante (STS de 25 de abril de 1986, y ello con independencia de que se pueda condenar también a constructor o/y arquitecto, que es lo que hace precisamente esta sentencia). Lo que importa, pues, es que la situación *actual* del edificio obliga en todo momento a su dueño a tomar medidas (Albaladejo [1995], pg. 28).

Creo que existe alguna contradicción cuando se dice que la responsabilidad del artículo 1907 es de carácter subjetivo, cosa habitualmente admitida tanto por la doctrina como por la jurisprudencia (así, entre muchas, las SSTs de 21 de abril de 1993, 4 de octubre de 1994 y 9 de marzo de 1998). Es más, si el hecho mismo de la ruina implica una presunción de que la misma se ha debido a la falta de las reparaciones necesarias por parte del propietario del inmueble, correspondiendo a éste aportar la prueba contraria (así, De Ángel Yágüez, pgs. 572 y 573 o la STS de 7 de octubre de 1991, para un caso de caída de cornisa), ello no significa necesariamente la culpa del propietario, pues la falta de las indispensables reparaciones puede no ser una omisión culposa. Decir que ello no importa, pues la presunción del precepto es de la *causa* de la ruina, y no del mayor o menor reproche que quepa en cada caso hacer al propietario, y decir al mismo tiempo que no puede conducir a la exoneración una demostración de la no negligencia, sino solo la prueba cumplida de que la ruina no se ha debido a la falta de reparaciones necesarias, son afirmaciones que no casan bien una con otra.

Me explicaré con un ejemplo. El adquirente de un edificio de nueva construcción comprueba pocos meses después que el mismo tiene serios vicios constructivos que amenazan ruina y suponen un serio peligro para sus ocupantes y para los transeúntes. Comienza en ese instante a contactar con el promotor y hasta con el constructor, siendo vanas sus reclamaciones, algunas hechas en forma de requerimiento notarial acompañado de dictámenes técnicos. Poco tiempo después, la paupérrima composición del mortero provoca el desprendimiento de un pedazo de cornisa. Si la responsabilidad regida por el artículo 1907 es de verdad subjetiva o por culpa, el propietario demandado debería quedar exonerado de la lesión provocada a un peatón por el accidente. Pero si se dice que solo cabe la exoneración si se demuestra que la ruina no

procede de la falta de las indispensables reparaciones, resultará que el propietario habrá de responder frente a la víctima (con independencia de que pueda luego repetir de un agente de la edificación), pues a pesar de su falta de culpa, lo claro es que las reparaciones hacían falta, y siempre las pudo haber acometido a su costa. Pues bien, si lo que procede es esto segundo, que no se diga al mismo tiempo que la responsabilidad del artículo 1907 se basa en la culpa. A las cosas hay que llamarlas por su nombre. Se trataría de una responsabilidad severamente objetiva, unida de manera inseparable a la sola condición de propietario.

Y pensemos que la relación entre el artículo 1907 y el 1909, que gobierna la responsabilidad extracontractual de arquitectos y constructores, es querida de modo explícito por el Código civil. En cambio nada se dice sobre las reparaciones necesarias en materia de fontanería y si éstas pueden desembocar en ruina con daños a los terceros que habitan en la planta inferior. Entre los artículos 1907 y 1910 no existe un puente *visible* en el Código civil.

Vayamos a la relación entre los artículos 1907 y 1909, pues entre éstos sí existe tal puente. Parece claro que si las causas de la ruina son de origen constructivo o técnico, la responsabilidad extracontractual del propietario debe ceder ante la de los constructores o/y arquitectos (o/y demás intervinientes en la construcción), siempre que se den las condiciones expresadas en el artículo 1909 (así, STS de 29 de septiembre de 2000, que aprecia que la caída vino motivada por deficiencias en la ejecución de la tapia y no por la conducta del propietario). De lo contrario, habría una petición de principio: ningún daño derivaría nunca *propriadamente* de vicios de construcción, sino siempre de la falta de unas reparaciones que precisa todo edificio mal construido. El propietario del ejemplo propuesto ha hecho cuanto estaba en su mano, desviviéndose para que lo arreglaran: él ha aportado la prueba de la no culpa, y ello debería bastar. Otra cosa será que la ruina procedente de vicios de la construcción abra paso a una situación de pasividad o de abandono, en cuyo caso sí procederá la responsabilidad del dueño negligente, con independencia de que también quepa plantear la de otras personas (así, en la STS de 22 de noviembre de 1999 se declara responsables de los daños causados por el derrumbamiento de un edificio a los propietarios que no iniciaron en su momento el expediente de declaración de ruina, y a los promotores de las obras de demolición y reconstrucción).

