

# RESPONSABILIDAD *EX ART. 1910 CC* DEL ARRENDATARIO DE VIVIENDA Y DEBERES DEL ARRENDADOR. COMENTARIO A LA STS (SALA 1ª) DE 4 DE DICIEMBRE DE 2007\*

ISABEL ARANA DE LA FUENTE\*\*

**Resumen:** La sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 4 de diciembre de 2007 resuelve un supuesto de responsabilidad civil por la muerte de una persona al ser golpeada en la cabeza por una maceta que, durante un fuerte temporal de viento, cayó desde una vivienda arrendada sita en la quinta planta de un edificio. El Tribunal Supremo niega la responsabilidad solidaria de los propietarios-arrendadores de la vivienda dado que no cabe aplicar ni el Art. 1907 CC, porque el daño no fue debido a ruina del edificio; ni el Art. 1910 CC, porque no incluye al propietario-arrendador de la vivienda que no habita en ella; ni el Art. 1902 CC, porque ello supondría imponer al propietario-arrendador un exacerbado deber de vigilancia o supervisión de la conducta del inquilino. La sentencia exonera también a la aseguradora codemandada, con la que los propietarios habían suscrito un seguro “multirriesgo”, puesto que “si no hay responsabilidad civil del asegurado no nacerá la obligación del asegurador”.

**Palabras clave:** Responsabilidad civil por hecho propio y por hecho ajeno, responsabilidad del propietario y responsabilidad del arrendatario por las cosas caídas de una vivienda, artículos 1902, 1903, 1907 y 1910 CC.

**Abstract:** The subject matter of these pages is the decision of the Tribunal Supremo. Sala 1ª (Spanish High Court 1<sup>st</sup> Division), dated 4<sup>th</sup> December 2007, dealing with a case of civil liability. The plaintiff claimed damages with respect to the death of his wife, occurred as a result of being knocked on her head by a flowerpot which fell from an apartment, situated on the fifth floor of a building, during a violent wind storm. When this accident took place, the apartment was occupied by a lessee who lived in that house. This judgment of the Tribunal Supremo holds that only the lessee is liable to compensate the damage, and that no solidary liability may be attributed to the owners-lessors of the apartment, since: a) the damage was not due to any deficiency of the building; b) the owners did not live in the apartment; and c) the owners had not a duty of continued and total supervision of any conduct of the lessee. The insurance company, under a liability insurance policy with the owners of the apartment, is as well discharged of compensating to the claimant.

**Keywords:** Civil liability for damages caused by own facts and liability for others; owner’s liability and lessee’s liability for damages caused by things fallen from a building; articles 1902, 1903, 1907 and 1910 Spanish Civil Code.

---

\* Fecha de recepción: 28 de octubre de 2008.

Fecha de aceptación: 19 de diciembre de 2008.

\*\* Profesora Contratada doctora de Derecho civil de la Universidad Autónoma de Madrid.

SUMARIO: I. HECHOS; II. FUNDAMENTOS DE DERECHO; III. FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO; IV. COMENTARIO: 1. El artículo 1902 CC y la pretendida responsabilidad del arrendador por hechos del arrendatario; 2. El artículo 1910 CC: responsabilidad del “cabeza de familia que habita una casa”; 3. El artículo 1907 CC: responsabilidad del propietario en caso de ruina del edificio; 4. Consideraciones finales.

## I. HECHOS

El 21 de julio de 1989, se produjo la muerte instantánea de una señora de sesenta y cinco años de edad a consecuencia de un golpe en la cabeza por una maceta que, durante un fuerte temporal de viento, cayó desde el quinto piso de un inmueble sito en Madrid, cuya propietaria la había contratado como conserje para suplir al titular durante el mes de julio de 1989. Según se declara probado, la maceta había sido colocada por la arrendataria de la vivienda y, al parecer, estaba sujeta con un aro de hierro en el balcón. La propietaria arrendadora, que vivía en Barcelona, tenía contratado un seguro “multirriesgo” de comunidades de propietarios con la compañía aseguradora “A-F, S.A”, cuya cobertura de responsabilidad civil se limitaba a los daños causados a terceros por el propietario del inmueble asegurado.

El viudo de la víctima, tras un proceso ante la Jurisdicción Social en el que la propietaria del inmueble fue absuelta, interpuso demanda civil en 1996 frente a la arrendataria de la vivienda de la que cayó la maceta, al viudo y los hijos de dicha propietaria, fallecida en 1993, y contra la compañía de seguros mencionada, solicitando una indemnización global de 90.151,82 € para compensar los daños y perjuicios sufridos por la muerte de su esposa, con fundamento en los artículos 1902 y 1903 CC.

El Juzgado de Primera Instancia, tras rechazar la excepción de cosa juzgada opuesta por el viudo y los hijos de la propietaria del inmueble (aduciendo que la Jurisdicción Social ya les había absuelto de la misma pretensión), estimó en parte la demanda, condenó únicamente a la arrendataria a pagar 48.080,97 € en aplicación del artículo 1910 CC, por considerarla “cabeza de familia”, y absolvió a los demás codemandados. Esta sentencia fue recurrida en apelación por el demandante y por la arrendataria codemandada.

La sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), con el voto particular de uno de los magistrados del tribunal, desestimó el recurso de apelación interpuesto por la arrendataria y estimó el del demandante, condenando a la arrendataria y a los propietarios del inmueble, con fundamento en los artículos 1902, 1907 y 1910 CC, así como en el artículo 9, reglas 2ª y 6ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, a indemnizar al actor con la suma de 60.101,21 €. La compañía aseguradora fue condenada a responder junto con los dueños del inmueble de manera solidaria, conforme a los artículos 73 y siguientes de la Ley de Contrato de Seguro.

Contra la sentencia de apelación recurrieron en casación el viudo e hijos de quien era propietaria del inmueble cuando sucedieron los hechos, por un lado, y la compañía de seguros codemandada, por otro, pero no la arrendataria igualmente condenada.

## II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: “Como la inquilina demandada no ha recurrido en casación y su condena, aun solidaria con la de los demás demandados, se funda en una negligencia puramente personal (por acto propio) y distinta de la de los propietarios del inmueble, las cuestiones a examinar por esta Sala, en función de los motivos de ambos recursos, se ciñen a la existencia o no de responsabilidad imputable a dichos propietarios y, en su caso, a la eventual responsabilidad de la aseguradora codemandada pese a la exoneración de aquéllos.”

SEGUNDO: “Por razones de método procede comenzar el estudio de ambos recursos por los motivos que, dada la fundamentación de la sentencia recurrida, plantean la cuestión verdaderamente nuclear del litigio tal y como ha llegado a casación. Se trata de los motivos primero y segundo del recurso del viudo e hijos de quien era propietaria del inmueble al suceder los hechos y de los motivos segundo y tercero del recurso de la aseguradora codemandada. Se da una coincidencia sustancial de planteamiento porque el primer motivo de aquel recurso se funda en infracción del art. 1902 CC, de la doctrina del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional sobre el mismo y de los arts. 9, 10 y 24 de la Constitución, en tanto el segundo motivo del otro recurso se funda en infracción del art. 1902 y de la jurisprudencia de esta Sala al respecto; y el segundo motivo de aquel primer recurso se funda en infracción de los arts. 1910 y 1907 CC, así como del art. 9.1 b) LPH y de la jurisprudencia, en tanto el tercer motivo del recurso de la aseguradora se funda en infracción de los arts. 1907 y 1910 CC y de la jurisprudencia que los interpreta. Lo que se pretende mediante estos cuatro motivos, en suma, es la exoneración de los causahabientes de la propietaria del edificio por no haber incurrido en la responsabilidad del art. 1902 ni, tampoco, en la de los arts. 1907 y 1910 del mismo Cuerpo legal en relación con el art. 9 LPH, preceptos estos tres últimos invocados por la sentencia impugnada, en realidad, a modo de argumento de refuerzo.

