

DERECHO DE DAÑOS



Responsabilidad por los daños resultantes de cosas caídas o arrojadas desde edificios

Carmen Callejo Rodríguez

Profesora Titular de Derecho civil
Facultad de Derecho
Universidad Complutense de Madrid

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN DE DERECHO DE DAÑOS

TÍTULOS PUBLICADOS

- La responsabilidad patrimonial de la Administración en el ámbito educativo,** *Beatriz Díaz Madrera* (2007).
- La responsabilidad derivada de los daños producidos por la biotecnología,** *Ramón Herrera de las Heras* (2007).
- Responsabilidad civil del médico y responsabilidad patrimonial de la Administración sanitaria,** *Domingo Bello Janeiro* (2009).
- Cuestiones actuales de responsabilidad civil,** *Domingo Bello Janeiro* (coord.) (2009).
- Los riesgos del desarrollo en una visión comparada. Derecho argentino y Derecho español,** *Lidia M. Garrido Cordobera y José Manuel Busto Lago* (2010).
- Las nuevas tendencias jurisprudenciales en materia de responsabilidad civil del empresario,** *Laura Gázquez Serrano* (2012).
- Régimen jurídico de la responsabilidad sanitaria,** *Domingo Bello Janeiro* (coord.) (2013).
- La responsabilidad civil de los dueños, poseedores y usuarios de animales (Un análisis desde la interpretación jurisprudencial del art. 1905 CC),** *Rafael Colina Garea* (2014).
- Seguridad alimentaria y Derecho de daños,** *M^a Eugenia Rodríguez Martínez* (2015).
- Responsabilidad civil por vulneración del derecho al honor en las redes sociales,** *Ramón Herrera de las Heras* (2017).
- Diagnóstico genético preimplantacional y responsabilidad médica por falsos negativos,** *Andrea Macía Morillo* (2018).
- Negligencias médicas en anestesiología y responsabilidad civil del anestesista (Bases teóricas y análisis jurisprudencial),** *Pilar Gutiérrez Santiago* (2020).
- Responsabilidad Civil y productos farmacéuticos,** *Cristiano Vázquez Bulla y M^a Fernanda Moretón Sanz* (2020).
- Nuevas tecnologías y responsabilidad civil,** *Domingo Bello Janeiro* (coord.) (2020).
- Responsabilidad por los daños resultantes de cosas caídas o arrojadas desde edificios,** *Carmen Callejo Rodríguez* (2021).

COLECCIÓN DE DERECHO DE DAÑOS

Director: DOMINGO BELLO JANEIRO

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de A Coruña

**RESPONSABILIDAD POR
LOS DAÑOS RESULTANTES DE
COSAS CAÍDAS O ARROJADAS
DESDE EDIFICIOS**

Carmen Callejo Rodríguez

Profesora Titular de Derecho civil

Facultad de Derecho

Universidad Complutense de Madrid

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2021

© Editorial Reus, S. A.
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Teléfonos: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. (2021)
ISBN: 978-84-290-2490-6
Depósito Legal: M 10441-2021
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain



Esta licencia *Creative Commons* no permite la generación de obras derivadas ni hacer un uso comercial de la obra original, solo son posibles los usos y finalidades que no tengan carácter comercial.

Imprime: Talleres Editoriales COMETA, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

*A Carlos Rogel Vide,
por su apoyo, sus enseñanzas
y sus sabios consejos*

INTRODUCCIÓN

El artículo 1910 es el último de los que nuestro Código Civil, en el Capítulo II del Título XVI del Libro IV, dedica a las “Obligaciones que nacen de culpa o negligencia”. Dicho artículo reza así: “*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*”.

Este precepto contempla la responsabilidad por los daños producidos por las cosas caídas o arrojadas desde las casas, cuestión que preocupó ya desde el Derecho Romano ante la frecuencia con que se producían accidentes ocasionados por estos eventos lesivos, sin que en muchos casos pudiera determinarse con certeza a quien se le había caído o había arrojado la cosa o el líquido causante del daño. A través del Derecho pretorio, por razones de utilidad pública y para garantizar el tráfico viario, se elaboraron ciertas acciones —la *actio de effusis vel deiectis* y la *actio de positum vel suspensus*— que otorgaban protección a los transeúntes, potenciales víctimas del estilo de vida romano. Resulta significativo que ULPIANO, comentara que “nadie hay que niegue que el pretor edictó esto con gran utilidad, ya que es públicamente útil que se transite por los caminos sin miedo ni peligro” (D. 9,3,1,1).

En la República, período en que suelen datarse estas acciones, Roma comenzaba a ser una urbe con población creciente. Ya en el siglo II, se encontraba en la cúspide de su esplendor, con una población que superaba el millón y medio de habitantes y una extensión superior a las 1.800 hectáreas¹. Los inmuebles eran habitados por varias personas y grupos

¹ NOVILLO LÓPEZ, M. A., *La vida cotidiana en Roma*, Silex Ediciones, Madrid, 2020, págs. 53 y 72; BARRÍA DÍAZ, R., “*Actio de effusis vel deiectis* y *Actio de positum vel suspensus*: antecedentes, contenido y proyecciones en la moderna responsabilidad

familiares, con problemas de espacio y precarias condiciones sanitarias y de higiene, lo que les obligaba a evacuar los desechos, y la basura en general, al exterior de las casas, arrojándola a través de las ventanas hacia la calle, de manera que el tránsito por las vías romanas podía ser peligroso. JUVENAL dejó buena muestra de este peligro en sus *Sátiras*: “Considera ahora otros diferentes peligros de la noche: la altura que alcanzan las elevadas casas, de donde un recipiente te hiere en la cabeza cuantas veces caen de las ventanas jarrones desconchados y partidos, y el enorme peso con que marcan y hacen mella en el pavimento. Se te podría tener por negligente y poco previsor de accidentes repentinos, si asistes a una cena sin hacer testamento: los riesgos son tantos exactamente como ventanas abiertas y en vela esa noche, cuando tú pasas bajo ellas. Así que debes anhelar y llevar contigo el deseo miserable de que se contenten con verter palanganas bien anchas” (Sátira III, 268-277)².

La protección de la integridad de los viandantes exigía que el sujeto pasivo del perjuicio no tuviera necesidad de buscar al autor directo del daño, y por eso, la legitimación pasiva se atribuyó a quien habitase la casa de la que procedía el objeto o el líquido, con independencia de que fuese o no el autor del evento dañoso, en la *actio de effusis vel deiectis*; o a quien tuviese colocado algo en el lugar previsto en el edicto cuya caída pudiese dañar a alguien, para la *actio de positum et suspensus*.

La preocupación del legislador ante este tipo de eventos dañosos permaneció a lo largo del tiempo, como se pone de manifiesto en las Partidas, concretamente en las Leyes XXV y XXVI del Título XV de la Partida Séptima, que también tratan de dar respuesta a dichos peligros y garantizar la seguridad de los viandantes ante la frecuencia con que se causaban daños al arrojar los desechos desde las casas al exterior, o ante el riesgo de que cayesen las cosas colgadas en ellas de forma peligrosa.

En la época de la codificación, todos los proyectos de Código civil abandonaron la tradición procedente del Derecho Romano que sancionaba la colocación de objetos que pudieran caer, pero acogieron la regulación expresa de la responsabilidad por los daños causados por las cosas que caen o se arrojan desde un edificio, apartándose de la línea seguida por

extracontractual”, *Revista de Estudios Históricos-Jurídicos* (Sección Historia de las Instituciones), XL, 2018, pág. 566.

² Citado por TOMÁS MARTÍNEZ, G., “La responsabilidad del *haborator* en la *actio de effusis vel deiectis* y su alcance actual (artículo 1910 Código Civil)”, en *La responsabilidad civil de Roma al Derecho moderno. IV Congreso Internacional y VII Congreso Iberoamericano de Derecho Romano*, Murillo Villar, A. (coord.), Universidad de Burgos, 2001, pág. 856 nota 5.

el codificador francés, que prescindió de la contemplación legal de este supuesto. Así se hizo en el Proyecto de 1836, y posteriormente en el Proyecto de 1851, que fiel a los precedentes romanos y a Las Partidas, lo recogió en el artículo 1904, cuyo primer párrafo pasó en términos muy similares al artículo 1910 de nuestro Código civil.

Frente a lo que podríamos pensar en un primer momento, no se trata de un precepto que constituya una reliquia del pasado, pues el problema al que trata de dar respuesta permanece. Estamos ante una cuestión de interés o utilidad pública, la seguridad del tráfico viario, que existió en Roma, se mantuvo a lo largo de los siglos y pervive hoy. En este sentido, debemos recordar que el artículo 19.1 de la Constitución reconoce el derecho de los españoles a circular por el territorio nacional.

Solo con repasar la jurisprudencia menor se aprecia la amplitud de eventos dañosos a lo que se refiere, como es, a título de ejemplo, la caída de *tejas, macetas, cristales, colillas o piedras*, así como de la gran variedad de *objetos que se encuentran en las terrazas o en las azoteas de las viviendas*, y que generalmente caen ante la concurrencia de fuertes vientos, así como de otros de extraordinaria actualidad, como es la caída de nieve o hielo depositado en los tejados. En todos estos casos se mantiene la finalidad originaria de proteger a los viandantes. Pero además, hay que añadir que nuestros tribunales, con el Tribunal Supremo a la cabeza, acuden también al artículo 1910 CC para la protección de las relaciones entre fincas colindantes, en la medida en que se aplica en ciertos casos al resarcimiento de daños ocasionados por *filtraciones de agua*. Pensemos que los daños por agua son los siniestros más habituales en el hogar, representando el 31% de estos, por lo que cada año afectan a multitud de hogares, edificios y empresas de todo el mundo³. Concretamente las aseguradoras reciben un parte por goteras cada 14 segundos⁴.

Sin embargo, no es necesario acudir a la jurisprudencia ni a los supuestos de daños por filtraciones agua para darnos cuenta de la variedad, actualidad y frecuencia de los posibles eventos dañosos que nos planteamos. Es difícil encontrar una persona que no haya sufrido un percance relacionado con la caída de cosas desde los edificios, si bien, en la mayoría de los casos, sin que se hayan producido daños. Yo misma cuento a mis alumnos varias anécdotas personales para explicarles su importante trascendencia práctica. A modo de ejemplo, aludo a la noche en que el fuerte viento

³ <https://www.claimcenter.com/garantia-danos-agua-viviendas-edificios-comercios-empresas/>.

⁴ <https://blog.segurosrga.es/como-funciona-la-cobertura-de-danos-por-agua/>.

arrancó una de las persianas de mi casa, que cayó a la vía pública; o el día en que a una persona que estaba realizando ciertos trabajos en ella, se le cayó por la ventana el palo de hierro que sirve para subir el toldo, cayendo en la zona común del edificio; y cuando una de mis hijas tuvo la suerte de librarse del impacto de un teléfono móvil que cayó delante de sus pies procedente de una ventana; así como la noche en que un invitado que asistió a una fiesta en casa de unos vecinos, decidió tirar por la ventana de la escalera común del inmueble una de las lámparas que adornan uno de los descansillos.

También los autores que se han ocupado de estudiar el artículo 1910 CC coinciden en señalar que, si bien a primera vista, pudiera parecer un precepto de poco interés, y de ahí la escasa atención que ha suscitado en la doctrina, la amplísima interpretación que han recibido de parte de nuestros tribunales los elementos y presupuestos que integran el régimen de responsabilidad que regula, ha conducido a su aplicación a hipótesis de lo más variado, lo cual le proporciona una virtualidad práctica considerable⁵. En efecto, como tendremos ocasión de examinar a lo largo de este trabajo, la trascendencia del precepto que es objeto de análisis se pone de manifiesto por el importante número de sentencias que se han dictado en los últimos años en las que se ha considerado que prácticamente cualquier daño debido a un objeto o sustancia procedente de un inmueble genera responsabilidad extracontractual para el personaje principal que lo habita o que se sirve de él, con independencia de la naturaleza del objeto, y que la caída del mismo se produzca hacia el exterior o en el interior del propio inmueble⁶. Sin embargo, es preciso considerar el acierto o desacierto de

⁵ COLÁS ESCANDÓN, A. M., “La responsabilidad derivada del art. 1910 del Código Civil y su aplicación en la práctica”, *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 4, 2006 (BIB 2006/502), pág. 1; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 CC”, en *Comentarios al Código Civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 13048.

⁶ La actualidad del precepto que estudiamos también resulta avalada desde la doctrina por la inclusión de un precepto que tiene prácticamente la misma redacción que el artículo 1910 CC en la Propuesta de Código civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil [*Propuesta de Código Civil*, Asociación de Profesores de Derecho Civil, Tecnos, Madrid, 2018. Disponible en http://www.derechocivil.net/images/libros/obra_completa.pdf (día de la última consulta: 21 de mayo de 2020)]. La Propuesta del Título XIX del Libro Quinto (“De las obligaciones y contratos”) —cuyos autores son BUSTO LAGO, J. M. (Coordinador), PEÑA LÓPEZ, F., ÁLVAREZ LATA, N., ARCOS VIEIRA, M. L. y COLINA GAREA, R.—, bajo la rúbrica “De la responsabilidad civil extracontractual”, se ocupa en el Capítulo I de los presupuestos generales. Dicho Capítulo se estructura a su vez en tres secciones. En la Sección 1ª (“Regla general y presupuestos”) se enuncian las

algunas de estas resoluciones que a veces, en nuestra opinión, guiadas por el deseo de otorgar la máxima protección a la víctima, han forzado en exceso su tenor. Por otra parte, el examen de la jurisprudencia, nos permitirá exponer casos concretos, en tanto el caso es muy inspirador de la respuesta adecuada a los problemas planteados.

Pero esta no es la única cuestión de interés que plantea la responsabilidad del cabeza de familia por los daños causados por la caída de cosas desde la casa que habita. Otras muchas requieren un análisis detenido. Desde el punto de vista subjetivo, y a efectos de identificar al sujeto responsable —el “cabeza de familia”—, debemos examinar qué ha de entenderse por habitar una casa; qué quiere decir habitar como cabeza de familia; quien es el sujeto responsable cuando varias personas habitan una casa en igualdad de condiciones; o quienes son las personas por las que se debe responder, así como qué sucede en aquellos casos en que no puede identificarse al causante directo del daño, entre otras cuestiones. Y desde el punto de vista objetivo, resulta preciso estudiar cuál es el lugar desde el que ha de caer o ser arrojada la cosa que causa el daño; a qué lugar ha de caer; qué se entiende por arrojar o caer; si el artículo 1910 CC se aplica solamente a los daños causados por la caída de cosas o también de personas; o si se incluyen en su ámbito las cosas que forman parte de los edificios. Todo ello nos permitirá apreciar la existencia de los criterios

normas básicas del sistema, se fija la estructura del sistema y se delimitan los presupuestos generales comunes a los distintos regímenes de responsabilidad civil extracontractual; la Sección 2ª (“De la responsabilidad por dolo o culpa”) determina los elementos constitutivos del criterio de imputación por culpa; y la Sección 3ª (“De la responsabilidad objetiva”) desarrolla la regla de la responsabilidad objetiva, de manera acorde con la doctrina jurisprudencial del riesgo, para ciertas actividades generadoras de una dosis de peligro que superan significativamente los estándares de normalidad (Exposición de motivos del Título XIX del Libro Quinto de la *Propuesta de Código Civil*, cit., pág. 241). Tras establecer en el artículo 5191-10 el principio general en esta materia (“La persona que lleva a cabo una actividad anormalmente peligrosa es responsable objetivamente de los daños que causa cuando estos constituyen el resultado del riesgo típico de tal actividad”) y en el artículo 5191-11, qué se entiende por actividad normalmente peligrosa (“Se considera anormalmente peligrosa una actividad cuando, por el modo en que se realiza, supone un peligro para los bienes jurídicos ajenos considerablemente superior a los estándares medios, atendiendo, entre otras circunstancias, a la gravedad del daño que puede producir, a su probabilidad estadística o a la naturaleza propia de dicha actividad”), dedica el artículo 5191-12 a la regulación de la responsabilidad por objetos caídos o arrojados. El primer apartado se ocupa de la responsabilidad por los daños causados por la caída de árboles situados en sitios de tránsito público, y el segundo párrafo dice: “La persona que ostenta la condición de cabeza de la familia que habita una casa, o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojan o caen de la misma”.

específicos que marcan su diferencia con el régimen general de responsabilidad por actos propios culpables del artículo 1902 CC.

En este sentido, se cuestiona cual es el motivo por el cual el legislador, en los artículos 1905 a 1910 CC, ha individualizado los supuestos de daños ocasionados por animales o por determinado tipo de cosas (máquinas, árboles, edificios), siendo así que los comportamientos lesivos, aun implicando la actividad del hombre, se pueden producir mediante la utilización, por él, de cualquier clase de cosas, y no solo de las especificadas en dichos artículos. En efecto, como señala DE ÁNGEL YAGÜEZ, si lo que engendra la obligación de responder en vía extracontractual es la conducta dolosa o culposa del agente, parece que debe ser intrascendente, y por lo tanto quedar al margen de la contemplación legal, la clase de objeto con el que se produce el daño, pues la cosa usada en la producción del perjuicio presenta siempre el carácter de simple instrumento del humano actuar, siendo este el único elemento digno de valoración a la hora de juzgar sobre la resarcibilidad del daño. Sin embargo, como dice este autor, lo que estos artículos sugieren “es que en ellos existe un rasgo común: la cosa que produce materialmente el daño se halla, por así decirlo, como desprendida o independizada de la actuación positiva del hombre; en otros términos, la cosa ocasiona el perjuicio en situaciones en que la persona no gobierna su funcionamiento o actividad”⁷. De ahí que la doctrina, aunque con variantes, coincida en señalar que en estos artículos se sigue un criterio diferente del de los casos típicos de responsabilidad civil residenciados en el artículo 1902 CC.

Finalmente, cabe destacar el examen de la responsabilidad del cabeza de familia en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal para determinar qué responsabilidad tienen las comunidades de propietarios por los objetos que se caen o se arrojan desde los mismos. A tales efectos, trataremos de poner de relieve la responsabilidad que concurre en estos casos, teniendo en cuenta la gran diversidad de supuestos que se pueden presentar, como son aquellos en que una cosa ha sido arrojada o ha caído desde un elemento común; o bien los daños tienen su causa en la caída del propio elemento; o el objeto dañoso es un elemento u objeto fijado o colocado en un elemento, ya sea común o privativo; e incluso si

⁷ DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., “Comentario del artículo 1905 del Código Civil”, *Comentario del Código Civil*, t. II, 2º ed., Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, pág. 2037. En este sentido apunta la STS de 5 de julio de 1989 (RJ 1989, 5297) 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” (FD 4º).

procede la posible responsabilidad de la comunidad cuando los daños se han ocasionado por la caída de un objeto procedente del edificio, pero sin que se pueda determinar el piso del que procede la cosa que ha producido el daño. A estas y otras muchas cuestiones dedicaremos nuestras reflexiones.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE FAMILIA

1. ANTECEDENTES

1.1. Derecho romano

Los precedentes del artículo 1910 CC se encuentran en dos acciones que tuvieron un origen pretorio, la *actio de effusis vel deiectis* y la *actio de positum et suspensus*, tratadas en el Título III del Libro IX del Digesto bajo la rúbrica “Sobre los que hubieran vertido o arrojado cosas a la calle”⁸. Fuera de esta sede principal, se alude a ellas en el Título VII del Libro XLIV del Digesto (D. 44,7,5,5), y en dos fragmentos del Título V, Libro IV de las Instituciones de Justiniano (Inst. 4,5,1 y 2). Se trata de dos de los actos ilícitos del Derecho pretorio, que pasan a engrosar la categoría justiniana de los cuasi-delitos⁹.

En el Derecho romano se denominan delitos a los actos ilícitos de los que derivan obligaciones que se sancionan con una pena. Junto a los delitos públicos (*crimina*), que suponen atentados al orden público y se castigan en la jurisdicción criminal (*quaestiones perpetuae*), existen los delitos privados (*delicta*), que son objeto de acciones penales tramitadas

⁸ Se ha consultado la versión *El Digesto de Justiniano*, T. I, por A. D’Ors, F. Hernández Tejedor, P. Fuenteseca, M. García-Garrido y J. Burrillo, Aranzadi, Pamplona, 1968.

⁹ IGLESIAS, J., *Derecho romano. Instituciones de Derecho privado*, 6 ed., Ariel, Barcelona, 1979, pág. 487.

en los juicios ordinarios, cuya finalidad es conseguir una condena pecuniaria. La pena (*poena*) que se impone al autor del delito, consiste en un múltiplo del valor del daño causado (duplo, triple o cuádruplo). Tiene un carácter punitivo y no se limita a la reparación del daño causado por el delito como la moderna responsabilidad civil. Pueden darse, además de las acciones penales, otras que se acumulan a aquellas para reclamar la cosa perdida por causa del delito. Así, en caso de hurto, se dan las acciones reipersecutorias. En otras, como la acción de la ley Aquilia, la pena contiene la indemnización del daño causado¹⁰.

El primitivo cuadro de los delitos civiles (el *furtum*, la *iniuria* y el *damnum iniuria datum*), se amplía por el pretor, que tipifica las nuevas figuras delictivas a través de un extenso repertorio de acciones *in factum*, para sancionar delitos no castigados por el Derecho civil¹¹. Entre ellas se encuentran la *actio de effusis vel deiectis*, que se dirigía contra los que habían vertido o arrojado cosas a la calle, y la *actio de positum et suspensus*, que se podía interponer frente al que tenía colocada alguna cosa sobre el lugar por el que se solía pasar y que podía causar daño¹².

1.1.1. *Actio de effusis vel deiectis*

La *actio de effusis vel deiectis* se concedía, por razones de utilidad pública y para garantizar la seguridad vial, a todo aquel que sufriese un daño en su persona o en sus bienes como consecuencia de la caída de un objeto o el vertido de un líquido desde un edificio, y se podía dirigir contra el *haborator*, que era quien morase dicho recinto¹³.

¹⁰ GARCÍA GARRIDO, M. J., *Derecho privado romano. Casos. Acciones. Instituciones*, 17ª ed., Ediciones académicas, Madrid, 2008, págs. 221 y 222.

¹¹ GARCÍA GARRIDO, M. J., *ob. cit.*, pág. 232.

¹² Además de los reseñados en el texto, entre los más importantes actos perseguidos por el Pretor como ilícitos mediante la concesión de acciones penales *in factum conceptae* y que luego pasan a engrosar la categoría justiniana de los “cuasi-delitos”, cabe reseñar: *Si iudex litem fecerit*, que se produce cuando el juez por dolo o negligencia ha faltado a sus deberes, y la responsabilidad naciente del *receptum*, los *nautae*, *caupones* y *stabularii*, que se dirige contra los que gobiernan una nave, un local o un establo, por el daño y por el hurto de las cosas que se les hubieran confiado, aunque el daño o el hurto hubieran sido cometidos por terceras personas, siempre que interviniera algún tipo de culpa *in eligendo* (IGLESIAS, J., *ob. cit.*, págs. 487 y 488 y DÍEZ PICAZO, L., *Derecho de daños*, Civitas, Madrid, 1999, págs. 71 y 72).

¹³ Ver el exhaustivo estudio de esta *actio* que realiza GIMÉNEZ-CANDELA, T., *Los llamados cuasidelitos*, Trivium, Madrid, 1990, págs. 61-108.

Como expone detalladamente RODRÍGUEZ ENNES, las razones históricas y sociológicas que coadyuvaron a la aparición del edicto *de effusis vel deiectis* fueron la estrechez de las calles, la carencia de espacio edificable, la creciente demanda de viviendas, la sobreelevación de las construcciones y el hacinamiento del hábitat. Expone este autor cómo las calles de Roma se habían trazado sin planificación alguna, y las irregularidades de la topografía urbana originaron vías de curso movido, serpenteantes y empinadas, con callejuelas estrechas, anárquicas y tortuosas. La causa profunda de esta defectuosa infraestructura urbana radicaba, fundamentalmente, en la falta de espacio edificable, debido a la concurrencia de dos factores: la ocupación de grandes extensiones de terreno urbano por los jardines, necrópolis y edificios públicos, y por las grandes *domus* de la aristocracia, situadas preferentemente en las colinas; y la concentración de la demografía urbana en los barrios centrales, pues “todos preferían vivir en el centro de la *Urbs*, en la Regio VIII, donde estaba enclavado el Foro, pese a ser la de menor extensión y sufrir, además, el mayor recargo de edificaciones públicas”. A todo esto se unía una creciente demanda de vivienda provocada en gran parte por el éxodo rural. Esta demanda condujo, por una parte, a la sobreelevación de las construcciones destinadas a albergar a las clases populares; y por otra, al hacinamiento del hábitat, agravada por “la tendencia a invadir el ya de por sí exiguo espacio libre legal con toda suerte de barracas, puestos, tiendas, talleres y tabernas que se adosaban a las fachadas de los edificios”, sigue diciendo este autor. En las *insulae*, cada piso se dividía en diversos departamentos exiguos en cuyas habitaciones —*cubicula*— se hacinaban las familias. Se trataba de viviendas angostas, incómodas y peligrosas, privadas en general de conducciones internas para el agua, que solo llegaba a los pisos bajos. La ausencia de tuberías en los pisos altos determinaba que únicamente los vecinos del piso bajo pudieran servirse de las cloacas al objeto de desembarazarse de las inmundicias; los demás, debían conformarse con depositarlas en un recipiente o arrojarlas por la ventana. Concluye RODRÍGUEZ ENNES que con estas viviendas apretujadas la una junto a la otra, “¿cómo prever qué cosa podía caer sobre la cabeza del viandante, cuando la calle era estrecha y cada ventana constituía un peligro? Las familias humildes aprovechaban la oscuridad para librarse de todo lo que les estorbaba”¹⁴.

¹⁴ RODRÍGUEZ ENNES, L., “El edicto de *Effusis vel deiectis* y la problemática urbanística de Roma”, en *Homenaje al profesor Alfonso Otero*, Universidad de Santiago de Compostela, 1981, págs. 305-323.

En el texto del Digesto 9,3,1 se lee: “Respecto a los que hubieran arrojado o vertido algo, dice el pretor: Daré acción, por el doble del daño que se haya causado o hecho, contra el que habitase el inmueble desde el cual se hubiera arrojado o vertido algo en un lugar de tránsito o establecimiento ordinario. Si se denunciara que por aquel golpe había perecido un hombre libre, daré acción por valor de cincuenta áureos; si viviera y se denunciara que se le dañó, daré acción en la cuantía en que pareciere equitativo al juez condenar al demandado. Si se denunciara que un esclavo lo hizo ignorándolo su dueño, añadiré en la acción: o que lo dé por el daño”. Como apunta ULPIANO en el comienzo de su comentario, había una razón de utilidad pública para la introducción de un edicto en defensa del tráfico viario¹⁵.

Ante la dificultad que significaba para la víctima tener que identificar al autor real del hecho dañoso, este edicto prescinde de quien fuera dicho autor pues establece la responsabilidad del *haborator* (D. 9,3,1, pri), con base en una sola circunstancia: ser habitante de la vivienda desde donde se produjo la *effusio* o *deiectio*, es decir, de encontrarse en la situación de gozar del uso del inmueble, independientemente de que él fuera el autor del acto o de que la acción proviniera de cualquier miembro de su familia, de un esclavo o de un visitante ocasional. La situación de *haborator* comprende la del que vive en casa propia (*habitare in suo*); la del arrendatario (*habitare in conducto*); y la del que ocupa un inmueble gratuitamente (*haborator in gratuito*). No recibe la consideración de *haborator* quien meramente se hospedaba, aun cuando ese hospedaje se prolongara por un largo tiempo porque, a diferencia de quien ocupaba el inmueble gratuitamente, no se trataba de una situación estable, y la responsabilidad recaía sobre quien le había dado alojamiento¹⁶ (D. 9,3,1,9)¹⁷.

La doctrina romanista mayoritaria entiende que el *haborator* responde sin tener en consideración su culpa¹⁸, por el simple hecho que se le imputa,

¹⁵ D. 9,3,1,1: “Nadie hay que niegue que el pretor edictó esto con gran utilidad, ya que es públicamente útil que se transite por los caminos sin miedo ni peligro”.

¹⁶ BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, págs. 569 y 570.

¹⁷ D. 9,3,1,9: “Entendemos por habitar el hacerlo en casa propia, alquilada o gratuita. Claro que el huésped no quedará obligado porque no habita allí sino que solamente se hospeda, pero queda obligado el que le hubiera hospedado. Pues hay tanta diferencia entre el habitante y el huésped como la hay entre el domiciliado y el transeúnte”.

¹⁸ BONFANTE, P., *Instituciones de Derecho Romano*, traducción de Luis Bacci y Andrés Larrosa, 2ª ed., Reus, Madrid, 1979, pág. 534; TOMÁS MARTÍNEZ, A., *ob. cit.*, pág. 857; ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J. A., *Derecho romano*, T. II, 18ª ed., Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1991, pág. 690; BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*,

lo que hoy denominamos responsabilidad objetiva. Sin embargo, esta interpretación parece contradecirse con los términos empleados en el D. 9,3,1,4, que justifica la responsabilidad del *haborator* en que aquel es el culpable, al decir: “Esta acción por el hecho se da contra aquel que habita cuando se arrojar o vertiere algo, no contra el dueño de los edificios, porque aquel es el culpable. Y no se añade la mención de la culpa o de la negativa del hecho para que se dé la acción por el duplo, aunque la de daño injusto exige una y otra”. Asimismo, el elemento subjetivo vuelve a ser mencionado por PAULO, que al comentar el texto del D. 9,3,6,2, dice que “el habitante debe responder de su propia culpa y de la de los suyos”. También las palabras empleadas en D. 44,7,5,5 ponen de relieve que “las más de las veces está obligado por culpa de otro, ya de un esclavo, ya de un hijo”. Igualmente, en el párrafo primero del Título V, del Libro IV de las Instituciones de Justiniano se dice: “Aquel desde cuya vivienda, propia, arrendada o cedida gratuitamente, se vierte o arroja alguna cosa, causando daño a alguien, se entiende que queda obligado como por un delito, pues propiamente no puede considerársele obligado por la comisión de un hecho delictivo, ya que muchas veces el culpable no es él, sino uno de sus descendientes o uno de sus esclavos”¹⁹. Sin embargo, la opinión mas extendida estima que estas alusiones a la culpa se deben entender en el sentido de distinguir este ilícito del *damnum iniuria datum* sancionado por la *Lex Aquilia*, e imputar esa responsabilidad a pesar de no darse los requisitos que exige ese delito. Con ello se facilitaba la reparación del daño a la víctima puesto que se le evitaba, tanto la tarea de probar la culpa, como la de identificar a quien hubiera llevado a cabo el acto de arrojar una cosa o derramar un líquido, prueba que no resultaría fácil. Se concedía, en definitiva, una acción frente al *haborator*, con independencia

pág. 565; GIMÉNEZ-CANDELA, T., *ob. cit.*, págs. 77 y 78; WALLINGA, T., “Effusa vel deiecta en Roma y Glasgow” en *La responsabilidad civil de Roma al Derecho moderno. IV Congreso Internacional y VII Congreso Iberoamericano de Derecho Romano*, Murillo Villar, A. (coord.), Universidad de Burgos, 2001, pág. 910; FERNÁNDEZ BARREIRO, A. y PARICIO SERRANO, J., *Fundamentos de Derecho Privado Romano*, 10ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2018, pág. 399; RODRÍGUEZ ENNES, L., “La recepción de la noción romana de responsabilidad objetiva en el Derecho Civil español”, en *Actas del II Congreso Iberoamericano de Derecho Romano*, Universidad de Murcia-Universidad de Oviedo, 1998, Murcia, pág. 230.

¹⁹ *Las Instituciones de Justiniano*, versión de Francisco HERNÁNDEZ-TEJERO JORGE, Editorial Comares, Granada, 1998, pág. 234.

de quien hubiera sido el verdadero autor del daño y de la culpabilidad del sujeto responsable²⁰.

Por otra parte, se dedica una especial atención a aclarar quién debe responder si son varios los que habitan la vivienda, compartiendo los mismos aposentos o distinguiendo los que corresponden a unos o a otros, lo que muestra el interés de esta acción para los juristas de la época²¹. En primer lugar, si los *habitatores* ocuparen la vivienda sin división de la misma, y se ignora cuál de ellos fue el autor del daño, “se dará esta acción contra cualquiera de ellos” (D. 9,3,1,10). GAYO justificaba esta solución “dado que realmente es imposible saber quien la haya arrojado o vertido” (D. 9,3,2). Por su parte, ULPIANO comenta que la condena solidaria solamente será posible si se demandaba a todos los *habitatores* conjuntamente; en caso contrario, los no demandados quedaban liberados, debiendo satisfacer por la acción de sociedad o por la acción útil parte del daño que pagó el demandado (D. 9,3,3 y 4). En segundo lugar, si varias personas habitasen la misma vivienda pero con divisiones entre los diversos aposentos que cada uno y su grupo ocuparía, la acción se concede únicamente contra el *haborator* que vivía en la parte desde donde cayó la cosa, excluyendo toda responsabilidad para los demás (D. 9,3,5, pr)²².

²⁰ Como apunta RODRÍGUEZ ENNES (“Notas sobre el elemento subjetivo del *edictum de effusis vel deiectis*”, en *IURA, Rivista Internazionale di Diritto Romano e Antico*, núm. 35,1984, págs. 91 y 92), puesto que la función de este edicto era la protección de los viandantes, no podían quedar estos en una situación desmejorada por la circunstancia de no poder demostrar en el caso concreto quién era el responsable material del evento dañoso, consistente en la caída de un objeto, que a la postre resultara lesivo. De ahí que razones de equidad impusieran que a la víctima se la liberara de la prueba del autor del daño y se constituyera en sujeto pasivo de la acción a quien detentase el disfrute del inmueble desde donde cayó o se arrojó la cosa, con independencia de si le era o no imputable la caída. Por lo tanto, si se erige al *haborator* como sujeto pasivo de la *actio*, prescindiendo de su comportamiento en el resultado dañoso y de la existencia de un nexo causal entre su conducta y el daño, no cabe concluir otra cosa que la *actio de effusis vel deiectis* es un caso de responsabilidad objetiva, en el que la calificación del ilícito pretorio se realiza únicamente por el resultado, dejando de lado toda consideración a la culpa del *haborator*.