En puridad, ese ha de ser el funcionamiento de una responsabilidad que se considera subjetiva o por culpa: hay *presunción de que la ruina se debe a la falta de reparaciones* (STS de 15 de abril de 2021), y hasta presunción de que la misma es imputable al propietario, pero cabe que éste demuestre que lo último no es verdad, aunque sí lo sea, incontestablemente, lo primero. Esta manera de ver las cosas obliga a entender que la responsabilidad de constructores o/y arquitectos prevista, respecto de terceros perjudicados, en el artículo 1909, no se añade a la del propietario (en contra, De Ángel [cit., pg. 624], en solución compartida por Carrasco Perera, Cordero Lobato y González Carrasco (1998,

pg. 254), sino que la sustituye (así, Cavanillas Múgica [1993], pg. 171). No es tampoco que responda el propietario, con ulterior posibilidad de repetición (aunque sea la solución propuesta por la STS de 9 de marzo de 1998). De la ruina que no deriva de falta de reparaciones sino de vicios constructivos responden quienes estén detrás de tales vicios constructivos, siempre que concurren los requisitos del artículo 1909 y siempre que el propietario pruebe que concurren, pues es él quien soporta la carga de la prueba (Martínez Velencoso [2005], pg. 444). Cosa distinta es que el perjudicado, que muchas veces tendrá dificultades para averiguar la identidad de los intervinientes en la construcción, demande al propietario y logre su propósito. De ser así, debería prosperar la acción de regreso.

El artículo 1907 es aplicable toda *situación posesoria* que a estos efectos sea asimilable al dominio (STS de 25 de febrero de 1987, para el daño causado a un niño por una columna existente en un jardín regido por una Fundación dependiente de la Dirección general de Patrimonio Artístico; así, Femenía López [2000], pgs. 126 y ss.). Señaladamente, al usufructuario del edificio, a quien el artículo 500 C.civ. impone la obligación de efectuar las reparaciones ordinarias que requieran las cosas dadas en usufructo. Por lo mismo, también se ha de aplicar a los derechos de uso y habitación (artículo 528), al comodato (así, Pérez de Ontiveros [1998], pg. 213) o al precario.

No se aplica en cambio el artículo 1907 al arrendatario, ya que es el arrendador el obligado a hacer las reparaciones en la vivienda (artículos 1544, 2º, 1559, pº 2º C.civ. y 21.1 LAU), estando, eso sí, el arrendatario obligado a comunicar al propietario la necesidad de hacerlas si no quiere verse expuesto a la acción de regreso contra él, algo que encontraría cierto apoyo en el artículo 1559, pº 3º C.civ. y 21.3 LAU.

Ello permitiría decir que la responsabilidad frente a terceros sigue correspondiendo al arrendador, pero entonces, hay que insistir: ¿de verdad es la del artículo 1907 una responsabilidad por culpa del propietario?

5.1.2. RESPONSABILIDAD DEL OCUPANTE POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR COSAS QUE CAEN DEL INMUEBLE

La STS de 15 abril 2021 parece entender que, en efecto, así es, aunque se trate de una respuesta deducida indirectamente. El arrendatario es quien debe responder objetivamente, y también cuando se trata de temas de agua, filtraciones e inundaciones de la planta inferior: si el arrendatario no ha comunicado la necesidad de hacer reparaciones, entonces el arrendador no debe responder de los daños que las filtraciones de agua causen en las plantas inferiores. O lo que es lo mismo: responderá el arrendatario por el cauce del artículo 1910, incluso aunque él no supiera que en la casa había necesidad de hacer reparaciones de fontanería... Es más, según el Alto Tribunal, el artículo 1907 no se aplica nunca a estos supuestos. Digo esto a riesgo de adelantar conclusiones.