La respuesta casacional a lo que plantean los cuatro motivos examinados debe comenzar puntualizando que, aun cuando la sentencia impugnada parezca imputar una conducta negligente a los hoy recurrentes, viudo e hijos de quien era propietaria del inmueble al suceder los hechos, tal imputación ha de entenderse hecha a esta última, su causante, aunque de la obligación resultante deban responder sus causahabientes hoy recurrentes, ya que la negligencia se está predicando de quien era propietaria cuando ocurrieron los hechos, 21 de julio de 1989, y quien tenía esta condición era la causante de los recurrentes, fallecida en 1993.

En cuanto a la infracción de los arts. 1907 y 1910 CC y 9 LPH, reglas 2ª y 6ª, según la redacción de este último precepto vigente al suceder los hechos, debe entenderse efectivamente cometida en la medida en que la sentencia impugnada los considera aplicables a la propietaria del edificio: la del art. 1907 CC, porque en los hechos probados no hay el menor atisbo de ruina de dicho edificio debida a una falta de las reparaciones necesarias, y las malas condiciones del aro que sujetaba la maceta, amén de apuntarse únicamente como una hipótesis no confirmada de otra hipótesis (si la maceta no estaba en el alféizar de la ventana y sin protección, “estaría metida en un aro de hierro..., cuyo aro debía estar en malas condiciones-seguramente muy oxidado...”), no pueden imputarse sin más a la propietaria del edificio a falta de otros datos sobre quién instaló los aros, si la propietaria o la inquilina, y en qué momento; la infracción del art. 1910 CC, porque la jurisprudencia de esta Sala es clara al excluir de su ámbito “al propietario-arrendador de la vivienda que, como es obvio, no habita en ella” (SSTS 6-4-01 y 22-7-03); y la de las reglas 2ª y 6ª del art. 9 LPH, en su redacción anterior a la Ley 8/1999, porque amén de no estar sometido el edificio al régimen específico de la propiedad horizontal, como la propia sentencia recurrida declara probado, es también claro que tales reglas, como hoy la del apartado 1 b) del mismo artículo, imponían unas determinadas obligaciones al propietario frente a la comunidad y los demás propietarios, no frente a terceros.

En consecuencia queda por determinar si la sentencia recurrida infringió también o no el art. 1902 CC al imputar a la propietaria del edificio una negligencia consistente en no haber advertido a la inquilina del peligro que representaban las macetas, ni haberla requerido para que las retirase ni haber hecho todo lo que estaba en su mano para conjurar ese peligro, verdadera razón causal de la condena de los hoy recurrentes según se desprende del párrafo segundo del fundamento jurídico quinto de dicha sentencia.

Pues bien, en este punto la respuesta de la Sala también ha de ser estimatoria de ambos recursos porque, descartado que a la propietaria del inmueble se le haya aplicado el art. 1903 CC por actos u omisiones ajenas, es decir de la arrendataria, la realidad es que aplicar en su contra el art. 1902 del mismo Cuerpo legal en los términos en que lo hace la sentencia recurrida, desde juicios hipotéticos que no salvan la responsabilidad de la inquilina conforme al art. 1910 CC, pero sí generan incertidumbre sobre la verdadera disposición de la maceta antes de caer a la calle, equivale a hacer responsable al arrendador de los daños causados a terceros por el inquilino, o dicho de otra forma, a extender el ámbito del art. 1910 CC a sujetos distintos del habitante de la casa, en contra de la doctrina contenida en las dos sentencias ya citadas y también en la de 5 de julio de 1989, mediante la imposición al propietario-arrendador de un exacerbado deber de vigilancia o supervisión de la conducta del inquilino. Y es que, en definitiva, a tal exacerbación conduce la exigencia al arrendador de un deber de advertir desde fuera del edificio que hay una maceta en el alféizar de una ventana de su quinto piso, primera hipótesis de la sentencia recurrida, o de que en el balcón del mismo piso hay una maceta dentro de un aro, segunda hipótesis, situado hacia afuera y no hacia dentro, tercera hipótesis encadenada”.

TERCERO: “Estimados los cuatro motivos indicados, resulta innecesario examinar los motivos tercero y cuarto del recurso del viudo e hijos de quien era propietaria del edificio al suceder los hechos y el primer motivo del otro recurso, ya que al proceder la exoneración de aquéllos no es preciso examinar si la sentencia recurrida infringió o no los arts. 1249, 1253 y 1105 CC, fundamento de tales motivos.

Sí procede, en cambio, examinar el cuarto y último motivo del recurso de la aseguradora, fundado en infracción del art. 73 de la Ley de Contrato de Seguro, ya que la sentencia impugnada declara que, aun cuando se absolviera a los propietarios del edificio, procedería condenar a dicha aseguradora según la doctrina contenida en la sentencia de esta Sala de 5 de julio de 1989.

Pues bien, este motivo debe ser igualmente estimado por las siguientes razones: primera, porque siendo cierto que la referida sentencia de esta Sala efectivamente desestimó el recurso de una compañía de seguros condenada en la instancia pese a la exoneración de sus asegurados, no lo es menos, de un lado, que no crea por sí sola jurisprudencia en el sentido que contempla el art. 1.6 CC y, de otro, que su criterio sobre “la responsabilidad por el uso de las cosas” o del dueño de esas cosas “como si estuviesen las mismas vivificadas y fuesen las causantes del aquel daño”, aplicado entonces a los daños causados por la caída del cristal de una ventana de la casa que se rompió al cerrarse violentamente la misma por una corriente de aire, no sería en cambio aplicable a una maceta que, según se declara probado en el caso examinado, no pertenecía a la propietaria del edificio sino a la inquilina de su quinto piso; segunda, porque a diferencia también del caso examinado por aquella sentencia, en éste sí contenía la póliza, al delimitar la cobertura de la responsabilidad civil por daños a terceros (art. 1.8 de las condiciones generales), una exclusión expresa, destacada en negrita, de “los daños derivados de responsabilidad imputables a copropietarios e inquilinos a título personal”; tercera, porque lo cubierto por el contrato de seguro en materia de responsabilidad civil, según el mismo artículo de las condiciones generales de la póliza, era la responsabilidad extracontractual del asegurado, conforme al art. 1902 CC, por “los daños y perjuicios causados por negligencia o imprudencia involuntaria a terceros, por hechos derivados de la propiedad del edificio asegurado”; y cuarta, porque según el art. 73 de la Ley del Contrato de Seguro el riesgo cubierto por el seguro de responsabilidad civil es el del nacimiento a cargo del asegurado de la obligación de indemnizar a un tercero por un hecho de cuyas consecuencias sea civilmente responsable, conforme a derecho, dicho asegurado, de suerte que si no hay responsabilidad civil del asegurado no nacerá la obligación del asegurador.”

CUARTO: “De todo lo antedicho se desprende que procede casar la sentencia recurrida y, aplicando el art. 1715.1.-3º LEC de 1881, absolver de la demanda a las dos partes recurrentes.”

### III. FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1<sup>a</sup>) de 4 de diciembre de 2007, con ponencia del Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán, estima el recurso de casación interpuesto por el viudo e hijos de la propietaria fallecida y por la compañía aseguradora, casa parcialmente la sentencia recurrida, en cuanto desestima la demanda respecto de las partes recurrentes, a quienes absuelve, y confirma la sentencia recurrida respecto de la arrendataria codemandada.

### IV. COMENTARIO

La sentencia de la Audiencia Provincial condena solidariamente a la arrendataria, a los causahabientes de la propietaria del piso arrendado y a la entidad aseguradora. Pese al carácter solidario de la condena, la responsabilidad que esta resolución imputa a la inquilina demandada se funda en una negligencia puramente personal (por acto propio) y distinta a la de los propietarios del inmueble. Respecto de éstos, la sentencia recurrida considera que su responsabilidad civil está fundada, principalmente, en el artículo 1902 CC, aunque también cita, a mayor abundamiento, los artículos 1907 y 1910 CC así como el artículo 9, reglas 2<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>, de la Ley de Propiedad Horizontal en su redacción anterior a la Ley 8/1999.

Dado que la arrendataria codemandada no recurrió en casación, respecto de ella, la condena a indemnizar al actor, por aplicación del artículo 1902 CC, devino firme.