²¹ TOMÁS MARTÍNEZ, A., *ob. cit.*, pág. 856.

²² Asimismo, ULPIANO detalla distintas hipótesis intermedias según si el aposento estaba dividido entre varios, o si le correspondía a uno mayor parte que al resto, o el reparto era de otra forma: “Ahora bien, si unos cuantos habitasen un aposento dividido entre ellos, se da la acción solo contra aquel que habitaba la parte desde la que se ha vertido (...) Si el que arrienda habitaciones, tuviere la parte más grande del aposento, se obligara él solo. Pero si alguno, alquilando habitaciones, se hubiere reservado un pequeño espacio y hubiere arrendado el resto a varios, todos quedarán obligados en cuanto habitantes en esta estancia, desde la que se arrojó o derramó” (D. 9,3,5,1). Y se prevé que “a

No solamente resulta responsable el *haborator* de una vivienda, sino también el almacenista y el arrendatario de una tienda o de un lugar destinado a taller o a una actividad docente, cuando la cosa se hubiere arrojado o derramado por alguno de sus operarios o de los que estaban aprendiendo (D. 9,3,5,3)²³. Esta previsión ha dado pie a los autores para considerar el supuesto contemplado por el pretor en el edicto *de effusis vel deiectis* entre las hipótesis de responsabilidad por hecho de otro²⁴.

Puesto que su finalidad radica en garantizar el tráfico viario, la protección del pretor a través del edicto se extendía a los transeúntes con independencia del lugar donde se encontrasen al transitar²⁵, de forma que su aplicación comprende tanto las vías públicas como las privadas, urbanas o rurales, ya se circule de día o de noche, siempre que ordinariamente se transite por aquel lugar (D. 9,3,1,2)²⁶.

Respecto a la clase de objeto causante del daño, podía ser tanto sólido como materia líquida, pues la protección del edicto se da cuando algo se “arrojare” o se “vertiere”. Además, comenta ULPIANO, se considera que

veces, sin embargo, convendrá que el pretor, movido por la equidad, y sin perjuicio del demandante, dé la acción solo contra aquel de cuya alcoba o gabinete se arrojó, aunque habiten varios en el mismo aposento; pero si hubiera sido arrojada desde la terraza común, es más cierto que todos queden obligados” (D. 9,3,5,2). Y si es el hijo de familia el que tuvo arrendada una habitación desde la que se hubiera arrojado o vertido algo, la acción que examinamos se da contra el propio hijo (D. 9,3,1,7).

²³ D. 9,3,5,3: “Si un almacenista, o el arrendatario de una tienda, o el que solamente tenía arrendado un local para trabajar o enseñar allí, hubiere arrojado o vertido algo, tiene lugar la acción por el hecho, aunque hubiese arrojado o vertido alguno de los que trabajaban o aprendían”. También se prevé que cuando la cosa hubiese sido arrojada desde una nave, “se dará acción útil contra el capitán de la nave (Paul. 18 ed.)” (D. 9,3,6,3).

²⁴ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 20.

²⁵ GIMÉNEZ-CANDELA, T., *ob. cit.*, pág. 67.

²⁶ Así lo precisa ULPIANO en sus comentarios a este edicto en D. 9,3,1,2: “Poco debe importar que el sitio sea público o privado, con tal que por él se transite ordinariamente, porque se consideran los transeúntes y no las vías públicas, ya que aquellos lugares por los que ordinariamente se camina deben tener siempre la misma seguridad. Por lo demás, si en algún tiempo no pasaba la gente por aquella calle y se había arrojado o vertido algo, cuando eran todavía lugares no frecuentados, y luego comenzó a transitarse por ellos, no debe quedar obligado por este edicto”. También en D. 9,3,6 apunta PAULO: “Este edicto se refiere no solo a las ciudades y aldeas, sino también a los caminos por los que se transita ordinariamente. (1) Dice Labeón que se aplica este edicto si el objeto se arrojó de día, no de noche, pero por ciertos lugares se transita también de noche”.

la cosa es arrojada tanto si cayó mientras se estaba colgando, como si cayó una vez colgada (D. 9,3,1,3)²⁷.

En relación con el daño, se prevén tres hipótesis, según consistiera en un daño o destrucción en las cosas, en las lesiones a un hombre libre, o en la muerte de este (D. 9,3,1, pr y 9,3,5,5). En el primer caso, la acción era perpetua, “y compete al heredero, pero no se da contra el heredero”. Por tanto, es transmisible activamente, pero no pasivamente. La pena en este caso era el doble del daño causado. En el segundo caso, esto es, si el daño consistía en la herida a un hombre libre, la acción se concibe *in bomun aequum*, lo que considerase equitativo el juez²⁸. Si la acción la ejercitaba la propia víctima, tenía carácter perpetuo, pero si la ejercitara otro era anual²⁹; la acción era pasivamente intransmisible. Y en tercer lugar, en caso de muerte de un hombre libre, la pena era una cantidad fija de cincuenta mil sestercios —cincuenta áureos, dicen los Compiladores—. La estimación del daño, señala ULPIANO en sus comentarios, “no se hace al duplo, porque en el hombre libre no puede hacerse ninguna estimación del cuerpo” (D. 9,3,1,5). En este caso surgía una acción popular, que cualquier ciudadano podría intentar en el plazo de un año. Se excluye su transmisibilidad pasiva por ser penal, y la transmisibilidad activa, a favor del heredero del lesionado, por ser popular³⁰.

Ante los daños causados por la caída de un objeto o el vertido de un líquido desde un edificio, el lesionado no solo podía acudir a la *actio de effusis vel deiectis*, sino que también tenía a su disposición la *actio legis Aquiliae*. Sin embargo, era preferida la primera que solamente exigía probar la comisión del hecho y el daño que le acompañaba, frente a la segunda

²⁷ D. 9,3,1,3: “Lo que cayó cuando se estaba colgando se considera más bien como arrojado, y lo que cayó estando colgado es aún más cierto que se considera como arrojado. Por consiguiente, si algo colgado se hubiera vertido, aunque nadie lo hubiera vertido, se ha de decir sin embargo, que se le aplica este edicto”.

²⁸ GAYO precisa en D. 9,3,7 que “cuando con lo que se hubiere arrojado o vertido, se hubiese lesionado el cuerpo de un hombre libre, el juez computa los honorarios satisfechos al médico y los demás gastos que se hicieron en la curación: además la estimación de los servicios de que careció o ha de carecer porque quedó inútil. Mas no se hace estimación de las cicatrices o de la deformidad porque el cuerpo de un libre es inestimable. (*Gai. 6 ed. prov.*)”.

²⁹ Dice ULPIANO que “si se hubiera dañado a un hombre libre, este tendrá una acción perpetua, y si otro quisiera ejercitarla, será anual y no compete a los herederos por derecho hereditario, porque el daño ocasionado en un cuerpo libre no debe pasar a los sucesores por derecho hereditario, porque no es un daño pecuniario sino que surge de la bondad y la equidad” (D. 9,3,5,5).

³⁰ GIMÉNEZ CANDELA, T., *ob. cit.*, pág. 97.

que requería la prueba del autor del hecho dañoso, con la dificultad que eso conlleva³¹.

1.1.2. *Actio de positum et suspensus*

La *actio de positum et suspensus*, que se contempla en el D. 9,3,5,6-13, constituye una acción popular de carácter penal, y a diferencia de la anterior, de naturaleza preventiva. El texto edictal tiene el siguiente tenor: “Que nadie en cobertizo o alero del tejado sobre el lugar de tránsito o estacionamiento ordinarios, tenga colocado algo cuya caída pueda dañar a nadie”. Apunta ULPIANO a continuación: “Este edicto completa el anterior, porque era consecuente que el pretor proveyera también para evitar el daño en el supuesto de que algo estuviera peligrosamente colocado en tales partes de los edificios” (D. 9,3,5,7). Asimismo, añade: “(11) Dice el pretor: «cuya caída pueda dañar». Con estas palabras se pone de manifiesto que el pretor, para evitar el daño, se refiere, no a todo lo que está colocado, sino a lo que está colocado de tal modo que pueda dañar. No esperamos a que dañe, sino que este edicto tiene lugar en todos los casos en que pudiera dañar, pues se reprime al que tuvo colocada la cosa, tanto si lo que estaba colocado dañó como si no”³².

³¹ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 23.

³² En las Instituciones de Justiniano, Libro IV, Título V, tras referirse a la *actio effusis vel deiectis* se dice: “Otro tanto puede decirse de aquel que, sobre un paraje frecuentado, coloca o suspende algún objeto cuya caída pueda dañar a cualquiera. La pena a aplicar en este caso es el pago de diez áureos. En cambio, tratándose de cosas vertidas o arrojadas, la pena es el duplo del daño causado. Si un hombre libre hubiese sido muerto, la pena ascendería a cincuenta áureos, si solamente hubiese sido herido se daría una acción para exigir la cantidad que fijase el juez equitativamente y en atención a las circunstancias del caso, ya que el juez tiene que tomar en consideración los honorarios abonados al médico y los demás gastos de las curas, así como los jornales perdidos y los que puede dejar de percibir en el futuro como consecuencia de una posible incapacidad laboral. 2. Si el hijo de familia viviese aparte de su padre y desde la vivienda de aquel se hubiese arrojado o vertido alguna cosa, o se tuviese peligrosamente colocado o suspendido algún objeto, según la opinión de Julián, no se puede dar acción alguna contra el padre, sino solo contra el hijo. El mismo criterio ha de seguirse en el caso del hijo de familia que siendo juez hubiese procedido mal en un pleito sometido contra él” (*Las Instituciones de Justiniano*, versión de Francisco HERNÁNDEZ-TEJERO JORGE, Editorial Comares, Granada, 1998, pág. 234). Igualmente, el D. 44,7,5,5 dice: “También parece obligarse como por un maleficio aquel de cuya vivienda, ya sea propia, ya sea arrendada, ya habite en ella gratuitamente, sea arrojado un cuerpo sólido o líquido que dañe a alguien; y no se considera obligado propiamente por maleficio porque muchas veces es por culpa de otro, como su esclavo o hijo. A él se parece aquel otro que tiene colocada o colgada alguna

Al igual que la *actio de effusis vel deiectis*, persigue la protección de los transeúntes y garantizar la seguridad del tráfico viario, pero, como indica GIMÉNEZ-CANDELA, aquí ya no se trata de “daños, muertes o lesiones causadas a los viandantes, sino del simple hecho de tener colocados en salientes o aleros de las fachadas objetos cuya caída podía producir tal resultado. Precisamente ahí reside una de las diferencias con el edicto *de effusis*: que si en este se trata de reprimir conductas que han producido un resultado, en el edicto *de positis*, se castiga la mera ocasión de producir un daño, independientemente de que se produzca o no; tiene, por lo tanto, una naturaleza preventiva”. Basta la simple creación del peligro, concluye esta autora, para que proceda la sanción edictal³³. Igualmente, RODRÍGUEZ ENNES coincide en señalar que “mientras el edicto *de positis et suspensis* contiene una advertencia directa contra un tipo de conducta: *ne quis... positum habeat*, y únicamente sanciona el mero hecho de colocar algo *cuius casus nocere potest*, el otro edicto, por el contrario, solo tipifica como ilícito el *effusum et deiectum* productor de consecuencias damnificadoras, razón por la cual debemos inferir la diversa finalidad de ambas cláusulas edictales: preventiva la primera, reparadora la segunda”. Y continúa diciendo: “El pretor no busca, a través de la concesión de la *actio de positis et suspensis*, moderar algunos de los inconvenientes derivados de la ausencia de punibilidad de la tentativa, sino que entiende que se ha violado un derecho —el que tienen todos los transeúntes al uso razonable y cotidiano de las vías públicas— por el simple hecho de colocar un objeto en lugares *quo vulgo iter fieret* sin las debidas precauciones. En el *effusum et deiectum*, por el contrario, se exige la producción de un resultado lesivo, que debe ser resarcido mediante el ejercicio de la acción pertinente”³⁴. Ahora bien, los dos edictos estaban estrechamente unidos.

Si el objeto ya ha caído y causado daño, algún autor excluye la posibilidad de intentar esta acción, porque su fundamento reside precisamente

cosa sobre un lugar por el que se suele pasar, de forma que podría dañar a alguien con su caída; así, pues, si de un hijo de familia viviera separado de su padre y cayera de su vivienda un cuerpo sólido o líquido o tuviera colocado o colgado algo cuya caída pudiera resultar peligrosa, creía Juliano que se debía dar la acción de peculio o como noxal contra su padre, sino que debía demandarse al mismo hijo” (*El Digesto de Justiniano*, T. III, por A. D’Ors, F. Hernández Tejedor, P. Fuenteseca, M. García-Garrido y J. Burrillo, Aranzadi, Pamplona, 1975, pág. 475).

³³ GIMÉNEZ-CANDELA, T., *ob. cit.*, pág. 110.

³⁴ RODRÍGUEZ ENNES, L., “Algunas observaciones acerca de la *actio de positis vel suspensis*”, *Homenaje al Profesor D. Juan Antonio Arias Bonet*, en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense*, núm. 16, 1990, págs. 256 y 257.

en el riesgo de producirse el mismo. En esta situación se estima que podría acudir a la *actio de effusis vel deiectis*³⁵. Sin embargo, otros autores entienden que se acudiría a la misma *actio de positum et suspensus*³⁶.

Esta acción solo procede si la cosa se encuentra expuesta en alguno de los lugares previstos en el texto: cobertizo o alero del tejado, ya sea de una vivienda, almacén o cualquier otro edificio (D. 9,3,5,8 y 9).

Se trata de una acción popular (D. 9,3,5,13), y por tanto, de la que puede valerse cualquier ciudadano que tenga interés en promoverla³⁷, y la sanción consistía en una multa, cuyo monto era una suma fija: cien mil sestercios, una cantidad elevada para salvaguardar la seguridad pública con una prohibición de carácter preventivo³⁸.

Respecto al sujeto pasivo, era cualquier persona que tuviese expuestos objetos en las circunstancias que el edicto contemplaba, y tanto si es inquilino, como si es el dueño de la cosa, y tanto si son *habitatores* como si no lo son³⁹. Además, no es necesario que el sujeto responsable hubiera colocado personalmente las cosas que pudieran causar el daño, pues también puede ser demandado quien permitió que fuese puesto por otro (D. 9,3,5,10).

No existe uniformidad en la doctrina sobre el fundamento de la sanción que establece este edicto. Para algunos autores, se trata de una acción que prescinde de la culpa, y por tanto, de toda valoración de la conducta del responsable, lo que no significa que no pudiera concurrir el elemento intencional, pero bastaba la comprobación de un hecho: *qui positum habet*⁴⁰. Por el contrario, otros autores estiman que la sanción se fundamenta en la culpa, por cuanto es lógico que si se trataba de una acción de prevención, destinada a sancionar a quien creara un riesgo, debía

³⁵ RODRÍGUEZ ENNES, L, “Algunas observaciones ...”, cit., págs. 258 y 260 entiende que “si el objeto colocado o suspendido *in suggrunda protectove effunderit* dañara a los transeúntes, será de aplicación la *actio de effusi vel deiectis*; si únicamente *pendet* amenazando ocasionar daños a cualquier viandante, la *actio de positis vel suspensis*”. STOJCEVIC, D., “Sur le caractère des quasi-délits en droit romain”, *IURA, Rivista internazionale di Diritto romano e antico*, VIII, 1957, parte prima, Napoli, pág. 67, citado por GIMÉNEZ CANDELA, T., *ob. cit.*, pág. 119, nota 46 entiende que habría que acudir a la *actio de effusis et deiectis*, a la *actio legis Aquiliae* o a la *actio iniuriarum*.

³⁶ GIMÉNEZ CANDELA, T., *ob. cit.*, pág. 119.

³⁷ IGLESIAS, J., *ob. cit.*, pág. 488; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 25.

³⁸ GIMÉNEZ CANDELA, T., *ob. cit.*, pág. 123.

³⁹ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 24.

⁴⁰ IGLESIAS, J., *ob. cit.*, pág. 488; GIMÉNEZ-CANDELA, T., *ob. cit.*, págs. 118 y 123; BONFANTE, P., *ob. cit.*, pág. 534; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 24; FERNÁNDEZ BARREIRO, A. y PARICIO SERRANO, J., *ob. cit.*, pág. 399.

existir negligencia en el actuar de aquel que, desprevenida o imprudentemente, colocaba un objeto de tal forma que se hiciera merecedor de la multa correspondiente⁴¹.

En definitiva, la *actio positum et suspensus* no se trataba propiamente de una acción de responsabilidad tal como la entendemos hoy, en cuanto no era necesario que se produjera el perjuicio, pues sancionaba la mera creación del riesgo por tener colocados objetos que pudieran causar daño con su caída⁴², podía ejercitarla cualquier ciudadano, y dicho ejercicio no traía como consecuencia la obtención de una indemnización del daño causado, sino la imposición de una multa.

1.2. Recepción en el Derecho castellano

Si bien en el Derecho visigodo no se alude a la responsabilidad derivada del hecho de arrojar objetos desde una construcción⁴³, las Partidas la contemplan, concretamente en la Partida Séptima —consagrada a la materia penal—, en la Ley XXV dedicada a “Como el que echare de su

⁴¹ BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 572 y 573; WALLINGA, T., *ob. cit.*, pág. 910.

⁴² ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J. A., *ob. cit.*, págs. 690 y 691; FERNÁNDEZ BARREIRO, A. y PARICIO SERRANO, J., *ob. cit.*, pág. 399; IGLESIAS, J., *ob. cit.*, pág. 488; WALLINGA, T., *ob. cit.*, pág. 909; BONFANTE, P., *ob. cit.*, pág. 534. Esta parece también la posición de BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 572, que concluye que se trata de una *actio* preventiva, basada en la mera creación de un riesgo. Sin embargo, parece contradecirse cuando en la pág. 566 dice que la *actio positum et suspensus* “se concedía en contra de quien habitase una vivienda en la que se hubiesen dejado objetos colgados o suspendidos, que finalmente caían desde su ubicación y provocaban daños al legitimado activo de esa *actio*”. Y a continuación señala que la *actio de effusis vel deiectis* y la *actio de positis vel suspensus* constituían supuestos “en que la caída de un objeto causaba daños, sin que en algunos casos pudiera determinarse con certeza quien había arrojado la cosa, vertido el líquido o colgado el objeto (...)”. KASER (*Derecho romano privado*, versión de Santa Cruz Teijeiro, Reus, Madrid, 1982, pág. 233) parece mantener que es preciso que la cosa caiga, pues al referirse a los cuasidelitos en Justiniano, alude al “caso de la persona que ocupa una vivienda de la cual es arrojado algo a la vía pública (*deiectum vel effusum*) o, simplemente, que caiga algo suspendido en el edificio, causando daño a una persona”.

⁴³ Como detalla RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, págs. 25 y 26, no se encuentra ninguna referencia en el Fuero Juzgo, a pesar de la exagerada casuística de sus disposiciones, ni tampoco en el Fuero Viejo de Castilla, que tras una cláusula general de responsabilidad contenida en la Ley I, formula en el Título V del Libro II, una serie de casos particulares referidos a los daños causados en cosas o animales, a la tala de ramas de árboles pertenecientes a otro o a cortarlo de raíz y al hecho de cavar en tierra ajena. Tampoco se alude a esta cuestión en el Fuero Real, aunque trata la reparación de daños.

casa huessos, o estiércol, en la calle, deve pechar el daño que fiziere a los que passaren por y”⁴⁴, dentro del Título XV, bajo la rúbrica “De lo daños que los ome, o las bestias, fazen en las cosas de otro, de qual natura quier que sean”.

El paralelismo que presenta esta Ley con los pasajes referidos de la Compilación justiniana es patente. Su razón de ser es la misma: garantizar la seguridad de los viandantes debido a las deficiencias urbanísticas de que adolecían las casas de la época y la necesidad de desprenderse de todos los desechos (“*agua, o huessos, o otras cosas semejantes*”) hacia el exterior de las mismas. También se imputa la responsabilidad al *habitor*, al que mora la casa de donde fuese echada o arrojada la cosa que provocó el daño, aclarando que responde con independencia del título por el que more, y excluyendo al huésped, aunque morase cotidianamente en la casa, salvo que pudiese comprobarse que él fue quien lo hizo⁴⁵.

Igualmente, se contemplan, aunque con menos detalle que en la regulación romana, la posibilidad de que fuesen varios los moradores, estableciendo al igual que en el Digesto (9,3,1,10 y 9,3,2), que si no se sabía ciertamente quien fue el causante del daño, su responsabilidad era solidaria: “E si muchos ome morassen en la casa, donde fuese echada

⁴⁴ Partida VII, Título XV, Ley XXV: “*Como el que echare de su casa huesos, o estiércol, en la calle, deve pechar el daño que fiziere a los que pasaren por y (a)*. Echan los ome a las vegadas de las casas donde moran, de fuera en la calle agua, o huessos, o otras cosas semejantes; e maguer aquellos que las echan non lo fazen con intención de fazer mal, pero si acaesciese, que aquello que assi echassen fiziesse daño, o en paños, o en ropa de otros, tenudos son de lo pechar doblado los que en la casa moran. E si por aventura, aquello que assi echassen matasse algun ome, tenudo es el que mora en la casa de pechar cincuenta maraudeis de oro; la meytad a los herederos del muerto, e la otra meytad a la Camara del Rey; porque son en culpa, echano alguna cosa en la calle por do passan los ome, de que puede venir daño a otri. E si muchos ome morassen en la casa, donde fuese echada la cosa que fiziesse el daño, quier fuese suya, o la tuiesen alogada, o emprestada, todos se so vno son tenudos de pechar el daño, si non supiesen ciertamente qual era aquel por quien vino. Pero si lo supiesen, el solo es tenudo de fazer emienda dello, e non los otros. E si entre aquellos que morassen cotidianamente en la casa, ouiesse alguno que fuese huesped, aquel non es tenudo de pechar ninguna cosa en la enmienda del daño que assi acaesciese; fueras ende, si el mesmo lo ouiesse fecho”. *Los Códigos españoles concordados y anotados*, T. IV, Madrid, 1848, pág. 398. Disponible en: <https://books.google.es/books?id=DDUrAQAAAJ&pg=PA399&lpg=PA399&dq=cómo+los+hostaleros+que+tiene+colgadas&source=bl&ots=qycQH0H4WO&sig=ACfU3U0BnzaZDymXXvnfBU2wUgC77KNP2g&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjS7ObdztzkAhUImRQKHWRgCsYQ6AEwDH0ECAgQAQ#v=onepage&q&f=false> (Día de consulta: 8 de junio de 2020).

⁴⁵ TOMÁS MARTÍNEZ, A., *ob. cit.*, pág. 585.

la cosa que fiziesse el daño, quier fuesse suya, o la tuuiesen alogada, o emprestada, todos se so vno son tenudos de pechar el daño, si non supiesen ciertamente qual era aquel por quien vino. Pero si lo supiesen, el solo es tenudo de fazer emienda dello, e non los otros”.

En cuanto a los daños, se distingue entre el daño a las cosas y el supuesto de muerte de la persona, caso para el que se contempla una indemnización mayor, “porque son en culpa, echano alguna cosa en la calle por do passan los omes, de que puede venir daño a otri”. A partir de este pasaje, algunos autores entienden que parece aceptarse el criterio culpabilista, en el que en general se inspiran las Partidas, como presupuesto de la responsabilidad prevista en esta norma, de forma que se abandona la responsabilidad objetiva que podía observarse en los edictos *de effusis* y *de positis* para pasar a exigir la culpa del sujeto responsable⁴⁶. Sin embargo, otros autores han interpretado este pasaje en el mismo sentido que el pasaje del Digesto 9,3,1,4, esto es, que el daño le es imputable sin más, por el hecho, no en cuanto se exija dolo o culpa del morador⁴⁷.

Además, la Ley XXVI del Título XV de la Partida Séptima, se refiere a “Como los hosteleros que tiene colgadas algunas cosas a las puertas, las deuen poner de manera que no fagan daño a otro”⁴⁸, y sanciona a quien

⁴⁶ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, págs. 26 y 27; BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 576.

⁴⁷ TOMÁS MARTÍNEZ, A., *ob. cit.*, págs. 858 y 859. Así lo señala también la STS de 21 de mayo de 2001 (RJ 2001, 6464).

⁴⁸ Partida VII, Título XV, Ley XXVI: “*Como los hosteleros que tienen colgadas algunas cosas a las puertas, las deuen poner de manera que non fagan daño a otri.* Cuelgan a las vegadas los hosteleros o otros omes, ante las puertas de sus casas algunas señales, porque sean posadas mas conocidas por ello; assi como semejança de caualllo, o de león, o de can, o de otra cosa semejante. E porque aquellas señales que ponen para esto, estan colgadas sobre las calles por do andan los omes, mandamos que aquellos que las y ponen, que las cuelguen de cadenas de fierro, o de otra cosa qualquier, de manera que non puedan caer, ni fazer daño. E si por auentura, alguno tuuiesse la señal colgada, de guisa, que sospechassen que podria caer, e lo acusassen dello o lo fallasen en verdad que podria caer e fazer daño; maguer non cayesse, nin lo fiziesse, mandamos, que por la pereza que ouo en non la tener atada como deuia, que peche diez marauedis de oro; los cinco al acusador, e los cinco a la Camara del rey. E demas deuella toller de aquel lugar, o tenerla y de guisa, que non pueda caer ni faga daño. E si aquella cosa que y estuuesse colgada, cayesse, e fiziesse daño a otro, tenudo es aquel cuya es la casa donde esta colgada, de pechar el daño doblado. E si por auentura, el daño fuesse de muerte de ome, mandamos que peche cincuenta marauedis de oro, en la manera que diximos en la ley ante desta, que deuia pechar el que lo matasse, echando alguna cosa en la calle de la casa do moraua”. *Los Códigos españoles concordados y anotados*, cit., pág. 399 (Día de consulta: 8 de junio de 2020).

coloca o suspende ante la puerta de su casa alguna señal de forma peligrosa, castigando por la mera sospecha de que podrían caerse. Se recoge la misma finalidad preventiva que en la *actio de positum et suspensus*, pero se introduce una novedad importante en relación con su ámbito de aplicación, pues se reduce, al circunscribirlo exclusivamente a cosas que cuelgan o suspenden en el ejercicio de algún comercio o industria⁴⁹. Específicamente se trata del caso de los hospederos que colgaban cosas en las puertas de su posada, como podía ser un letrero. Además, se prevé expresamente, sin las dudas suscitadas en el Derecho romano, que si la cosa colgada llegara a caer y ocasionara daño a otro, la responsabilidad recaería sobre aquel de quien es la casa donde está colgada la cosa⁵⁰.

En la Novísima Recopilación de las Leyes de España se recogen una serie de disposiciones bajo el título “De la policía de la Corte”, entre las cuales, la Ley VI incluye un supuesto que se refiere al “modo de asegurar las varillas de cortinas exteriores de las casas de Madrid para evitar los perjuicios experimentados”⁵¹. Como resulta del inciso final, en realidad esta

⁴⁹ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 27 y BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 575.

⁵⁰ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 27.

⁵¹ Ley VI del Título XIX del Libro III: “Modo de asegurar las varillas de cortinas exteriores de las casas de Madrid para evitar los perjuicios experimentados. Para evitar en adelante los graves daños y perjuicios experimentados hasta aquí por la poca seguridad con que se cuelgan las cortinas exteriores de balcones, rejas y ventanas, de que ha resultado no pocas veces caer á la calle sus varillas de hierro, hiriendo y maltratando á las personas que pasan, y aun verificándose en alguna la muerte; se manda, que todos los dueños y administradores de casas de esta Corte, y en su defecto los inquilinos á costa de alquileres, dentro de treinta días primeros siguientes á la publicación de este bando hagan poner y pongan á cada extremo del asiento de la varilla dos nudos de madera metidos, y recibidos con yeso en la fábrica de la pared, de los cuales en uno vaya clavado un medio gozne unido á la varilla por su anillo cerrado, del que quedará esta pendiente y segura, y en el otro nudo un escarpcion donde descansen después de puesta la cortina: y no puedan usarse ni ponerse dichas varillas sin estas precauciones, baxo la multa de diez ducados por la primera contravención, y veinte por la segunda; las que por la tercera se aumentarán conforme á la calidad y circunstancias del exceso; exigiéndose y executándose desde luego en los alquileres de la casa, y bienes de los contraventores, además de la responsabilidad por los daños”. *Novísima Recopilación de las Leyes de España. Dividida en XLL Libros*, Madrid, 1805, pág. 153. Disponible en: <https://books.google.es/books?id=31ZHAAAAYAAJ&pg=RA1-PA149-IA2&lpg=RA1-PA149-IA2&dq=Para+evitar+en+adelante+los+graves+da%C3%B1os+y+perjuicios+experimentados+hasta+aqu%C3%AD+por+la+poca+seguridad+con+que+se+cuelgan+las+cortinas&source=bl&ots=kchCTCXue6&sig=ACfU3U2aeOrKbYiktuyH6s9qQam1XkxV5g&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwi-k-28vObkAhVKBGMBHRgVAMMQ6AEwAXoECAkQAQ#v=onepage&q=Para%20evitar%20en%20adelante%20los%20graves%20da%C3%B1os%20y%20perjuicios%20experimentados%20>

norma no se dirige a disciplinar la responsabilidad por los daños causados por la caída de estas varillas, sino a sancionar la falta de adopción de las medidas precautorias previstas en ella⁵². No obstante, queremos destacar que la finalidad coincide con la de los edictos romanos: evitar los graves perjuicios que podían derivarse para los transeúntes de la colocación de estos elementos, y en definitiva, garantizar la seguridad del tráfico viario.

Ateniéndonos a su tenor literal, al referirse a varillas de cortinas “exteriores”, quedarían excluidos los daños causados por elementos interiores de la vivienda. Además, el sujeto responsable al que se dirige la norma es el dueño de la casa, y en su defecto, el inquilino a costa de los alquileres.

1.3. La codificación

En distintos momentos, especialmente en aquellos previos al inicio del proceso de codificación, el principal punto de discrepancia que se observa entre los juristas se refiere a la naturaleza de la responsabilidad del *haborator*, puesto que, no obstante la subjetivación que algunos autores aprecian que había experimentado desde la aparición de los edictos, concretada en la recopilación de Justiniano, lo cierto es que, con posterioridad, los juristas siguieron discrepando en orden a la necesidad de la culpa como fundamento de la responsabilidad; e incluso entre aquellos que la admitían, también se presentan diferencias en cuanto a si se trata de una culpa propia o por el hecho de un tercero del cual se responde, o bien si se trata solamente de una culpa propia *in eligendo*⁵³.

hasta%20aqu%C3%AD%20por%20la%20poca%20seguridad%20con%20que%20se%20culegan%20las%20cortinas&f=false_(Día de consulta: 8 de junio de 2020).

⁵² RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 28.

⁵³ BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 576. SCHIPANI, S. *Il contributo dell'edictum de his qui deiecerint vel effuderint e dell'edictum ne quis in suggrunda ai principi della responsabilità civile dal Corpus Iuris ai codici civili europei e latinoamericani*, 1994, pág. 117 (citado por BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 576, n. 71) haciéndose eco de las diferentes posiciones que se mantuvieron sobre esta cuestión, señala que “el criterio adoptado por Accursio en la Glosa, en cuanto a que en estos edictos siempre existe una culpa propia *in eligendo*, fue seguido por autores como Cujacius, Vinnius o Einneccius. Otros, como Faber y Domat, precisaron que esta culpa podía ser propia o por el hecho de un tercero. Glück y Windscheid adhirieron exclusivamente al criterio de la responsabilidad por la sola caída o derrame que causa el daño, en tanto que Donellus, sin desconocer la exigencia de algún tipo de culpa, considera que el fundamento de la responsabilidad se encuentra en la sola lesión a la seguridad que significa la caída de cosas desde la altura”.

DOMAT recoge en su obra la responsabilidad prevista por la *actio de effusis vel deiectis* al configurar con plena autonomía la responsabilidad de quien habita una casa por los daños que ocasionen los objetos, sean sólidos o líquidos, que caen o se derraman desde ella, ocasionando daños para algún viandante⁵⁴. El sujeto de la responsabilidad es quien vive en la casa de forma continua, ya sea propietario o arrendatario, o un ocupante por otro título; y la responsabilidad nace, tanto si el ocupante de la casa fuese el autor de la caída o derrame, como si es algún familiar o dependiente, o moradores transitorios, como podrían serlo amigos de la familia o visitas, e incluso en su ausencia o ignorancia⁵⁵. Si existe una pluralidad de responsables (varios ocupantes de la casa o edificio) y se desconoce al autor material, la responsabilidad es solidaria por todo el daño causado. Pero, si las diversas habitaciones del edificio estuviesen separadas, cada uno de los ocupantes será responsable por los objetos provenientes de la respectiva habitación⁵⁶. En cuando al fundamento de la responsabilidad, lo sitúa en la culpa⁵⁷. Nos encontramos en presencia de una presunción de responsabilidad, cuyo fundamento puede estar, bien en una mala elección, cuando se trata de amigos o de criados —por ejemplo, por no haber pro-

⁵⁴ Sin embargo, como hace notar BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 577, POTHIER no se refiere a estas acciones en su tratado sobre las obligaciones.