Pero, conforme a lo adelantado en 5.1., veamos en síntesis cuál es el régimen de los daños causados por las cosas que caen de una casa.

El artículo 1910 C.civ. establece: «*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*».

A pesar del tono restrictivo de la redacción, resulta obvio, por lo pronto: a) que no es preciso que se trate de una vivienda para que el precepto opere, pudiendo tratarse, naturalmente, de un local de negocio o de una oficina; b) que la anacrónica mención al «*cabeza de familia*», como indica Albaladejo (1994, pgs. 18, 21 y 22), no debe hoy entenderse en su sentido literal (y, por lo demás, sexista), sino comprensivo de quien, «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», de tal manera que, si conviven marido y mujer o pareja no casada, ambos son *cabezas de familia*, como si conviven varios estudiantes para pasar el curso. Y deberá apreciarse si hay un cabeza de familia o varios, como ocurrirá, desde luego, en caso de matrimonios o de parejas de hecho; también deberá valorarse si existe entre los miembros del grupo alguna suerte de subordinación –caso típico de una familia– o si en cambio se trata del referido grupo de estudiantes. Lo que está claro es que, aquí sí, el legislador ha querido eludir el término «propietario» (Ramos Maestre [2001], pg 45). A los efectos del precepto, dice la STS de 21 de mayo de 2001 es «cabeza de familia» el titular de la discoteca cuando el cliente no identificado lesionó a otro al arrojarle un vaso.

En otro orden de cosas, tampoco es necesario que se trate de cosas «que caen o se arrojan» (cristales, por ejemplo, en el caso de la STS de 5 de julio de 1989), pudiéndose tratar de cualesquiera daños ocasionados por el inmueble a los inmuebles contiguos, incluso no por cosa que cae o se arroja, sino por extensión horizontal. Más dudoso es que sea aplicable el artículo 1910 a las cosas comunes desprendidas del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, donde más lógico parece aplicar el artículo 1907 (así, STS de 1 de junio de 2000), exactamente igual que cuando de un edificio de único dueño se desprende y cae un elemento de la fachada (Ramos Maestre, cit., pg. 69). Pero lo que no puedo compartir (es más, parece una broma de mal gusto) es que el precepto se aplique para el caso de la responsabilidad del hospital por la caída de un enfermo mental que se suicidó lanzándose desde una ventana, y que vino a caer sobre una pareja de novios: la STS 4ª de 12 de marzo de 1975 declaró que el artículo 1910 hace responder al ocupante por «*lo que caiga*», curiosa forma pronominal gracias a la cual no procede «hacer distinción entre objeto o persona». Una cosa que, solo pensarla, me produce alguna suerte de escalofrío.

Suele decirse que la responsabilidad regida por el artículo 1910 tiene carácter objetivo. La citada STS de 5 de julio de 1989 lo dice de modo expresivo: «si el daño deriva del uso o contacto con las cosas, el autor/dueño de esas cosas debe responder como si estuviesen las mismas vivificadas y fuesen las cau-

santes de aquel daño». Creo, no obstante, que no se trata de un precepto que prescinda por completo de la culpa o negligencia de los intervinientes. Lleva razón Salanova Villanueva (1999, pgs. 366 y ss.) cuando dice que el precepto añade poco al régimen general de los artículos 1902 y 1903 en los casos en que la cosa la arroja el propio cabeza de familia o una persona de la que debe responder, pero algo añade, y nada nimio: en el primer caso, el artículo 1910 se aplicará como forma de responsabilidad por acto propio con presunción indestructible de culpa («*res ipsa loquitur*») y en esa medida, diferente a la que tenemos en el artículo 1902; en el segundo, de una responsabilidad por el hecho ajeno que, a diferencia de lo que ocurre en el artículo 1903, no permite la prueba de haber actuado con la debida diligencia. Pero lo que dota al precepto de notable autonomía respecto del régimen general es su posible aplicación a otros dos casos: los de la *cosa que se arroja por persona de la que el cabeza de familia no se encuentra obligado a responder o por persona no identificada*. En el primer supuesto (la cosa es arrojada por un amigo, un invitado, el cartero, el repartidor de pizzas, etc.), cree Albaladejo que no debe responder el cabeza de familia (cit., pg. 29), pero a mí me parece que el artículo 1910 no le deja escapatoria, y ello con independencia de que el perjudicado pueda reclamar también del autor material (o solo de él), y de que, si paga el cabeza de familia, haya que aplicar por analogía el artículo 1904 para permitirle la vía de regreso. Y lo mismo para el segundo supuesto (persona no identificada), un caso típico de culpa anónima en el que la objetividad del artículo 1910 no es que presuma la negligencia, sino que responsabiliza a quien tiene en la vivienda eso que en los buques se llama «poder de mando».