Los otros codemandados, causahabientes de la propietaria y la compañía de seguros, recurrieron en casación. La sentencia del Tribunal Supremo, en su Fundamentos de Derecho Segundo, acoge los correspondientes motivos de casación de sendos recurso, basados en infracción de los artículos 1902, 1907 y 1910 CC, del art. 9.1 b) LPH, así como de la jurisprudencia de la Sala Primera al respecto, y declara infringidos, por la sentencia recurrida, los cuatro preceptos alegados por los recurrentes. También acoge (FD 3<sup>o</sup>) el motivo de casación de la aseguradora codemandada frente a la aplicación, hecha por la sentencia recurrida, de la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1989, por cuya virtud se mantendría la condena a la aseguradora aunque los asegurados resultaren exonerados.

Las páginas siguientes se dedican al examen de los artículos 1902, 1903, 1907 y 1910 CC, en relación con los hechos del caso resuelto por esta sentencia. El estudio trata de determinar, esencialmente, si la aplicación de dichos preceptos podría conllevar la imposición de responsabilidad al dueño de un inmueble arrendado en caso de daños a terceros ocasionados por el arrendatario que ocupa el inmueble sin adoptar, respecto de éste, las precauciones que el principio *alterum non laedere* exige. Finalmente, nos referiremos a las respectivas situaciones de la compañía de seguros y de la arrendataria del inmueble con

el fin de analizar si cabría alguna solución alternativa a la contenida en la sentencia del Tribunal Supremo que nos ocupa.

No se examinan aquí las reglas 2ª y 6ª del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción anterior a la Ley 8/1999, por dos razones, ambas indicadas en la sentencia del Tribunal Supremo. En primer lugar, porque el edificio del que forma parte la vivienda, desde la cual cayó la maceta, no estaba sometido al régimen de propiedad horizontal. En segundo término, porque tanto las reglas citadas reglas, en vigor cuando se produjeron los hechos enjuiciados, como el actual artículo 9-1-b) de la mencionada Ley<sup>1</sup>, obligan al propietario a mantener en buen estado de conservación el piso o local que le pertenece, para no causar daños en los elementos comunes ni a otros propietarios, debiendo indemnizar los daños causados por él o por las personas de las que deba responder. Es decir, que se trata de una responsabilidad frente a la comunidad y a los demás propietarios, no frente a terceros, de cada propietario por los daños que él, o las personas que a través de él accedan al inmueble, ocasionen en éste.

Antes de abordar estas cuestiones, debemos destacar la forma directa y precisa con la que esta sentencia del Tribunal Supremo, en sus Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero, argumenta y resuelve cada una de las cuestiones planteadas en los motivos de sendos recursos de casación.

## **1. El artículo 1902 CC y la pretendida responsabilidad del arrendador por hechos del arrendatario**

### *A. Responsabilidad por hechos propios y por hechos ajenos: artículos 1902 y 1903 CC*

El fundamento principal de la responsabilidad civil, atribuida por la sentencia recurrida al viudo e hijos de la propietaria del inmueble, se apoya en el artículo 1902 CC. Esta sentencia da por probado, mediante una doble inferencia basada en el hoy derogado artículo 1249 CC, que los aros con los que se sujetaban las macetas se hallaban en mal estado de conservación, colgados hacia fuera, sujetos en el borde superior de la barandilla del balcón, y suspendidos sobre la calle, con lo cual, la inquilina demandada creaba un riesgo, que se materializó con la caída de la maceta. De los referidos hechos, según declara esta resolución, se derivaba la responsabilidad, no sólo de dicha arrendataria, sino también de los propietarios con arreglo al artículo 1902 CC, “porque al estar en el balcón colgadas hacia afuera son visibles desde el exterior y constituyen un riesgo adicional, o añadido por un acto humano,

---

<sup>1</sup> Según el vigente art. 9-1-b) LPH: Es obligación de cada propietario: mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

al riesgo potencial que entraña el inmueble en su conjunto por las partes que tienen vuelo al exterior (desprendimiento de cornisas, aleros, o trozos de la misma fachada, etc.), de ahí que los propietarios deban responder por omisión de la diligencia debida, conforme al mismo art. 1902 del Código Civil”. Existió esta falta de diligencia de la propietaria, prosigue esta sentencia, porque “no consta que la propietaria hubiera advertido a la inquilina sobre el peligro que representaban las macetas, ni le hayan requerido para que las retire, ni hayan hecho lo que estuviera en su mano para conjurar ese peligro, sin que les excuse el hecho de residir en lugar distinto del de situación de la finca (Barcelona), pues el deber de cuidado es inherente a la propiedad y no depende de la residencia”.

Estos son los argumentos esenciales esgrimidos por la sentencia recurrida para imputar tanto a la inquilina como a la propietaria una responsabilidad personal, por hechos propios, basada en el artículo 1902 CC, a pesar de que en ella se declara probado que la maceta fue colocada en el balcón por la arrendataria<sup>2</sup>. Debemos, pues, analizar el fundamento de tales imputaciones.

En relación con la arrendataria, la imputación de responsabilidad por actos propios y, como tal, susceptible de incardinarse en el marco del artículo 1902 CC, no suscita dudas, sin perjuicio de otras posibles consideraciones que más adelante realizaremos.

Distinta es la situación respecto de la propietaria del inmueble (y sus causahabientes), a la cual no cabe imputar responsabilidad por hecho propio en ningún caso, ni siquiera considerando que la responsabilidad por hecho ajeno es sólo una modalidad de la responsabilidad por hecho propio, es decir, una mera prolongación de la prevista en el artículo 1902 CC<sup>3</sup>.

En efecto, si nos atenemos a lo declarado por la propia Audiencia, la conducta de la propietaria consiste en una omisión: no haber visto la maceta, pese a ser visible desde el exterior del edificio, y no haber advertido a la inquilina del peligro que entrañaba la colocación del tiesto en el balcón. El problema de las omisiones, sin embargo, es que no pueden equipararse totalmente con las acciones positivas a efectos de determinar la responsabilidad civil de una persona por los daños causados a terceros. Como señala el profesor DÍEZ-PICAZO<sup>4</sup>, mientras en las conductas positivas se separa nítidamente la acción como causa del daño y la culpa o negligencia que en dicha acción pueda existir; en las omisiones, la conducta negativa debe entenderse, al mismo tiempo, como causa del daño y como negligencia. Por ello, concluye este autor, aunque nuestro Código civil no lo diga de un modo especialmente claro, su procedencia francesa -donde la identificación entre omisión y negligencia aparece más clara- y otros muchos datos, permiten sostener que la omisión sólo es fuente de responsabilidad si existe un especial deber legal o negocial de obrar, con independencia, en materia civil, de que el sujeto ocupe o no la denominada posición de garante.

---

<sup>2</sup> Por su parte, según la sentencia de Primera Instancia, el siniestro tuvo único y exclusivo origen en la colocación correcta o incorrecta de una maceta propiedad de la arrendataria.

<sup>3</sup> Ver: DE ÁNGEL Y AGÜET, R.: *Tratado de responsabilidad civil*, 3ª edición. Madrid 1993.

<sup>4</sup> DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Derecho de Daños*, 1ª edición, editorial Civitas, 1999. pp. 287 a 290.



Dado que la responsabilidad de los propietarios parece configurarse, en la sentencia casada, como una culpa *in vigilando*, basada en la falta de vigilancia o supervisión de las actuaciones de la inquilina relativas al piso arrendado, la cuestión que debemos plantearnos es ¿tenían los propietarios un especial deber legal o negocial de ejercer tal vigilancia?

A la luz de los hechos, parece que la propietaria arrendadora no tenía aquí ese deber de vigilar. Por una parte, según el relato de hechos probados de que disponemos, no existe dato alguno que permita entender que semejante deber de vigilancia viniera impuesto por la relación negocial de arrendamiento entre arrendadora y arrendataria. Por otra, tampoco existe un deber legal, especial o genérico, que obligue al arrendador a vigilar ni la conducta del inquilino en general, ni, en concreto, el aspecto externo del inmueble arrendado o los posibles adornos que el arrendatario coloque en el mismo. Además, no cabe establecer la analogía, que la sentencia recurrida establece, entre los daños causados por la caída de una maceta y los producidos por ruina o desprendimiento de partes del edificio, como aleros o cornisas. En este último supuesto, nos adentrarían ya en el ámbito del artículo 1907 CC (al que posteriormente aludiremos), en el que sí existe el deber legal del propietario de prevenir y evitar el daño mediante la realización de las reparaciones necesarias en el inmueble.