⁵⁵ En opinión de RAMOS MAESTRE (*ob. cit.*, pág. 29, nota 70), al precisar Domat que “aunque el propietario o el arrendatario principal de una casa no ocupe más que la parte menor de ella, si alquila habitaciones, o si recibe en cualquiera de ellas a uno de sus amigos, será responsable por el hecho de que recibe en esta casa. Si sabe de qué habitación ha sido lanzada, podrá dirigirse contra aquel que la ocupa o contra quien tiene la casa, y este tendrá recurso contra el otro”, parece que adopta una solución contraria a la prevista en D. 9,3,5,1 para el supuesto de que un sujeto, arrendando él aposentos, hubiere retenido para sí una pequeña vivienda, y los restantes los hubiera dado en arriendo a muchos. En este caso, el texto romano decidía que todos quedaban obligados.

⁵⁶ BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 577.

⁵⁷ A juicio de RANJARD, I, *La responsabilité civile dans Domat*, th., Paris, 1947 (citado por RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 30) y de ROSSO, G. F., *Los límites de la responsabilidad objetiva*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016, pág. 288 (citado por BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 577). Señala ROSSO que cuando Jean Domat trabajó a partir de la *actio de effusis vel deiectis* y la *actio de positis vel suspensis*, lo hizo con un material que, a diferencia de las finalidades con que aquellas fueron creadas, había experimentado un proceso de subjetivación, “pero que también obedece al rol central que el iusracionalismo le otorgó a la culpa dentro de la responsabilidad cuasidelictual, por lo que resulta comprensible que considerara a la culpa como el fundamento de la responsabilidad por los daños causados por cosas caídas o arrojadas desde una casa” (ROSSO, G. F., *ob. cit.*, págs. 287 y 288. Citado por BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 576).

visto de garantías suficientes al contratar a estos últimos—, o bien en una falta de vigilancia, cuando se trata de personas de su familia. En cualquier caso, la culpa se presume, dado que, el propietario o el arrendatario son responsables de lo que pase en su ausencia, es decir, en un momento en el que es imposible que hubieran ejercido vigilancia alguna sobre los suyos⁵⁸.

La vigencia histórica de la *actio de effusis vel deiectis* y la *actio de positus et suspensus*, sumada a la influencia de DOMAT, hizo que los primeros trabajos de elaboración del Código civil francés contemplaran, entre los artículos relativos a las obligaciones que nacen sin convenio, la idea central de ellas en sus artículos 16 y 17, situados inmediatamente después de la declaración general de responsabilidad por hecho propio contenida en el artículo 15, en el que a la postre sería el artículo 1382, que dice que el que por su culpa causa daño a otro debe reparárselo. En el artículo 16 se disponía que “Si desde una casa habitada por varias personas se echa sobre un transeúnte agua o cualquier cosa que cause un daño, todos los que viven en el apartamento desde donde se ha echado son solidariamente responsables, a menos que el que la ha echado sea conocido, caso en el cual solo él debe la reparación del daño”. Y en el art. 17: “Los huéspedes que no viven más que de paso en la casa desde donde la cosa ha sido lanzada no son responsables en absoluto del daño, a menos que se pruebe que son ellos los que la han echado; pero el que los aloja es responsable de ello”.

Sin embargo, durante la discusión del primitivo proyecto, los redactores del *Code* rechazaron la incorporación de estos preceptos al texto definitivo, alegando que se trataba de meros ejemplos del principio general sobre responsabilidad extracontractual contenido en el artículo 1382 del *Code*⁵⁹, y por lo mismo, prescindibles⁶⁰. Además, recogió un principio de responsabilidad por hecho ajeno y por las cosas que uno tiene sobre su guarda en el artículo 1384.1⁶¹: “*Se es responsable no solo del daño causado por el hecho propio, sino también por el que es causado por el hecho de personas de las que se debe responder, o de cosas que se tienen bajo la guarda de uno*”. La referencia a las “cosas” que se tienen bajo

⁵⁸ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 30.

⁵⁹ Actual artículo 1240 del *Code* tras la Ordenanza n° 2016-131, de 10 de febrero de 2016, que culminó un proceso de reforma del Derecho francés de obligaciones y contratos, que ha mantenido en dicho precepto la redacción originaria del artículo 1382.

⁶⁰ BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, pág. 577. *Vid.* SALANOVA VILLANUEVA, M., “Responsabilidad por daños causados por cosas arrojadas o caídas, en Derecho español y francés”, *RDP*, mayo, 1999, págs. 366-398.

⁶¹ Este precepto se corresponde con el vigente artículo 1242.1 del *Code*.

la guarda de uno, de acuerdo con la interpretación tradicional, constituye una mención anticipada de los supuestos típicos de la responsabilidad por daños ocasionados por los animales (art. 1385 *Code*)⁶² y la ruina de edificios (art. 1386 *Code*)⁶³; de manera que, en un principio, solo se entendían comprendidos en el mismo los animales y edificios, en los términos de los dos artículos siguientes⁶⁴. Sin embargo, ya a finales del siglo XIX, algunos autores, impulsados sobre todo por el propósito de proteger a los trabajadores que sufriesen accidentes por la utilización de máquinas o herramientas propiedad de sus empresarios o patronos, sugirieron su aplicabilidad al daño ocasionado por cualquier cosa que se tuviera bajo guarda o custodia. Esta tesis tuvo eco en la jurisprudencia, que como destaca ROGEL VIDE, a partir de dicho precepto, a lo largo del siglo XX, ha elaborado una teoría de responsabilidad por el hecho de cosas⁶⁵. Como señala este autor, dicha responsabilidad no puede verse desde el prisma de la culpa. Para que la misma se produzca es preciso: que el daño sea consecuencia del papel activo jugado por la cosa inanimada; que la custodia, la guarda de la misma, incumba a la persona de quien se reclama la indemnización. Aludiendo a TUNC, señala que el guardián originario es el propietario, “viniendo a coincidir normalmente ambas cualidades en una misma persona. Ahora bien, las excepciones como es lógico existen: puede darse el caso de que el propietario haya sido robado, en cuyo caso deja de ser guardián; lo mismo sucederá cuando dicho propietario, en virtud de un contrato, haya perdido, contemporáneamente, el uso, la dirección y

⁶² Actual artículo 1243 del *Code*.

⁶³ Actual artículo 1244 del *Code*.

⁶⁴ DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado de responsabilidad civil*, Civitas, Madrid, 1993, pág. 559.

⁶⁵ Como expone este autor, “sucedió que en las postrimerías del siglo XIX, el desarrollo del maquinismo, multiplicando los accidentes anónimos, respecto de los cuales era imposible demostrar la existencia de una falta como causa del daño, hizo buscar en el Code el principio de una responsabilidad sin falta probada. La respuesta la encontró en el artículo 1384-1 (“*On est responsable non seulement du dommage que l’on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l’on a sous sa garde.*”) Este artículo que, hasta entonces, se limitaba a enunciar la presencia de los dos siguientes, referentes a la responsabilidad por daños producidos por animales y edificios, habría de convertirse, más tarde, por obra y gracia de la jurisprudencia, en uno de los más importantes artículos del Código civil francés, pues en torno al mismo, se ha ido construyendo la teoría general de la responsabilidad derivada del hecho de cosas inanimadas” (ROGEL VIDE, C., *La responsabilidad civil extracontractual en el Derecho español*, Civitas, Madrid, 1977, págs. 180 y 181).

el control de la cosa causante del daño”. Respecto a los medios de que el guardián dispone para exonerarse de responsabilidad, se señalan la fuerza mayor, la culpa exclusiva de la víctima o que el daño se haya producido por hecho de un tercero, circunstancias que él mismo ha de probar; y resultando absolutamente inoperante la ausencia de culpa⁶⁶.

A partir del silencio del Código de Napoleón, los Códigos civiles de nuestro entorno no recogieron en un precepto específico la responsabilidad por daños causados por cosas arrojadas o caídas. No lo hizo el Código civil italiano de 1865 —y tampoco el de 1942— ni el portugués de 1867 —ni tampoco el de 1966—.

No se recogió en el BGB, si bien estuvo en su Primer Proyecto, cuyo párrafo 729 decía: “Cuando desde un edificio, se arroja o derrama alguna cosa sobre una calle pública o un lugar donde suelen transitar las personas, y a consecuencia de ello se daña a alguien, este tendrá una pretensión indemnizatoria contra el titular del edificio ... desde el que se originó el daño, a no ser que el titular indique la persona de la que procedió la conducta dañosa”. A continuación, se añadía: “El titular tampoco está obligado a indemnizar cuando pruebe que el daño ha sido ocasionado por una conducta de la que él no tendría que responder con arreglo a las normas generales sobre responsabilidad sobre hecho ilícito”. Sin embargo, en la misma línea de lo sucedido en la tramitación del *Code*, este párrafo desapareció luego por razones de economía legislativa⁶⁷.

Por el contrario, sí lo recogieron el Código civil bávaro y el austriaco, que García Goyena señaló como antecedentes de la regulación en el Proyecto de 1851 de la responsabilidad que estudiamos. El artículo 8 del Código civil bávaro disponía que “el propietario de una casa es responsable del daño causado por las cosas caídas o arrojadas de esta casa: pero tiene su recurso contra el autor del daño”. Y el artículo 1318 del ABGB establece que si alguien resulta dañado por la caída de una cosa suspendida o colocada de forma peligrosa, o por lo arrojado o derramado desde una casa, responderá del daño aquel desde cuya casa se arrojó o derramó, o cayó la cosa. Por lo tanto, distingue dos supuestos: respecto de las cosas suspendidas, es necesario que con anterioridad a la caída estuvieren colocadas de forma peligrosa, de tal manera que el tenedor de la vivienda solamente responderá si el perjudicado logra probar que la cosa que cayó estaba previamente colocada con riesgo de caída. Sin embargo,

⁶⁶ ROGEL VIDE, C., *ob. cit.*, pág. 182.

⁶⁷ PANTALEÓN PRIETO, A.F., “Comentario a la STS 12.4.1984”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 5, 1984, pág. 1608.

en relación con lo arrojado o derramado desde la casa, el tenedor de la vivienda responderá sin entrar a valorar la peligrosidad de su conducta, de manera que no podría quedar liberado de la obligación de resarcimiento mediante la prueba de que había tomado todas las medidas necesarias⁶⁸.

Asimismo, se reguló en algunos Códigos civiles hispano-americanos como el de Chile de 1855 (art. 2328.1), Perú de 1851 (art. 2197), Uruguay de 1868 (art. 1291), Colombia de 1873 (art. 2355), Ecuador de 1860 (art. 2255), Argentina de 1871 (art. 1119) y Brasil de 1917 (art. 1529). Entre los textos codificados más recientes que lo han recogido cabe destacar el Código civil de Paraguay de 1987 (art. 1851), el de Cuba de 1988 (art. 93) y el Código civil y comercial de Argentina de 2014 (art. 1760)⁶⁹.

⁶⁸ Vid. el examen que realiza RAMOS MAESTRE del Derecho austriaco (*ob. cit.*, págs. 36-41).

⁶⁹ Sin embargo, como destaca BARRÍA DÍAZ, R., *ob. cit.*, págs. 579 y 580, no se reguló en todos ellos en los mismos términos: “en el código civil chileno, Andrés Bello siguió la reglamentación de las Partidas, específicamente la partida séptima, ley XXV, incorporando así la antigua reglamentación romana y la alfonsina posterior, en el artículo 2328, inciso primero, del código civil para los daños causados por cosas caídas o arrojadas desde la parte elevada de una vivienda, pero alterando la regla pretoriana original, al suprimir la solidaridad como forma de responsabilidad en caso de existir múltiples moradores de la vivienda o edificio y disponer su distribución entre todos los responsables. De forma similar lo hizo el código civil de Perú de 1851, aunque no se manifestó a propósito de la hipótesis en que resulta desconocida la habitación o parte del edificio desde donde cayó el objeto, en su artículo 2197.

El código civil de Uruguay de 1868, en su artículo 1291, repitió casi textualmente la regla del código de Bello, tal como ocurrió con el código colombiano de 1873 (art. 2355) y con el código civil de Ecuador de 1860 (art. 2255). El código civil argentino de 1871 lo incluyó en el artículo 1119, estableciendo la responsabilidad solidaria de todos los habitantes de la casa o edificio, si se ignorase la habitación desde donde cayó o fue arrojada la cosa. El código de Brasil de 1917 también trató esta figura como un caso de responsabilidad de aquellos que habitan una casa por los daños causados por las cosas que cayeren o fueran lanzadas desde la misma.

Dentro de los textos codificados más recientes cabe destacar el código civil paraguayo de 1987, que en su artículo 1851 establece un caso de responsabilidad por las cosas que caigan o fueren arrojadas por el solo hecho de habitar una casa o una de sus partes. Del mismo modo lo ha hecho el código cubano de 1988 en el artículo 9391. El actual código civil peruano de 1984 no lo ha previsto, a diferencia de su antecedente de 1851, como tampoco lo hizo el texto de 1936. Por su parte, en Argentina, el nuevo código civil y comercial de la nación continúa la línea del anterior código civil de ese país y dedica el artículo 1760 al caso de daños causados por cosas que caen o se arrojan desde una parte de un edificio, imponiendo responsabilidad solidaria a los dueños y ocupantes de dicha parte del edificio”.

Por su parte, 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 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”. Y a continuación precisa que “una actividad es anormalmente peligrosa si: 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, restringen la responsabilidad objetiva a los supuestos más graves de actividades de riesgo, esto es, a las denominadas anormalmente peligrosas. Con esta solución se limita a fijar un mínimo común denominador que resulte admisible por los distintos ordenamientos jurídicos nacionales. De ahí que el artículo 5:102, añada 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”⁷⁰.

1.4. La codificación en el Derecho español

En España, los diversos proyectos de Código civil recogen la tradición procedente del Derecho Romano al regular de forma expresa la responsabilidad por los daños causados por cosas que caen o se arrojan desde un edificio, apartándose en esta materia del Código civil francés.

El Proyecto de 1836, en su artículo 1865, establece que “el que habita una casa es responsable de los perjuicios que cause, cayendo de ella cualquier cuerpo sólido o líquido, ya sea arrojado voluntariamente, ya desprendido por negligencia o falta de seguridad”⁷¹. La alusión al hecho de que el cuerpo sea arrojado voluntariamente o desprendido por negligencia o falta de seguridad, parece excluir que el fundamento de la responsabilidad sea objetivo, puesto que quien habitaba la casa debía responder por el daño causado siempre que hubiese existido un hecho doloso —“voluntariamente”— o negligente —“o por falta de seguridad”— por parte del

⁷⁰ ARANA DE LA FUENTE, I., “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”, *Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 18, 2008, pág. 180.

⁷¹ LASSO GAITE, J. F., *Crónica de la codificación española*, T. 4, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1970, pág. 274.

autor material. Por lo tanto, el criterio de imputación que se utiliza es la culpa. Por otra parte, el artículo 1868 contempla la acción de regreso de los habitantes de casas, jefes o directores de empresas o establecimientos contra el dependiente o doméstico culpado por negligencia o por malicia, después de haber satisfecho o indemnizado por su parte los perjuicios dimanados de cuasidelito⁷².

En el Proyecto de 1851, la responsabilidad por los daños causados por cosas arrojadas o caídas se incluye en el artículo 1904, dentro del capítulo III —“De las obligaciones que nacen de culpa o negligencia”— del Título XXI, bajo la rúbrica “De las obligaciones que se contraen sin convención”. Dicho precepto disponía que “todo el que habita como principal una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma. Cuando sean dos o más, y se ignorase la habitación de que procede el daño, responderán todos mancomunadamente de su reparación”.

Como hace notar GARCIA GOYENA, este artículo está conforme con el párrafo 1, título 5, libro 4, Instituciones, y las Leyes XXV y XXVI, Título XV, Partida VII, si bien ni en el párrafo romano, ni en las leyes de Partidas “se lee —al respecto—, el *como principal* de nuestro artículo”⁷³, y tal vez por eso resulta mas claro. Además, como hacían los precedentes romanos (D. 9,3,1,10 y 9,3,2) y las Partidas (Ley XXVI, Título XV, Partida VII), hace referencia expresa al supuesto en que son varios los que habitan en la misma casa, haciendo responsable a todos ellos siempre que se ignorase la habitación de la que procede el daño. En otras palabras, en caso de indeterminación del agente, arrojado algo desde una casa, respondían “mancomunadamente” todos los cabezas de familia que habitaren el inmueble, lo que debe interpretarse referido a la solidaridad, pues el artículo 1056 dispone que “hay mancomunidad entre deudores cuando dos o mas personas se obligan a una misma cosa, de modo que esta pueda exigirse en su totalidad de cada uno de ellos”⁷⁴. Por otra parte, se abandona la referencia a la voluntariedad o negligencia en el hecho causante

⁷² Art. 1868: “La responsabilidad de los habitantes de casas, jefes o directores de empresas o establecimientos y, en general, todas las que se prestan por causa de domésticos o dependientes, no excluyen la repetición contra el dependiente o doméstico verdaderamente culpado por negligencia o por malicia, contra el cual podrán proceder los primeros, después de haber satisfecho o indemnizado por su parte los perjuicios dimanados de cuasi delito”.

⁷³ GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, T. III, Madrid, 1852, pág. 258.

⁷⁴ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 34.

del daño o de falta de medidas de seguridad, como hacía el artículo 1865 del Proyecto de 1836, y ahora solamente se hace alusión al hecho de que las cosas se arrojen o caigan desde la casa, lo que se interpreta como una vuelta a un sistema objetivo; también se abandona toda alusión a que la cosa caída pueda ser sólida o líquida, y solo se refiere, como hace nuestro artículo 1910 CC, a “cosas que se arrojen o cayeren”.

En el artículo 1905 del mismo Proyecto de 1851 se prevé que, “el que satisface el importe de los daños causados por sus domésticos o dependientes, adquiere acción para repetir contra el dependiente o doméstico que resulte verdaderamente culpable por su falta o negligencia”. En este precepto ya no se contiene ninguna referencia a los habitantes de las casas, como hacía el Proyecto de 1836; de ahí que en la doctrina se señale que quizá fuera este el momento en que definitivamente se produjo la separación entre el supuesto de responsabilidad que analizamos y la responsabilidad por hecho ajeno⁷⁵.

Posteriormente, el artículo 19 del Anteproyecto de 1882-1888 reprodujo el párrafo primero del artículo 1904 del Proyecto de García Goyena de 1851, pero suprimió el segundo que recogía la referencia expresa a la responsabilidad solidaria para los casos en que existen múltiples moradores en la casa de la que cae o se arroja el objeto dañoso⁷⁶, lo que pasó

⁷⁵ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 34. En opinión de SIRVENT GARCÍA, conjugando el artículo 1904 y el 1905 del Proyecto de 1851, “puede entenderse que se trata de una responsabilidad objetiva del principal pero en la que solo responde si hay culpa del autor material, lo cual nos acerca a la idea de la responsabilidad vicaria, en la que la culpa del autor material sería necesaria para que el principal finalmente respondiera *objetivamente*” [“Responsabilidad civil derivada de los daños causados por lo arrojado, caído o filtrado”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 27, 2011(BIB 2011, 1255), pág. 4].

⁷⁶ LASSO GAITE, J. F., *ob. cit.*, pág. 743. DE ÁNGEL YAGÜEZ, R. *Tratado...*, cit., págs. 874 y 875, alude a la posición de PANTALEÓN PRIETO en su tesis doctoral inédita *Del concepto del daño. Hacia una teoría general del Derecho de daños*, que con ocasión del estudio de la responsabilidad por el daño causado por un grupo indeterminado, observa cómo, en contra de una imputación de responsabilidad a todo el grupo, puede militar “lo que no dice ahora el artículo 1910” en relación con sus antecedentes. Como he ido viendo a lo largo de la exposición de los antecedentes históricos de dicho precepto, el Digesto (9,3,1,10 y 9,3,2) previó que si varios habitaban en la misma habitación de donde se arrojó algo, y resultaba imposible saber quien la había arrojado o vertido, debían responder todos; solución que pasó a las Partidas (Partida VII, Título XV, Ley 25) y posteriormente, fiel a la tradición romana, al segundo inciso del artículo 1904 del Proyecto de 1851. Sin embargo, este texto desaparece en el Anteproyecto de 1882-1888, y con ello, toda mención al caso en que se desconoce de qué lugar o habitación de la casa ha caído o se ha arrojado el objeto dañoso. Y por tanto, la responsabilidad *de todos*. Esta misma línea

posteriormente a la primera edición del Código civil. Sin embargo, la expresión “que habita, como principal” fue sustituida en la segunda edición por “el cabeza de familia”. De ahí nuestro vigente artículo 1910: “*El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable por los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma*”.

2. NATURALEZA DEL RÉGIMEN DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARTÍCULO 1910 DEL CÓDIGO CIVIL

2.1. Posición de la jurisprudencia

La jurisprudencia del Tribunal Supremo de forma unánime mantiene que el artículo 1910 CC consagra una responsabilidad de carácter objetivo. Considera que este precepto recoge una norma que es clara muestra de un supuesto de responsabilidad objetiva, que constituye una obligación de indemnizar (art. 1090 CC) e impone resarcir a quien sufrió el daño, medie o no culpa achacable al cabeza de familia.

La doctrina jurisprudencial acerca del significado de este artículo se encuentra expresada con claridad en la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1984⁷⁷. Los hechos enjuiciados fueron los siguientes: la arrendataria de un piso contrató la realización de ciertas obras con

es la que seguiría el texto del artículo 1910 del Código civil. Ante esta circunstancia (“lo que no dice el artículo 1910”, a diferencia de sus antecedentes históricos), DE ÁNGEL YAGÜEZ se pregunta con PANTALEÓN si lo que en definitiva quiso el legislador del 89 no fue hacer desaparecer un principio de determinación del daño o del “in dubio pro reo”, conclusión que llevaría a deducir que en nuestro Derecho no cabe la adopción de una solución como la del BGB o la seguida por la jurisprudencia francesa, esto es de imposición de la responsabilidad a todos y cada uno de los miembros del grupo del que formaba parte el autor del daño, de identidad desconocida (*Vid.* DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, cit., págs. 876-885).

⁷⁷ RJ 1984, 1958. *Vid.* el comentario a esta sentencia de PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, págs. 1601 a 1612.

Anteriormente, en las SSTs de 14 de mayo de 1963 y 14 de marzo de 1968 se cita el artículo 1910 como claro ejemplo de responsabilidad objetiva. La segunda de ellas indica de manera incidental que la responsabilidad establecida en el artículo 1910 es una responsabilidad objetiva: la responsabilidad del cabeza de familia no radica en que los daños hayan sobrevenido por no estar las cosas en lugar seguro o adecuado, sino sencillamente por los daños causados en su caída. Asimismo, la STS de 12 de marzo de 1975, sí se adentró en el tema, pero no es de la Sala 1ª sino de la 4ª, y entiende que la responsabilidad es objetiva, aunque, como matiza ALBALADEJO, “no lo diga con estas

una entidad, ausentándose de la casa mientras se realizaban los trabajos. Durante su ejecución, los obreros, sin que nadie se percatara, *dejaron sin cerrar un grifo* que habían abierto para comprobar si, tras un corte de agua, se había restablecido el suministro. A consecuencia de ello, cuando volvió el agua, fuera ya de las horas de trabajo de los obreros, se produjo la inundación del piso, pero también del local situado en la planta inferior, ocasionando daños de cierta consideración a la pintura de los techos y paredes, así como a los muebles almacenados para su venta en el establecimiento citado. El ocupante del local interpuso demanda reclamando el pago de los daños contra la arrendataria del piso superior.

El Juzgado de Primera Instancia en su resolución estimó la demanda, que fue confirmada por la Audiencia Territorial de Madrid. La demandada interpuso recurso de casación que fue desestimado. La recurrente argumentó básicamente que no tenía ninguna culpa de lo ocurrido, por lo que consideraba infringido por errónea aplicación el artículo 1902 CC. Sin embargo, el Tribunal Supremo rechaza este motivo pues, además de que la resolución impugnada no menciona en sus fundamentos jurídicos dicho precepto, aun cuando declara probados los requisitos que la jurisprudencia estima necesarios para que surja la obligación de indemnizar, la recurrente no tiene en cuenta que tal declaración es consecuencia ineludible de ser un precepto genérico del Capítulo segundo, Título dieciséis, Libro cuarto del Código Civil, que si bien aplicable cuando el supuesto enjuiciado no se encuentre comprendido en ninguno de los casos que en los siguientes artículos del referido Capítulo enmarcan tipos concretos de responsabilidades extracontractuales, en otros, no se requiere el requisito de la culpa por parte de quien viene obligado a responder.

Alega asimismo la recurrente, que la sentencia impugnada había infringido por errónea interpretación los artículos 1903 y 1910 CC, dado que aquel solamente es exigible a los dueños o directores de establecimientos o empresas cuando los daños causados lo fueren por sus dependientes, lo que no acontece aquí, y, en cuanto al artículo 1910 CC, porque combinado el mismo con el anteriormente indicado, es claro que el hecho no estuvo motivado por negligencia u omisión por parte de la demandada, ni de persona dependiente de ella.

El Tribunal Supremo, tras referirse a los antecedentes históricos del artículo 1910 CC, dice en su considerando 5º, que este precepto “ofrece según estima con acierto un muy considerable sector de la doctrina cientí-

palabras” (“La responsabilidad del art. 1910 CC”, *Iniura, Revista de responsabilidad civil y seguro*, núm. 2, 1994, pág. 19).

fica española, juntamente con los arts. 1905 y 1908 núm. 3º, clara muestra de la denominada «responsabilidad objetiva» o «por riesgo» aun cuando constituya en realidad una obligación legal de indemnizar (art. 1090 del C. Civ.) 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”.

Y en su considerando 6º, continúa diciendo que “las expresiones «se arrojaran o cayeren» no constituyen *numerus clausus*, razón por la cual pueden ser objeto de interpretación extensiva en cuanto a los supuestos que, originados dentro del límite ambiental en él determinado, pueden causar daño o perjuicio, tanto a otros convecinos, copropietarios, etc., —por razón en tales casos de aplicación y observancia del principio de salvaguarda de las relaciones de vecindad—, como a quienes con ocasión de deambular por las inmediaciones del inmueble reciban daño o sufran perjuicio por las cosas que se arrojaran o cayeren del piso, vivienda o local en cuestión”.

La STS de 5 de julio de 1989⁷⁸ acude también al artículo 1910 CC, en este caso para declarar la responsabilidad del arrendatario por la *caída de un cristal de una ventana* de la vivienda que ocupaba, causando la muerte de una niña que paseaba por la calle acompañada de sus familiares. La fractura del cristal se produjo al cerrarse violentamente la ventana que había dejado abierta dicho arrendatario, a causa de una corriente de aire producida con otra ventana que también estaba abierta. Además, se condenó solidariamente a la compañía aseguradora de la comunidad de propietarios que cubría la responsabilidad civil del propietario, a pesar de la absolución de este⁷⁹.

⁷⁸ RJ 1989, 5297.

⁷⁹ Precisamente es este punto el que resulta más discutible de la sentencia, y que lleva a considerar que su finalidad al condenar a la compañía aseguradora fue garantizar la indemnización de la víctima. El Tribunal Supremo rechaza la alegación de que la cobertura del seguro no alcanzaba las responsabilidades de quienes no fueran propietarios, como es en este caso el inquilino. Se razona en el Fundamento de Derecho quinto que “no debe dudarse que el objeto asegurado, en puridad, era el atinente a los daños causados a terceros por los propietarios de un edificio, o mejor aún, en cuanto a la cualidad de tales propietarios, y en especial, se puntualiza, que se incluye la responsabilidad civil del contenido de las viviendas, expresión esta que sería suficiente para fundar la decisión confirmatoria de lo así resuelto (responsabilidad de la aseguradora), ya que es claro que en este objeto del seguro, es decir, sobre la responsabilidad civil de tal contenido, hay que incluir todas las circunstancias que por el uso o disfrute de tales viviendas produzcan un resultado dañoso, y no puede haberlo en menor grado que cuando la acción causante

Esta sentencia es muy importante por la radical formulación de la responsabilidad por riesgo, y en concreto por el uso de las cosas⁸⁰, al decir que: “(...) la misma evolución de los tiempos, en pos de robustecer más el principio de que, en lo posible, se impidiera que ningún dañado quedara indemne con la adecuada tutela efectiva judicial —art. 24.1 C.E.— o, en otras palabras, que ante la producción de un daño debía, a toda costa, encontrarse la persona responsable, haya o no participado en su causación voluntaria de la acción, culminó, en un reino ya de progreso o solidez de los principios de solidaridad social, en el advenimiento o de la llamada responsabilidad por riesgo, o bien de la responsabilidad por el uso de las cosas, en las que ya descolgado el nexo de imputación del modelo voluntarista la conquista de aquella ecuación daño igual a responsabilidad, determinó que, en cualquier caso, cuando ese daño se produce a consecuencia de la presencia del damnificado en un mundo en que está o actividad económica al que sirve, el dueño o lucrado con esa actividad, debe responder —simiente para los dogmas ya clásicos del «ibi emolumentum ubi onus» o «cuius commoda eius incommoda»—, o bien, en una versión más progresista o actual, 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”.

No obstante, el Tribunal Supremo en esta sentencia no llega a pronunciarse sobre si el artículo 1910 CC constituye un caso de responsabilidad objetiva, pues estima que concurrió negligencia, de manera que existía en cualquier caso obligación de indemnizar, ya fuera por la vía del artículo 1910 CC, como por la del artículo 1902 CC.

Sí se pronuncia claramente sobre esta cuestión la STS de 20 de abril de 1993⁸¹ —cuya doctrina reitera la de 6 de abril de 2001⁸²—, en un supuesto en que se ventilaba la responsabilidad civil del arrendatario de

está no solo recogida en su sanción en el art. 1902, sino, singularmente, en el repetido art. 1910”. Además, la sentencia termina diciendo que la singularidad determinante de que se responda en vía contractual por hecho ajeno o de tercero (para atender el designio de justicia social de indemnizar a la víctima) no tiene por qué cerrar “cualquier eventual vía de repetición restauradora del equilibrio patrimonial, tal vez, acontecido”. En definitiva, se deja abierta una puerta a la posible repetición de la aseguradora contra el inquilino declarado responsable. Ver el comentario crítico a esta sentencia de ILLESCAS ORTÍZ, R., “Comentario a la S. 5-7-89”, *CCJC*, núm. 20, págs. 633 y ss. y DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, cit., pág. 552.

⁸⁰ DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, cit., pág. 629.

⁸¹ RJ 1993, 3103.

⁸² RJ 2001, 3636.

un piso, en su condición de cabeza de familia, por los daños ocasionados al propietario del piso situado en la planta inferior, como consecuencia de la *rotura del latiguillo* o tubo exterior del cuarto de baño durante la noche. La reparación de estos daños se los abonó la compañía en que el ocupante del piso inferior tenía asegurado este riesgo, y esta compañía, subrogándose en el lugar del asegurado, demandó al ocupante del piso superior de donde provino el agua y a los copropietarios arrendadores del mismo, solicitando el pago solidario de la cantidad que había tenido que abonar al asegurado.

Nuestro Alto Tribunal absuelve de la demanda a los copropietarios-arrendadores que no eran conocedores del estado de conservación del tubo exterior averiado (latiguillo del bidet), pues el arrendatario del piso no les había comunicado su mal estado, ni la necesidad de proceder a su reparación. Afirma que si pudiera exigírseles responsabilidad, no sería en virtud del artículo 1910, sino del 1902 “en el supuesto de que habiendo sido la causa determinante del daño el mal estado de las instalaciones de la vivienda, el propietario-arrendador, conociendo dicha circunstancia, hubiera dejado de cumplir la obligación que le incumbe de repararlas (núm. 2º del art. 1554 del citado Código y art. 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), pero dicha hipótesis no concurre en el caso que nos ocupa, pues aparece probado (...), que el arrendatario del piso quinto, no había comunicado a los propietarios-arrendadores de dicho piso la existencia de avería alguna en el tubo exterior o latiguillo del bidet, ni, por tanto, les había requerido para que procedieran a su reparación, avería que incluso era desconocida para el propio arrendatario (surgió en el tiempo comprendido entre las veinticuatro horas del día 24 octubre y las diez horas del siguiente día 25) y que, con mayor razón, lo era para los propietarios-arrendadores, a quienes, 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, cuando el arrendatario no les ha comunicado la necesidad de reparación alguna, como es su obligación, conforme establece el art. 1559 del Código Civil”.

Respecto a la responsabilidad del arrendatario del piso del que procedía el agua, declara que el artículo 1910 CC, “ofreciendo una clara muestra de la denominada «responsabilidad objetiva» o «por riesgo» y refiriéndose exclusivamente al que llama «cabeza de familia» (con el que quiere denominar al que, por cualquier título, habita una vivienda, como personaje «principal» de la misma, en unión de las personas que con él conviven, formando un grupo familiar o de otra índole), responsabiliza a dicho «principal» o «cabeza de familia» de los daños causados «por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma», dentro de cuya expresión,

al no tener la misma carácter de «*numerus clausus*» (Sentencia de esta Sala de 12-4-1984), han de incluirse tanto las cosas sólidas, como los líquidos que, de una forma u otra, caigan de la expresada vivienda y causen daños a tercero en su persona o en sus cosas”. Y a continuación concluye que “la mencionada responsabilidad «*ex*» art. 1910, limitada exclusivamente, como acaba de decirse, al que, por cualquier título (arrendatario, en el caso que nos ocupa), habita la vivienda, como «*principal*» o «*cabeza de familia*» en la misma, no alcanza al propietario-arrendador de dicha vivienda que, como es obvio, no habita en ella”.

Además, el Tribunal Supremo hace uso de la facultad moderadora del artículo 1103 CC. Considera plenamente acertada su aplicación en el caso litigioso teniendo en cuenta las muy particulares circunstancias concurrentes en el mismo, en el que, sin intervención alguna del demandado, ni de ninguna de las personas que con él convivían, se produjo el evento causante del siniestro, de manera imprevisible y durante las horas de la noche, en que no era normal poder advertir la producción del mismo para proceder a su evitación, lo que, de haber ocurrido a otras horas, habría sido sumamente fácil, con el simple cierre de la llave general que controla la entrada de agua del piso⁸³.