Como se ve, el artículo 1910 sienta una responsabilidad objetiva, mas no en el sentido tradicional del término, sino en el de presuponer la existencia de una acción u omisión culposa *de alguien*, de una conducta tan negligente como es arrojar cosas desde un edificio a la vía pública u omitir las medidas de sujeción de las que se pueden caer (así, Pantaleón [1984], pgs. 1601 y ss.).

Particularmente interesantes son las sentencias que aplican el artículo 1910 a las filtraciones de agua por grifos que se dejan abiertos, rotura de tuberías, latiguillos, etc., como ocurre en las SSTs de 12 de abril de 1984, 20 de abril de 1993, 26 de junio de 1993 o la de 15 de abril de 2021, objeto del presente comentario. Téngase en cuenta, en fin, que UNESPA informa de que en España hay un siniestro por agua cada 14 segundos.

5.2. *Aplicación al caso de uno u otro régimen*

En mi opinión, no se debe entender que las filtraciones de agua procedentes del piso superior solamente pueden encontrar respuesta en el artículo 1910 (vid. reflexiones recientes al respecto en Múrtula Lafuente [2021], pgs. 662 y ss.): comúnmente habrá responsabilidad de quien ocupa el inmueble, pero podría plantearse la responsabilidad del constructor por vicios de construcción (artículo 1909), o la de quien llevó a cabo una obra de fontanería en

edificio ya acabado y habitado muchos años antes (artículo 1902), y también la del arrendador en su condición de propietario que no efectúa las debidas reparaciones (artículo 1907) una vez se le ha comunicado la necesidad de efectuarlas.

La regla general, que encontramos en las SSTs de 20 de abril de 1993, 6 de abril de 2001 y 4 de diciembre de 2007 determina que si la vivienda está ocupada en régimen de arrendamiento, la responsabilidad no corresponde al arrendador sino al que la habita. Naturalmente, si aplicaremos el artículo 1910 al arrendatario que habita la casa y que se dejó un grifo abierto o que no cerró la llave de paso antes de irse de vacaciones. También si quien dejó el grifo abierto fue el obrero que estaba haciendo obras de reparación en el inmueble, por más que en ese momento el arrendatario no habitara en el mismo (STS de 12 de abril de 1984). En el caso resuelto por la STS de 15 de abril de 2021 se aplica la regla general: la necesidad de reparaciones se desconocía, y, como suele ser lo habitual, apareció cuando la rotura del tubo se había producido ya. Nada podía hacer el arrendador porque nada se le comunicó por el arrendatario, que además nada le pudo comunicar tampoco, pues la avería fue sorpresiva.

Pero es que no siempre suceden así las cosas cuando existe arrendamiento. No comparto la idea, preconizada por esta STS de 15 de abril de 2021, de que cuando el propietario no efectúa las reparaciones necesarias en las tuberías envejecidas y se produce el desagradable resultado, «no estamos ante un supuesto de ruina, por lo que se debe excluir la aplicación del artículo 1907 C.civ.».

Es más, se añade que así lo había establecido ya la STS de 22 de julio de 2003, un caso en el que el arrendatario no había advertido al arrendador de la existencia de deficiencias. Para el Alto Tribunal, la cuestión no es si el arrendador, en tanto propietario de la vivienda arrendada, conocía o no la necesidad de reparaciones, ni si el arrendatario cumplió o no su deber de comunicar la necesidad. Lo que interesa es que el artículo 1907 no está previsto para los supuestos de daños por inundación. La sentencia cita a su vez la de 9 de marzo de 1998, que limita la aplicación del artículo 1907 «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». Cita también la STS de 3 de abril de 1996, según la cual el precepto «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».