Resulta, pues, inviable enmarcar la conducta de la propietaria fallecida en la esfera de aplicación del artículo 1902 CC, en decir, en el ámbito de la responsabilidad por los daños causados con nuestros propios actos. En suma, como acertadamente declara el Tribunal Supremo, la sentencia de la Audiencia aplica el artículo 1902 CC mediante la imposición al propietario-arrendador de un exacerbado deber de vigilancia o supervisión de la conducta del inquilino. Y es que, en definitiva, “*a tal exacerbación conduce la exigencia al arrendador de un deber de advertir desde fuera del edificio que hay una maceta en el alféizar de una ventana de su quinto piso, primera hipótesis de la sentencia recurrida, o de que en el balcón del mismo piso hay una maceta dentro de un aro, segunda hipótesis, situado hacia afuera y no hacia dentro, tercera hipótesis encadenada*” (FD 2º).

Descartada la posibilidad de atribuir a la propietaria responsabilidad ex artículo 1902 CC, cabe plantear si tal conducta podría dar lugar a una responsabilidad por hecho ajeno. Como es sabido, este tipo de responsabilidad es exigible respecto de daños causados únicamente por las personas “de quienes se debe responder”, según reza el artículo 1903 CC. Es, por tanto, imprescindible, para que nazca la también denominada responsabilidad vicaria, que exista el previo deber de “responder” por los actos de otra persona. El propio artículo 1903 CC se encarga de establecer la obligación legal de responder por hechos ajenos, en determinados supuestos, de padres, tutores, empresarios y titulares de centro docentes<sup>5</sup>. En

<sup>5</sup> En la responsabilidad por hecho ajeno, el artículo 1903-6 CC presume la culpa de las personas declaradas responsables. Se trata de una presunción *iuris tantum*, que invierte la carga de la prueba: la víctima no está obligada a demostrar la culpa, *in eligendo* o *in vigilando* del responsable legal, sino que es éste quien, para verse exonerado de responsabilidad, deberá probar haber empleado “toda la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño” (STS 26 de diciembre de 1988). Cabe señalar, no obstante, que la práctica jurisprudencial de los últimos años ha tendido a objetivar considerablemente la responsabilidad en los supuestos del art. 1903

todos ellos existe un deber de vigilancia o cuidado del responsable respecto del causante del daño, el cual se halla en una situación de dependencia respecto de aquél. Lo importante es que el responsable haya estado en una posición de autoridad (cualquiera que sea su fuente) suficiente para haber impedido que acaeciera el daño<sup>6</sup>.

En tales supuestos, y en todos aquéllos en que una ley lo disponga, junto a la víctima y al causante del daño, existe un responsable legal, obligado frente a la víctima a reparar la pérdida sufrida. Ahora bien, a excepción de los casos en que una norma jurídica lo imponga, nadie puede ser obligado, contra su voluntad, a responder por otro. En el caso que nos ocupa, ni el Código Civil, ni la Ley de Arrendamientos Urbanos, imponen al propietario arrendador un deber de vigilancia sobre el arrendatario suficiente como para poderle hacer responsable, en su caso, de los eventuales daños causados a terceros por la actuación negligente del inquilino desde el inmueble<sup>7</sup>.

Cuando, en casos como el presente, no exista una norma jurídica que expresamente haga a una persona responsable por los daños que otro ha ocasionado, ¿cabe la aplicación analógica del artículo 1903 CC? En principio, debemos entender que no cabe ampliar el círculo de los responsables legales mediante el recurso a la analogía. Es cierto, sin embargo, que si se considera la responsabilidad *ex* el artículo 1903 CC como una mera forma de responsabilidad por hecho propio (derivada de culpa *in vigilando* o *in eligendo*), cabría una interpretación extensiva de los casos en que se responde por hecho ajeno<sup>8</sup>. Sin embargo, y dados los hechos que se declaran probados, no creemos en absoluto posible la aplicación analógica del artículo 1903 CC al caso resuelto por la sentencia estudiada. En efecto, las circunstancias que concurren en este caso no permiten apreciar, entre la relación arrendador-arrendatario y las relaciones contempladas en el artículo 1903 CC (paterno-filiales; tutor-pupilo; empleador-empleado; profesor-alumno) la identidad de razón que el artículo 4-1 CC exige para admitir la analogía. Faltaría, como mínimo, algún tipo de relación de

---

CC. Así, aunque se mantiene la exigencia de culpa, se extrema al máximo el nivel de diligencia exigido, de manera que resulta muy difícil destruir la presunción de culpabilidad. En relación con la responsabilidad de los padres por los daños causados por sus hijos menores que se encuentren bajo su guarda (art. 1903-2 CC), esa objetivación se ha realizado mediante una variedad de la doctrina del riesgo, denominada responsabilidad por “semi-riesgo” o “cuasi objetiva” (entre otras: SSTS 10 de marzo de 1983, 22 de enero de 1991, 7 de enero de 1992, 11 de marzo de 2000; 8 de marzo de 2006; 10 de noviembre de 2006). Según esta doctrina: los padres deben responder porque han creado un riesgo por no cumplir los deberes de educar y vigilar a sus hijos; dicho “riesgo” consiste en el peligro de que el hijo realice conductas nocivas o dañosas.

<sup>6</sup> BARROS BOURIE, E.: *Tratado de Responsabilidad Extracontractual*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago (Chile), 2007, p.177.

<sup>7</sup> Ver: LUQUE JIMÉNEZ, M.C.: *Responsabilidad contractual y extracontractual en los arrendamientos urbanos*, 1ª edición, editorial Tirant lo Blanch, Valencia 2008.

<sup>8</sup> Ver: ROCA TRÍAS, E.: *Derecho de Daños. Textos y materiales*, 5ª edición, editorial Tirant lo Blanch, Valencia 2007, p. 139.

subordinación o dependencia, entre el arrendatario y el propietario arrendador, que pudiera dar lugar al deber de éste de vigilar o supervisar a aquél<sup>9</sup>.

### *B. Los Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil: Capítulos I y VI*

Una breve mención de las reglas contenidas en los Arts. 1 y 6 de los Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil puede servir para comprobar si, a la luz de los mismos, existiría un deber de la propietaria de responder (solidariamente con la arrendataria) de los daños causados en el presente caso.

Conforme al Art. 1:101 de estos Principios, sólo está obligada a reparar el daño la persona a quien éste pueda ser imputado jurídicamente. El propio artículo señala que: “En particular, el daño puede imputarse a la persona: a) cuya conducta culposa lo haya causado; b) cuya actividad anormalmente peligrosa lo haya causado; o c) cuyo auxiliar lo haya causado en el ejercicio de sus funciones”.

Esta es la norma fundamental de los Principios<sup>10</sup>, pues en ella se contiene un esbozo general de las principales causas de responsabilidad, partiendo de la idea de que cada persona debe reparar el daño causado, tanto si lo ha ocasionado directamente, con su propia conducta, como si lo causa de manera mediata, a través de un agente o representante que actuare en el ejercicio de sus funciones. Posteriormente, la culpa es definida en el Art. 4:101, a cuyo tenor: “Una persona responde con base en la culpa por la violación intencional o negligente del estándar de conducta exigible”.

En cuanto a la responsabilidad por hecho ajeno, que se regula en el Capítulo 6 (Título III), atenderemos aquí al Art. 6:102<sup>11</sup>, según el cual, una persona responde por el daño causado por sus auxiliares en el ejercicio de sus funciones siempre que éstos hayan violado

---

<sup>9</sup> El fundamento de este tipo de responsabilidad civil, como ya manifestaron los redactores del Código civil francés, es doble. Por un lado, razones de carácter jurídico: el deber que determinadas personas tienen de vigilar con la diligencia debida, ya sea a sus hijos, pupilos, alumnos o dependientes, o bien de elegir con el cuidado necesario a dichos dependientes. Por otro lado, motivos de tipo económico: la conveniencia de asegurar a las víctimas la percepción de la indemnización por los daños sufridos, dada la probable insolvencia de los causantes del daño (menores, incapaces, asalariados...), con independencia de los supuestos en que el responsable pueda luego repetir frente al causante del daño.