Por su parte, la STS de 26 de junio de 1993⁸⁴, referida también a un supuesto de daños en una casa como consecuencia de la *inundación por agua procedente de la rotura de una tubería* en la clínica dental situada

⁸³ En esta misma línea, ALBALADEJO (*ob. cit.*, pág. 27) se muestra favorable a la aplicabilidad del artículo 1103 CC al campo de la responsabilidad extracontractual, y concretamente a la responsabilidad objetiva, al señalar que “lo que el artículo 1103 pretende excluir de moderación es la responsabilidad que proceda de dolo, de modo que eso es lo que hay que entender excluido, cuando dice que es moderable la que «proceda de negligencia». Sería erróneo creer que queda excluida de moderación la responsabilidad objetiva por no basarse en negligencia, porque precisamente tiene más razón de poder ser moderable la objetiva que la por negligencia, debido a que en el caso de aquella hasta incluso puede faltar toda negligencia, lo cual abona más la moderabilidad que si es que hay algún tipo de negligencia”. Concluye este autor que, aplicando esa moderación a la responsabilidad del cabeza de familia, se podría llegar a descargar de parte del deber de indemnizar al responsable, y “entonces prácticamente sería como si la responsabilidad no fuese objetiva por el total, sino que, por ejemplo, se repartiese según la desgracia, la mitad para quien la sufre por azar, y la otra mitad para el cabeza de familia de cuya casa procede la causa por azar”. Por su parte, el Tribunal Supremo también aplica la facultad moderadora al ámbito de la responsabilidad extracontractual en las sentencias de 20 de junio de 1989 (RJ 1989, 4702), 24 de junio de 1996 (RJ 1996, 4849) y 29 de septiembre de 2005 (RJ 2005, 7155).

⁸⁴ RJ 1993, 5383.

en el piso superior, dice de forma incidental que la responsabilidad es objetiva, si bien esta resolución versa sobre la llamada a juicio por el causante del daño —propietario del piso superior— a la comunidad de propietarios a la que pertenecía el piso, y a la compañía de seguros con la que había concertado la citada comunidad una póliza de seguros que, según alegaba, debían cubrir el riesgo en cuestión.

Asimismo, la STS de 21 de mayo de 2001⁸⁵, acude al artículo 1910 CC para fundamentar el resarcimiento de daños por las lesiones causadas al cliente de una discoteca por el *lanzamiento de un objeto de vidrio* dentro del local, ignorándose la trayectoria y la autoría de la acción. En su Fundamento de Derecho cuarto afirma que “solo la teoría de la agravación del riesgo, cercana a la responsabilidad objetiva, puede servir, como sirve, de fundamento a la condena, con un sentido lato del nexo causal”. Y en el Fundamento de Derecho quinto dice: “El citado artículo 1910 que consideramos plenamente aplicable al caso, está pensado para situaciones que son homologables a la presente, tomando en cuenta, según sus antecedentes históricos, la «necesidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de la norma» (artículo 3-1 del Código Civil). Ya la «actio de effusis vel dejectis» (Fragmento primero del Título III, del Libro IX del Digesto) tenía un claro matiz objetivo, que recogieron las Leyes de Partidas y reprodujo, con mayor extensión en cuanto a su contenido —dada su redacción— el artículo 1910 del Código español que, en este extremo, orilló la exclusión de tales normas del Código francés, y, por tanto, la necesidad del fundamento culposo, lo que, desde la perspectiva práctica, elimina la exigencia de prueba, pero no significa que su razón ético-jurídica se desvincule del deber general de evitar peligros potencialmente, causantes de daños, que asume institucionalmente, con mayor razón, el llamado por su especial posición, a crear las condiciones adecuadas para que no se produzcan. De aquí, la labilidad de la frontera entre las normas sobre responsabilidad extracontractual, las generales y las específicas, como el artículo 1910. El «supuesto de hecho» anuda la responsabilidad al «cabeza de familia» «por los daños causados por las cosas que se arrojaran o cayeren de la casa que habita». Y tal figura, se interpreta por la doctrina referida a la persona (o entidad) que como titular jurídico, utilice la vivienda o local y tiene el deber de controlar lo que ocurre en su recinto”.

Si bien se parte del carácter objetivo de la responsabilidad del cabeza de familia del artículo 1910, y ya en relación con el supuesto enjuiciado,

⁸⁵ RJ 2001, 6464.

se insiste en la omisión por la empresa titular del local de las precauciones necesarias para evitar el daño: las deficiencias y carencias del servicio de recogida (que supone también vigilancia) de objetos (*vasos, copas, botellas, ceniceros* ya usados). El tribunal toma en cuenta la “máxima de experiencia” conducente a pensar en la existencia de descuido y negligencia generalizada, causante de una agravación innecesaria en cuanto evitable del riesgo que conllevaba la asistencia multitudinaria al local, suficiente para inferir una conducta omisiva de precauciones elementales. En este sentido afirma que “la falta de identificación del autor no excluye dada la naturaleza de la acción su carácter culpable, y la necesidad de repercutirla (...) sobre el titular de la discoteca en que se produjo el suceso”.

Por otra parte, la STS de 28 de mayo de 2008⁸⁶, relativa a los daños causados por un incendio originado en una vivienda, que se propaga a otras del edificio, recoge como mera afirmación incidental, que “los artículos 1907 y 1910, que contemplan supuestos de responsabilidad objetivada, ya por virtud del riesgo creado, ya por razón de la titularidad del agente y la esfera de vigilancia o control que desarrolla, en cuyo ámbito se produce el evento dañoso”.

Especialmente discutida ha sido la Sentencia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1975, recaída en un caso de fallecimiento de un viandante y lesiones a su novia a causa de la *caída sobre ellos de un enfermo mental* que se arrojó por la ventana de un hospital perteneciente a la Diputación Provincial de Granada. Denegada la petición de indemnización en vía administrativa, fue reconocida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Granada y confirmada por el Tribunal Supremo. En su resolución, nuestro Alto Tribunal dice que, independientemente de que concurriese o no negligencia en relación con la vigilancia de un enfermo que ya había comenzado desde la mañana a presentar síntomas de enajenación y había intentado arrojarse por la ventana, o respecto a la celeridad del traslado al Hospital Psiquiátrico acordado por el médico que le asistió, debe reputarse que objetivamente la reacción entre ambos servicios funcionó de modo defectuoso, puesto que dio lugar a que el enfermo se arrojase por la ventana en

⁸⁶ RJ 2008, 3179. La STS de 4 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 39) también se refiere a un supuesto de caída de un objeto desde un edificio, concretamente de una maceta, que causó la muerte de una persona, pero en este caso la sentencia no entra a examinar el fundamento de la responsabilidad del cabeza de familia, arrendatario del piso desde el que cayó la maceta, ya que esta persona no recurrió la sentencia condenatoria dictada en apelación, sino solamente la exclusión como sujeto responsable del arrendador, porque no habitaba en la casa de la que procedió el objeto dañoso.

su intento de suicidio, produciendo la muerte de Manuel S. y las lesiones a su novia. Tal resultado es patrimonialmente atribuible a la Corporación, que no puede exonerarse del mismo invocando, como ha hecho, su imputación a la acción de terceros, puesto que el perturbado no constituía un agente extraño al funcionamiento del centro, sino un usuario interno que como tal se integraba en su organización y disciplina. Y a continuación añade que, con mayor motivo, sería igualmente responsable objetivamente la Corporación aunque los servicios hubiesen funcionado perfectamente, ya que “el enfermo procedía del edificio donde el servicio se presta y en relación con el cual señala el artículo 1910 del Código Civil que el ocupante responde de los daños causados por lo que se arroje o caiga de un inmueble, sin que aquí proceda hacer distinción entre objetos o personas al no poder reputarse a esta como tercero responsable ajeno a la esfera del servicio, según se ha dicho”⁸⁷.

Por lo que respecta a la jurisprudencia menor, se muestra con práctica unanimidad a favor de este mismo criterio objetivo⁸⁸. Como dice la SAP de Navarra de 25 de enero de 2017⁸⁹, estamos ante un supuesto de responsabilidad objetiva, de forma que basta acreditar el nexo causal, entendido como causalidad física, entre la caída del objeto y el daño para que surja el deber de indemnizar, abstracción hecha de que concurra o no culpa.

En esta línea argumental, la SAP de Álava de 29 de marzo de 2019⁹⁰ insiste en que las consideraciones sobre la negligencia o diligencia exigible al asegurado, propietario del centro comercial en el que se habían causado los daños, no sirven para enervar la responsabilidad de la aseguradora. En este caso se había alegado la ausencia de culpa puesto que el

⁸⁷ Como añade DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, en *Comentario del Código Civil*, T. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pág. 2054, “cabe señalar también, como digno de interés, el hecho de que esta S consideró la existencia de lesión patrimonial para la prometida, por la muerte de su novio, con quien iba a contraer matrimonio pocos días después; sin que la S deje de mencionar los aspectos afectivos de la pérdida del hijo y prometido”.

⁸⁸ Entre otras muchas, cabe mencionar la SAP de Madrid de 10 de enero de 2001 (JUR 2001, 158343), SAP de Orense de 30 de enero de 2003 (AC 2003, 567), SSAP de Vizcaya de 8 de julio de 2004 (JUR 2004, 306066) y 13 de mayo de 2014 (JUR 2014, 230213), SAP de Orense de 15 de marzo de 2005 (JUR 2005, 115779), SAP de Murcia de 13 de febrero de 2014 (JUR 2014, 90360), SAP de Castellón, de 18 de marzo de 2015 (JUR 2015, 144748), SSAP de Barcelona de 29 de junio de 2018 (JUR 2018, 209818) y 25 de junio de 2018 (JUR 2018, 208044) y SAP de Navarra de 20 de julio de 2018 (JUR 2018, 295108).

⁸⁹ JUR 2017, 140149.

⁹⁰ JUR 2019, 168165.

siniestro ocurrió el 30 de diciembre de 2014 y el establecimiento había sido reformado en el mes de septiembre del mismo año. Sin embargo, señala el tribunal de apelación que tal hecho no es un elemento excluyente de la responsabilidad, pues está probado que la *caída de luminarias* se produjo y golpeó a la demandante. Si la demandada quería liberarse de la responsabilidad objetiva que le corresponde, debió acreditar las concretas causas por las que se produjo el desprendimiento del elemento de iluminación y que las mismas obedecían a un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor⁹¹. Igualmente, la SAP de Cádiz de 16 de diciembre de 2015⁹² señala que “partiendo de la naturaleza objetiva de la responsabilidad que establece el artículo 1910, la causa del desprendimiento de los materiales es indiferente”.

Asimismo, la SAP de Murcia de 13 de febrero de 2014⁹³, tras declarar la naturaleza objetiva de la responsabilidad que instituye el artículo 1910 CC, señala que no puede liberarse de ella el cabeza de familia, en cuanto titular y morador de la vivienda en que se produjo la explosión causante de los daños, aunque identifique al causante directo del daño.

Por su parte, la SAP de Cantabria de 12 de enero de 2001⁹⁴ afirma que “si los arts. 1908.2º y 1910 CC no mencionan la exigencia de culpa, no es por un recurso literario (para evitar pesadas reiteraciones), ni por la defectuosa omisión de una cláusula que deba sobreentenderse, ni porque dicha cláusula esté implícita en la norma, sino por la especial naturaleza del evento causante del daño, que no requiere más requisito que su propia existencia”.

Sin embargo, no faltan sentencias en las que la atribución de responsabilidad al cabeza de familia se fundamenta de forma conjunta en los artículos 1902 y 1910 CC ante la prueba de la existencia de una acción culposa de los demandados, como hizo el Tribunal Supremo en la ya citada STS de 5 de julio de 1989, que también acude a ambos preceptos para imputar la responsabilidad al ocupante del piso que actuó negligentemente al tener abierta otra ventana, lo que produjo la corriente de aire que cerró la ventana que se rompió, originando la caída de los cristales que fueron la causa directa del daño.

⁹¹ Sobre si procede la exoneración de responsabilidad del cabeza de familia por caso fortuito *vid. ut infra* capítulo I, 3.2.

⁹² JUR 2016, 31860.

⁹³ JUR 2014, 90360.

⁹⁴ JUR 2001, 131955.

Así sucede también en la SAP de Madrid de 15 de octubre de 2012⁹⁵, que condena a los propietarios demandados al amparo de lo dispuesto en tales artículos del Código Civil, y de conformidad con lo que disponen los artículos 7 y 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, pues habían colocado unas *jardineras en el exterior de su piso desde las que caía tierra* cuando llovía y a consecuencia de lo cual se rompió el sistema de guía que llevaban las ventanas de aluminio del piso inferior. Los propietarios de dicho piso interpusieron demanda en la que interesaban que se retirasen las jardineras y se abonasen los gastos por reparación de las ventanas, lo que fue estimado tanto en primera instancia como en apelación. Entiende la Audiencia Provincial que de las pruebas practicadas se infiere la acción culposa de los demandados —consistente en la instalación de las jardineras—, el resultado dañoso padecido por los demandantes —daños en su vivienda— y la relación de causalidad necesaria entre ambos requisitos⁹⁶.

Otras resoluciones, sin embargo, acuden solamente al artículo 1910 CC a pesar de la probada conducta culposa del cabeza de familia⁹⁷. Como señala la SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017⁹⁸, la declaración de responsabilidad de la demandada frente a los daños producidos por la caída de un objeto —concretamente, *una persiana*— con base en el artículo 1910 CC, que establece una responsabilidad objetiva, hace innecesario analizar si además concurre su responsabilidad extracontractual con base en el artículo 1902 CC, como alegaba el recurrente.

Cabe destacar la SAP de Islas Baleares de 27 de febrero de 2013⁹⁹, que tras reiterar la doctrina de la STS de 12 de abril de 1984 —al señalar que el artículo 1910 CC ofrece una clara muestra de la denominada responsabilidad objetiva o por riesgo—, concluye que “siendo el caso de

⁹⁵ JUR 2012, 398347.

⁹⁶ También se alude a ambos preceptos para fundamentar la SAP de Alicante de 15 de mayo de 2002 (JUR 2002, 188810), en un caso de daños a un menor por la *caída de una máquina recreativa* en el interior de una cervecería a causa de la deficiente sujeción de la misma, aunque se matiza que era innecesario referirse al reproche culpabilístico de la conducta del agente. Asimismo, la SAP de Castellón de 18 de marzo de 2015 (JUR 2015, 144748), estima la concurrencia de responsabilidad tanto por aplicación del artículo 1910 como del 1902, en relación con la reclamación de resarcimiento de daños por el fallecimiento de una menor a la que se le cayó encima una *fuelle de granito* que había en el jardín de la vivienda del cabeza de familia demandado.

⁹⁷ Como sucede, por ejemplo, en la SAP de Orense de 23 de mayo de 2014 (JUR 2014, 214867).

⁹⁸ JUR 2017, 153479.

⁹⁹ JUR 2013, 138905.

desprendimiento de la esquina de la azotea del inmueble un caso comprendido en el artículo 1910, la falta de prueba de la culpa corresponde a la Comunidad del inmueble del que se desprendió parte del tejado que dañó el vehículo de la actora”. En nuestra opinión esta resolución yerra al aludir a la prueba de la culpa como motivo que liberaría de responsabilidad al cabeza de familia, a pesar de haber sostenido que estamos ante un caso de responsabilidad objetiva. No se trata de un supuesto de presunción de culpa, sino de responsabilidad objetiva en que es indiferente la concurrencia o no de culpa. El problema radica en que en el caso enjuiciado, el desprendimiento de la esquina de la azotea del inmueble que había ocasionado los daños en el vehículo de la demandante se había debido a la caída de un rayo, lo que fue calificado como fuerza mayor, exoneratoria de responsabilidad. Pero esta sentencia parece ignorar que mientras que la ausencia de culpa es un problema de inculpabilidad, que no tiene consecuencias en el sistema objetivo, la fuerza mayor es problema de incausalidad. Una cosa es la fuerza mayor como suceso que rompe el nexo de causalidad y otra la ausencia de culpa. En la responsabilidad objetiva, no cabe la exoneración del demandado si demuestra su falta de culpa, pero sí cuando demuestra la ruptura del nexo causal¹⁰⁰.

Asimismo, son frecuentes también las resoluciones que, frente a reclamaciones indemnizatorias de daños presentadas con base en la responsabilidad extracontractual del artículo 1902 CC, terminan aplicando el artículo 1910 CC, entendiendo que con ello no se incurre en incongruencia, dada la unidad de culpa civil que hace que todas las normas de

¹⁰⁰ Igualmente, la SAP de Cantabria de 27 de marzo de 2015 (JUR 2015, 169084), en referencia a una reclamación por los daños ocasionados en un vehículo por el *desprendimiento del tejado*, así como de las *vigas de la estructura de una nave industrial*, en un día de fuertes rachas de viento, afirma que “nos encontramos en el ámbito de aplicación de la responsabilidad del art. 1910, que es clara muestra de la denominada responsabilidad objetiva o por riesgo, que se imputa por el solo uso de las cosas correspondiendo al dueño del edificio probar su diligencia, llegando incluso algunas resoluciones a prescindir del tanto de culpa y del nexo de causalidad entre el responsable y el daño, en el sentido de que puede ser apreciada aun no habiendo sido aquel su agente productor, siempre sin perjuicio de su derecho de repetición frente a quien hubiere podido ser el causante directo del daño (STS 12 abril 1984)”. También la SAP de Asturias de 22 de abril de 2002 (JUR 2002, 167052), tras señalar que los daños causados por la *caída de las tejas* de un edificio en régimen de propiedad horizontal son subsumibles en el artículo 1910, “que es un claro ejemplo de la denominada responsabilidad objetiva o por riesgo”, concluye, equivocadamente en nuestra opinión, que de tal objetivación deriva la necesidad de la comunidad demandada de acreditar haber obrado con la diligencia debida en su obligación de mantenimiento de tal elemento común.

la responsabilidad extracontractual conformen un único bloque normativo y el juzgador pueda escoger, a la hora de fundamentar su resolución, la que más se ajuste al caso¹⁰¹. Por lo tanto, el hecho de que el demandante alegue la aplicación del artículo 1902 CC, y realice una narración fáctica consecuente con ello, no impide que se pueda aplicar un régimen objetivo de responsabilidad sin incurrir en incongruencia por alteración de la *causa petendi*¹⁰², como hace la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2001¹⁰³, que aplica el artículo 1910 CC aunque el demandado había alegado los artículos 1902 y 1903 CC. Considera que dentro de la pretensión ejercitada por la parte demandante de responsabilidad civil por culpa extracontractual, el juzgador está perfectamente autorizado para incardinar el supuesto enjuiciado en la norma del artículo 1910 CC por caer dentro de las posibilidades de su aplicación según el oficio de juzgar. Y argumenta que, como ya estableció la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de diciembre de 1996¹⁰⁴, “el cambio del punto de vista jurídico por regla general no comporta causa casacional ya que la elección de la norma aplicable es función propia del oficio de juzgar (*iura novit curia* conforme al conocido aforismo *da mihi factum, dabo tibi ius*). Se produce anulación, cuando el cambio de normas aplicables en razón de lo pedido por las partes supone alteración de la *causa petendi* o mutación de la pretensión con reflejo consecuente en la defensa de la parte sorprendida y en la congruencia de la sentencia. No ha, por ello, de confundirse la variación de los fundamentos jurídicos, salvo en el caso señalado, con ningún quebrantamiento de forma, con independencia, desde luego de que se aplique o interprete adecuadamente la norma a los hechos probados”.

2.2. Tesis doctrinales

Lo que otorga cierta carga de autonomía a los artículos 1905 a 1910 CC respecto de los artículos 1902 y 1903 CC, no es solamente que estos ante supuestos en que las cosas —o los animales (arts. 1905 y 1906 CC)— actúan independizadas de la mano del hombre, sino el factor de

¹⁰¹ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, págs. 1 y 2. En este sentido, PEÑA LÓPEZ, F. “Comentario a la STS de 21 de mayo de 2001”, *CCJC*, núm. 57, 2001, pág. 863 a 867 y PANTALEÓN PRIETO, A. F., *ob. cit.*, pág. 1612. SAP de Vizcaya de 13 de mayo de 2014 (JUR 2014, 230213).

¹⁰² *Vid.* PEÑA LÓPEZ, L., “Comentario a la STS 21 de mayo 2001”, *cit.*, págs. 864-867.

¹⁰³ RJ 2001, 6464.

¹⁰⁴ RJ 1996, 9020.

atribución de los daños. Y es que, como pone de manifiesto YZQUIERDO TOLSADA, si en el ámbito de aplicación del artículo 1902 toda reclamación había de basarse en la culpa probada, “lo que encontramos en expresiones como las de los arts. 1906 (“*lo necesario para impedir...*”), 1907 (“*falta de reparaciones necesarias*”), 1908.1º (“*debida diligencia*”, “*lugar seguro y adecuado*”) o 1908.4º (“*sin las precauciones adecuadas*”) no es una mera concreción de la culpa o negligencia del 1902, sino una culpa o negligencia presunta: se trata de cosas que el propietario tiene, posee y gobierna, y que, al ser elementos de riesgo, debe salir al paso de los daños que generen, salvo que demuestre haber utilizado toda la diligencia necesaria para evitarlos”. Pero además, ya en los artículos 1905, 1908.2º y 3º y 1910 CC no existen referencias a la diligencia equivalentes a las que se encuentran en el resto de los preceptos. Esto lleva a la mayoría de la doctrina a entender que estamos ante una responsabilidad de signo decididamente objetivo, bien porque se prescinde de toda idea de culpa, bien porque, sin que tal suceda, se quiere dar con un responsable ante la enorme dificultad que puede tener averiguar quien fue el culpable del daño, lo que resulta especialmente visible en el artículo 1910 CC¹⁰⁵.

El fundamento de la objetivación de la responsabilidad por daños causados por el hecho de los animales y de las cosas inanimadas deriva de lo que la doctrina francesa viene a llamar “doctrina del guardián”, por la que se trata de anudar la responsabilidad a la exigencia que tiene para todo poseedor el velar por los animales o por las cosas que se poseen, que se ponen en funcionamiento (casi siempre en beneficio propio más o menos visible) y cuyas características peligrosas obligan a una constante supervisión¹⁰⁶.

En esta línea, la mayoría de la doctrina considera que el artículo 1910 CC consagra un supuesto de responsabilidad objetiva, por riesgo¹⁰⁷.

¹⁰⁵ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil extracontractual*, 3ª ed., Dykinson, Madrid, 2017, pág. 396.

¹⁰⁶ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 397.

¹⁰⁷ BATLLÉ VÁZQUEZ, “Los daños causados por filtración o caída de líquidos y el art. 1910 del CC”, *Anales de la Universidad de Murcia*, XXI, núm. I, 1962, págs. 7 y 8; ROGEL VIDE, C., *ob. cit.*, págs. 186 y 187; MUCIUS SCAEVOLA, Q., *Código Civil comentado y concordado extensamente*, T. XXXI, Reus, Madrid, 1961, pág. 527; DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho civil*, vol. II, T. 2, 10ª ed., Tecnos, Madrid, 2012, pág. 352; SANTOS BRIZ, J., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, en *Comentarios al CC y Compilaciones Forales*, Albaladejo García, M. (dir.), T. XXIV, Edersa, Madrid, 1984, pág. 661; PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil*, T. II, vol. III, Bosch, Barcelona, 1983, pág. 128; LASARTE

El cabeza de familia debe responder de los daños causados por las cosas que se arrojan o caen desde la casa que habita, con independencia de la concurrencia de culpa o negligencia por su parte, de forma que aunque probase que ha actuado utilizando toda la diligencia debida para evitar el daño, debería responder frente a la víctima por el mero hecho de habitar como principal¹⁰⁸. Por lo tanto, el perjudicado solamente tiene que probar la existencia del daño y que este se ha producido por una cosa caída o arrojada desde la casa que habita el cabeza de familia, así como que este ostenta tal condición. De esta manera, se le libera de la carga de la prueba de la culpa del causante del daño, e incluso de la demostración de que el cabeza de familia es el autor del hecho dañoso, lo que no impide que pueda dirigir su pretensión directamente contra el causante directo si lo conoce¹⁰⁹; acción fundada ya en el artículo 1902 o en el 1903 CC. Asimismo, en los supuestos en que quien habita como principal la casa de la que procede el objeto que causa el daño deba responder sin ser el causante directo, podrá repetir contra este, cuando así proceda, bien por

ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho civil*, T. II, 21ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2017, pág. 326; LACRUZ BERDEJO, J. L. *et al.*, *Elementos de Derecho civil*, T. II, vol. 2º, Dykinson, Madrid, 2013, pág. 507; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 CC”, en *Comentarios al Código Civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 13050; ROCA TRÍAS, E. y NAVARRO MICHEL, M., *Derecho de daños*, 7ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, pág. 303; REGLERO CAMPOS, L. F., “Los sistemas de responsabilidad civil”, en *Tratado de responsabilidad civil*, T. II, 5ª ed., Reglero Campos, L. F. y Busto Lago, J. M., (coords.), Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2014, pág. 286; BUSTO LAGO, J. M., “Inmuebles y responsabilidad extracontractual”, *Práctica de Derecho de daños*, núm. 93, 2011, págs. 14 y 18; DE FRANCO PAZ, F., “La responsabilidad del “cabeza de familia” (examen del artículo 1910 del Código Civil)”, *Aranzadi civil*, núm. 2, 2009 (BIB 2009, 883), pág. 1; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *Código civil comentado*, Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (dirs.), Vol. IV, 2ª ed., Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1420; PARRA LUCÁN, M. A., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, en *Jurisprudencia Civil Comentada (Código civil)*, Pasquau Liaño, M. (dir.), T. III, 2ª ed., Comares, Granada, 2009, pág. 3977; MARTÍN CASALS, M. y SOLÉ FELIÚ, J., “Comentarios al artículo 1910”, *Comentarios al CC*, Domínguez Luelmo, A. (dir.), Lex Nova, Valladolid, 2010, pág. 2076; CAVANILLAS MÚGICA, S., *La transformación de la responsabilidad civil en la jurisprudencia*, Aranzadi, Pamplona, 1987, pág. 121.

¹⁰⁸ SANTOS BRIZ, J., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 661.

¹⁰⁹ PUIG BRUTAU, J., *ob. cit.*, pág. 128. En el mismo sentido, DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *ob. cit.*, pág. 352; BORRELL MACIÁ, A., *Responsabilidades derivadas de culpa extracontractual civil*, Bosch, Barcelona, 1942, pág. 218.

la vía del artículo 1904 CC o bien por la del artículo 1902 CC, si no se trata de un dependiente¹¹⁰.

A su vez, el demandado solamente podrá quedar liberado de responsabilidad si prueba que no es el sujeto responsable definido en el artículo 1910 CC, esto es, que carece de la condición de “cabeza de familia”, condición que se desvincula de la propiedad de la casa desde la que cayó o se arrojó el objeto causante del daño¹¹¹, ya que es el hecho de habitar lo que define el riesgo¹¹²; que tal cosa no se arrojó o cayó desde su casa o que el daño no fue debido al impacto de ella (lo que supone la ruptura del nexo de causalidad); o bien, que la cosa la arrojó un tercero que no pertenece a la “familia” de la que el demandado es “cabeza”, como por ejemplo, si la arrojó un ladrón que entra en la vivienda¹¹³, o que el daño se debió a culpa exclusiva de la víctima o a fuerza mayor¹¹⁴.

Otros autores matizan su calificación como responsabilidad objetiva. Así, PANTALEÓN admite que se califique la responsabilidad como objetiva con tal que dicha calificación se entienda en el sentido de que la misma no requiere una culpa propia del cabeza de familia. Conclusión que se apoya en la letra del precepto y que concede al mismo un campo de aplicación autónomo respecto al artículo 1902 CC. Sin embargo, rechaza que el artículo 1910 CC consagre una responsabilidad desvinculada de toda idea de culpa, ya que, en su opinión, tal precepto presupone al menos una acción u omisión objetivamente negligente, bien del cabeza de familia, bien de cualquier persona que conviva o esté transitoriamente en la vivienda. Si tanto respecto al cabeza de familia, como a las personas que conviven

¹¹⁰ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 386 entiende que en este caso cabría extender por analogía el artículo 1904 CC.

¹¹¹ ROGEL VIDE, C., *ob. cit.*, pág. 187.

¹¹² DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1420.

¹¹³ En este sentido, y como veremos más adelante, el cabeza de familia es responsable tanto si es él mismo el autor de la caída o derrame, como si lo es por cualquiera de las personas que habitualmente conviven en la casa, ya sean familiares o dependientes, pero también si lo ha sido por quien se encuentra transitoriamente en ella con su anuencia, por ejemplo, si se trata de un invitado o de un albañil contratado por el cabeza de familia. Sin embargo, se excluye la responsabilidad cuando el daño es causado por las cosas arrojadas por terceros que se encuentran en la casa en contra de la voluntad del cabeza de familia, como sería el caso de lo arrojado por un ladrón o de los cristales rotos que caen a causa de la pedrada tirada por un tercero (ejemplos tomados de DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1421).

¹¹⁴ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 CC”, en *Comentarios...*, cit., Tirant lo Blanch, pág. 13050.

o se encuentran transitoriamente en la vivienda, el hecho causante del daño puede calificarse de hecho fortuito o fuerza mayor, el artículo 1910 no podrá entrar en juego. Y concluye que únicamente se puede calificar como responsabilidad objetiva si se añade que se trata de responsabilidad objetiva por hecho (objetivamente) negligente de un tercero. El cabeza de familia no puede exonerarse de responsabilidad señalando quien ha sido el verdadero autor del hecho lesivo, pero sí probando el caso fortuito, que ha de soportarlo el dañado¹¹⁵. DE ÁNGEL YAGÜEZ se suma a esta opinión, pero añade que lo que ocurre es que, en la práctica, la objetiva producción del acontecimiento dañoso hará muy difícil la prueba, a cargo del cabeza de familia, de que no concurrió culpa en la producción del hecho¹¹⁶.

En esta misma línea, YZQUIERDO TOLSADA estima que el artículo 1910 “sienta una responsabilidad objetiva, más 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 puedan caer”¹¹⁷.

Algunos autores, por el contrario, entienden que este precepto establece un régimen de responsabilidad por culpa presunta. El hecho de que existan cosas que hayan sido arrojadas desde una casa apunta a una negligencia de los moradores, de forma que la responsabilidad del cabeza de familia viene justificada por una actuación u omisión negligente del mismo, haya sido o no el causante material del daño. Esta opinión conduciría a entender que si no media culpa por su parte, no estará obligado a reparar el daño provocado.

Así, VALVERDE considera que el fundamento se halla en la falta de vigilancia, la idea de culpa, en suma¹¹⁸. En esta línea, MANRESA señala que este artículo, “individualizando más la responsabilidad y relacionándola con el deber que el jefe de familia tiene de vigilar cuidadosamente los actos de los individuos que la forman, para evitar que, con ellos, por imprevisión o por malicia, causen daño o perjuicio a los demás, hace responsable al cabeza de ella de los actos de dichos individuos, por la falta de cuidado que revela el que desde su casa lleguen a arrojarse objetos que

¹¹⁵ PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, pág. 1610. Se adhiere a este razonamiento SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 371.

¹¹⁶ DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, cit., pág. 628 y “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 2053.

¹¹⁷ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 408.

¹¹⁸ VALVERDE Y VALVERDE, C., *Tratado de Derecho civil español*, T. III, 4ª ed., Talleres tipográficos Cuesta, Valladolid, 1937, pág. 801.

causen daño a los que puedan pasar por las inmediaciones de ella, sin evitarlo, ya con sus amonestaciones y advertencias, ya por otros medios”¹¹⁹.

También PUIG PEÑA y SANTAMARÍA entienden que la responsabilidad a que se refiere el artículo 1910 “está basada en una presunción de culpa *in vigilando*, que cesará cuando se pruebe que el hecho, por sus circunstancias, excluye esta presunción”¹²⁰.

A decir de ALBALADEJO, se trata de responsabilidad simplemente estimada inicialmente o presunta si no se prueba que la causa del daño fue otra, o que esta procedió de caso fortuito o fuerza mayor o, en definitiva, es ajeno por completo al imputado. En su opinión, cuando el hecho de que caiga algo vaya precedido de la previa actuación indebida de alguien, actuación que tiene por resultado provocar después aquel hecho, el responsable no es el cabeza de familia del piso de donde cae lo que sea, sino aquel alguien¹²¹.

¹¹⁹ MANRESA Y NAVARRO, J. M., *Comentarios al Código civil*, T. XII, Reus, Madrid, 1973, pág. 919.

¹²⁰ PUIG PEÑA, F., *Compendio de Derecho civil español*, 3ª ed., T. IV, Ediciones Pirámide, Madrid, 1976, pág. 442 nota 18; SANTAMARÍA, J., *Comentarios al Código civil*, T. II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1958, pág. 962. Igualmente, CLEMENTE DE DIEGO, F., *Instituciones de Derecho civil*, T. II, Madrid, 1959, pág. 404 entiende que “hay presunción de falta en el cabeza de familia que no evita que se arrojen cosas a la calle o se tengan colgadas sobre ella cosas cuya caída pueda producir daños”.

¹²¹ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, págs. 24-26. En su opinión, “parece admisible que se llame objetiva a esta responsabilidad si es que de verdad simplemente se trata por ejemplo, de que, por obviar dificultades de prueba, se presume la autoría o la culpa del cabeza de familia de una casa, y así se le haga responsable del daño sufrido procedente de esa casa, cuando se ignore a qué o a quién es atribuible. O lo que es lo mismo, cuando, pongo por caso, se habla de responsabilidad *objetiva* del cabeza de familia para evitar que el resarcimiento del daño no se obtenga por no poder identificar a la persona o hecho que lo causó. Todo esto está muy bien, y así de lo que haga él, por su falta de diligencia, y de lo que hagan los demás, por la culpa que pueda tener él *in eligendo* o *in vigilando*, responderá el cabeza de familia, pues se presume que el hecho causante del daño le es imputable, y una vez presumido esto, se estima que es culpable de él (art. 1183).