Y también cita la todavía más rotunda STS de 6 de abril de 2001: «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».

Me parece que para los daños por filtraciones de agua procedentes del piso superior, *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. Conduce de manera injustificada a que haya de ser el arrendatario quien responda a pesar de haber avisado a la propiedad sobre la necesidad de las reparaciones, y a lo mejor a pesar de haberlo hecho en repetidas ocasiones. Por ejemplo, la acumulación de agua en la superficie contigua al desagüe de una ducha es algo que se repite con cierta frecuencia, y el inquilino cumple con su deber de «poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda» (artículo 21.1 LAU). Cumple con su deber buscando que el arrendador cumpla con el suyo, que es «realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido».

Y por eso mismo, tiene lógica absolver al propietario demandado que no conocía la existencia de avería en el tubo exterior de un bidet porque no se le notificó, pues difícilmente podría haber cumplido entonces con su obligación de repararla. Así sucedía en el caso que dio lugar a la SAP de Islas Baleares de 28 de septiembre de 2006, con la agravante para el inquilino de que había mostrado una actitud obstruccionista al negarse a cerrar la llave de paso una vez había sido avisado por el perjudicado de las filtraciones en el piso inferior y también a hacer caso del requerimiento de la comunidad de propietarios. «A los propietarios-arrendadores (...), sin aviso alguno del arrendatario, no es legal ni racionalmente exigible una constante supervisión de la vivienda arrendada, que han de presumir se encuentra en buen estado». *Contrario sensu*, «también podría exigirse responsabilidad extracontractual o aquiliana al propietario-arrendador (...) en el supuesto de que habiendo sido la causa determinante del daño, el propietario-arrendador conociendo dicha circunstancia, hubiera dejado de cumplir la obligación que le incumbe de repararlas», dice la SAP de Pontevedra de 11 de julio de 2016. Hay que hacer notar, no obstante, que esta sentencia basa esa hipotética responsabilidad en el artículo 1902, y no en el 1907.

No es justo que un incumplimiento consciente, voluntario o por pura dejadez, de la obligación de efectuar reparaciones necesarias de fontanería, siga teniendo como consecuencia que responda el arrendatario por aplicación del artículo 1910, por mucho que se le dé después a éste el derecho a repetir del arrendador descuidado. Más aún: aunque la alternativa de que responda el arrendador por vía del artículo 1902 es más asumible, no veo por qué razón

no ha de ser aplicable el artículo 1907 (ciertamente más generoso para el demandante, dada la presunción que contiene de que si existe ruina, ha sido por falta de las reparaciones necesarias), y, por lo mismo, tampoco el 1909. Llama la atención que se utilice un concepto de ruina amplio para unas cosas y tan estricto para otras.

Es sabido que el concepto de ruina del que se parte en el contexto de la construcción ha sido precisado jurisprudencialmente, llegándose a acuñar un concepto de «ruina funcional» que comprendía (al menos antes de la promulgación de la Ley de Ordenación de la Edificación) no solo los defectos que hagan temer la pérdida del edificio o lo hagan inútil para ser habitado (STS de 29 de mayo de 1997), sino cualesquiera defectos graves que exceden de las imperfecciones corrientes, que contribuyen, en fin, a la adecuada habitabilidad y responden a lo previsto en el contrato de obra (SSTS de 30 enero 1997 y 6 marzo 1999), o hasta otras situaciones más veniales, como la defectuosa impermeabilización de una cubierta (STS de 22 mayo 1995), la defectuosa adherencia de un alicatado (STS de 20 noviembre 1998) o el mal funcionamiento del sistema de calefacción y agua caliente sanitaria (STS de 19 noviembre 1996). Todo esto sí es «ruina», pero según el Tribunal Supremo, no es ruina el destrozo causado por el agua que se escapa debido precisamente a esa misma avería en el sistema de calefacción, o por la tubería o por el latiguillo que se rompe. Es, en fin, ruina, prácticamente todo, salvo la que tenga algo que ver con la fontanería.