<sup>10</sup> Ver: *Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil*, Traducción por la “Red Española de Derecho Privado Europeo y Comparado (Coordinada por MARTÍN-CASALS, M.)”, 1ª edición, editorial Thomson-Aranzadi, Madrid 2008, pp. 49 ss.

<sup>11</sup> El otro supuesto de responsabilidad por hecho ajeno se contempla en el Art. 6:101, a cuyo tenor: “La persona que tiene a su cargo otra persona que es menor o sufre discapacidad psíquica, responde por el daño causado por esa otra persona a menos que demuestre que ella misma cumplió con el estándar de conducta que le era exigible en su supervisión”.

el estándar de conducta exigible<sup>12</sup>. De esta norma, y a los efectos que nos ocupan, interesa destacar que el concepto de “auxiliar” debe entenderse en sentido amplio, como incluyendo todo supuesto en el que una persona actúa en nombre de otra, sin que sea necesaria la existencia entre ambas de una relación de carácter laboral<sup>13</sup>. En consecuencia, el propio Art. 6:102 excluye de su ámbito al denominado contratista independiente, es decir, el que actúa sin control ni supervisión del comitente, y siempre que no actúe siguiendo directrices o instrucciones de este último.

El examen de estos Principios pone de manifiesto la dificultad de incardinar en sus supuestos de hecho una conducta como la de la propietaria del inmueble, a que se refiere la sentencia comentada, para imputarle responsabilidad por los daños causados por su inquilina. Tales daños, ni los ocasionó la propietaria con su conducta culposa, puesto que no fue ella quien colocó la maceta en el balcón; ni por realizar una actividad anormalmente peligrosa, pues el arrendamiento de un inmueble no puede calificarse en sí mismo de actividad de riesgo; ni la arrendataria puede ser considerada como una “auxiliar” de la arrendadora actuando “en el ejercicio de sus funciones”.

## 2. El artículo 1910 CC: responsabilidad del “cabeza de familia que habita una casa”

Conforme al artículo 1910 CC, “el cabeza de familia que habita una casa o parte de ella es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma”. La sentencia del Juzgado de Primera Instancia, como quedó expuesto, declara aplicable este precepto y no los artículos 1902 y 1903 CC invocados en la demanda. Con fundamento en esta norma, aquella sentencia absolvió al viudo e hijos de la propietaria, así como a la entidad aseguradora codemandados, y condenó únicamente a la arrendataria del inmueble, por considerar que sólo a ésta podía imputarse el siniestro acaecido. En resumen, el juzgador de Primera Instancia declara que: a) a los efectos del artículo 1910 CC, por “cabeza de familia” debe entenderse quien ocupa o habita una casa o parte de ella como sujeto principal;

---

<sup>12</sup> Habrá conducta negligente del auxiliar, cuando haya “violado el estándar de conducta exigible” (Art. 4:101). Dicho estándar está definido en el Art. 4:102 de los Principios como: “el de una persona razonable que se halle en las mismas circunstancias y depende, en particular, de la naturaleza y el valor del interés protegido de que se trate, de la peligrosidad de la actividad, de la pericia exigible a la persona que la lleva a cabo, de la previsibilidad del daño, de la relación de proximidad o de especial confianza entre las personas implicadas, así como de la disponibilidad y del coste de las medidas de precaución y de los métodos alternativos”. Así pues, para que el principal o mandante responda, es necesaria la negligencia de su ayudante, pero no la suya propia. Por tanto, no parece que la prueba de su diligencia *in eligendo* o *in vigilando* pueda por sí sola exonerarle de esta responsabilidad. Estos parámetros, sin embargo, sí serían de aplicación para atribuir responsabilidad al comitente en caso de daños causados por el contratista independiente con ocasión de las funciones realizadas al amparo de la relación contractual que les vincula. En este sentido, ver: *Principios de Derecho Europeo...*, *op. cit.*, pp. 163-165.

<sup>13</sup> Ver: *Principios de Derecho Europeo...*, *op. cit.*, pp. 161-162.

y b) la responsabilidad establecida en dicho artículo 1910 no alcanza “a quien, aun siendo propietario de la vivienda, no mora en ella”.

Esta resolución fue anulada por Audiencia Provincial. La sentencia dictada por este tribunal condena solidariamente a todos los codemandados. En cuanto a la propietaria arrendadora (y a sus causahabientes), tras referirse al fundamento principal, el artículo 1902 CC, la Audiencia añade que, respecto de “la responsabilidad del propietario u ocupante por los daños que ocasionara su descuido o el de las personas por quienes deba responder, *cabe citar otras normas*, como los artículos 1907 y 1910 CC y las reglas 2ª y 6ª del art. 9 LPH”.

Centrándonos ahora en la mención del artículo 1910 CC, el Tribunal Supremo lo rechaza como posible base de la responsabilidad de la propietaria. Así, la sentencia del Alto Tribunal admite el motivo de casación fundado en la infracción del artículo 1910 CC, “porque la jurisprudencia de esta Sala es clara al excluir de su ámbito al propietario-arrendador de la vivienda que, como es obvio, no habita en ella” (FD 2º). Esta doctrina del Tribunal Supremo se recoge en las sentencias de 20 de abril de 1993, 6 de abril de 2001 y 22 de julio de 2003, entre muchas otras. Conforme a esta doctrina, “responsable”, en sede del artículo 1910 CC, puede ser el propietario de la casa, pero no en cuanto a tal, sino en la medida en “habite en ella y sea cabeza de familia”. Asimismo, la Jurisprudencia considera que este precepto se aplica aunque el inmueble, de donde cae el objeto, no esté destinado a servir de vivienda, sino que sea utilizado como sede de cualquier otro tipo de actividades (una oficina, un despacho profesional, etc.). El responsable será, en estos casos, el titular del negocio o actividad en cuestión.

En todo caso, la imputación de responsabilidad por efecto de esta norma, depende de una doble exigencia. Por un lado, el responsable legal debe residir en el inmueble como sujeto principal (“cabeza de familia”), ya sea en su calidad de dueño, usufructuario, arrendatario, etc., del mismo. En segundo lugar, es preciso que el daño sea causado por cosas que se arrojen o caigan de la casa<sup>14</sup>. Se excluyen, pues, los supuestos de ruina o desperfectos del edificio que den lugar a la caída de cosas que *formen parte de la propia estructura del edificio* (como, por ejemplo, parte del revestimiento de la fachada, una cornisa, etc.), en

---

<sup>14</sup> Las “cosas que caen de la casa” pueden ser de todo tipo. Tanto sólidas como líquidas: las SSTs 12 de abril de 1984, 20 de abril de 1993, 26 de junio de 1993, aplican el art. 1910 en un caso de filtraciones de agua e inundación causados en el piso inferior por haber dejado un grifo abierto, o la rotura de una tubería, en el piso superior. La STS 22 de diciembre de 1999 incluso aplica el art. 1910 a la explosión, durante el desarrollo de un partido de fútbol sala, de diversas tracas o petardos, uno de los cuales causó daños al actor. Aún más, según la STS 12 de marzo de 1975, “el artículo 1910 del Código civil señala que el ocupante responde de los daños causados por lo que arroje o caiga de un inmueble, sin que aquí proceda hacer distinción entre objeto o persona, al no poder reputarse a ésta como tercero responsable ajeno a la esfera del servicio”; en este caso, un enfermo mental se tiró desde una ventana de un Hospital psiquiátrico, cayendo sobre una pareja de novios que pasaban en ese momento, causando la muerte del novio e hiriendo a la novia. Esta última y los padres del fallecido, reclamaron indemnización por daños materiales y morales a la Diputación propietaria del Hospital, y el Tribunal Supremo la concede aplicando el art. 1910 CC.

cuyo caso, estaríamos más bien ante daños derivados de la “ruina” del edificio, regulados en el artículo 1907 CC.