Pero si, aun partiendo de aquella presunción, se prueba, no obstante, la no intervención para nada del cabeza de familia en el hecho dañoso, o su carencia de culpa propia o *in eligendo* o *in vigilando*, o se demuestra que el hecho es obra exclusiva y culpable de otra cierta persona, queda un poco fuerte mantener, no obstante, que responde aquel.

Queda fuerte —creo— a la vista, no ya de la regla del art. 1902, puesto que se puede decir que el 1910 es una excepción, sino de muchos pasajes del C.c. que, aparte de la regla del 1902, son contexto del 1910, y en los que no hay razón para suponer criterio distinto al de este; luego si el criterio no es distinto, la responsabilidad en el caso del art. 1910 no debe de ser objetiva como no lo es en los casos de estos artículos”, refiriéndose a los artículos 1903, 1905, 1906, 1907 y 1908.

En esta línea, DE FRANCO PAZ considera que la responsabilidad que contiene el artículo que comentamos está dotada de un carácter excepcional, pues se omite en él toda referencia al requisito de la culpa, frente a la regla general que rige en nuestro Código civil y que es la responsabilidad por culpa (art. 1902 CC). Por eso, y de acuerdo con el artículo 1910 CC, el cabeza de familia responderá aunque no haya sido el autor material o el culpable del daño. Ahora bien, como este precepto forma parte del Código Civil, cualquier análisis que se efectúe ha de tener en cuenta la referencia a la regla general *ex* artículo 1902 CC. Por eso, concluye que cuando se demuestre quien fue el causante del perjuicio, sea o no sea el “cabeza de familia”, ya no cabrá aplicar el artículo 1910 CC, sino que deberá entrar en escena la normativa sobre la responsabilidad aquiliana¹²².

Finalmente cabe reseñar la opinión de COLÁS ESCANDÓN, que entiende que, dado que el sistema de responsabilidad extracontractual articulado en nuestro Código civil exige como regla general la apreciación de culpa o negligencia en la acción u omisión causante del daño, debemos partir de la necesidad de concurrencia de dicha culpa también en este caso. Entiende que estamos ante un tipo de responsabilidad de las denominadas cuasiobjetivas. Caída o arrojada una cosa desde una casa, se presume sin posibilidad de prueba en contrario que existe una acción u omisión negligente llevada a cabo por el propio cabeza de familia o por alguien que se encontraba en su casa, pero que genera responsabilidad en aquel por culpa *in vigilando* a las personas que hay en su casa, o *in eligendo* a quien permite o facilita la entrada a su casa. De este modo, el cabeza de familia solamente podrá exonerarse de responsabilidad probando la concurrencia de caso fortuito, fuerza mayor o culpa exclusiva de la víctima¹²³.

Ahora bien, nos parece que ciertamente en muchos casos existirá una actuación negligente por hecho propio del cabeza de familia o por hecho ajeno, ya sea por culpa *in eligendo* o *in vigilando*, pero eso no es motivo suficiente para descartar el carácter objetivo de la responsabilidad impuesta en el artículo 1910 CC, ya que no hay problema en admitir que cierta culpa puede estar embebida en una responsabilidad objetiva (*nemo*

Se suma a esta opinión FUENTESECA DEGENEFTE, C., “El artículo 1910 del Código Civil es aplicable a los daños negligentes causados por cosas que se arrojen o cayeren dentro de un recinto (discoteca): comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2001”, *Actualidad civil*, núm. 4, 2001, pág. 1583; y MEZZASOMA, L., *La responsabilidad civil por los daños causados por las cosas en el Derecho contemporáneo*, Ediciones Olejnik, Santiago-Chile, 2019, pág. 202.

¹²² DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 25.

¹²³ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 8.

auditur propiam turpitudinem allegans). Por el contrario, mantener que se trata de una responsabilidad por culpa presunta *iuris et de iure* confunde mas que aclara¹²⁴.

A nuestro juicio, en el artículo 1910 CC se dispone un régimen de responsabilidad objetivo fundado en el riesgo creado por el uso de las cosas: el cabeza de familia es quien utiliza, disfruta o explota el inmueble desde el que cae la cosa causante del daño, y por ello debe responder, pues quien obtiene un beneficio directo por el uso de una cosa debe soportar los costes que la misma conlleva, y entre ellos, la indemnización del quebranto sufrido por un tercero (*cuius commoda eius incommoda*). Es el hecho de usar y disponer de la casa de la que procede el objeto dañoso lo que da origen a la responsabilidad, que se desvincula de su propiedad, aunque pueden coincidir. No se requiere culpa propia del cabeza de familia, y de ahí que no se exonere de responsabilidad si acredita un comportamiento diligente.

Pero además, responde como guardián¹²⁵, por ser quien debe controlar la esfera —espacialmente definida— del riesgo¹²⁶, la casa que habita. Su responsabilidad no se fundamenta en que las cosas hayan sido arrojadas intencionalmente o que han caído porque no estaban colocadas en un lugar seguro, sino meramente en que la cosa procede de un determinado entorno, la casa, que es el lugar sobre el que extiende su control.

A favor de esta opinión cabe señalar, en primer lugar, el tenor literal del propio artículo 1910 CC, que no hace mención alguna de la culpa o negligencia, lo que sí hacían algunos precedentes, como el artículo 1865 del Anteproyecto del Código Civil de 1836, que establecía que el que habita una casa solo respondía si el daño se originaba por actos voluntarios o derivaba de negligencia o de la falta de medidas de seguridad. Ya el Proyecto de 1851 abandona esta referencia a la voluntariedad o negligencia en el hecho causante del daño, lo que se mantiene en el texto del Código. En segundo lugar, sus antecedentes históricos, concretamente el carácter objetivo de la responsabilidad que tenía en el Derecho romano la *actio de effusis vel deiectis*. A ello se añade el hecho de que en este punto nuestro Código se apartase del Código civil francés, que excluyó la regulación proyectada de la responsabilidad de quienes habitan la casa de la que procede el agua o la cosa que produce un daño sobre un transeúnte, al

¹²⁴ Como afirma DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1420.

¹²⁵ ROGEL VIDE, C., *ob. cit.*, pág. 187.

¹²⁶ PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, pág. 1611.

considerar que era una mera aplicación del principio general sobre responsabilidad por culpa consagrado en los artículos 1382 y 1383, lo que pone de manifiesto que nuestro legislador quiso seguir un criterio distinto del general que instituye el artículo 1902 CC. También, su semejanza con el artículo 1908.3º CC, que hace responsable objetivamente al propietario por los daños causados por la caída de árboles situados en lugares de tránsito, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor; y con lo dispuesto en los artículos 119 y 120 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, que hacen responsable objetivamente a la empresa aeronáutica por los daños que causen a las personas o a los bienes las cosas que se encuentren en la superficie por cuanto se desprenda o arroje desde la aeronave¹²⁷. Y con el artículo 1905 CC, que consagra, lisa y llanamente una responsabilidad objetiva por daños causados por animales¹²⁸, y que, como el artículo 1910 CC, no hace responsable al propietario, sino a su poseedor o al que se sirve de ellos, que es quien ostenta su control efectivo y obtiene un beneficio económico o extrapatrimonial.

Finalmente, se trata de una interpretación conforme a la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada, atendiendo a su espíritu y finalidad (art. 3.1 CC)¹²⁹; finalidad que, a nuestro juicio, conforme a la tradición histórica, radica en mantener la seguridad en los lugares de tránsito ante los daños causados por objetos procedentes de una casa susceptible de ser habitada y proteger al perjudicado, evitando que deba averiguar y probar quien fue el causante del daño y su culpabilidad¹³⁰.

Generalmente concurrirá culpa, y a veces dolo, por parte del causante directo del daño, pues las cosas se arrojan voluntariamente, y las que caen, en la mayoría de los casos es debido a negligencia; pero esto no incide en el régimen de responsabilidad establecido legalmente¹³¹. El cabeza de

¹²⁷ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, en *Comentarios al Código civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.), 4ª ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2013, págs. 2480 y 2481.

¹²⁸ ROGEL VIDE, C., *ob. cit.*, pág. 168.

¹²⁹ Tal como pone de manifiesto la STS de 21 de mayo de 2001 (RJ 2001, 6464), que utiliza este argumento para interpretarlo en términos de responsabilidad objetiva.

¹³⁰ En este sentido, afirma DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, cit., pág. 555 que “el enjuiciamiento de los supuestos contemplados en los artículos 1905 a 1910 ha de estar total, rigurosa y definitivamente presidido por el principio de que lo que debe prevalecer es la reparación del daño, la indemnización del perjudicado”.

¹³¹ Como señala REGLERO CAMPOS, L. F., *ob. cit.*, pág. 306, “en aquellos ámbitos en los que el daño es objetivamente imputable al agente, el juicio de previsibilidad (o su sustituto en la jurisprudencia actual: la imputación objetiva) deviene irrelevante a la hora de declarar la responsabilidad con independencia, naturalmente de su aplicación al

familia debe responder objetivamente, concurra o no culpa en él mismo, ya sea el causante material del daño, o lo sea un tercero por el que debe responder de acuerdo con el artículo 1910 CC.

Si el cabeza de familia es quien arroja el objeto causante del daño, o a quien se le cae, deberá responder sin que la víctima deba probar su culpa, ni el demandado pueda acreditar para liberarse de responsabilidad que empleó toda la diligencia exigible según las circunstancias para evitar el daño. Como hemos expuesto anteriormente, carece de incidencia alguna el hecho de que las cosas estuviesen colocadas con o sin las correspondientes precauciones, pues su obligación de responder no radica en que los daños hayan sobrevenido por no estar las cosas en lugar seguro o adecuado, sino sencillamente porque los daños se han ocasionado por una cosa o sustancia que procede de la casa que habita como principal el sujeto responsable¹³².

Igualmente, si el objeto dañoso es arrojado o se le cae a una persona de cuyo actuar con carácter general responde el cabeza de familia, ya sea el hijo menor de edad o el pupilo del cabeza de familia, un empleado a su servicio o un alumno menor de edad que arroja o se le cae algo desde el centro escolar (*ex art. 1903 CC*), estaremos ante una responsabilidad por hecho ajeno que, a diferencia de lo que ocurre en el artículo 1903 CC, no permite al sujeto responsable la prueba de haber actuado con la debida diligencia: el cabeza de familia deberá responder sin poder alegar la falta de culpa *in vigilando, in educando* o *in eligendo*. Responderá en todo caso del hecho de las mencionadas personas, sin que le quepa dar cuenta del cuidado puesto en evitar que el acto dañoso tuviese lugar. Se configura así como un supuesto de responsabilidad por hecho ajeno de carácter objetivo¹³³. Ahora bien, el cabeza de familia podrá dirigirse en

objeto de determinar el alcance del perjuicio resarcible. La aplicación específica de un criterio objetivo de imputación prescinde del juicio de previsibilidad porque aunque el demandado se haya conducido de forma absolutamente diligente (porque es previsible que atendiendo a las circunstancias del ámbito en el que se despliega su actividad una conducta negligente es potencialmente hábil para ocasionar daños), será responsable del daño derivado de su actividad, siempre que no medie un curso causal que excluya la imputación objetiva”.

¹³² Esta es también la posición que mantiene DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1420; y SANTOS BRIZ, que señala que es suficiente que caiga una cosa colocada, aun con diligencia, para que haya de responderse por los daños causados por su caída (“Comentario al artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 628).

¹³³ SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 376.

vía de regreso contra el autor directo del daño en los casos dispuestos en el artículo 1904 CC.

Pero lo que dota al precepto de notable autonomía respecto al régimen general es su posible aplicación a otros dos supuestos: aquellos en que la cosa se arroja o cae por un hecho de una persona de la que el cabeza de familia no se encuentra obligado a responder y aquellos en que lo es por persona no identificada¹³⁴.

En el primer caso, la acción dañosa es llevada a cabo por un sujeto distinto de los señalados en el artículo 1903 CC (por ejemplo, un invitado o un huésped). Entonces, el artículo 1910 CC hace responsable al cabeza de familia independientemente de que ninguna obligación de vigilancia le vincule al autor del daño o de que pruebe haber adoptado las medidas adecuadas para evitarlo: responderá objetiva e irrevocablemente por el hecho de otro. Y aunque el artículo 1910 CC no lo disponga expresamente, el cabeza de familia podrá dirigirse en vía de regreso contra el autor material culpable del hecho dañoso¹³⁵.

Ahora bien, la responsabilidad del artículo 1910 CC no obliga a la víctima a dirigirse solamente contra el cabeza de familia. Puede hacerlo también contra el causante directo del daño con base en el artículo 1902 CC, e incluso en el artículo 1903 CC¹³⁶.

En el segundo supuesto, el objeto es arrojado por un sujeto no identificado, típico caso de culpa anónima¹³⁷, y para el que el artículo 1910 CC hace responder al cabeza de familia siempre que se pruebe que el objeto procedía de su “casa”. En definitiva, aunque siempre habrá un sujeto que arrojó el objeto o lo expuso negligentemente a una eventual caída, en muchos casos, la víctima no tendrá medio de determinar quien fue, y el precepto que estudiamos pone a disposición del perjudicado un patrimonio, el del cabeza de familia, contra el que reclamar. Este podrá resarcirse de lo que, en calidad de garante, haya abonado a la víctima accionando contra el verdadero responsable, si en algún momento se llega a identificar¹³⁸.

¹³⁴ SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, págs. 377 y 378. En el mismo sentido YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 408.

¹³⁵ Tomando el ejemplo de MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, pág. 527, podrá repetir contra el visitante que cause daños arrojando por la ventana un cigarrillo encendido, pues con arreglo al artículo 1902 deberá este resarcirle del daño causado. *Vid.* el examen de esta cuestión *ut infra* capítulo II, 8.

¹³⁶ *Vid. ut infra* capítulo II, 8.

¹³⁷ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 408.

¹³⁸ SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 372.

3. CAUSAS DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

3.1. Introducción

Ante la reclamación de reparación por los daños causados por la caída de una cosa desde un inmueble, el demandado podrá acreditar para eximirse de responsabilidad que no tiene la condición de cabeza de familia, que la cosa no se arrojó o cayó desde su casa, que el daño no se produjo debido al impacto de tal cosa, o que esta la arrojó o se le cayó a un tercero que no pertenece a la “familia” de la que el demandado es “cabeza”. También podrá acudir a las causas de exoneración de responsabilidad siempre que pruebe que el daño se debe a la culpa exclusiva de la víctima, o bien que es imputable a fuerza mayor. Sin embargo, de acuerdo con la naturaleza que hemos atribuido a este régimen de responsabilidad, el cabeza de familia de la casa de la que procede el daño no podrá evitar la imputación de responsabilidad acreditando un comportamiento diligente, ya que la culpa no forma parte de sus presupuestos o hechos constitutivos. No exonera la falta de culpa sino la falta de antijuridicidad o de causalidad o de algunos de los presupuestos constitutivos del supuesto concreto de responsabilidad del artículo 1910 CC.

Asimismo, el cabeza de familia no debe responder si prueba que el objeto que ha producido el daño se ha arrojado por alguien que se encuentra en la casa contra su voluntad, como es el caso de un ladrón, tanto si el cabeza de familia se encuentra en el recinto del que procede la cosa, como si está ausente, por tratarse de un supuesto de ruptura del nexo causal por intervención de un tercero¹³⁹. En este caso, el cabeza de familia debe probar que la acción es obra de dicho tercero, aunque no pueda identificar a su autor¹⁴⁰. Ahora bien, si se puede identificar al autor material del hecho dañoso, el perjudicado podrá dirigirse contra él fundando su acción en el artículo 1902 CC.

¹³⁹ SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 377 nota 38 e YZQUIERDO TOL-SADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 408 únicamente aluden a la exoneración en caso de que un intruso contra la voluntad del cabeza de familia acceda a su vivienda durante su ausencia y lance algo desde ella. Sin embargo, en nuestra opinión, tal exoneración se produce tanto si el cabeza de familia está dentro de la vivienda o local, como si está ausente, ya que lo que determina la exoneración de responsabilidad es que el sujeto causante del daño acceda al recinto en contra de la voluntad del cabeza de familia.

¹⁴⁰ ALBALADEJO, GARCÍA M., *ob. cit.*, pág. 29.

Igualmente, queda exonerado de responsabilidad si, como se estima en la SAP de Vizcaya de 12 de diciembre de 2002¹⁴¹, se entiende que la caída de la cosa procedente de la casa del demandado se ha debido al hecho de un tercero que no se encontraba en la vivienda. En el caso enjuiciado por esta resolución, se entendió que se había producido una ruptura del nexo causal como consecuencia de la intervención de un tercero ya que si bien el resultado dañoso (daños en un vehículo) había tenido lugar al caer el *colgador de ropa* procedente de la casa que habitaba el demandado —que tenía diversas prendas tendidas, tapadas con un plástico—, la causa de tal caída estaba en que había sido alcanzado por algún cohete, petardo o bengala lanzado por un desconocido.

3.2. Fuerza mayor

3.2.1. Consideraciones generales

De conformidad con la naturaleza objetiva que hemos atribuido al régimen de responsabilidad objeto de estudio, consideramos que el cabeza de familia solo queda exonerado de responsabilidad cuando el daño se ha debido a fuerza mayor, pero no procede su exoneración si se debe a caso fortuito¹⁴². Estamos ante uno de los casos en que es necesario distinguir entre fuerza mayor y caso fortuito, pues solo exonera la fuerza mayor¹⁴³.

¹⁴¹ JUR 2003, 66964.

¹⁴² *Vid.* ROGEL VIDE, C., *ob. cit.*, págs. 73-80.

¹⁴³ PEÑA LÓPEZ, L., “Comentario a la STS...”, *cit.*, pág. 868, y “Comentario al artículo 1910 CC”, en *Comentarios...*, *cit.*, Tirant lo Blanch, 2013, pág. 13050, quien señala que en la imputación objetiva no puede jugar ningún papel el caso fortuito porque supondría la reintroducción de la culpa como elemento constitutivo de los llamados criterios de imputación objetiva; BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 20; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1420; ARANA DE LA FUENTE, I., *ob. cit.*, pág. 186. Los Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil únicamente recogen como causas de exoneración en la responsabilidad objetiva la fuerza mayor y la intervención de un tercero (art. 7:102). Igualmente, la *Propuesta de Código civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil*, en su art. 5193, establece que el caso fortuito excluye la responsabilidad por culpa, y para la responsabilidad civil por riesgo recoge entre las causas de exoneración la fuerza mayor extraña al riesgo generado por la actividad peligrosa. Su tenor literal es el siguiente:

Artículo 5193-3. “*Causas de exoneración*. 1. Son causas de exoneración de la responsabilidad civil en todo caso:

a) La imputación del daño exclusivamente al perjudicado, a un auxiliar o dependiente de este, o a un tercero. En caso de que el daño solo se pueda imputar parcialmente a

Tal como señala BUSTO LAGO, las causas de exoneración de responsabilidad civil del cabeza de familia son las propias de la responsabilidad objetiva: la fuerza mayor y la culpa exclusiva de la víctima o perjudicado, no resultando excluida en los supuestos de daños imputables a casos fortuitos. Tras señalar la necesidad de distinguir entre caso fortuito y fuerza mayor “si no se quiere «desobjetivar» la responsabilidad civil objetiva, o por riesgo, introduciendo la posibilidad de exoneración mediante la acreditación de que el daño se ha debido a un evento cuya previsión y evitación no haya podido abarcar la diligencia que le fuese exigible al agente del mismo”, expone las teorías formuladas por la doctrina para distinguirlos. La llamada teoría subjetiva, que a partir de la consideración de la imprevisibilidad y la evitabilidad, entiende que mientras el caso fortuito es el acontecimiento que no pudo preverse pero que, de haberse previsto hubiera podido evitarse, la fuerza mayor es el suceso que aunque se hubiera previsto, no habría podido evitarse. Sin embargo, en su opinión, “en los sistemas de responsabilidad objetiva el prever la posibilidad de exoneración acreditando un determinado nivel de diligencia, el que sea, introduce un elemento totalmente extraño al sistema. Por ello la tesis subjetiva no resulta de aplicación a la responsabilidad civil objetiva, como tampoco sirve la tesis aportada por Goldschmidt y formulada, con pequeñas variantes, por sus seguidores, pues radican la diferencia entre el caso fortuito y la fuerza mayor en que mientras el caso fortuito hace referencia a aquel evento que es imprevisible e inevitable utilizando la diligencia del hombre medio, la fuerza mayor se identifica con aquellos acontecimientos imprevisibles e inevitables incluso para un diligentísimo padre de familia”. Acaso por los inconvenientes que presentan las tesis enunciadas, continúa diciendo BUSTO LAGO, en la doctrina moderna se ha impuesto la teoría objetiva que es la que permite explicar, en su opinión, de forma más adecuada “por qué solo la fuerza mayor es causa de exclusión de la responsabilidad objetiva: La fuerza mayor es el suceso

alguno de estos sujetos, la obligación de repararlo se reparte entre ellos, de conformidad con lo establecido en el artículo 5194-2.

b) Los riesgos del desarrollo, excepción hecha de los daños ocasionados a la vida, y a la integridad física y psíquica.

2. Son causas de exoneración de la responsabilidad civil por riesgo:

a) La fuerza mayor extraña al riesgo generado por la actividad peligrosa.

b) La asunción voluntaria por parte de la víctima del riesgo generado por la actividad peligrosa.

3. El caso fortuito excluye la responsabilidad por culpa. Debe entenderse que caso fortuito es todo aquel suceso que no puede preverse o que, una vez previsto, es inevitable”.

que se origina fuera del círculo del responsable, procedencia externa del acontecimiento desencadenante del daño, mientras que los casos fortuitos, al tener un origen interno, deben preverse en el curso ordinario o normal de la vida”. Y concluye señalando que “la definición objetiva de la fuerza mayor permite soslayar cualquier posibilidad de que la diligencia se pueda reintroducir por esta vía en el sistema de responsabilidad objetiva”¹⁴⁴.

Por el contrario, los autores que se apartan de la posición mayoritaria que mantiene la naturaleza objetiva de la responsabilidad del cabeza de familia, entienden que podrá defenderse el demandado demostrando que el daño se debió a caso fortuito. En esta línea argumental, ALBALADEJO entiende que el padre de familia no responderá si la causa de la caída es la fuerza mayor o el caso fortuito, siempre “que no se trate de que este incida en una situación imprudente previa que pueda convertir en dañoso al hecho causal, ni de que haya una falta anterior de diligencia, diligencia que de haberse dado, habría impedido al hecho causal desencadenar el daño; porque en estos dos supuestos tenemos *culpa*, y no *caso*”. En su opinión, es seguro que dándose fuerza mayor no juega el artículo 1910; aunque quizás en el supuesto de caso fortuito, por lo menos de los llamados ordinarios (ex art. 1575 CC), “por su menor gravedad, la cosa sea más discutible porque esa menor gravedad del hecho determinante incline a pensar que los términos perentorios del artículo sí cargan sobre el cabeza de familia el riesgo a pesar de su falta de autoría”¹⁴⁵.

Por su parte, PANTALEÓN considera que si el hecho causante del daño puede calificarse de caso fortuito o fuerza mayor, el artículo 1910 CC no podrá entrar en juego: el cabeza de familia no puede exonerarse de responsabilidad señalando quien ha sido el verdadero autor del hecho lesivo, pero sí probando el caso fortuito, que ha de soportarlo el dañado¹⁴⁶.

En cuanto a la jurisprudencia menor, no cabe identificar una posición uniforme pues, a pesar de calificar de forma mayoritaria la responsabilidad del cabeza de familia como objetiva, encontramos sentencias en las que, de

¹⁴⁴ BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, págs. 20 y 21. En este sentido, MEDINA ALCOZ, M., *La culpa de la víctima en la producción del daño extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2003, pág. 181, entiende que si el criterio de imputación que justifica el precepto lo constituye el riesgo, “significa que el cabeza de familia no incurre en responsabilidad civil cuando los daños causados por las cosas arrojadas o caídas desde la casa no son consecuencia de aquel, es decir, cuando se deben a una culpa exclusiva de la víctima que, de suyo, anula la incidencia causal del *periculum*, o cuando se deben a una fuerza mayor extraña al riesgo, porque si es propia (caso fortuito) habrá necesariamente imputación”.

¹⁴⁵ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 31.

¹⁴⁶ PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, págs. 1610 y 1611.

acuerdo con tal posición, mantienen que la obligación de indemnizar solo se excluye en el supuesto de fuerza mayor¹⁴⁷, mientras que otras asimilan ambas categorías, dándoles el mismo alcance¹⁴⁸, y otras que solamente se refieren al caso fortuito¹⁴⁹.

Asimismo, es preciso poner de manifiesto que, en muchos casos, la caída y desprendimiento de objetos desde las casas tiene lugar con ocasión del acaecimiento de fenómenos meteorológicos (fuertes vientos, nevadas, lluvias...), si bien cabe apreciar una cierta reticencia en nuestros tribunales a calificarlos como fuerza mayor, con la consiguiente exoneración de responsabilidad del cabeza de familia¹⁵⁰.

¹⁴⁷ La SAP de Alicante de 10 de abril de 2002 (JUR 2002, 154219) dice que al tratarse de responsabilidad objetiva se excluye únicamente de la obligación de indemnizar en el supuesto de fuerza mayor y de culpa exclusiva de la víctima. Igualmente, la SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017 (JUR 2017, 153479) afirma que hay que tener en cuenta que el artículo 1910 CC establece una responsabilidad objetiva, en el sentido de que le corresponde a la parte demandada acreditar los hechos imputativo de esa responsabilidad, bien por culpa exclusiva de la víctima bien por bien por fuerza mayor, y que conforme la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 julio de 1993, está excluido el caso fortuito, como causa obstativa, al encontrarnos ante un supuesto de responsabilidad objetiva. En esta misma línea, las SSAP de Asturias de 27 de marzo de 2001 (JUR 2001, 155066) y 11 de enero de 2002 (JUR 2002, 71210) solo aluden a la fuerza mayor como causa de exoneración de responsabilidad. La sentencia de la Audiencia Territorial de Barcelona de 4 de marzo de 1981, excluye expresamente el caso fortuito en relación con un supuesto de *filtraciones de agua*. Dice que “el artículo 1910 viene a establecer la responsabilidad objetiva del cabeza de familia, por la que se excluye el elemento intencional de la culpabilidad del artículo 1902 CC, por lo que resulta indiferente determinar la causa del acaecimiento, en el supuesto originado, según la opinión del perito, por la conjunta confluencia de la composición del agua y la mala calidad de la cañería, lo que constituye un caso fortuito que por lo antes dicho, no exonera del deber legal de indemnizar por el solo hecho de ocupar el piso con el carácter de cabeza de familia” (sentencia citada por PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, págs. 1603 y 1604).

¹⁴⁸ Como hacen, por ejemplo, las SSAP de Asturias de 31 de enero (JUR 2001, 146263) 19 de marzo (JUR 2001, 153340) y 3 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288).

¹⁴⁹ SSAP de Asturias de 18 de junio de 2001 (JUR 2001, 238239) y 22 de abril de 2002 (JUR 2002, 167052).

¹⁵⁰ SALANOVA VILLANUEVA. M., *ob. cit.*, pág. 385. Sin embargo, no falta alguna resolución, como la SAP de Islas Baleares de 27 de febrero de 2013 (JUR 2013, 138905), que tras estimar aplicable el artículo 1910 CC al resarcimiento de los daños causados por el desprendimiento de la *esquina de la azotea* del edificio de la comunidad de propietarios demandada, entiende que procede la exoneración de la misma pues el evento dañoso fue debido a la caída de un rayo, evento externo al ámbito de dicha comunidad, inevitable e irresistible y que debe ser calificado como de fuerza mayor.

3.2.2. Especial consideración del viento como hecho constitutivo de fuerza mayor

Quizás el hecho que se alega con más frecuencia es la concurrencia de fuertes vientos en el momento de producirse la caída de algún objeto. Sin embargo, la alegación y prueba de este hecho al ocasionarse el evento dañoso no es suficiente para exonerar de responsabilidad, sino que ha de acompañarse de la acreditación de que fuera extraordinario e imprevisible, pues no era habitual ni frecuente en la fecha y en el lugar de autos, así como que los daños causados eran inevitables, de forma que la única causa del desprendimiento fuera el temporal de viento. Así lo estimó la Audiencia Provincial de Granada, en su sentencia de 11 de febrero de 2004¹⁵¹, en relación con los daños producidos por la caída sobre un vehículo de un *portón depositado en la terraza o azotea* de la vivienda del demandado, al considerar que ha resultado acreditado que fue el viento la causa productora del daño, y la imprevisibilidad del mismo era evidente por lo extraordinario del caso, ya que en el día de los hechos se produjeron dos tornados y no consta que, salvo en esta ocasión, se hayan producido tales fenómenos atmosféricos en el lugar de autos.

Por tanto, solo se aprecia la fuerza mayor si se estima probada la existencia de una situación de auténtica excepcionalidad, bien porque se trata de vientos de intensidad tal que puedan calificarse de insólitos y/o extraordinarios, o bien, con un período de recurrencia tan largo que hagan inexigible su previsión¹⁵², lo que ha de valorarse dentro de los márgenes estadísticos o de la frecuencia de tales hechos.

La mayoría de los casos en que se han pronunciado nuestros tribunales sobre la posibilidad de que el fuerte viento que concurrió al producirse el evento dañoso pudiera ser causa de exoneración de responsabilidad del cabeza de familia se refieren a la caída de objetos que penden de las terrazas, como es el caso de las *macetas*, o de objetos depositados en ellas (*una sombrilla, una puerta de madera*¹⁵³) o por el *desprendimiento de tejas*¹⁵⁴.

¹⁵¹ JUR 2004, 103892.

¹⁵² Como se afirma en la SAP de Cantabria de 27 de marzo de 2015 (JUR 2015, 169084) y en las SSAP de Asturias de 9 de marzo (JUR 2001, 153340) y 13 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288).

¹⁵³ SAP de Asturias de 19 de marzo de 2001 (JUR 2001, 153340) y SAP de Zaragoza de 21 de mayo de 2004 (JUR 2004, 180645).

¹⁵⁴ SSAP de Asturias de 3 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288), 22 de abril de 2002 (JUR 2002, 167052), 31 de enero de 2001 (JUR 2001, 146263), 27 de marzo de

Así, la sentencia de nuestro Alto Tribunal de 4 de diciembre de 2007¹⁵⁵, que enjuiciaba los daños ocasionados por la caída de una *maceta* a la vía pública sobre una persona y que le produjo la muerte, estima que, si bien quedó probado, aunque no con datos concretos, que el viento el día de autos era inusualmente fuerte, precisamente por ese motivo el titular de la vivienda debió adoptar superiores medidas de prevención en el aseguramiento de las macetas de su terraza. En definitiva, se pone en relación las consecuencias de la fuerza del viento con el grado de diligencia exigible.

La sentencia del Tribunal Supremo no entró a examinar si los fuertes vientos que tuvieron lugar el día en que se produjo el evento dañoso podían ser calificados de fuerza mayor, ya que tal cuestión no se planteó en el recurso de casación; pero sí lo hizo la sentencia recurrida, de la Audiencia Provincial de Madrid de 12 de julio de 2000¹⁵⁶, que se cuestionó si podía estimarse como un hecho imprevisible el número de días con viento fuerte en el mes y en el lugar en que se había producido el hecho dañoso (mes de julio en Madrid), lo que se desestimó a pesar de resultar acreditado que el día de en que tuvo lugar el evento dañoso el viento en la zona era bastante intenso, superior a los 70 Kms/h¹⁵⁷. Pero además entiende que por muy intenso que pudiera ser el viento, resulta inverosímil que tuviera fuerza para descajar la maceta a pesar de su peso (se trata de un cuerpo macizo y pesado), elevarla sobre el aro en toda la longitud que cuelga cuando está anclada en el aro y, además, hacerla pasar sobre la barandilla del balcón hacia afuera para que caiga a la calle. Como conclusión, considera que no cabe la exoneración de responsabilidad pues el viento que se produjo en el día de autos, ni puede considerarse un hecho imprevisible, ni se acredita que hubiera sido la causa de la caída de la maceta.

2001 (JUR 2001, 155066) y 11 de enero de 2002 (JUR 2002, 71210); SAP de Murcia de 10 de marzo de 2009 (JUR 2009, 208627).

¹⁵⁵ RJ 2008, 39.

¹⁵⁶ JUR 2001, 15318.

¹⁵⁷ Considera la Audiencia Provincial de Madrid en el Fundamento de Derecho cuarto que “no puede considerarse un hecho imprevisible tormentas en Madrid en el mes de Julio con vientos de fuerza igual o superior a 70 Kms/h. El informe del Instituto de Meteorología pone de manifiesto que en los once años que van de 1986 a 1996, durante el mes de Julio se registraron en el observatorio de Madrid-Retiro rachas máximas de viento con valores superiores a 60 Kms/h en ocho de los once años considerados; dos de ellas con valores de 77 y 78 Kms/h, y otra con fuerza de 101, lo que excluye que las tormentas o esas rachas de viento sean un acontecimiento insólito o excepcional, y, por ende, el caso fortuito ya que puede razonablemente verse que en el mes de Julio pueda haber viento con la fuerza que tuvo aquel año”.

Ahora bien, no cabe identificar un criterio único en las resoluciones de nuestros tribunales para apreciar si el viento que concurre en el momento en que se produce el evento dañoso tiene el carácter de extraordinario. No obstante, en algunas de ellas se equipara la fuerza mayor con los riesgos extraordinarios que cubre el Consorcio de Compensación de Seguros, pues se acude al criterio que viene dado por el Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios que son cubiertos por el Consorcio de Compensación de Seguros (art. 2. 1. e, 4º), que considera cubiertos por tal seguro los “vientos extraordinarios”, definiendo como tales “*aquellos que presenten rachas que superen los 120 km por hora. Se entenderá por racha el mayor valor de la velocidad del viento, sostenida durante un intervalo de tres segundos*”. Si existe una importante diferencia entre los vientos que hubo en el momento en que tuvo lugar el hecho dañoso y esa previsión legislativa, se denegará la exoneración por fuerza mayor¹⁵⁸.