Simpatizo más con la idea de que el mal estado de las instalaciones (de fontanería o de lo que sea), debido a que el propietario no ha llevado a cabo las necesarias reparaciones sabiendo que lo tenía que hacer, debe determinar sin paliativos la responsabilidad de éste por lo dispuesto en el artículo 1907, como se decidió en la SAP de Madrid de 28 de septiembre de 1994. Y si son los vicios de la construcción los que han provocado que el agua caiga al piso inferior, la responsabilidad del constructor se deduce lisa y llanamente del artículo 1909, como precisó la SAP de Palma de Mallorca de 10 de julio de 1992.

5.3. *Conclusión*

En el caso de daños producidos en una vivienda por las filtraciones de agua procedentes del piso superior, responde quien habite en ésta, aunque se trate de un arrendatario. Es la regla general que se deriva de lo establecido en el artículo 1910 C.civ., que se aplicará también incluso aunque la vivienda en cuestión no hubiese sido objeto de las reparaciones que debe efectuar todo propietario para facilitar el goce pacífico de la misma y evitar también daños a los terceros que habitan en el piso inferior. Así será cuando las reparaciones necesarias no hayan sido comunicadas al arrendador, lo cual es lo normal, pues la necesidad de tales reparaciones no suele aparecer hasta que la filtración no ha tenido lugar.

Hasta aquí, nada que objetar. Lo que no puedo compartir es que la responsabilidad del inquilino subsista por el solo hecho de ser el «cabeza de familia que

habita» la casa, cuando advirtió al propietario la necesidad de las reparaciones y sin que éste hubiera atendido una reclamación tan lógica y elemental. El caso forma parte, a mi entender, del supuesto de hecho del artículo 1907, que es norma especial, con lo que no debería haber necesidad de amparar la reclamación en la normativa general del artículo 1902. Hay responsabilidad del propietario por falta de las reparaciones necesarias conocidas y no atendidas por él, y no es una responsabilidad subjetiva común, pues se presume que una ruina funcional se ha debido a la falta de las reparaciones necesarias. Sin embargo, el Tribunal Supremo entiende que este tipo de vicisitudes no constituyen ruina.

6. Bibliografía

- ALBALADEJO GARCÍA, «La responsabilidad por daños causados por ruina de los inmuebles por defectos de construcción», *Iniuria*, n° 6, abril-junio 1995, pgs. 13 y ss.
- CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO, *Derecho de la construcción y la vivienda*, ed. Dilex, Madrid, 1998.
- CAVANILLAS MÚGICA, «Determinación del sujeto responsable en supuestos de responsabilidad objetiva o cuasiobjetiva (obras, filtraciones, animales...)», en *Responsabilidad civil*, Cuadernos de Derecho judicial, XIX, Madrid, 1993, pgs. 143 y ss.
- DE ÁNGEL YÁGUEZ, *Tratado de responsabilidad civil*, ed. Civitas, Madrid, 1993.
- FEMENÍA LÓPEZ, *Responsabilidad extracontractual por ruina de edificios (de acuerdo con la Ley 38/99, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación)*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, «¿Debe responder la Comunidad de Propietarios cuando los elementos comunes deficientemente construidos causan daños a los elementos privativos?», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, n° 14, 2005, pgs. 435 y ss.
- MÚRTULA LAFUENTE, «Responsabilidad civil contractual y extracontractual por los daños causados por el arrendatario», en Ataz López y Cobacho Gómez (coord.), *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños. Estudios en homenaje al Prof. Dr. Roca Guillamón*, t. III, ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Mayor, 2021, pgs. 621 y ss.
- PANTALEÓN, «Responsabilidad civil extracontractual. Daños producidos por filtraciones de aguas procedentes del piso superior», en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n° 5, 1984, pgs. 1601 y ss.
- PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, *El contrato de comodato*, ed. Aranzadi, Cizur Menor, 1998.
- RAMOS MAESTRE, *La responsabilidad civil por los daños causados por cosas arrojadas o caídas (análisis del art. 1910 del C.C.)*, ed. Práctica de Derecho, S.L., Valencia, 2001.
- SALANOVA VILLANUEVA, «Responsabilidad por daños causados por cosas arrojadas o caídas», en *Derecho español y francés*, Revista de Derecho Privado, 1999, pgs. 366 y ss.