La responsabilidad derivada del artículo 1910 CC es considerada objetiva por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Así pues, el cabeza de familia responde con independencia de que incurriera o no en culpa o negligencia (en este sentido, entre otras, las sentencias de la Sala 1ª de 12 de abril de 1984, 5 julio 1989, 26 de junio de 1993 y 6 abril 2001). Además, frente a la víctima, responde aunque no fuera él quien dejó caer o arrojó el objeto causante del daño; basta con que tal objeto cayera desde la casa en que habita. Puede haberlo arrojado, o que se le cayera de modo no intencional, a cualquier persona que resida o esté transitoriamente en la vivienda. Ahora bien, si la persona que causó el daño no es un menor o un incapacitado, sometido a la patria potestad o tutela del “cabeza de familia”, éste podrá repetir contra aquélla lo que hubiera pagado a la víctima como indemnización. En este sentido, la antes citada sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1984, afirma que el artículo 1910 CC es: “Una clara muestra de la denominada responsabilidad objetiva o por riesgo..., razón por la cual es evidente que el hecho de mediar o no culpa por parte de la recurrente no impide su deber de resarcir a quien sufrió el daño, sin perjuicio, claro es, de su derecho a repetir sobre quien pudiere haber sido el causante directo del mismo”.

Dado el requisito, para responder legalmente *ex* artículo 1910 CC, de habitar en el inmueble, la doctrina jurisprudencial considera que, en caso de estar ocupado por personas distintas del propietario (a título, por ejemplo, de usufructo, arrendamiento, etc.), dicha responsabilidad corresponde a quien pueda ser calificado de “cabeza de familia”. Por consiguiente, si el inmueble estuviere arrendado, la responsabilidad que nace del artículo 1910 CC corresponde al arrendatario “cabeza de familia” que vive en mismo. El propietario arrendador, que no habita en la casa arrendada, queda exonerado de los daños causados por cosas que caigan o sean arrojadas desde aquélla. En consonancia con estos principios, la sentencia del Tribunal Supremo ahora examinada declara que la resolución recurrida vulnera la doctrina expuesta, pues extiende el ámbito del artículo 1910 CC a sujetos distintos del habitante de la casa, haciendo responsable al dueño-arrendador de los daños ocasionados a terceros por el inquilino.

Finalmente, señalar que los Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil no contemplan una regla similar a la contenida en el artículo 1910 de nuestro Código civil. En realidad, en materia de responsabilidad objetiva, los Principios se limitan a aplicarla a los daños causados por actividades anormalmente peligrosas. Así, según el Art. 5:101, la persona que lleva a cabo una actividad *anormalmente peligrosa* responde objetivamente por el daño *característico del riesgo* que tal actividad comporta y que resulta de ella. Actividad anormalmente peligrosa es, según este artículo, toda aquella que: a) crea un riesgo previsible y significativo de daño incluso aunque se emplee todo el cuidado debido en su ejercicio; y b) no es una actividad que sea objeto de uso común.

Como puede apreciarse, los Principios restringen la responsabilidad objetiva a los supuestos más graves de actividades de riesgo, a las denominadas anormalmente peligrosas. Al parecer, esta solución se limita a fijar un mínimo común denominador<sup>15</sup> que resulte admisible por los distintos ordenamientos jurídicos nacionales. En consecuencia, el Art. 5:102, añade que: “Las leyes nacionales pueden establecer otros supuestos de responsabilidad objetiva por la práctica de actividades peligrosas, incluso aunque dichas actividades no sean anormalmente peligrosas” (Art. 5:102).

### 3. El artículo 1907 CC: responsabilidad del propietario en caso de ruina del edificio

Hemos visto que la sentencia de la Audiencia Provincial cita el artículo 1907 CC como un fundamento adicional de la condena al viudo e hijos de la propietaria del inmueble. Asimismo, sabemos que el Tribunal Supremo declara que dicho precepto no es aplicable porque *en los hechos probados no hay el menor atisbo de ruina de dicho edificio debida a una falta de las reparaciones necesarias, y las malas condiciones del aro que sujetaba la maceta, amén de apuntarse únicamente como una hipótesis no confirmada de otra hipótesis (si la maceta no estaba en el alféizar de la ventana y sin protección, “estaría metida en un aro de hierro..., cuyo aro debía estar en malas condiciones-seguramente muy oxidado...”)*, no pueden imputarse sin más a la propietaria del edificio a falta de otros datos sobre quién instaló los aros, si la propietaria o la inquilina, y en qué momento.

El artículo 1907 CC (a diferencia del 1910 del mismo cuerpo legal) sí prevé la responsabilidad del propietario de un edificio, en cuanto tal propietario, y habite o no en el mismo, “por los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias”. Recordemos la relación entre el artículo 1907 CC y lo dispuesto en los artículos 389 y 391 CC, el primero de los cuales impone al dueño de un edificio el deber de efectuar las reparaciones necesarias para evitar su caída; y, conforme al segundo de estos preceptos, si el edificio se cae, se estará a lo dispuesto en el artículo 1907 CC.

A los efectos de estas normas, el término “edificio”, según la doctrina del Tribunal Supremo, debe interpretarse en el sentido amplio, incluyendo, paredes, columnas, etc. (*cfr.* art. 389-1º CC)<sup>16</sup>. También es unánime en la Jurisprudencia un concepto extensivo del término

<sup>15</sup> Ver: *Principios de Derecho Europeo...*, *op. cit.*, p. 153.

<sup>16</sup> En este sentido, las SSTs 7 de junio de 1991 y 30 de junio de 1992: caída de cornisas; la STS 15 de julio de 2000: caída de la pared de una zanja; la STS 20 de octubre de 2000: losetas del suelo en mal estado; la STS 29 de septiembre de 2000: caída de una valla que rodeaba una finca; la STS 27 de noviembre de 2002: caída de una pared de la fachada.

“ruina”, habiendo declarado reiteradamente que no es necesario el derrumbamiento total o parcial del edificio, sino que basta con la caída de alguna de sus partes<sup>17</sup>.

La regla general que se desprende artículo 1907 CC es la imputación de responsabilidad civil al dueño del edificio. En concreto, “a quien sea dueño del inmueble en el momento de producirse el daño”, según afirma la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 2003, por aplicación del principio “quien obtiene el beneficio, soporta las cargas”, dice la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1997. En consecuencia, cuando el inmueble esté habitado por un arrendatario, en principio, no se puede hacer a éste responsable civil de los daños causados a terceros por defectos estructurales del edificio<sup>18</sup>. Puesto que el deber de conservación del edificio recae sobre el propietario, al arrendatario no se le puede obligar a responder por el incumplimiento de un deber ajeno. Para exigir al propietario-arrendador de un inmueble la responsabilidad aquiliana *ex* artículo 1907 CC, es preciso que: 1) la causa determinante de los daños a terceras personas fuese el mal estado de las instalaciones de la vivienda; 2) que tales deficiencias fueran conocidas por el propietario; y 3) que éste hubiera incumplido la obligación de efectuar las reparaciones necesarias.

Ahora bien, la Jurisprudencia admite excepcionar la regla general cuando no sea el propietario quien tenga el efectivo goce y disfrute del inmueble, sino que otra persona lo use en su provecho y esté obligada, por virtud del título por el cual posee, a efectuar las reparaciones necesarias, cual sería el caso del usufructuario o, en determinadas circunstancias, del arrendatario (en este sentido, las sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1989, 1 de diciembre de 1989 y 4 de octubre de 2004).

En el caso del arrendamiento, también el arrendatario tiene ciertos deberes legales relativos a la conservación del inmueble. Por una parte, según el artículo 21.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, son a cargo del arrendatario “las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda”. Por otra, el artículo 21-3 de La Ley de Arrendamientos Urbanos le impone la obligación de comunicar al arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar aquellas obras de reforma necesarias para la buena conservación del inmueble<sup>19</sup>. El incumplimiento de estos deberes sí podría hacer responsable al inquilino junto con el propietario por daños causados a terceros por ruina total o parcial del edificio. Incluso, en determinados casos, podría el dueño incluso exonerarse de responsabilidad por desconocimiento del defecto o de la falta de conservación.