También se ha sugerido la utilización en estos casos del criterio que viene siendo habitual en las pólizas de seguros de daños, principalmente seguros del hogar y del automóvil, que obliga a la aseguradora a indemnizar los daños ocasionados por el viento que supere determinada velocidad. Se trata de un parámetro objetivo para la determinación de los supuestos de fuerza mayor y que como tal proporciona seguridad jurídica, en cuanto que los daños ocasionados por vientos de inferior intensidad a la señalada en el contrato deberán ser asumidos por el asegurado, mientras que los daños ocasionados por vientos superiores a dicha intensidad deberán ser sufragados por la aseguradora¹⁵⁹.

3.2.3. Fuerza mayor en la caída de nieve acumulada en los edificios

Frente a la reclamación de responsabilidad por los daños ocasionados por la *caída de nieve o hielo* acumulada en los inmuebles¹⁶⁰, es frecuente la alegación de la concurrencia de fuerza mayor para exonerar de responsabilidad al cabeza de familia, que en muchos casos es la comunidad de propietarios del edificio de cuya cubierta o cornisa ha caído la nieve, por tratarse de un elemento común, cuyo uso no se halla atribuido a

¹⁵⁸ SAP de Murcia de 15 de octubre de 2009 (JUR 2009, 477673) y SSAP de Asturias de 18 de junio (JUR 2001, 238239), 27 de marzo de 2001 (JUR 2001, 155066), 11 de enero (JUR 2002, 71210) y 23 de julio de 2002 (JUR 2002, 253659).

¹⁵⁹ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil...”, cit., pág. 10.

¹⁶⁰ *Vid. ut infra* capítulo III, 1.2.

ningún propietario. Sin embargo, se insiste en que no se dan las notas de imprevisibilidad e inevitabilidad cuando, a pesar de tratarse de grandes nevadas, los daños se han producido en lugares de montaña donde es ordinario y frecuente tal hecho durante el invierno¹⁶¹; y, en cualquier caso, ya se trate de lugares donde son frecuentes las nevadas como si no lo son, se tendrá en consideración para valorar la concurrencia o no de fuerza mayor, si se han adoptado las medidas de precaución adecuadas para evitar la causación de daños, consistentes fundamentalmente en la realización de las tareas de limpieza del tejado o del lugar donde se ha producido la acumulación del hielo y de la nieve, y en la colocación de señales que avisen del riesgo. Igualmente se tiene en cuenta el tiempo transcurrido desde que se produjo la nevada hasta que tuvo lugar el evento dañoso.

En este sentido, la SAP de Guipúzcoa de 21 de junio de 2005¹⁶² dice que no concurre fuerza mayor a pesar de que había nevado durante varios días por no darse las notas de imprevisibilidad y evitabilidad en el supuesto enjuiciado, “pues competía a la Comunidad de Propietarios el mantenimiento del tejado en adecuadas condiciones o, en su caso, proceder a tomar las medidas oportunas para proceder a la limpieza del mismo, extremos que carentes de acreditación implican la entrada en juego de la responsabilidad objetiva del art. 1910 del C.C. acreditado el daño y el nexo causal”.

Igualmente se insiste en la SAP de Navarra de 25 de enero de 2017¹⁶³, que para apreciar fuerza mayor “la nevada debería haber sido de una intensidad tal que la nieve hubiese caído de forma generalizada no solo desde uno de los aleros del tejado del edificio de la demandada, sino también desde los otros aleros del mismo tejado y desde los tejados de los edificios gemelos adyacentes, desde los cuales no consta que se produjera precipitación alguna”, habiendo ocurrido los hechos a las 10 de la mañana, “tras haber nevado la víspera y durante la noche”. Por ello, la comunidad de propietarios demandada tuvo tiempo de colocar carteles o advertencias de la situación de riesgo¹⁶⁴. Y ello, a pesar de que la comu-

¹⁶¹ SAP de Asturias de 21 de junio de 2006 (JUR 2006, 240523).

¹⁶² JUR 2005, 203411.

¹⁶³ JUR 2017, 140149.

¹⁶⁴ En el mismo sentido SAP de Huesca de 31 de marzo de 2005 (AC 2005, 734), SAP de Asturias de 21 de junio de 2006 (JUR 2006, 240523) y SAP de Lérida de 7 de septiembre de 2018 (JUR 2018, 246869). Sin embargo, en la SAP de Huesca de 5 de noviembre de 2004 (JUR 2004, 301945) se desestima la demanda al entender que la existencia de dos señales colocadas por el Ayuntamiento en las entradas a la localidad del peligro de aparcar bajo los tejados por la caída de nieve excluye la responsabilidad

nidad demandada había alegado el escaso tiempo transcurrido desde la nevada hasta la precipitación de la nieve desde el tejado y que no estaba autorizada para acotar una zona de seguridad, al ser competencia de los servicios de emergencia del Ayuntamiento, así como la gran cantidad de nieve caída¹⁶⁵.

Igualmente, la SAP de Barcelona de 18 de junio de 2004¹⁶⁶ dice que “si bien la nevada ocurrida en aquellas fechas fue excepcional, y por tanto, inevitable e imprevisible, no puede obviarse que los daños no se produjeron inmediatamente como consecuencia de la nevada, sino transcurridos unos días, por lo que era perfectamente previsible que con el paso del tiempo se produjeran desprendimientos, tanto más teniendo en cuenta la importante cantidad de nieve acumulada dada la intensidad de la nevada, por lo que tal imprevisión y el hecho de que no se adoptara medida alguna para evitar la caída, minimizar sus consecuencias o señalar de alguna forma el riesgo existente, comporta una falta de diligencia que debe ser calificada de culpa a los efectos de derivarse de ella responsabilidad extracontractual, tanto más teniendo en cuenta que por la demandada ni siquiera se han alegado hechos que pudieran de alguna manera justificar la conducta omisiva de la demandadas o excluir su culpa, no siendo suficiente para ello la inhabitualidad de la situación que provocó el incidente”.

3.3. Culpa exclusiva del perjudicado

También queda excluida la responsabilidad del principal de la casa de la que procede el objeto dañoso cuando prueba que el evento dañoso se debe a una acción u omisión exclusiva del perjudicado. Por ejemplo, se sufren daños por los cristales caídos de una ventana cuya rotura se ha producido a causa del lanzamiento de una piedra por el interesado.

Así, se considera que concurre esta causa de exención de responsabilidad en el supuesto resuelto por la SAP de Málaga de 4 de febrero de 2005¹⁶⁷. Se trata de un caso de *filtraciones de agua* que procedían desde el piso superior, con la particularidad de que todo el edificio había sido declarado en ruina por Acuerdo de la Asamblea de la Ciudad Autónoma

de la comunidad de propietarios demandada de cuyo tejado se desprendió la nieve que causó los daños en el vehículo de la actora.

¹⁶⁵ Concretamente se refería a la copiosa nevada caída en Pamplona los días 1 y 2 de febrero de 2015.

¹⁶⁶ AC 2004, 1215.

¹⁶⁷ JUR 2005, 85796.

de Melilla. Ahora bien, la demolición no se pudo llevar a cabo en el plazo indicado por la pertinaz oposición al desalojo del local del ahora demandante —y propietario del piso inferior que sufrió los daños por las filtraciones—, quien impugno el Acuerdo ante la jurisdicción contencioso-administrativa, siendo su pretensión desestimada. En definitiva, pese a que el edificio estaba en estado ruinoso, como así lo había declarado la autoridad administrativa competente, y que el propietario ya no tenía obligación de efectuar reparaciones en el mismo, sino que, por el contrario, se le había ordenado que debía demolerlo en el plazo de un mes, —pese a todo ello— el actor decidió oponerse a su desalojo y seguir ocupando el local, por lo que con su oposición a dar cumplimiento al acuerdo municipal, lo que hizo fue asumir el riesgo derivado del estado ruinoso del edificio, como podía ser que este se hubiera derrumbado, o la producción de cualquier otro daño como es el caso de las filtraciones cuya reparación reclama y, por consiguiente, se estima que debe soportar ahora las consecuencias dañosas derivadas de ese riesgo libremente asumido.

Sin embargo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 11 junio de 1999¹⁶⁸ relativa a la reclamación de resarcimiento a una comunidad de propietarios por los daños causados por la *filtración de agua* en una de las plazas de garaje de la comunidad, desestima que los mismos se produjeran por la culpa exclusiva del perjudicado al destinar las plazas, cuyo objeto es el aparcamiento de vehículos y que originariamente eran diáfanas, a almacén cerrado con tabiquería, al acreditarse que era práctica tolerada y admitida por la comunidad¹⁶⁹.

También cabe alegar la culpa concurrente de la víctima para lograr una exoneración parcial de responsabilidad. Así se estimó en la SAP de Guipúzcoa de 3 de abril de 1998¹⁷⁰, en un supuesto en el que una mujer *resbaló con el agua existente en la acera* y cayó al suelo, produciéndose diversas fracturas. Se declaró la responsabilidad del matrimonio que habitaba la vivienda de la que procedía el agua, haciéndose notar la falta de diligencia de la esposa que, al regar las plantas existentes en el balcón, no tuvo en cuenta que una gran cantidad de agua, que además arrastraba arena de las macetas, caía a la calle. Pero además, la Audiencia señala que la víctima incurrió también en culpa en su actuación, ya que observó el agua

¹⁶⁸ AC 1999, 1504.

¹⁶⁹ Tampoco se estima concurrente la culpa exclusiva de la víctima en la SAP de Alicante de 10 de abril de 2002 (JUR 2002, 154219).

¹⁷⁰ AC 1998, 6897. Sentencia citada por COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 33.

existente en la acera, se percató de que otra zona de la misma estaba seca, y sin embargo, decidió pasar por encima del charco en la creencia de que no se iba a caer, de forma que no adoptó la elemental prudencia que esas circunstancias le imponían, de evitar la zona empapada de agua, máxime teniendo en cuenta su edad y la mayor dificultad de movimientos y torpeza que la misma implica. Concluye así el Tribunal que era evidente que tanto el demandante como los demandados contribuyeron en igual medida a la producción del siniestro, por lo que reduce al 50% la indemnización que debía percibir la víctima.

Igualmente, en la SAP de Navarra de 18 de abril de 2016¹⁷¹, ante los daños causados en un vehículo por la *caída de nieve* acumulada en el tejado de un edificio, se estima que ha existido aportación causal de la propia víctima en la producción del daño, pues conocía la posibilidad de caída de nieve sobre su vehículo en el lugar en el que aparcó, por ser habitante de la localidad donde se produjo el daño, en la que son frecuentes las nevadas, y además, concretamente, conocía la posibilidad de caída de nieve helada desde el lugar de autos, puesto que habitaba en el edificio de cuyo tejado cayó el hielo, de modo que hubo descuido por su parte, máxime cuando existía posibilidad de estacionamiento seguro a escasos 50 metros¹⁷².

¹⁷¹ JUR 2016, 249240.

¹⁷² Por el contrario, se desestima la concurrencia causal de la conducta de la víctima en un caso muy similar planteado en la SAP de Huesca, de 31 de marzo de 2005 (AC 2005, 734).

CAPÍTULO II

EL SUJETO RESPONSABLE POR LOS DAÑOS QUE OCASIONEN LAS COSAS ARROJADAS O CAÍDAS DESDE UNA CASA

1. LA EXPRESIÓN “CABEZA DE FAMILIA”

El artículo 1910 CC identifica como responsable de los daños causados por las cosas caídas o arrojadas desde una casa al cabeza de familia que habita en ella. La locución “cabeza de familia” se incorporó a este precepto en la segunda edición del Código civil, ya que en la primera, siguiendo al Proyecto de 1851, se hablaba del que habita “como principal” una casa, expresión de mayor amplitud que el texto actual y que se ha considerado más acertada, pues el término “cabeza de familia” alude a un concepto más utilizado en el Derecho administrativo que en el civil¹⁷³. Sin embargo, lo cierto es que este cambio no supuso ninguna variación en el plano subjetivo, pues se estaba diciendo lo mismo, pero con otras palabras¹⁷⁴, como veremos que ha estimado la jurisprudencia. Por otra parte, se ha criticado dicha terminología por entender que resulta anticuada

¹⁷³ LASARTE ÁLVAREZ, C., *ob. cit.*, pág. 329. Como destaca RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 43, en el ámbito del Derecho administrativo, “el término fue utilizado por el Estatuto de 8 de marzo de 1924, y posteriormente por la Ley de Régimen Local de 1950, para referirse a una de las categorías de población. El concepto en la segunda de las normas mencionadas, exigía la concurrencia de dos requisitos: la mayor edad o emancipación y la convivencia de otras personas bajo su dependencia. En definitiva, el «cabeza de familia» se configuraba como el representante legal de la comunidad familiar o cuasifamiliar, a efectos administrativos”.

¹⁷⁴ MANRESA Y NAVARRO, J. M., *ob. cit.*, págs. 918 y 919; DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 19.

para una sociedad en la que la igualdad de derechos de hombre y mujer ha borrado la idea de jefatura doméstica en la familia, que es gobernada por ambos cónyuges, y en el que se han diversificado los modelos familiares¹⁷⁵. Además, se añade que la utilización del término “principal” habría resultado más correcta, sobre todo por eludir una aplicación analógica que de otra forma se impone, ya que no es preciso que se dé el concepto administrativo de “cabeza de familia” para atraer la responsabilidad por estos daños, sino que será suficiente que se habite como principal en la casa o parte de ella¹⁷⁶.

El Tribunal Supremo estima que con esta expresión se quiere denominar “al que, por cualquier título, habita una vivienda, como personaje «principal» de la misma, en unión de las personas que con él conviven, formando un grupo familiar o de otra índole” (SSTS de 20 de abril de 1993¹⁷⁷ y de 6 de abril de 2001¹⁷⁸).

2. HABITAR UNA CASA O PARTE DE ELLA

Para identificar al sujeto pasivo de la responsabilidad prevista en el artículo 1910 CC, el primer dato que debemos tener en cuenta es el de habitar la casa, o parte de ella, de la que cae o se arroja el objeto que causa el daño¹⁷⁹. Así se deriva del tenor literal de dicho precepto: “*El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella...*”.

Se ha cuestionado si se requiere ser ocupante efectivo del inmueble al tiempo de la causación del daño para resultar responsable como cabeza de familia. Ciertamente, nos parece razonable entender que el presupuesto de habitar no debe ser entendido en el sentido de presencia física en el inmueble¹⁸⁰, pues el criterio decisivo no es que el responsable esté en su interior cuando la cosa cae, sino que la edificación esté a disposición del

¹⁷⁵ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 18; DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *ob. cit.*, pág. 352; LASARTE ÁLVAREZ, C., *ob. cit.*, pág. 329; MARTÍN CASALS, M. y SOLÉ FELIÚ, J., *ob. cit.*, pág. 2076.

¹⁷⁶ SANTOS BRIZ, J., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 658.

¹⁷⁷ RJ 1993, 3103.

¹⁷⁸ RJ 2001, 3636. Son muchas las sentencias que en la jurisprudencia menor acuden a tal doctrina. A título de mero ejemplo cabe citar la SAP de Madrid de 31 de marzo de 1998 (AC 1998, 5137) y la SAP de Castellón de 18 de enero de 2011 (JUR 2012, 168989).

¹⁷⁹ DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *ob. cit.*, pág. 352.

¹⁸⁰ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1421.

que ha de ser su usuario¹⁸¹. Por eso, cabe aplicar el artículo 1910 CC a los daños acaecidos cuando el principal se encuentra ausente¹⁸². Así lo entiende el Tribunal Supremo en la sentencia de 12 de abril de 1984¹⁸³, en un supuesto en el que se reclamaban los daños originados en una vivienda por las filtraciones de agua procedentes de otra, debido a que uno de los obreros que se encontraban en esta se había dejado los grifos abiertos, tras producirse un corte general de agua en el edificio en cuestión. Nuestro Alto Tribunal declara responsable al cabeza de familia a pesar de que se había ausentado del piso mientras se realizaban las obras contratadas¹⁸⁴.

Puesto que se trata de una responsabilidad fundada en el riesgo que se origina por el uso de las cosas, parece necesario que la casa se use, se habite, para que su principal responda objetivamente por los daños causados por las cosas procedentes de ella. Así se deriva del tenor literal del artículo 1910 CC al referirse al cabeza de familia que “*habita una casa o parte de ella*”. Esta interpretación, sin embargo, nos plantea dudas, pues llevaría a concluir que los supuestos de daños por cosas caídas o arrojadas desde casas deshabitadas deberían reconducirse al artículo 1902 CC¹⁸⁵, lo

¹⁸¹ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 50.

¹⁸² En este sentido, tanto en la SAP de Orense de 23 de mayo de 2014 (JUR 2014, 214867) como en la de Murcia de 13 de febrero de 2018 (JUR 2014, 90360) se hace responsable al cabeza de familia por unos daños ocasionados por un tercero mientras aquel se encontraba ausente de la vivienda. También cabe reseñar la SAP de Vizcaya de 12 diciembre de 2002 (JUR 2003, 66964), que afirma que la cualidad de cabeza de familia no se pierde por el hecho de que se halle ausente del domicilio, pues su responsabilidad deriva del hecho de habitar la vivienda ostentando dicha condición de cabeza de familia.

¹⁸³ RJ 1984, 1958.

¹⁸⁴ Por el contrario, la SAP de Gerona de 1 de febrero de 2010 (JUR 2010, 158285), también para un supuesto de filtraciones de agua, estima que no es de aplicación al supuesto de autos el artículo 1910 CC porque, si bien la entidad demandada es la propietaria del inmueble desde donde se originaron los daños al local de la parte actora, cuando estos acaecieron no la ocupaba, ya que en el inmueble se estaban realizando obras. En consecuencia, considera el tribunal, no podría incardinarse su responsabilidad dentro del supuesto de la responsabilidad objetiva con fundamento en el citado artículo 1910 CC, sino sobre la genérica del artículo 1902 en el caso de que se probara que ha existido por su parte culpa o negligencia y que esta haya sido la determinante del daño o del mal estado del grifo en donde se origina la avería y los daños.

¹⁸⁵ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 23 entiende que en estos supuestos, al resultar responsable de los daños el propietario del inmueble, *ex art.* 1902 CC, deberá demostrarse su negligencia en el cuidado del mismo. Añade esta misma autora que no debe olvidarse, además, que, si el inmueble está abandonado, el responsable va a ser el Estado, como propietario del mismo. Si se acredita que el inmueble en efecto está abandonado, y se cuenta con la correspondiente renuncia formal ante el Registrador de la Propiedad

que, por una parte, hace de peor condición al perjudicado frente al dañado de cosas procedentes de casas habitadas, al tener que identificar al autor del hecho dañoso y probar la concurrencia de culpa; y por otra, favorece y premia al propietario que no habita y no cuida. En definitiva, la exigencia del hecho de habitar daría origen a dos regímenes de responsabilidad diferentes según la casa estuviese habitada o deshabitada, objetiva para el primero y subjetiva para el segundo. Frente a esta interpretación, nos parece más adecuado entender, de acuerdo con la finalidad del precepto que analizamos —mantener la seguridad en los lugares de tránsito y proteger al perjudicado, evitando que tenga que probar quien es el autor del hecho dañoso—, que se debe poner el acento en el hecho de tener la disponibilidad de la vivienda, local o recinto para ser usado, y no en el hecho de habitar o morar. La casa es un bien potencialmente peligroso y que reputa una utilidad al propietario, la habite o no, por lo que debería responder objetivamente de los daños que causa.

Ahora bien, en contra de tal postura cabe alegar que la mención en el artículo 1910 CC del hecho de que el sujeto responsable habite la casa, indica que la responsabilidad se anuda al uso de la vivienda y no a la titularidad dominical¹⁸⁶. Asimismo, es evidente que el artículo 1910 no utiliza el término “propietario”, frente a los cercanos artículos 1906, 1907 y 1908 CC que sí se refieren a él, lo que permite deducir que no estamos ante un lapsus del legislador, sino que la elusión del término “propietario” hay que tenerla por voluntaria. En efecto, el artículo 1906 CC alude a la responsabilidad del propietario de una heredad de caza; y el artículo 1907 CC, respecto de los daños que causen la ruina de todo o parte de un edificio, si sobreviene por la falta de reparaciones necesarias, y el artículo

de tratarse de un inmueble inscrito, el responsable será el Estado, quien automáticamente y merced al art. 17 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 3 de noviembre de 2003 pasa a ser propietario de todos los inmuebles vacantes.

En esta línea, en la SAP de Alicante de 2 de febrero de 2017 (JUR 2017, 107083), se plantea un supuesto de daños causados en el piso inferior por efecto de la filtración de aguas de la vivienda superior a causa de unas importantes lluvias, a lo que se suma el mal estado en que se encontraba el desagüe ubicado en el patio interior del que los demandados —los propietarios— tienen su uso privativo. Considera que no es de aplicación el artículo 1910 CC porque los propietarios no habitan la vivienda, ni el artículo 1907 CC porque en los hechos probados no hay el menor atisbo de ruina en el patio debido a la falta de reparaciones necesarias y a las malas condiciones del sumidero, por lo que fundamenta su condena en el artículo 1902 CC.

¹⁸⁶ Como apunta CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable en supuestos de responsabilidad objetiva o cuasiobjetiva (obras, filtraciones, animales...)”, en *Responsabilidad civil*, Cuadernos de Derecho Judicial, Madrid, 1993, pág. 174.

1908 CC en relación con los causados por la explosión de máquinas, la inflamación de sustancias explosivas, la propagación de humos nocivos, la caída de árboles, las emanaciones de cloacas o de depósitos de materias infectantes que emanasen humos, olores u otras sustancias nocivas y que hubieran sido construidos sin las precauciones adecuadas, designan como sujeto responsable al propietario.

Sin embargo, consideramos que con ello no se persigue instituir un régimen de responsabilidad civil diferente para los daños causados por las cosas que proceden de inmuebles, según estén habitados o no, sino excluir la responsabilidad del propietario cuando es un tercero quien habita la casa de la que procede el objeto dañoso, de manera que recaería sobre quien efectivamente la usa, ya sea el arrendatario, el usufructuario, el titular de un derecho real de uso y habitación, el comodatario, el precarista e incluso el okupa, excluyendo la responsabilidad del propietario porque no habita. Por el contrario, si la casa está desocupada, resultaría responsable el propietario de acuerdo con el artículo 1910 CC por ser quien tiene la disponibilidad de la vivienda, local o recinto, recibe su utilidad, se beneficia de él, y asume el deber de controlar lo que ocurre allí. El guardián originario es el propietario, que deja de serlo cuando pierde su uso. Pero no perdiendo el uso, mantiene la disponibilidad y el control y creemos que podría responder como cabeza de familia, como principal¹⁸⁷.

Este mismo criterio es el que nos permitirá determinar cuando comienza la responsabilidad del arrendatario como cabeza de familia: cuando alquila la vivienda o local y lo tiene a su disposición, o por el contrario, cuando lo ocupa; y en qué momento finaliza tal responsabilidad —y comienza la del propietario—: cuando abandona el piso o local, o cuando finaliza el contrato de arrendamiento. Desde la fecha del contrato, el arrendatario entra en la posesión arrendaticia de la finca arrendada, siempre que no se establezca nada en contrario en el contrato. Por eso, si, una vez celebrado el contrato, el arrendatario dispone ya de las llaves de acceso, aunque no haya pasado a ocuparla, debe responder como guardián, pues es quien tiene el poder de disposición y quien tiene el deber de controlar lo que ocurre en el recinto¹⁸⁸. Del mismo modo, mientras tenga

¹⁸⁷ En este mismo sentido, el artículo 1905 CC no hace directamente responsable de los daños causados por los animales a su propietario, sino al “poseedor” o “al que se sirve de él”, términos de los que la doctrina infiere que hacen alusión a todo aquel que tiene un señorío de hecho o un interés en su utilización o posesión (DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *ob. cit.*, pág. 349).

¹⁸⁸ Como se dice en la SAP de Cádiz de 16 de diciembre de 2015 (JUR 2016, 31860), “es indiferente que la actividad empresarial que el demandado pretendía llevar a cabo

las llaves, debe mantener el orden y concierto sobre el espacio sometido a su control, aun habiendo salido ya de la vivienda o local¹⁸⁹.

Por otra parte, consideramos que se atiende al uso como cuestión de hecho, y no a la titularidad dominical ni contractual¹⁹⁰. Resulta muy ilustrativa la SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017¹⁹¹, que en relación con los daños causados a una viandante a la que le cayó encima una *persiana* que provenía del tercer piso, se demanda a la persona que la estaba manejando en el momento en que cayó, que no era la arrendataria, sino que tenía tal condición su hermano, pero era ella quien ocupaba la vivienda de forma temporal, junto con su esposo e hijo recién llegados de la India. La Audiencia entiende que ella resulta ser la cabeza de familia responsable de los daños causados por la caída de cosas desde la casa que ocupa en virtud del artículo 1910 CC, pues no nos encontramos ante

en el local no se hubiera puesto en marcha aún de cara al público, como se alegó por el mismo, dado que la responsabilidad que establece dicho precepto es de corte objetivo, no subjetivo o por culpa, sin perjuicio de que pudiera dirigirse él posteriormente contra el propietario del inmueble”.

¹⁸⁹ Sin perjuicio de lo que se apunta en el texto, la responsabilidad del propietario y del arrendatario en los supuestos de daños por filtraciones de agua se analizará *ut infra* capítulo III, 4.3. En la SAP de Toledo de 6 de marzo de 1995 (AC 1995, 527), se acude al artículo 1902 CC para fundamentar la responsabilidad del propietario cuando la vivienda ya ha sido desalojada por el inquilino. Se trata de un supuesto de filtración de aguas, y se cuestiona si debe responder el inquilino de la vivienda de la que procedía el agua, o los copropietarios, únicos demandados en virtud del artículo 1902 CC. La Audiencia Provincial considera que no se ha logrado acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento, cuya existencia alegan los propietarios, en la fecha en que se produjo el evento dañoso. Sin embargo, uno de los demandados reconoce que el local en el que se produjo el origen de la caída de aguas y posterior inundación del inmueble poseído por la actora se hallaba desocupado desde hacía algún tiempo cuando sobrevino ese hecho, y cuando tuvo lugar el suceso, “la arrendataria había desalojado o estaba desalojando el local”. Ante la falta de demostración de que el hecho dañoso fuese provocado por alguna conducta activa u omisiva que pueda ser imputable con exclusividad al supuesto arrendatario del local, y acreditado que el origen de la caída de agua causante del daño estuvo en la situación deficiente en que se encontraban las instalaciones de conexión o toma de aguas del local propiedad de los apelantes, en cuyo interior se comprobó notarialmente la existencia de un final de tubería cortado que dejaba salir el agua, una vez abierta la llave de paso, al no haber grifo de cierre alguno en dicha salida, entiende el tribunal de apelación que es clara la responsabilidad que incumbe a dichos propietarios de conformidad con el artículo 1902 del CC.

¹⁹⁰ CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., pág. 174; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1421.

¹⁹¹ JUR 2017, 153479.

una mera invitada eventual en la vivienda de su hermano (arrendatario de aquella), puesto que era ella quien llevaba habitándola mas de seis meses, y además, era la persona que manipulaba la persiana en el momento en que cayó. Con estos antecedentes se estima que el concepto utilizado en el precepto “cabeza de familia” le es plenamente aplicable.

Se atiende meramente al uso. Por lo tanto, el dato que nos parece que ha de prevalecer, y sin perjuicio de la opinión ya expresada en relación con las casas deshabitadas, es el de habitar, usar la casa como principal¹⁹². Así por ejemplo, ambos cónyuges han de tenerse como cabezas de familia aunque uno solo de ellos figure como arrendatario, o solo uno de ellos sea el propietario. Y si la casa está habitada por un okupa, es él, carente de cualquier título que le permita habitar, quien debe responder. Como señala la SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017¹⁹³, el término cabeza de familia ha de interpretarse en el sentido de “habitante de la casa”, en referencia a la persona o personas ocupantes de aquella que mantienen su orden y concierto, bastando que concurra una situación de uso o disfrute de la vivienda¹⁹⁴.

Ahora bien, no siempre el mero hecho de que otra persona distinta del propietario habite el inmueble será suficiente para que el titular dominical quede exento de toda responsabilidad por lo caída o filtrado desde ella, sino que debe tenerse en cuenta dos datos esenciales: quien tiene el control efectivo de los riesgos de la vivienda o local de que se trate, y quien tiene

¹⁹² SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria del cabeza de familia en el art. 1910 CC”, *Cuestiones actuales en materia de responsabilidad civil. X Jornadas de la Asociación de Profesores de Derecho Civil A Coruña, 8 y 9 de abril de 2011*, Edit. um, Murcia, 2011, pág. 365 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 5 entiende que es la persona o personas que, habitando en la casa desde la que se ha arrojado, caído o filtrado algo, asume una posición jurídica preeminente, en el sentido de poder controlar lo que ocurre en dicho recinto, y a quien es exigible un deber de cuidado de la misma.

¹⁹³ JUR 2017, 153479.

¹⁹⁴ Igualmente, la SAP de Álava de 29 de marzo de 2019 (JUR 2019, 168165), tras poner de manifiesto que el artículo 1910 es objeto de una interpretación jurisprudencial expansiva, señala que por cabeza de familia debe entenderse cualquier ocupante principal del recinto origen de la cosa que cae o se arroja, de modo que se imputa la responsabilidad al titular que gestiona el espacio sometido a su control. En esta línea de interpretación expansiva, la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 25 de abril de 2002 (AC 2002, 1296) identifica los términos “cabeza de familia” y “patrón” en un supuesto en que los daños tienen lugar en un barco al estimar que dicho término hace referencia a “la persona o entidad que como titular jurídico tiene la responsabilidad de la toma de decisiones y el deber de controlar lo que ocurre en la casa (nave)”.

el deber de cuidado de determinados elementos, que en muchos casos corresponde al propietario¹⁹⁵.

El término habitar no ha de ser interpretado en sentido literal, como vivir o morar, sino que hay que hacer una interpretación teleológica, atendiendo a la finalidad que persigue el artículo 1910 CC, para referirlo a cualquier tipo de uso, residencial o no, del que sea susceptible, desde una perspectiva material, el edificio o recinto de que se trate¹⁹⁶.

El hecho de que quien habite el inmueble sea una persona jurídica no introduce ninguna modificación en el régimen jurídico aplicable a los daños extracontractuales que estudiamos, salvo si se trata de una persona jurídica pública, una Administración Pública, en cuyo caso cabe plantear si proceder acudir a la responsabilidad directa y objetiva contemplada en el artículo 32.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de régimen jurídico del Sector Público¹⁹⁷: “*Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley*”. Este supuesto se planteó en la STS de 20 de junio de 2000¹⁹⁸, referida a las lesiones por caída de un cristal de un edificio propiedad de la junta de obras del puerto de La Coruña. Dice que “que no se trata de un acto de la Administración Pública con *«ius imperii»*, sino de relaciones de derecho privado que se conectan, no solo a las genéricas responsabilidades de la culpa aquiliana

¹⁹⁵ SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, cit., pág. 366 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., págs. 6 y 7. *Vid. ut infra* capítulo II, 5.2 y 7.

¹⁹⁶ BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 14; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Tirant lo Blanch, cit., pág. 13049. RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 50 entiende que una interpretación teleológica de la norma, conforme a su espíritu y finalidad, nos lleva a entender que la vivienda o el local están “habitados” desde el momento en que se realiza cualquier actividad posesoria sobre ellos que denoten la inequívoca voluntad o el decidido propósito de utilizarlos conforme a su destino.

¹⁹⁷ Antes de la entrada en vigor de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de régimen jurídico del Sector Público, decía BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 12, que “el hecho de que el propietario del inmueble sea una persona física o jurídica no introduce modificación alguna entre el régimen jurídico aplicable a los daños extracontractuales que nos ocupan, excepción hecha de que se trate de una persona *jurídica*, una Administración Pública, en cuyo caso se aplicaría la responsabilidad directa y objetiva contemplada en los arts. 139 y ss. de la LRJAP-PAC”.

¹⁹⁸ RJ 2000, 5734.

de los artículos 1902 y 1903 del Código Civil, sino a la denominada responsabilidad por las cosas (arts. 1905 al 1910 del citado Código Civil) y que nada afectan al cumplimiento normal o anormal del servicio público”. Igualmente, en la sentencia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1975 se acude al artículo 1910 CC para fundamentar la condena a la Diputación Provincial de Granada por los daños ocasionados por un enfermo psiquiátrico al caer desde un hospital público.

3. HABITAR COMO CABEZA DE FAMILIA

3.1. Consideraciones generales

La responsabilidad que instituye el artículo 1910 CC no recae sobre cualquier ocupante del inmueble del que procede la cosa que causa el daño, sino únicamente del que habita como cabeza de familia, lo que, como ya hemos expuesto, tanto la doctrina como la jurisprudencia identifican con el hecho de habitar como principal¹⁹⁹, de forma que no son responsables todos los que habitan la casa, sino solamente aquel o aquellos que están al frente del grupo²⁰⁰.

La determinación del sujeto responsable se fundamenta en su deber de vigilar y controlar la esfera de riesgo que proviene de la casa, evitando que desde la misma se origine cualquier evento dañoso²⁰¹. Por lo tanto, debe identificarse quien o quienes disponen del poder de supervisión en la casa y dirigen y controlan lo que ocurre en ella.

¹⁹⁹ SSTS de 20 de abril de 1993 (RJ 1993, 3103) y 6 de abril de 2001 (RJ 2001, 3636). En la doctrina, DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1421; SANTOS BRIZ, J., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 658.

²⁰⁰ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 44. En este sentido, LASARTE ÁLVAREZ, C., *ob. cit.*, pág. 329 identifica al cabeza de familia con “la persona (o personas) responsables del buen orden y concierto de la vivienda, local u oficina de que se trate”.

²⁰¹ En este sentido, SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 380 y MEZZASOMA, L., *ob. cit.*, pág. 167.