La responsabilidad legal del propietario es subjetiva, basada en la culpa o negligencia, es decir, en no haber realizado las reparaciones necesarias. Sin embargo, la dicción del

<sup>17</sup> En este sentido, entre las más recientes, las SSTs de 20 de octubre de 2000, 27 de noviembre de 2002, ó 23 de junio de 2004. En el caso resuelto por esta última, *v. gr.*, se habían desprendido materiales que formaban parte del revestimiento o enfoscado de la fachada, en concreto, de la parte exterior de la azotea.

<sup>18</sup> En este sentido, ver la SAP Islas Baleares (Sección 4ª) de 10 julio 1992.

<sup>19</sup> Este precepto, incluso autoriza al arrendatario, previa comunicación al arrendador, para realizar las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave.



artículo 1907 CC conduce a una inversión de la carga de la prueba. Por tanto, para quedar exonerado, el dueño tendrá que demostrar que realizó las reparaciones necesarias en el edificio para evitar la ruina (en este sentido, entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1991, 30 de junio de 1992, 9 de marzo de 1998, 29 de septiembre de 2000, 27 de noviembre de 2002, 24 de mayo de 2004, 4 de octubre de 2004, 19 de febrero de 2007 y 20 de noviembre de 2007). Finalmente, en caso de apreciar negligencia tanto en el propietario como en el usuario (usufructuario, arrendatario...) del edificio, ambos responden solidariamente, tal y como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2004<sup>20</sup>.

A la vista de las notas fundamentales que caracterizan la responsabilidad del propietario por daños causados por ruina del edificio, regulada en el artículo 1907 CC, la única conclusión que cabe extraer, en relación con el caso que nos ocupa, es la improcedencia de aplicar dicha norma, tal y como declara la sentencia del Tribunal Supremo objeto del presente estudio. En efecto, los hechos enjuiciados no responden en absoluto al supuesto de hecho del artículo 1907 CC, por la evidente razón de que el siniestro no pudo ser consecuencia de una inexistente “ruina total o parcial” del edificio. Por muy amplio que sea, y lo es, el concepto de “ruina” adoptado por la Jurisprudencia en este ámbito, de ninguna manera cabe extenderlo a la mala sujeción de un tiesto en el balcón del edificio, ni al hecho de que el aro que sujetaba el tiesto estuviera en malas condiciones. Y ello, aunque se hubiese demostrado que la maceta estaba sujeta al balcón por un aro en malas condiciones instalado por la propietaria (extremos que en la sentencia recurrida sólo se apuntan como hipótesis), porque la reparación del aro en cuestión sería, en todo caso, una de las que exige “el desgaste por el uso ordinario de la vivienda”, las cuales serán de cargo del arrendatario conforme a lo dispuesto en el artículo 21-4 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En suma, no se trata de un caso regulado por el artículo 1907 CC, puesto que no se aprecia atisbo alguno de ruina del edificio, sino por el artículo 1910 CC, dado que el daño fue debido a la caída de una cosa desde el quinto piso del edificio.

#### **4. Consideraciones finales**

##### *A. La responsabilidad de la aseguradora y la del asegurado*

La responsabilidad solidaria que la sentencia de la Audiencia Provincial atribuye a la compañía de seguros tiene su origen en el contrato de seguro “multirriesgo” que con dicha

---

<sup>20</sup> En este caso, los arrendatarios de un edificio de cuatro plantas, realizaban en las plantas superiores actividades de producción, consentidas por los propietarios del inmueble, que sobrepasaban con mucho el uso autorizado y dieron lugar a una sobrecarga del suelo que provocó el derrumbe del edificio, el cual cayó sobre el edificio colindante causando la muerte a dos personas. La sentencia citada condena solidariamente a los arrendatarios y a los propietarios a indemnizar los mencionados daños.

entidad había suscrito la propietaria del edificio. Conforme a las condiciones generales de dicha póliza, la cobertura de la misma alcanzaba sólo a la responsabilidad extracontractual del asegurado *ex* artículo 1902 CC, pues cubría “los daños y perjuicios causados por negligencia o imprudencia involuntaria a terceros, por hechos derivados de la propiedad del edificio asegurado”, y se excluían de forma expresa, y destacada en negrita, “los daños derivados de responsabilidad imputables a copropietarios e inquilinos a título personal”.

La sentencia casada, sin embargo, declara que la entidad aseguradora codemandada era responsable solidaria con los propietarios, conforme a los artículos 73 y siguientes de la Ley de Contrato de Seguro, añadiendo: “aun para el caso de mantener el pronunciamiento absolutorio de los dueños del edificio, procede declarar la responsabilidad directa del asegurador conforme a la doctrina que emana de la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1989”.

A combatir este pronunciamiento, la compañía de seguros dirige un motivo de casación fundado en infracción del artículo 73 de la Ley de Contrato de Seguro, que es acogido por el Tribunal Supremo (FD 3º). La estimación de este motivo se apoya en la infracción del precepto alegado y en la no procedencia de aplicar al caso la doctrina emanada de la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1989. Esta sentencia mantuvo la condena a una compañía de seguros pese a la exoneración de sus asegurados, con una fórmula radical sobre carácter objetivo de la responsabilidad derivada del “uso de las cosas”, afirmando que: “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 causantes de aquel daño”.

Respecto de esta sentencia de 5 de julio de 1989, además de recordar que una sola sentencia no crea jurisprudencia conforme al artículo 1-6 CC, se señala que la doctrina en ella contenida no es aplicable al caso presente debido a las diferencias existentes entre los hechos enjuiciados en sendos casos. Ante todo, en el caso resuelto por aquella resolución, había caído a la calle el cristal de una ventana de la vivienda que ocupaba el demandado, golpeando a una niña que pasaba por la acera y causando su muerte. En el caso presente, sin embargo, el Tribunal Supremo considera que el criterio sobre “la responsabilidad por el uso de las cosas” no es aplicable a una maceta que, según se declara probado en el caso examinado, no pertenecía a la propietaria del edificio sino a la inquilina de uno de los pisos. En segundo lugar, porque la póliza de seguro no cubre, en este caso, el siniestro acaecido; mientras que en el caso de la sentencia de 5 de julio de 1989 sí lo cubría.

Y el artículo 73 de la Ley del Contrato de Seguro se declara infringido porque, con carácter general, conforme a dicho precepto, el riesgo cubierto por el seguro de responsabilidad civil no se produce mientras el asegurado no esté obligado a indemnizar a un tercero los daños de los que sea civilmente responsable. Por tanto, mientras no nazca la responsabilidad civil del asegurado, no nacerá la obligación del asegurador.

## *B. La responsabilidad de la arrendataria*

Por último, dedicamos unas líneas a los distintos pronunciamientos que, respecto de la responsabilidad de la arrendataria, contienen respectivamente las sentencias de Primera Instancia y de la Audiencia, así como el recogido en el voto particular emitido por uno de los tres magistrados integrantes del tribunal que dictó la sentencia de apelación. Nada dice al respecto la sentencia del Tribunal Supremo pues, como hemos repetido, la arrendataria codemandada no interpuso recurso de casación frente a la sentencia de segunda instancia que la condenó a indemnizar al actor.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda únicamente frente a la arrendataria codemandada y, si bien le imputa la responsabilidad derivada del artículo 1910 CC, añade que “también sería responsable con base en el artículo 1902 CC por no haber retirado las macetas pese al fuerte temporal de viento”.

Dado el carácter subjetivo de la responsabilidad que nace del artículo 1902 CC, el juzgador parece considerar el hecho de “no haber retirado las macetas del balcón cuando el temporal viento se desató”, como una omisión que constituye la negligencia de la arrendataria. Respecto de artículo 1910 CC, en cambio, al tratarse de un supuesto de responsabilidad objetiva, esta primera sentencia no aborda la cuestión de la culpa o negligencia.

¿Cabría, no obstante, considerar el temporal de viento como un suceso inevitable suficiente para excluir la responsabilidad objetiva derivada del artículo 1910 CC?

En sentido afirmativo se pronuncia el voto particular a la sentencia de la Audiencia Provincial, según el cual, la demanda debió desestimarse totalmente. Para fundar esta desestimación, en primer lugar, el magistrado discrepante combate la imputación de responsabilidad a la arrendataria<sup>21</sup>, alegando las siguientes razones:

- 1ª) Que la responsabilidad por culpa y la objetiva son incompatibles, por lo que no se podían aplicar –como hace la sentencia de Primera Instancia– a la conducta de la arrendataria los artículos 1902 y 1910 CC conjuntamente.
- 2ª) Que la única responsabilidad a tener directamente en cuenta debía ser la del artículo 1910 CC.
- 3ª) Que a la inquilina del quinto piso del inmueble, una anciana, no se le podía exigir un canon de diligencia inadecuado a su condición personal y a sus posibilidades de conocimiento del momento.

---

<sup>21</sup> Posteriormente, el voto particular excluye también la responsabilidad de los otros codemandados, añadiendo que, al no estar probada la colocación de las macetas hacia afuera, “una imputación que no tiene lugar con la inquilina codemandada no puede resucitarse para dirigirla contra los propietarios” y, en definitiva, que la responsabilidad objetiva establecida en el art. 1910 CC no puede ser extendida sin más a los propietarios no habitantes del inmueble y, por consiguiente, tampoco a la entidad aseguradora por éstos contratada.

- 4ª) Que no podía se había probado que las macetas estuvieran hacia afuera y con los aros deteriorados por el oxido.
- 5ª) Que la inquilina codemandada “tenía colocadas sus macetas en la forma que *exige la diligencia social habitual* y que *la tormenta y la fuerza* del viento, que advino la tarde del 21 de julio de 1989 en Madrid, fue un *factor imprevisible, a la vez que un factor adecuado* para arrancar la maceta de su apoyo y lanzarla a la calle”.

De esta forma, el magistrado disidente, atendiendo a los hechos que sí considera probados, rechaza la negligencia de la arrendataria en cuanto a la colocación de las macetas y declara la existencia de un suceso (la tormenta de viento) imprevisible y adecuado para producir el siniestro, de manera que éste no debía serle imputado a la arrendataria, ni siquiera por virtud de la responsabilidad objetiva prevista en el artículo 1910 CC.

En nuestra opinión, y aplicando la doctrina de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, para excluir la imputación objetiva de responsabilidad, en el caso estudiado, sería necesario poder calificar el citado temporal como un supuesto de “fuerza mayor”. No bastaría, pues, considerarlo “caso fortuito”, ya que éste puede exonerar de responsabilidad subjetiva o por culpa, pero no de responsabilidad objetiva. La fuerza mayor, en cambio, es considerada causa que excluye la imputación de responsabilidad objetiva en los artículos 1905 y 1908-3º CC, y en determinadas leyes especiales, como la Ley de Caza, la Ley de Responsabilidad Civil y Seguro en la Circulación de Vehículos a Motor, o la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

Hasta el último tercio del siglo XX, la jurisprudencia de la Sala de lo Civil, salvo contadas excepciones, como las sentencias de 6 abril 1909 ó 2 enero 1945, no distinguía entre caso fortuito y fuerza mayor, considerándolas “naciones uniformes” cuya diferenciación “carecía de interés práctico, pues el art. 1105 CC las identifica”. Esta doctrina, por un lado, se ajusta al tenor del artículo 1105 CC, donde caso fortuito y fuerza mayor se confunden en un concepto único, que abarca todos los sucesos imprevisibles e inevitables, así como los que pudiendo ser previsto, son inevitables. Por otro lado, también se corresponde con el régimen general de responsabilidad subjetiva o por culpa que, salvo las excepciones de los artículos 1905, 1908-3º ó 1910, establece el Código civil y en el que tanto el caso fortuito como la fuerza mayor excluyen dicha responsabilidad.

A partir, sin embargo, de la entrada en vigor de diversas de leyes especiales conforme a las cuales sólo la fuerza mayor, y no el caso fortuito, impide imputar objetivamente la responsabilidad a un sujeto, la equiparación entre ambas figuras hubo de ser abandonada en dichos supuestos legales. Esta postura aparece en las Salas de lo Contencioso-Administrativo y de lo Social del Tribunal Supremo a principios de los años sesenta del siglo pasado. En la Sala de lo Civil, el punto de inflexión lo marcó la sentencia de 30 septiembre 1983, en la que se declara necesario diferenciar entre caso fortuito y fuerza mayor, difer-

encia situando tal diferencia en el origen interno o externo del suceso<sup>22</sup>. Actualmente, para apreciar la existencia de “fuerza mayor”, la jurisprudencia del Tribunal Supremo exige que el evento causante del daño reúna los requisitos de: a) tener un origen externo, ajeno al ámbito de o círculo de control del causante del daño; y b) ser imprevisible e inevitable, o absolutamente inevitable.

Los Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil, por su parte, sólo contemplan, como causas de exoneración en casos de responsabilidad objetiva, los supuestos de fuerza mayor e intervención de un tercero. Así, según su Art. 7:102, la responsabilidad objetiva puede ser objeto de exoneración total o parcial si el daño fue causado por una imprevisible e irresistible fuerza de la naturaleza (fuerza mayor), o por la conducta de un tercero.

En el presente caso, para que el temporal de viento pudiera evitar la imputación objetiva a la arrendataria de la responsabilidad derivada del artículo 1910 CC, sería preciso que tal suceso reuniera los caracteres de la “fuerza mayor” en el sentido que actualmente le atribuye la Jurisprudencia. En cuanto al primer requisito, el origen externo del suceso, sin duda se cumple, pues la tormenta es un fenómeno meteorológico cuyo origen se hallaba fuera del ámbito de control de la arrendataria. Más difícil resulta, sin embargo, reputar cumplido el segundo de los requisitos, es decir, el carácter absolutamente irresistible, o imprevisible e inevitable, del daño. La falta de certeza sobre los hechos realmente acaecidos sólo permiten apuntar la idea de que, salvo que la maceta hubiera estado colocada conforme al estándar de cuidado exigible y el golpe de viento, que la arrojó a la acera, se produjera de forma súbita, imposible de predecir, la tormenta de viento no podría calificarse aquí de fuerza mayor en el sentido expuesto.

Lo cierto es que, al no haber interpuesto recurso de casación la arrendataria, la sentencia del Tribunal Supremo no se pronuncia sobre estas cuestiones. Sin embargo, de su lectura se deduce, por un lado, que el Alto Tribunal pone en duda que se hubieran demostrado realmente algunos de los hechos que la sentencia casada considera probados. Así se desprende del siguiente párrafo (FD2º): “*las malas condiciones del aro que sujetaba la maceta, amén de apuntarse únicamente como una hipótesis no confirmada de otra hipótesis (si la maceta no estaba en el alféizar de la ventana y sin protección, “estaría metida en un aro de hierro..., cuyo aro debía estar en malas condiciones-seguramente muy oxidado...”)*”, no pueden imputarse sin más a la propietaria del edificio a falta de otros datos sobre quién instaló los aros, si la propietaria o la inquilina, y en qué momento”. Por otro lado, y pese a esa duda, la sentencia de casación afirma: “Aplicar a la propietaria el artículo 1902 CC en los términos en que lo hace la sentencia recurrida, desde juicios hipotéticos que *no salvan la responsabilidad de la inquilina conforme al artículo 1910 CC*, pero sí generan incertidumbre sobre la verdadera disposición de la maceta antes de caer a la calle” (FD 2º). Por consiguiente, parece considerar que la arrendataria había incurrido en responsabilidad objetiva ex 1910 CC, si bien dicha responsabilidad no es extensible a los propietarios de la vivienda ni, en consecuencia, a la compañía aseguradora.

<sup>22</sup> Ver, al respecto, las teorías elaboradas, respectivamente, por EXNER: *De la fuerza mayor en el Derecho mercantil romano y en el actual*, Viena 1883 (traducida por MIÑANA, Madrid 1905) y TRIMARCHI: *Rischio e responsabilità oggettiva*, Milán, 1961.