3.2. Sujeto responsable cuando existen relaciones de superioridad o subordinación

Si los que conviven en la casa no lo hacen en plano de igualdad, sino que hay uno que debe considerarse superior a los demás, en el sentido de que toma las decisiones, e incluso, en muchos casos, atiende a las necesidades de los que allí conviven —aunque no es preciso que deba responder por ellos, por ejemplo, los padres que conviven con sus hijos mayores de edad—, debemos considerar a tal persona como cabeza de familia. Ahora bien, cuando los hijos tienen cierta edad y conviven con los padres, tengan o no independencia económica, en tanto se pueda considerar que no existe entre ellos relación de subordinación, creemos que podrían ser considerados como cabezas de familia a los efectos de asumir la responsabilidad que nace del artículo 1910 CC. Así se mantiene en la SAP de Burgos de 14 de febrero de 2005²⁰² que, ante las lesiones causadas a una viandante por la *rotura de los cristales de una ventana* y su caída a la calle, hace responsable, como cabeza de familia, al hijo mayor de edad que en ese momento se encontraba en la casa: “el día del siniestro era morador de la vivienda, convivía con sus padres, siendo mayor de edad y gozaba de independencia económica, por lo que puede considerársele a estos exclusivos efectos como el cabeza de familia que asume la responsabilidad derivada del artículo 1910 del CC (...)”. Distinta es la solución que se adopta en la SAP de Madrid de 20 de diciembre de 1993²⁰³, que frente a los daños producidos por el *incendio provocado por la manipulación de una motocicleta* por un hijo mayor de edad en el interior de una vivienda considera responsables a los padres como cabezas de familia (art. 1910 CC), y al hijo como causante directo del daño, pero en virtud del artículo 1902 CC.

Cabe cuestionarse si cuando los padres, propietarios de una vivienda en la que no viven, pero en la que sí lo hacen sus hijos mayores de edad dependientes (por ejemplo, que cursan sus estudios universitarios en Madrid, mientras sus padres viven fuera), son responsables dichos padres, que no habitan la vivienda pero sí tiene la disponibilidad sobre ella, o los hijos, y no cabe dirigir la acción contra los padres al amparo del artículo 1910 CC, porque son propietarios, pero no habitan. Este supuesto nos plantea dudas. En principio, cabe sostener que son cabezas de familia los hijos a los efectos que estudiamos pues son ellos quienes habitan

²⁰² JUR 2005, 73915.

²⁰³ AC 1993, 2509.

a título de comodatarios. Si como hemos dicho se atiende al uso como cuestión de hecho, son los responsables, pues son quienes la ocupan y gestionan el espacio sometido a su control, y no sus padres. Sin embargo, no se nos oculta que esta solución perjudicaría a la víctima en la mayoría de los casos, pues los hijos en estas circunstancias generalmente carecen de un patrimonio con el que responder. Frente a esta posición, entendemos más adecuado sostener que la dependencia de los hijos que habitan en la casa les priva de la condición de principales, de cabezas de familia, que mantienen sus padres a pesar de no habitar en la casa; y como sucede con las casas deshabitadas, debería ponerse el acento en el hecho de tener la disponibilidad de la vivienda, que mantiene los propietarios, y puesto que les reporta una utilidad, que se traduce en usar la casa para que vivan sus hijos, deberían responder los padres en virtud del artículo 1910 CC.

En caso de convivencia de los cónyuges o pareja no casada, con o sin hijos, habrá que considerar a ambos como cabezas de familia a todos los efectos, y por tanto también al de la responsabilidad, siendo esta solidaria, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial sobre responsabilidad por acto ilícito común²⁰⁴. Tratándose de un matrimonio, dicha responsabilidad estará a cargo de los bienes gananciales si su régimen económico matrimonial es el de sociedad de gananciales, en virtud del artículo 1367 CC, que dispone que *“los bienes gananciales responderán en todo caso de las obligaciones contraídas por los dos cónyuges conjuntamente o por uno de ellas con el consentimiento del otro”* y del artículo 1366 CC, a cuyo tenor *“las obligaciones extracontractuales de un cónyuge, consecuencia de su actuación en beneficio de la sociedad conyugal o en el ámbito de la administración de los bienes, serán de la responsabilidad y cargo de aquella, salvo si fuesen debidas a dolo o culpa grave”*²⁰⁵.

²⁰⁴ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 18.

²⁰⁵ Así se estima en la ya referida SAP de Madrid de 20 de diciembre de 1993 (AC 1993, 2509), en relación con los daños ocasionados por un incendio provocado por la manipulación de una motocicleta por un joven de 20 años dentro de la vivienda familiar. La Audiencia Provincial considera aplicables los artículos 1910 y 1908.2º CC, por lo que entiende que viene obligado a responder el cabeza de familia, aun cuando no pueda imputársele a título directo el daño acaecido. Estima que su fundamento jurídico ha de residenciarse en un deber genérico de exigir el correcto uso del inmueble por sus ocupantes del modo y manera que no se produzca perjuicio o daño a vecinos o colindantes, y que es extensivo a casos específicamente no contemplados en el precepto pero *“originados dentro del límite ambiental en él determinado”* (STS 12-4-1984). Aplicando la anterior doctrina al caso de autos, se pone de manifiesto que aparece la titularidad dominical exclusiva del inmueble de la madre, como bien privativo. Sin embargo, el principio constitucional de igualdad de sexos, proclamado por el artículo 14 de la Constitución Española, determina

Si se trata de familias monoparentales, será responsable el progenitor que conviva con los hijos.

En otros supuestos en que puedan existir relaciones de superioridad o subordinación (por ejemplo, abuelos que conviven con nietos y se ocupan de ellos, o precisamente el caso contrario, la persona que convive con sus abuelos ancianos para cuidarlos, asumiendo las labores de control y dirección del hogar), se considerará cabeza de familia, en principio, a quien tome las decisiones y ejecute las funciones de dirección sobre los demás convivientes²⁰⁶.

Si el objeto procede de un inmueble de uso no residencial, por ejemplo, un local comercial, y existen relaciones de subordinación —como es el caso de casi todos aquellos edificios que se utilizan como sede de un negocio²⁰⁷—, hay que entender por cabeza de familia a su titular, ya sea persona física o jurídica²⁰⁸. Así, la STS de 21 de mayo de 2001²⁰⁹ considera cabeza de familia al titular de la discoteca cuando un cliente no identificado lesionó a otro al *arrojarle un vaso*; en la STSJ de Cataluña de 14 de enero de 2010²¹⁰, en referencia a los daños causados por las *bolás procedentes de un campo de golf*, se considera que el Club de golf titular del mismo es el cabeza de familia por ser quien ejerce las funciones de dirección del centro y el responsable de los daños ocasionados por terceros que son los golfistas que ocupan las instalaciones practicando este deporte; y en la STS, Sala 4ª, de 12 de marzo de 1975 se estima que el

que la calificación de cabeza de familia ha de ser atribuida indistintamente al varón y a la mujer, y, por ello, al padre o a la madre. Apunta el tribunal de apelación que dado el carácter de bien privativo del piso de la madre, podría parece que el concepto expuesto por los precitados artículos 1910 y 1908.2º CC, recaer únicamente sobre ella. No obstante, esta conclusión, ha de ser puesta en relación con el art. 1366 CC y, por lo tanto, es la sociedad conyugal de los padres del causante directo del daño, quien queda obligada a indemnizar el daño causado, pues la obligación ha de tipificarse como extracontractual, sin que pueda predicarse la existencia de dolo o culpa grave en la conducta de la esposa, y el círculo en que se generó la precitada obligación es la administración de bienes por tal ha de entenderse la custodia y recta utilización y uso de inmueble.

²⁰⁶ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 18; COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 9; PEÑA LÓPEZ, L., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Aranzadi, *cit.*, pág. 2480.

²⁰⁷ Como precisa PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 CC”, Tirant lo Blanch, *cit.*, pág. 13048.

²⁰⁸ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1422; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 48.

²⁰⁹ RJ 2001, 6464.

²¹⁰ RJ 2010, 2622.

cabeza de familia del artículo 1910 en un local que utiliza una persona jurídica es esta, concretamente, la Diputación Provincial de Granada, a la que pertenecía el Hospital desde el que *se arrojó un enfermo mental* que cayó sobre una pareja de novios.

Asimismo, en la expresión “cabeza de familia” deben incardinarse a las comunidades de propietarios en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal como titulares de los elementos comunes, que utilizan el edificio y tienen el deber de controlar lo que ocurre en su recinto, manteniendo en correcto estado sus instalaciones. Serán, en principio, responsables de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren desde el espacio común del edificio y en general de los daños que tuvieren su origen en los elementos comunes²¹¹.

Para los casos en que el inmueble del que procede el objeto esté subarrendado, debemos distinguir según el subarriendo sea parcial o total, teniendo en cuenta que el artículo 8.2 LAU, para el arrendamiento de vivienda, no admite el subarriendo total, sino solamente el parcial, previo consentimiento escrito del arrendador, de forma que, en principio, el arrendatario (subarrendador) ha de habitar en la vivienda. Esta limitación no existe para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, en que cabe el subarriendo total o parcial. Pues bien, en caso de subarriendo parcial, estimamos que a efectos de responsabilidad por caída de cosas responderá el arrendatario y el o los subarrendatarios de las cosas caídas o arrojadas desde las habitaciones que tuvieran adjudicadas, y solidariamente todos ellos si han caído o se han arrojado desde una zona común, o no se puede identificar la habitación de la que procede la cosa causante del daño. Sin embargo, en caso de subarriendo total, lo que solamente puede darse en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, responde el subarrendatario, no el subarrendador que no ocupa el inmueble.

²¹¹ Entre otras muchas, se atribuye la responsabilidad a la comunidad de propietarios en concepto de cabeza de familia en la SAP de Málaga de 14 de febrero de 2005 (JUR 2005, 139692), SAP de Guipúzcoa de 21 de junio de 2005 (JUR 2005, 203411), SAP de Navarra de 25 de enero de 2017 (JUR 2017, 140149), SAP de Pontevedra de 22 de mayo de 2018 (JUR 2018, 206704), SAP de Barcelona de 1 de junio de 2018 (AC 2018, 951) y SAP de Lérida de 7 de septiembre de 2018 (JUR 2018, 246869). *Vid. ut supra* capítulo IV.2.

3.3. Sujeto responsable cuando existen relaciones de igualdad

Cuando en una casa conviven varios adultos en plano de igualdad, como sucede, por ejemplo, si conviven varios amigos o estudiantes durante el curso académico, todos y cada uno de ellos son cabezas de familia a efectos legales²¹², y en principio responden solidariamente.

Ahora bien, en estos casos debemos distinguir los supuestos en que las cosas que se arrojan o caen por un hecho humano y aquellos en que caen por efecto de la gravedad y sin intervención causal inmediata de hecho humano alguno.

3.3.1. Supuestos en que la cosa se arroja o cae por un hecho humano

Si la cosa causante del daño se arroja o cae por el acto de una persona, y su autor es uno de los cabezas de familia perfectamente identificable, parece razonable, como ya decían las Partidas²¹³, entender que solamente deba responder él y no los demás que también habitan la casa²¹⁴. Por ejemplo, si habitan la vivienda tres amigos y dos de ellos están colgando un tendedero que se les cae, solamente responden los dos causantes del daño, que lo harán solidariamente, pero no el que se ha mantenido al margen de tal acción. Y si cabe identificar a uno que no ha podido realizar el acto dañoso (por ejemplo, uno de los moradores estaba de vacaciones en la época en que se producen los daños), este quedará excluido de responsabilidad, pero no los demás²¹⁵.

En los casos en que existiendo varios cabezas de familia que conviven en nivel de igualdad, es un tercero quien arroja o al que se le cae la cosa desde la vivienda, cada uno de los convivientes responderá de las personas de quienes así debe hacerlo en virtud del artículo 1903 CC (por ejemplo, si hay hijos menores, y conviven varios cabezas de familia, solo

²¹² ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 28; PEÑA LÓPEZ, L., “Comentario al artículo 1910 CC”, Aranzadi, *cit.*, pág. 2480; BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 14.

²¹³ Partidas 7, 15, 25: “(...) E si muchos omes morassen en la casa, donde fuesse echada la cosa que fiziesse el daño, quier fuesse suya, o la tuuiesen alogada, o empresada, todos se so vno son tenudos de pechar el daño, si non supiessen ciertamente qual era aquel por quien vino. Pero si lo supiessen, el solo es tenuto de fazer emienda dello, e non los otros (...)”.

²¹⁴ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 29. Así lo entiende también COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 13.

²¹⁵ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910”, *cit.*, pág. 1421.

responderá el cabeza del que dependen²¹⁶) y de los hechos de otras personas que convivan manteniendo el responsable frente a ellas el carácter de principal. Sin embargo, todos los cabezas de familia que conviven en nivel de igualdad son responsables solidariamente en virtud del artículo 1910 CC de quienes se encuentran en la vivienda con anuencia de todos, como es el caso de un fontanero que entra para arreglar una avería. Ahora bien, en la misma línea señalada anteriormente, creemos que cada uno debe responder por los hechos de quienes introduce en la casa. Si uno de ellos hace una fiesta y uno de sus invitados tira una colilla incendiando el toldo de la vecina del piso inferior, los tres compañeros de piso, continuando con el mismo ejemplo, en principio y teniendo en cuenta las circunstancias que concurran en cada caso, no deben responder de los daños causados, sino solo quien le invitó, con independencia de la acción de regreso que pueda dirigir contra él. Cada uno responde solamente de los hechos dañosos de los terceros que accedan a la casa con su propia anuencia²¹⁷, pues si la responsabilidad del artículo 1910 CC está fundada en el riesgo generado por el propio uso objetivo del edificio del que es responsable el cabeza de familia, a estos efectos, quien hace uso del mismo en su propio beneficio es quien introduce a terceros en el mismo, asumiendo la responsabilidad por sus actos como principal: es quien debe controlar el espacio, y mantener su orden y concierto.

Igualmente, atendiendo a los antecedentes históricos del precepto, creemos que si no es posible identificar al sujeto causante del daño, pero sí que el objeto arrojado procede de la casa de la que son cabezas de familia, todos ellos deben responder solidariamente de acuerdo con la doctrina jurisprudencial sobre responsabilidad civil por acto ilícito común, y concretamente la responsabilidad civil por el daño causado por miembro indeterminado de un grupo²¹⁸. Así, el Derecho Romano preveía que si moraban la vivienda varios *habitatores* sin divisiones en la misma y se ignora cual fue el autor del daño, la condena recaía sobre todos, que respondían solidariamente. Gayo justificaba esta solución en el hecho de que era imposible saber quien había arrojado o vertido la cosa (D. 9, 3,2). Y el artículo 1904 del Proyecto de García Goyena, preveía que “todo el

²¹⁶ Como señala ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 29.

²¹⁷ Así lo considera DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1421, al decir responden solidariamente todos salvo que se logre identificar a uno solo que deba responder (p.e. el que invitó a quien había tirado la cosa).

²¹⁸ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 30; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo...”, *cit.*, pág. 2136; DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 2053.

que habita como principal una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma. Cuando sean dos o más, y se ignorase la habitación de que procede el daño, responderán todos mancomunadamente de su reparación”, si bien la expresión mancomunadamente debe entenderse referida a la solidaridad pues así se deriva del artículo 1956²¹⁹.

Pues bien, en estos casos, el perjudicado podrá ejercitar su acción contra los diversos responsables, todos los cabezas de familia, o, si lo prefiere, solo contra alguno o algunos de ellos, sin que, en este último supuesto esté mal constituida la relación jurídico procesal por no traerse a juicio al resto (art. 1144 CC)²²⁰. Aunque no se refiere específicamente al artículo 1910 CC, sino en general a los daños causados por miembros indeterminados de un grupo, tiene especial relevancia²²¹ la STS de 8 de febrero de 1983²²², en la que se presentaban los siguientes hechos: un menor resultó lesionado en el ojo derecho al pasar por el lugar en el que otros menores, hijos de los demandados, jugaban, lanzándose entre sí pequeños trozos metálicos punzantes, uno de los cuales alcanzó a aquel en el ojo causándole incluso la pérdida de la visión. No se pudo determinar cual de los menores, hijos respectivamente de los seis demandados, fue el causante del lanzamiento que motivó las lesiones de la víctima, si bien no cabía ninguna duda de que el autor fue uno de ellos. Pues bien, en el considerando Cuarto de la Sentencia citada, se recoge la siguiente doctrina, que ha sido reproducida posteriormente por la práctica totalidad de las resoluciones del Alto Tribunal en las que se planteaba esta problemática; “(...) la circunstancia de que no se haya probado cual de los menores hijos de los recurrentes fue el causante material de la lesión padecida por Eduardo B. no obsta a la responsabilidad de los demandados, ya que el CC, arts. 1910, 1564, 1783 y 1784 y la Ley de Caza de 4 abril 1970 (art. 33.5) contemplan supuestos en que se declara la responsabilidad de ciertas personas por los daños causados por otras desconocidas pero pertenecientes a grupos determinados (la

²¹⁹ Como ya hemos expuesto anteriormente, el artículo 1956 del Proyecto de 1851 disponía que hay mancomunidad entre deudores “cuando dos o mas personas se obligan a una misma cosa de modo que esta pueda exigirse en su totalidad a cada uno de ellos”.

²²⁰ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 15. Cita en este sentido las SSTs de 12 de julio de 1995 (RJ 1995, 5962), 16 de febrero de 1995 (RJ 1995, 884), 1 de junio de 1994 (RJ 1994, 4568), 1 de junio de 1989 (RJ 1989, 4280), 20 de febrero de 1989 (RJ 1989, 1215), 12 de diciembre de 1988 (RJ 1988, 9427), 14 de julio de 1988 (RJ 1988, 5691), 19 de diciembre de 1987 (RJ 1987, 9589) y 28 de septiembre de 1977 (RJ 1977, 3521).

²²¹ Como destaca COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 15.

²²² RJ 1983, 867.

familia que convive con el responsable, los miembros de la partida de caza, etc.), consecuencia, como pone de relieve la doctrina científica, de matiz objetivista que desecha por inequitativo exonerar de responsabilidad por esos daños, acudiendo a la fuerza mayor, que dejaría sin indemnización a las víctimas, con lo que, además, se orillan las dificultades de prueba atribuyendo las responsabilidades al grupo a que pertenece el desconocido autor de la infracción dañosa, y a su vez se fundamenta la solidaridad de los responsables personalizando la responsabilidad en todos y cada uno de los miembros del grupo a través de sus representantes, en el caso contemplado, los padres de los menores causantes de los daños; solidaridad que ha declarado esta Sala en casos en que participando varias personas en la causación de daños a terceros no es posible deslindar la actuación de cada una de aquellas en el evento nocivo —SS., entre otras, de 20 mayo 1968²²³, 20 febrero 1970²²⁴, 15 octubre 1976²²⁵, 23 octubre 1978²²⁶—”.

3.3.2. Supuestos en que la cosa se cae sin intervención causal inmediata de hecho humano

Si se trata de una caída de un objeto por efecto de la gravedad y sin intervención causal inmediata de hecho humano, como sucede si se cae *un tiesto* o *el tendadero* que está sujeto en la fachada o un supuesto de inmisión de agua, deben responder todos solidariamente. Así por ejemplo, si tres amigos viven juntos y dos de ellos están de viaje cuando un tiesto cae desde la casa, y sin perjuicio de las circunstancias que concurran en cada caso, en principio responderían los tres cabezas de familia solidariamente. Además, y nuevamente sin olvidar las particularidades que se puedan dar en cada supuesto, parece que si varias personas, en plano de igualdad, alquilan una vivienda y se adjudica una habitación a cada uno de ellos, cada uno sería responsable de las cosas caídas desde su habitación²²⁷. Ahora bien, si no puede identificarse la habitación de la que procede el daño o cae desde las zonas comunes (salón, cocina, cuartos de baño...) han de responder todos ellos solidariamente²²⁸. Esta solución coincide con la

²²³ RJ 1968, 2827.

²²⁴ RJ 1970, 938.

²²⁵ RJ 1976, 4188.

²²⁶ RJ 1978, 3220.

²²⁷ No obstante, habrá que examinar cada supuesto ya que puede concurrir incluso la responsabilidad del propietario. *Vid. ut infra* capítulo II.5.2 y 7.

²²⁸ En este sentido se manifiesta también RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 45.

que daba ULPIANO a los casos en que varias personas habitasen la misma vivienda pero con divisiones, en que se reconocía acción solamente contra aquel que habitaba la parte desde la que se había vertido, pero si la cosa se arrojase desde una zona común —concretamente se refería la terraza común—, consideraba que todos quedaban obligados (D. 9,3,5,1 y 2).

4. RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE FAMILIA POR HECHO PROPIO O AJENO

El cabeza de familia es responsable tanto si es él mismo el autor de la caída o derrame, como si lo es cualquiera de las personas que habitualmente conviven en la casa, ya sean familiares o dependientes, dependencia que no es necesario que sea familiar o de sangre, sino que puede ser también una dependencia económica o de servicios, o simplemente jerárquica, como la de estado religioso²²⁹.

Por lo tanto, el cabeza de familia responderá de los daños producidos por las cosas que se les hayan caído o que hayan sido arrojadas por aquellas personas de las que deba responder de acuerdo con el artículo 1903 CC: los progenitores responderán por las cosas que arrojen o se les caigan a los hijos que se encuentren bajo su guarda; los tutores, de las arrojadas —o caídas— por los menores o incapacitados que están bajo su autoridad y habitan en su compañía; los dueños o directores de un establecimiento o empresa serán responsables de los daños ocasionados por las cosas arrojadas o que se les hayan caído a sus dependientes o empleados; y los titulares de Centros Docentes de enseñanza no superior responderán por las cosas que arrojen o se caigan a los alumnos menores desde dicho Centro, durante el período en que se encuentran bajo el control o vigilancia del profesorado del mismo, desarrollando actividades escolares o extraescolares y complementarias. En cualquiera de estos casos, el perjudicado puede dirigirse contra el sujeto responsable en virtud del artículo 1910 CC, en tanto principales de la vivienda o local que habitan u ocupan con el causante directo del daño, pero también cabe la posibilidad de que fundamente su demanda en el artículo 1903 CC, en tanto responsabilidad por culpa *in vigilando*, *in educando* o *in eligendo*. Ahora bien, si se acude al artículo 1910 CC, el demandado no puede liberarse de responsabilidad probando que puso toda la diligencia de un buen padre

²²⁹ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 50.

de familia para evitar el daño, pues con independencia de su culpa se verá obligado a reparar los daños²³⁰.

Entre los dependientes o empleados por los que responde el cabeza de familia *ex* artículo 1910 CC se incluye a quien presta servicios domésticos en la vivienda y cualquier otro empleado estable. Pero también responderá el cabeza de familia cuando el causante del daño sea una persona no conviviente que se halla en la casa al servicio de sus ocupantes, como quien realiza en la casa un trabajo puntual (por ejemplo, el fontanero, electricista o el albañil que realizan una reparación)²³¹. Para estos casos, debemos aludir nuevamente a la STS de 12 de abril de 1984, que desestimó la alegación de la recurrente basada en que la inundación causada en el piso inferior no era de su responsabilidad pues se debía a que un trabajador de la empresa a la que había encomendado la realización de ciertas obras se había dejado un *grifo abierto* en su vivienda. También, la SAP de Vizcaya de 29 de mayo de 2002²³² responsabiliza al cabeza de familia de los desperfectos causados a un vehículo aparcado en la calle, por la caída de diversos *pegotes de cemento* procedentes de una obra que se estaba llevando a cabo por unos operarios en su casa; y la SAP de Ávila de 20 de abril de 2001²³³ considera responsable a la propietaria de una vivienda de los daños ocasionados por los obreros que había contratado para que llevaran a cabo una obra de reforma en su casa, y que arrojaron por la red de saneamiento del edificio *cascotes y restos de obra*, lo que originó un atasco de la bajante, a la altura del piso primero, causando una inundación en este piso y en un local de la planta baja²³⁴.

²³⁰ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, págs. 50 y 51. GÓMEZ CALLE, E., *La responsabilidad civil de los padres*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1992, págs. 242 y 243, así lo pone de manifiesto al comparar la responsabilidad de los padres por los hechos de sus hijos en virtud del artículo 1903.2 CC y en concepto de cabeza de familia (*ex* art. 1910 CC): “si un hijo del cabeza de familia dejase caer un objeto desde la casa y ocasionase así un daño, el o los progenitores responderían del mismo, aun sin que mediara culpa de su parte: la atención que hayan podido prestar al hijo, la vigilancia desarrollada sobre él y la educación que se le haya impartido son irrelevantes a los efectos del artículo 1910 CC”.

²³¹ Sin embargo, ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 28, entiende que la responsabilidad *ex* artículo 1910 CC comprende los daños ocasionados por cosas arrojadas o que se les caigan a los no convivientes que se hallan en la casa al servicio de sus ocupantes, salvo que el cabeza de familia pruebe haber empleado toda la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño (art. 1903, último párrafo).

²³² JUR 2002, 223408.

²³³ JUR 2001, 181388.

²³⁴ Sentencias citadas por COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 17.

Respecto a las personas que conviven con el cabeza de familia en relación de subordinación, pero sin que este responda por ellas en virtud del artículo 1903 CC (como puede suceder, por ejemplo, en caso de convivencia con los padres, los suegros o el hijo emancipado), ALBALADEJO considera que el principal responde de sus actos dañosos mientras no pruebe que fueron obra de tales personas; pero no responderá si lo prueba²³⁵. Sin embargo, estimamos con la mayoría de la doctrina, que el cabeza de familia ha de responder por los actos de dichas personas, aunque se determine que fueron autoras del evento dañoso, pues el principal ha de responder por los actos de quienes habitaren con él, ya sea bajo su dependencia formal o real²³⁶.

Tampoco existe unanimidad de criterio en la doctrina a la hora de determinar si el cabeza de familia debe responder también de los daños causados por las cosas caídas o arrojadas por quien se encuentra transitoriamente en su casa con su anuencia, por ejemplo, si se trata de unos invitados, visitas o huéspedes. En el Derecho romano no se consideraba *habitor* a quien se hospedaba, aunque lo fuera por largo tiempo, sino a quien le había dado alojamiento (D. 9,3,1,9). También en la Ley XXV del Título XV de la Partida séptima se excluye al huésped, aunque morase cotidianamente, pero se prevé como excepción que se pudiese comprobar que fue él quien echó o arrojó la cosa que provocó el daño²³⁷.

Para ALBALADEJO, el cabeza de familia responde por los actos dañosos de un huésped o un invitado, salvo que pruebe que fueron obra de ellos. Y en los casos de más fugaz permanencia en la casa, como una visita, o quien entra unos instantes como el portero o un recadero, el cabeza de familia no debe soportar los daños que estos causen tirando, ocultamente por ejemplo, algo por una ventana; y no responderá en cuanto pruebe

²³⁵ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 28.

²³⁶ SANTOS BRIZ, J., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 658; CAVANILLAS MÚGICA, S., *ob. cit.*, pág. 174; PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, pág. 1610; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1421; BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 14; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 377.

²³⁷ “E si entre aquellos que morassen cotidianamente en la casa, ouiesse alguno que fuesse huesped, aquel non es tenuto de pechar ninguna cosa en la enmienda del daño que assi acaesciesse; fueras ende, si el mesmo lo ouiesse fecho”. *Los Códigos españoles concordados y anotados*, T. IV, Madrid, 1848. Disponible en: <https://books.google.es/books?id=DDUrAQAAMAAJ&pg=PA399&lpg=PA399&dq=como+los+hostaleros+que+tiene+colgadas&source=bl&ots=qycQH0H4WO&sig=ACfU3U0BnzaZDymXXvnfBU2wUgC77KNP2g&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjS7ObdztkAhUImRQKHWRgCsYQ6AEwDHoECAgQAQ#v=onepage&q&f=false>.

que la acción es obra de ellos. Pero mientras no se haga esto, no habrá sino que admitir que el cabeza de familia responde provisionalmente, ya que no está demostrado que la acción dañosa no es ni obra suya ni de sus convivientes de los que responde²³⁸. Sin embargo, compartimos la opinión de la doctrina mayoritaria, que entiende que el artículo 1910 CC hace responsable al cabeza de familia de los actos de cualquier persona que esté transitoriamente en la vivienda, con independencia de la acción de regreso del cabeza de familia frente al causante directo del año, en los casos en que así proceda²³⁹, pues si únicamente respondiera de las caídas ocasionadas por aquellos de quienes legalmente debe responder, realmente el artículo 1910 CC sobraría por superfluo, bastando a estos efectos el artículo 1903 CC²⁴⁰. Si no existiera el artículo 1910, la víctima debería dirigir su reclamación frente al autor material del daño, quien sería exclusivamente responsable frente a ella, para lo cual es evidente que debería identificarlo, y esta circunstancia generalmente será muy dificultosa. Y precisamente para facilitar las cosas a la víctima, el artículo 1910 CC declara responsable al cabeza de familia, sin perjuicio de la acción de repetición que le corresponda frente al causante directo del daño si llega

²³⁸ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 28. SANTOS BRIZ, J., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 659 parece excluir también a quien pase fugazmente por la casa pues dice que el cabeza de familia responderá por los actos propios y por los de aquellas personas que allí habitaren bajo dependencia formal o real del principal o cabeza de familia. Y luego alude al artículo 1564 CC, diciendo que está influido y tiene los mismos antecedentes que el artículo 1910 CC, y hace responsable al arrendatario por el deterioro causado por las personas de su casa, y añade “de igual forma que en el otro supuesto (el del art. 1910), aunque el autor sea anónimo, si bien ha de pertenecer a ese grupo de «personas de su casa», no estrictamente formada por sus familiares. La dicción legal incluye también a extraños, con tal que convivan en la casa y aun en el supuesto de que no convivan, si para algún efecto pueden considerarse personas de su casa”.

²³⁹ MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, pág. 527; CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, *cit.*, pág. 174; PANTALEÓN PRIETO, A. F., *ob. cit.*, pág. 1610; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Tirant lo Blanch, *cit.*, págs. 13048 y 13049; BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 14; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1421; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 51; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 377. En cuanto a la posición mantenida por nuestros tribunales, en las SSAP de Murcia de 13 de febrero de 2014 (JUR 2014, 90360) y Soria de 25 de octubre de 2004 (JUR 2004, 313597) se condena al cabeza de familia por los daños causados por una visita.

²⁴⁰ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 51; SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, *cit.*, pág. 367 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, págs. 7 y 8.

a identificarse²⁴¹. Pero además, por ser quien habita el inmueble como principal, es quien debe controlar los riesgos y las actividades que se realizan en él, tanto por actos propios como ajenos. El artículo 1910 CC le convierte en un garante frente a la víctima de los daños culposamente ocasionados por el tercero que haya arrojado algo desde su vivienda, ámbito sobre el que él tiene el control efectivo. Esta es precisamente, a nuestro juicio, la principal virtualidad del precepto²⁴².

Respecto a quien hay que considerar cabeza de familia cuando se trata de cosas arrojadas o caídas desde un establecimiento hotelero —hotel, hostal, pensión o cualquier otro—, en opinión de algunos autores, cada cliente responde de los daños por las cosas arrojadas o caídas desde su habitación puesto que es quien la ocupa. A favor de esta tesis se alega que dicho cliente no es una visita, entre otras cosas, porque abona un precio por permanecer en la habitación. Además, se señala que el verbo “habitar” no lleva implícita la idea de una duración determinada, simplemente implica vivir en un lugar, sin ofrecer más especificaciones en cuanto al tiempo. Ciertamente los clientes no residen en las habitaciones de forma permanente, pero sí de modo transitorio, de un modo similar a un arrendatario, y pueden permanecer en la habitación de un hotel desde horas, hasta años²⁴³. Sin embargo, entendemos, como hacen otros autores, que el cabeza de familia es el titular del establecimiento, pues la expresión “que habita” implica un elemento de continuidad que no se da en el cliente, que no habita allí, sino que solamente se hospeda de forma ocasional. Su situación se debe asimilar a la de un huésped en una vivienda, y no a la del arrendatario. Además, el artículo 1910 CC pretende lograr una concentración de la responsabilidad sobre un sujeto conocido y accesible, y ello no se lograría si se tuviera por responsables a los huéspedes y no al hotelero²⁴⁴. Por lo tanto, responderá

²⁴¹ SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, cit., pág. 368 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 8.

²⁴² Como señala SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 8.

²⁴³ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 12.

²⁴⁴ CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., pág. 174; MARTÍN CASALS, M. y SOLÉ FELIÚ, J., *ob. cit.*, pág. 2077. Esta parece también la postura de DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 2053, al decir que el responsable puede dirigir la acción de repetición contra el causante material del daño, como es el caso del residente de una pensión. En este sentido se inclina también RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 51, que además expone en la pág. 48, que “la misma solución es adoptada por el ordenamiento austriaco no considerándose tenedor de la vivienda, en el sentido del § 1318, al huésped que solo de forma ocasional se encuentra en la misma, dado que el propietario o poseedor de la

el hotelero de los objetos arrojados desde la habitación por los huéspedes, o los que se les caigan, aunque se pueda identificar a quien lo hizo, pero luego tendrá una acción de regreso contra el causante directo del daño. Responde como guardián, pues es al titular del establecimiento al que le corresponde la supervisión de las habitaciones y la adopción de las medidas necesarias para evitar situaciones peligrosas. Esta es la solución que ya daba el Digesto 9,3,1,9 al señalar que “el huésped no quedará obligado porque no habita allí sino que solamente se hospeda, pero queda obligado el que le hubiera hospedado. Pues hay tanta diferencia entre el habitante y el huésped como la hay entre el domiciliado y el transeúnte”.

¿Y en los alquileres de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico? ¿Se asimila su situación a la del arrendatario o a la del huésped? ¿Resulta aplicable el artículo 1910 CC? ¿Quién tiene la condición de cabeza de familia a los efectos que estudiamos? Pues bien, debemos partir de que lo que caracteriza el uso de este tipo de apartamentos y viviendas

vivienda conserva todavía la efectiva potestad de disposición sobre las habitaciones en que aquel habita. La jurisprudencia austriaca ha asimilado los huéspedes de un hotel al huésped que el propietario de una vivienda puede acoger en su casa, rechazando la tesis de que la posición de aquel es similar a la de un subarrendatario”. Y refiere un interesante caso que se planteó ante los tribunales austriacos: “el demandante llegó como huésped al hotel propiedad de la demandada, aparcando su vehículo en la vía pública por indicación del portero. En el mismo momento en que, con ayuda de un trabajador del *establecimiento hotelero*, se realizaba la maniobra de aparcamiento, *un estudiante, alojado en otra habitación del hotel, depositaba en el borde de la ventana, que estaba abierta, una botella de cerveza*, y por un movimiento del ala de la ventana el objeto cayó sobre el vehículo del demandante ocasionándole los daños cuya reparación se reclama en la demanda a la propietaria del hotel. La parte demandada pretendió que la responsabilidad incumbía al huésped del hotel desde cuya habitación había caído la botella de cerveza, por entender que el estudiante, al alojarse en el hotel, había obtenido el uso exclusivo de la habitación que ocupaba. En otras palabras, que durante el tiempo en que el huésped se hallara en su habitación, este tenía un verdadero poder de disposición sobre dicho espacio”. Sin embargo, el tribunal de apelación entiende que en caso de acogimiento de un huésped se ha de considerar responsable al hotelero y no al huésped, tenedor de la vivienda y responsable según el § 1318 Código civil austriaco, que dispone: “Si alguien resulta dañado por la caída de una cosa suspendida o colocada de forma peligrosa, o por lo arrojado o derramado desde una casa, responderá del daño aquel desde cuya casa se arrojó o derramó, o cayó la cosa”. La responsabilidad es inherente al propietario del hotel porque no existen unidades de vivienda separadas sobre las que el huésped pueda disponer de forma exclusiva, sino que es el propietario a quien corresponde la supervisión de las habitaciones y del personal del hotel, así como la adopción de medidas necesarias para evitar peligros. Y concluye RAMOS MAESTRE señalando que “en definitiva, el tribunal entendió que, el derecho de uso concedido al huésped no alcanzaba el poder de disposición necesario para hacer surgir la responsabilidad prevista en el § 1318”.

es que se trata de un alojamiento ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios. En consecuencia, su situación, en principio, podría asimilarse a la del huésped y no a la del arrendatario, pero con una importantísima peculiaridad frente al huésped de una vivienda o de un establecimiento hotelero: en estos existe un principal que habita la casa (el hotel, pensión, etc), pero en el caso de las viviendas turísticas no lo hay. Por eso, cabe pensar que en estos casos habría que reconducir la responsabilidad por los daños por cosas caídas o arrojadas desde ellas al artículo 1902 CC, porque realmente no hay un cabeza de familia. Ahora bien, tal solución perjudica a la víctima, pues tendrá que identificar al causante del daño con la dificultad que ello conlleva, y probar la culpa. De ahí que, guiados por la finalidad del artículo 1910 CC de mantener la seguridad de los lugares de tránsito ante los daños causados por objetos procedentes de una casa y proteger a la víctima, resulta preferible entender que, dado que mientras que el usuario habita el apartamento o vivienda turística es quien controla el espacio y obtiene un provecho, debe responder acudiendo al artículo 1910 CC siempre que el origen del daño se halle en un hecho humano. Sin embargo, no parece que el usuario del piso deba responder en virtud del artículo 1910 CC por los daños por caídas que no se deban a un hecho humano, o por las filtraciones de agua debidas al mal funcionamiento o rotura de las instalaciones del apartamento, salvo que sea por un acto debido a la propia actuación del usuario, como sería si se dejase un grifo abierto. En otro caso responderá el propietario.

Finalmente, debemos hacer notar que la doctrina coincide en excluir la responsabilidad del cabeza de familia cuando se prueba que el daño es causado por las cosas arrojadas por terceros que se encuentran en la casa en contra de su voluntad, como será el caso de un ladrón²⁴⁵ o un okupa. Si se trata de un ladrón, el cabeza de familia no responderá sino el causante material del daño en virtud del artículo 1902 CC. Si se trata de un okupa, entendemos que es él quien debe responder como cabeza de familia *ex* artículo 1910 por ser quien habita y disfruta del inmueble, aunque sea en

²⁴⁵ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 29; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 375, nota 38; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 52; COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 18. SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 9 entiende que a los efectos de la responsabilidad del titular de la vivienda “estos supuestos deben considerarse casos fortuitos siempre que se den sus requisitos, es decir, que pueda considerarse la irrupción del tercero en la vivienda como un suceso imprevisible o que aunque pudiera preverse, fuera inevitable; para cuya consideración bastará con que la vivienda hubiere estado convenientemente cerrada el día de autos”.

contra de la voluntad del propietario. Excluirle de tal concepto obligaría al perjudicado a acudir al artículo 1902 CC, lo que favorecería al okupa al exigir la identificación del autor material y la concurrencia de culpa, y no se puede hacer de mejor condición a quien habita de forma irregular.

5. SINGULARIDADES EN FUNCIÓN DEL HECHO GENERADOR DEL DAÑO

La determinación del sujeto responsable exige distinguir los diferentes supuestos de daños que se incluyen en el ámbito de aplicación del artículo 1910 CC: cosas arrojadas o que caen²⁴⁶.

5.1. Daños ocasionados por las cosas arrojadas

Cuando una cosa es arrojada, hay una acción humana que impulsa un objeto, lo que no sucede en el supuesto de caída, que puede deberse sin más a que esté mal colocada y cae por la fuerza de gravedad. Por eso, se ha destacado que el hecho de arrojar algo desde un recinto al exterior es un acto peligroso y responde casi siempre a un acto doloso, o cuando menos, intrínsecamente negligente, dado el evidente riesgo de que pueda dañar a cualquier persona o cosa que pudiera estar debajo del recinto desde el que se ha arrojado²⁴⁷. En este caso, responderá el cabeza de familia que habita en el recinto, tanto si la ha arrojado él mismo, como si lo es por cualquiera de las personas que, según hemos visto, debe responder, y no podrá exonerarse de responsabilidad probando que empleó la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño, pues el artículo 1910 CC le convierte en garante frente a la víctima de los daños ocasionados por un tercero que haya arrojado algo desde su vivienda o local pues se trata del ámbito que el debe controlar. Sería objetivamente responsable de los daños dolosa o culposamente causados por los terceros que estuviesen en su vivienda²⁴⁸.

²⁴⁶ Sobre las filtraciones de agua *vid. ut infra* capítulo III 4.3.

²⁴⁷ SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, cit., pág. 366 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 7; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 170.

²⁴⁸ SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, cit., pág. 369 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 8.

5.2. Daños ocasionados por las cosas caídas

Cuando nos referimos a las cosas caídas, ya no se presupone la existencia de una acción humana que impulsa el objeto, como ocurre con la acción de arrojar, sino que estamos generalmente ante supuestos en que se ha colocado un objeto por el propietario o por el ocupante del inmueble (por ejemplo, *macetas, carteles* fijados en la fachada, o cualquier tipo de elementos situados en la terraza, como *sombrillas, tendedores móviles, todo tipo de trastos...*), y que cae muchas veces con ocasión de la concurrencia de fuertes vientos, u otros fenómenos meteorológicos. Pues bien, con independencia de la posible exoneración del *habitor* en estos casos por fuerza mayor, debemos apuntar que en principio procederá su responsabilidad en virtud del artículo 1910 CC.

Ahora bien, no nos parece que en todo caso la responsabilidad deba recaer sobre el cabeza de familia, habitante de la vivienda o local, distinto del propietario, *ex* artículo 1910 CC. Sí deberá responder cuando el objeto caído ha sido colocado por el *habitor* o por alguna de las personas por las que debe responder en virtud de dicho precepto o si se trata de cosas que no fueron colocadas voluntariamente en la parte exterior del recinto por hecho humano (como es la nieve acumulada en el tejado)²⁴⁹. Sin embargo, nos surgen dudas cuando el objeto caído haya sido fijado en el exterior del edificio por el propietario. Tratándose de una vivienda o local arrendado, normalmente se tratará de mejoras realizadas en la vivienda antes de la celebración del contrato de arrendamiento, como sería el caso de la caída de elementos que sin formar parte de la estructura del edificio, y no siendo elementos comunes, según la Ley de Propiedad Horizontal, estén ubicados en la parte exterior del mismo, de manera más o menos permanente (normalmente sujetos a la fachada), por ejemplo, *estructuras de aluminio de cerramientos de terrazas o de armarios, antenas de televisión o tendedores atornillados* a la fachada del edificio o a las paredes de la terraza²⁵⁰. Ciertamente, si el objeto en cuestión presentaba desde la celebración del contrato un evidente mal estado que hiciera temer por su caída²⁵¹, o si estando en buenas condiciones cuando se celebró el contrato, se deteriora después, el arrendatario deberá comunicarlo al arrendador,

²⁴⁹ *Vid. ut infra* capítulo III, 1.2.

²⁵⁰ SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, cit., pág. 371 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 12.

²⁵¹ De acuerdo con el artículo 1562 CC, a falta de expresión del estado de la finca, se presume que el arrendatario recibió la cosa arrendada en buen estado, salvo prueba en contra.

que desde la comunicación, y en un plazo prudencial para afrontar su reparación o aseguramiento, asume la responsabilidad por los daños que su caída pueda ocasionar. Ahora bien, si el arrendatario no lo comunica, será su responsabilidad, que se le podrá exigir *ex* artículo 1910 CC²⁵². En otro caso, habrá que atender a las circunstancias concurrentes para determinar si procede la responsabilidad del arrendatario (*ex* artículo 1910 CC), del propietario (*ex* artículo 1902 CC)²⁵³, o de ambos²⁵⁴.

6. CASOS EN QUE NO SE PUEDE DETERMINAR DE DONDE PROCEDE EL OBJETO

Cuando se conoce que el causante del daño es alguien perteneciente a un grupo, pero se ignora cual de sus componentes en particular lo ha realizado, no se plantean problemas si, cualquiera que sea el miembro del grupo que haya ocasionado el daño, cabe responsabilizar por ello a la misma persona, pues el perjudicado podrá dirigirse contra ella exigiendo la reparación del perjuicio causado²⁵⁵. Así sucede con los daños ocasionados por cosas arrojadas desde una casa sin que se sepa quien es el autor del hecho dañoso, pues el perjudicado se dirigirá contra el principal de la casa de la que proceda la cosa caída o arrojada, sin importar quien sea el causante directo. Por lo tanto, si se conoce la casa concreta desde la que la cosa fue arrojada, pero no se puede identificar a la persona que la arrojó, debe responder el cabeza de familia de la misma. Es indiferente la determinación del concreto autor del daño, pues en cualquier caso es el cabeza de familia el llamado a responder de los daños contemplados

²⁵² Así, SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, cit., pág. 371 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 12 entiende que la responsabilidad recae sobre el propietario si fue quien colocó el objeto que no presentaba indicios previos de que la caída se pudiera verificar en virtud del artículo 1902 CC.

²⁵³ Sobre la posible responsabilidad del propietario *ex* artículo 1907 CC *vid. ut infra* capítulo IV, 1.

²⁵⁴ En este sentido SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria...”, cit., pág. 372 y “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 12.

²⁵⁵ GÓMEZ CALLE, E., “Los sujetos de la responsabilidad civil. La responsabilidad por hecho ajeno”, *Tratado de Responsabilidad Civil*, Reglero Campos, L. F. (coord.), 5º ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2014, pág. 1038; MÚRTULA LAFUENTE, V., *La responsabilidad civil por los daños causados por un miembro indeterminado de un grupo*, Dykinson, Madrid, 2005, págs. 215 y 216.

en el artículo 1910 CC²⁵⁶. Así lo entendió el Tribunal Supremo en la sentencia de 21 de mayo de 2001²⁵⁷, en un supuesto en que el cliente de una discoteca sufrió lesiones cuando bailaba en la pista de una discoteca por el lanzamiento anónimo de un *objeto de vidrio* que impactó sobre él y le produjo la pérdida de un ojo. Se pone de manifiesto en ella cómo la falta de identificación del culpable no excluía la repercusión de la acción sobre el titular de la discoteca conforme al artículo 1910 CC, habida cuenta su condición de cabeza de familia a tales efectos, y la finalidad protectora del precepto, en este caso, de quienes se hallen dentro del local en cuestión.

También sucedió así en el supuesto resuelto en la SAP de Madrid de 29 de septiembre de 2006²⁵⁸, referida a la reclamación de resarcimiento de daños causados en una finca por haberse arrojado desde la vivienda colindante una *sustancia abrasiva*. En este caso, se prueba la procedencia del líquido arrojado desde la finca vecina, no la autoría del lanzamiento, que resulta indiferente para imputar la responsabilidad al cabeza de familia de la finca de la que procedía.

El problema surge cuando está identificado el edificio del que partió el objeto causante del daño, pero no se puede concretar la dependencia de la que procede. Por ejemplo, cae una botella sobre un viandante desde un edificio en régimen de propiedad horizontal y no se puede identificar la casa de la que procede el hecho dañoso. Para estos supuestos, se ha propuesto que debe responder la comunidad de propietarios por aplicación del artículo 1910 CC, siempre y cuando estemos ante cosas vinculadas al

²⁵⁶ Como señala ARCOS VIEIRA, M. L., “Responsabilidad Civil: nexo causal e imputación objetiva en la Jurisprudencia (con especial referencia a la responsabilidad por omisión)” *Cuadernos de Aranzadi Civil* núm. 22, enero-abril, 2005 (BIB 2005, 790), el artículo 1910 CC constituye un ejemplo típico de una previsión legal al respecto, aunque la solución legal conlleva que la responsabilidad no se impone solidariamente a todos los miembros del grupo, sino solamente a uno de ellos: el cabeza de familia. En este sentido, SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, págs. 378 y 379, dice que “posiblemente sea este supuesto el «nudo gordiano» de la responsabilidad por daños causados por objetos arrojados: es obvio que siempre habrá un autor material del lanzamiento, pero posiblemente le será de extraordinaria dificultad a la víctima probar que esa y no otra fue en cuestión la persona causante del daño (...) el artículo 1910 hará responder de modo objetivo al cabeza de familia siempre: el hecho de que la persona que arrojó el objeto no pueda determinarse tendrá como principal consecuencia que el cabeza de familia —siempre y cuando él también ignore la autoría del lanzamiento— no tendrá frente a quien resarcirse del pago efectuado, pero las pretensiones de la víctima no se verán frustradas en esencia por ello”.

²⁵⁷ RJ 2001, 6464.

²⁵⁸ JUR 2006, 268468.

hecho de habitar y no a partes del edificio que caen, debido a su poder de organizar la convivencia dentro del inmueble²⁵⁹.

Sin embargo, en contra de esta postura se alega, no sin razón, que esto carece de sentido como supuesto de responsabilidad por hecho ajeno, pues no guarda relación alguna con las relaciones de dependencia que dan lugar a la responsabilidad en el Derecho español, y tampoco es una aplicación de la doctrina de la responsabilidad por miembro indeterminado de grupo, pues se están incluyendo en el grupo de posibles responsables, de modo automático a vecinos cuya vivienda puede no tener ni siquiera una salida a la fachada del edificio de la que procede el objeto²⁶⁰. Ahora bien, debemos tener en cuenta que la mayoría de las comunidades de propietarios tienen un seguro de responsabilidad civil por daños que el edificio pueda causar a terceros, y en estos casos no existiría conflicto de equidad entre las víctimas y los comuneros, pues quien paga es la aseguradora²⁶¹.

Cuestión distinta es la que se plantea si no se puede determinar de qué edificio procede el hecho dañoso. En estos supuestos, la jurisprudencia ha entendido que deben responder de forma solidaria aquellos que se pueden estimar causantes del daño. En este sentido, la SAP de Huesca de 5 de noviembre de 1997²⁶², en relación con la reparación de daños ocasionados en un vehículo por la *caída de nieve*, declara responsables solidariamente a las comunidades de propietarios de los dos inmuebles de los que podía proceder la nieve o el hielo que causó los perjuicios al no resultar posible acreditar de cual de ellos exactamente procedió, pues son los únicos sujetos pertenecientes al grupo determinado que ocasionó o sobre el que recaía el peligro, máxime teniendo en cuenta que lo más probable es que la nieve proviniera tanto de uno como de otro inmueble.

También se ha estimado responsable a la comunidad de propietarios en ciertos supuestos de filtraciones de líquidos cuando no se puede determinar o individualizar el elemento privativo del que proceden²⁶³.

²⁵⁹ Se han pronunciado en este sentido DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1421; COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 13; SALANOVA VILLANUEVA, *ob. cit.*, pág. 395; MÚRTULA LAFUENTE, V., *ob. cit.*, pág. 273. Así lo entendió la SAP de Murcia de 6 de marzo de 2006 (JUR 2007, 124868).

²⁶⁰ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Tirant lo Blanch, cit., pág. 13049.

²⁶¹ MÚRTULA LAFUENTE, V., *ob. cit.*, pág. 275.

²⁶² AC 1997, 2215.

²⁶³ BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 13.

7. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD EN CASO DE ARRENDAMIENTO

Si la casa está arrendada, la responsabilidad que deriva del artículo 1910 CC corresponde al arrendatario²⁶⁴, cabeza de familia que vive en el inmueble, no al arrendador, que ha cedido a través del contrato de arrendamiento el uso del inmueble. En palabras de la STS de 20 de abril de 1993²⁶⁵, la responsabilidad *ex* artículo 1910 CC no alcanza al propietario-arrendador de la vivienda de la que procedió el hecho dañoso “que, como es obvio, no habita en ella”. Ahora bien, como señala esta misma sentencia, ello no impide que al arrendador se le pueda exigir la responsabilidad extracontractual, aunque nunca fundada en dicho precepto, sino en el genérico artículo 1902 CC, “cuando habiendo sido la causa determinante del daño el mal estado de las instalaciones de la vivienda, el propietario-arrendador, conociendo dicha circunstancia, hubiera dejado de cumplir la obligación que le incumbe de repararlas (núm. 2.º del art. 1554 del citado Código y art. 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)”. En el caso enjuiciado en esta sentencia, se exoneró de responsabilidad a los propietarios arrendadores del piso donde se produjo la *rotura del latiguillo del bidé* que originó las filtraciones que causaron el daño en el piso inferior, pues el arrendatario no había comunicado a los propietarios-arrendadores la existencia de avería alguna, ni, por tanto, les había requerido para que procedieran a su reparación; avería que incluso era desconocida para el propio arrendatario y que, con mayor razón, lo era para los propietarios-arrendadores, “a quienes, 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, cuando el arrendatario no les ha comunicado la necesidad de reparación alguna, como es su obligación, conforme establece el art. 1559 del Código Civil”²⁶⁶.

²⁶⁴ Sin perjuicio, como ya hemos expuesto, de que el uso como cuestión de hecho, y no la titularidad contractual, sea lo que determine al sujeto responsable. Así, si la casa se habita por un matrimonio, los dos cónyuges reciben la calificación de cabezas de familia, aunque solo uno de ellos sea el arrendatario. En este sentido, en la ya citada SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017, se declaró responsable, no al arrendatario, sino a su hermana, que habitaba junto a su marido y su hijo en la vivienda arrendada desde la que cayó la persiana cuando la estaba manipulando.

²⁶⁵ RJ 1993, 3103.

²⁶⁶ Aplican esta doctrina, entre otras muchas, las SSAP de Toledo de 6 de marzo de 1995 (AC 1995, 527), Madrid de 31 de marzo de 1998 (AC 1998, 5137) y Cádiz de 1 de septiembre de 2000 (JUR 2000, 298617).

Por lo tanto, el dañado puede dirigirse contra el arrendatario en virtud del artículo 1910 CC, o contra el arrendador en aplicación del artículo 1902 CC, para lo que debemos tener en cuenta que esta posición puede ostentarla no solo el propietario, sino también el usufructuario; o bien se puede dirigir frente a ambos, pero respondiendo cada uno de ellos por títulos diferentes²⁶⁷. Es el caso contemplado por la SAP de León de 5 de mayo de 2000²⁶⁸, en el que la comunidad de propietarios que era titular dominical de un sótano dañado por las filtraciones de agua residuales procedentes del sótano contiguo, ejercita sendas acciones de responsabilidad civil extracontractual acumuladas contra el arrendatario del sótano del que procedía el agua y su propietario, con fundamento en los artículos 1910 y 1902 CC respectivamente. La Audiencia estima concurrente, por una parte, en virtud del artículo 1910 CC, la responsabilidad objetiva del usuario del local que, con su utilización, da lugar a la concentración de aguas y la consiguiente filtración; y por otra parte, la responsabilidad del propietario del local con base en el artículo 1902 CC, puesto que no se había preocupado de realizar las obras de conexión del conducto de evacuación de las aguas residuales con el colector de la vía pública, una vez se realizaron determinadas obras en ella; y condena a ambos al pago solidario de la cantidad reclamada²⁶⁹.

Asimismo, cabe exigir responsabilidad al propietario en virtud del artículo 1907 CC²⁷⁰, en tanto puede considerarse el siniestro como ruina

²⁶⁷ La mayor parte de los casos en que nuestros tribunales se han pronunciado sobre la cuestión que ahora estudiamos versa sobre daños causados por filtraciones de agua desde los pisos superiores, pero cabe destacar pronunciamientos relativos a la responsabilidad por daños originados por un incendio que causa daños a terceros. En algunos de estos supuestos, nuestras Audiencias estiman aplicable el artículo 1910 CC, y se considera responsable al arrendatario pues es quien tiene el control de la situación y de las circunstancias del inmueble arrendado, porque es su poseedor. Para atribuir la responsabilidad al propietario de un inmueble arrendado se exige que se pruebe que existían deficiencias en la instalación y que sean las causantes del incendio [*Vid.* SAP de Barcelona de 26 de septiembre de 2017 (JUR 2017, 293052) y jurisprudencia allí citada].

²⁶⁸ AC 2000, 2198. Sentencia citada por BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 16.

²⁶⁹ En el mismo sentido se pronuncia la SAP de Madrid de 31 de marzo de 1998 (AC 1998, 5137).

²⁷⁰ Ahora bien, a pesar de que el artículo 1907 CC se refiere al “propietario”, la doctrina considera que el sujeto responsable no es el titular dominical en cuanto tal, sino la persona que tiene el deber de realizar las pertinentes reparaciones en la edificación, que generalmente será el propietario; pero si existen otras situaciones posesorias que a estos efectos sean asimilables al dominio, deberá responder quien asuma este deber, como es el usufructuario, a quien se impone la obligación de realizar las reparaciones ordinarias que requieran las cosas dadas en usufructo (art. 500 CC).

parcial del edificio, si esta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias, como puede suceder, por ejemplo, ante la rotura de las conducciones de agua que produce filtraciones²⁷¹.

No cabe alegar falta de litisconsorcio pasivo necesario por el hecho de que se demande solo al arrendador o al arrendatario, a pesar de estimar que concurre responsabilidad por parte de ambos²⁷², porque es doctrina jurisprudencial constante que, en materia de responsabilidad civil extracontractual, existe solidaridad de los obligados a la reparación del daño causado si es que interviene más de un agente causante, pudiendo el perjudicado dirigirse contra cualquiera de los obligados que, frente a

²⁷¹ Vid. *ut infra* capítulo III, 4.3.2.

²⁷² En el caso que examina la Audiencia Provincial de Islas Baleares en la sentencia de 15 de enero de 1998 (AC 1998, 2705), se había demandado únicamente al propietario, y no al arrendatario, por una filtración de aguas debida a la instalación de una lavadora que desagua directamente sobre la terraza descubierta situada sobre el piso dañado, y a un defectuoso sellado entre las baldosas de la pared y la bañera, por donde se filtró el agua al piso inferior. Frente a la sentencia de primera instancia que había condenado al demandado, este interpone recurso de apelación, en el que alega que las filtraciones son imputables al arrendatario de la vivienda que no ha sido traído al proceso, por lo que concurre falta de legitimación pasiva y falta de litisconsorcio pasivo necesario. Sin embargo, el tribunal de apelación señala que no puede ser debidamente opuesta la *exceptio plurium litisconsortium* cuando el sujeto ajeno a la controversia no resulte alcanzado por los pronunciamientos, como ocurre en el caso que ahora se enjuicia, en que únicamente se examina la posible contribución del propietario del piso superior al que se produjeron las filtraciones de agua en la producción del resultado lesivo, bien individualmente, bien en unión de otras personas, ya que en los supuestos de responsabilidad por culpa extracontractual, dado el carácter solidario de la obligación de reparar el daño causado que pesa sobre todos los que han contribuido a su producción, no es necesario traer a juicio a todos los causantes del daño, y el actor puede dirigir su acción contra cualquiera de ellos sin que se produzca esa falta de litisconsorcio pasivo que se denuncia. Ahora bien, estima el recurso, pues no consta que el arrendatario pusiera en conocimiento del arrendador la necesidad de reparación alguna, “y que, según dispone el apartado 4º del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario”. En el mismo sentido, la SAP de Toledo de 6 de marzo de 1995 (AC 1995, 527), dice que la actora puede decidir libremente si demanda al dueño del piso superior, al arrendatario del mismo, o a ambos: “el perjudicado pueda dirigir su acción contra cualquiera de los sujetos pasivos sin necesidad de demandarlos a todos, puesto que cada uno de ellos es, frente a dicho perjudicado, deudor por entero de la obligación de reparar la totalidad del daño causado (art. 1144 CC), quedando por completo excluida la situación de litis consorcio entre los posibles deudores solidarios, por cuanto la relación jurídico procesal queda válidamente constituida demandando a cualquiera de los obligados, sin perjuicio de las posteriores reclamaciones entre ellos (SSTS 1 julio 1983, 14 noviembre 1984, 28 enero 1986, 16 octubre 1987 y 8 febrero 1991)”.

él, lo son cada uno por el todo, sin perjuicio de la relación interna entre los obligados (art. 1144 CC). Ahora bien, la prosperabilidad de la acción *ex* artículo 1902 CC frente al arrendador requiere un reproche culpabilístico²⁷³, de manera que es preciso demostrar que la instalación que originó el daño se encontraba en mal estado, que dicha circunstancia fue puesta en conocimiento de la propiedad y que esta ha hecho dejación de la obligación que le incumbe de repararlas, o bien las instalaciones se hubiesen entregado en mal estado por el arrendador²⁷⁴.

Recordemos que se presume que la cosa se entregó en buen estado (art. 1562 CC) y que el arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias a fin de conservar el inmueble en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido (art. 1554.2º CC y arts. 21.1 y 30 LAU, para sus respectivos ámbitos materiales de aplicación)²⁷⁵, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 CC. Por su parte, el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar todas las reparaciones comprendidas en el artículo 1554.2 CC (art. 1559.2 CC); obligación que también se establece en el artículo 21.3 LAU, en el que además se dispone que el arrendatario deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. Igualmente, se faculta al arrendatario para que en todo momento, y previa comunicación al arrendador, realice las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Si el arrendatario incumple su obligación de comunicar al arrendador la necesidad de llevar a cabo todas las reparaciones comprendidas en el artículo 1554.2º CC, el tercer apartado del artículo 1559 CC señala que será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionen al propietario.

²⁷³ Precisamente la falta de prueba del reproche culpabilístico fundamentó la desestimación de la demanda interpuesta frente al propietario, único demandado, por daños derivados de unas filtraciones en un inmueble arrendado en las SSAP de Barcelona de 4 de noviembre de 1999 (AC 1999, 8587) y de 2 de noviembre de 2004 (JUR 2005, 16807).

²⁷⁴ SAP de Madrid de 30 de noviembre de 2004 (JUR 2005, 35385).

²⁷⁵ El artículo 21 LAU se refiere al arrendamiento de vivienda y el artículo 30 LAU remite al mismo para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, teniendo en cuenta que para estos arrendamientos el artículo 4.3 dispone que se rigen por la voluntad de las partes, y en su defecto, por lo dispuesto en el título II de esta ley y supletoriamente por el Código civil.

Ahora bien, como señala la SAP de Valencia de 24 de junio de 2004²⁷⁶, la exigencia de comunicación al arrendador no debe llevarse hasta sus últimas consecuencias, “en los supuestos en los que el arrendador es perfectamente conocedor del estado de deterioro en que se encuentra la finca, por ser su aspecto notorio y fácilmente constatable incluso a terceros ajenos a esa relación arrendaticia”. Y concluye que, una vez probado que la causa de los daños por las filtraciones derivadas de unas tuberías privativas de la vivienda superior no deriva del mal uso de los elementos conductores del agua, sino del probable envejecimiento de la tubería privativa por los más de 30 años de duración del arriendo, y que tanto la actora como el inquilino comunicaron a la propiedad que las filtraciones posiblemente procedían de esta tubería, sin que tomara medida alguna para su reparación, los daños son responsabilidad del propietario.

Como ya hemos referido, la STS de 20 de abril de 1993 incide en que la condición de arrendador de ningún modo le impone un deber de vigilancia y constante supervisión del inmueble arrendado. Sobre esta cuestión debemos aludir a la STS de 4 de diciembre de 2007²⁷⁷, que resuelve un supuesto de responsabilidad civil por la muerte de una persona 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 edificio. La demanda se interpuso por el viudo de la víctima y se dirigió contra el viudo y los hijos de la propietaria del inmueble, ya fallecida, contra la compañía de seguros con la que esta última había contratado un seguro “multirriesgo” y contra la arrendataria del referido quinto piso.

Aunque la sentencia de primera instancia desestimó la demanda frente a la propiedad y contra la aseguradora y solamente la estimó, aunque por menos cantidad de la reclamada, respecto a la inquilina en virtud del artículo 1910 CC —aunque señala que igualmente sería responsable con base en el artículo 1902 CC por no haber retirado las macetas pese al fuerte temporal de viento—, la Audiencia Provincial entendió que existía responsabilidad también de los causahabientes de quien era propietaria del piso al suceder los hechos con arreglo al artículo 1902 CC, por omisión de la diligencia debida, consistente en no haber advertido a la inquilina del peligro que representaban las macetas, ni haberla requerido para que las retirase, ni haber hecho

²⁷⁶ JUR 2005, 13389.

²⁷⁷ RJ 2008, 39. *Vid.* ARANA DE LA FUENTE, I., *ob. cit.*, págs. 167-188; y ÁLVAREZ LATA, N., “Sentencia de 4 de diciembre de 2007: Daño causado por la caída de objeto desde una vivienda arrendada. Alcance de la responsabilidad al propietario-arrendador”, *CCJC*, núm. 77, mayo/agosto, 2008, págs. 947-961.

todo lo que estaba en su mano para conjurar ese peligro, sin que le excuse el hecho de residir en lugar distinto del de situación de la finca, pues el deber de cuidado es inherente a la propiedad y no depende de la residencia. Por otra parte, la Audiencia argumenta a favor de la imputación de la propiedad, que los aros con los que se sujetaban las macetas estaban 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 que eran visibles desde el exterior; y todo ello a pesar de que se había declarado probado que la maceta fue colocada en el balcón por la arrendataria²⁷⁸. Asimismo, se condenó a la aseguradora de la propiedad.

Recurrida esta sentencia en casación por la propiedad y su aseguradora, se estima el recurso exonerándoles de responsabilidad²⁷⁹. El Tribunal Supremo niega la responsabilidad solidaria de los propietarios-arrenda-

²⁷⁸ Esta sentencia contiene un voto particular discrepante de uno de los tres magistrados componentes del tribunal en el sentido de que la demanda tenía que haber sido totalmente desestimada.

²⁷⁹ La sentencia impugnada había declarado que, aunque se absolviera a los propietarios del edificio, procedería condenar a su aseguradora según la doctrina contenida en la sentencia de 5 de julio de 1989. Sin embargo el Tribunal Supremo entiende que no es así y exculpa a la aseguradora de la propietaria 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 este 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” (Fundamento de Derecho tercero).

dores, pues no cabe aplicar el artículo 1907 CC, ya que el daño no fue debido a ruina de edificios; ni el artículo 1910 CC, porque no incluye al propietario; ni el artículo 1902 CC, porque equivaldría a hacer responsable al arrendador de los daños causados a terceros por el inquilino, o dicho de otra forma, a extender el ámbito del artículo 1910 CC a sujetos distintos del habitante de la casa, en contra de la doctrina contenida en las sentencias de este mismo tribunal de 6 de abril de 2001, 22 de julio de 2003 y 5 de julio de 1989, “mediante la imposición al propietario-arrendador de un exacerbado deber de vigilancia o supervisión de la conducta del inquilino”.

Por su parte, la STS de 6 de abril de 2001²⁸⁰, relativa a un supuesto de daños por filtraciones de agua desde los pisos superiores, estima el recurso de casación frente a la sentencia de apelación que había condenado a la propietaria al entender que la obligación de cuidar de las cosas propias, de modo que no causen daño a otra persona, corresponde al propietario por razón de su dominio, y no desaparece por arrendar a otra persona el uso del inmueble, pues “solo podría eludirse si se demostrara que la producción de los daños se ha debido a la acción dolosa del inquilino o de otra persona”, lo que no se ha demostrado. Por el contrario, el Tribunal Supremo casa la sentencia recurrida porque no consta probado que el arrendatario comunicase al propietario arrendador con anterioridad al día en que tubo lugar el hecho dañoso que hubiese ocurrido avería alguna en las conducciones de agua privativas del piso, ni comunicase que las mismas se encontraban en mal estado, por lo que ha de presumirse que se encontraba en condiciones de servir a la finalidad de vivienda para la que fue arrendado. En consecuencia, no puede imputarse a los propietarios del piso demandados conducta alguna que pueda ser calificada de culposa o negligente y causante de los daños.

Frente a la obligación genérica del arrendador de llevar a cabo las obras de conservación, corresponde al arrendatario realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste debido al uso ordinario de la vivienda (art. 21.4 y 30 LAU) y las obras requeridas por el deterioro imputable al propio arrendatario o a las personas de quienes este debe responder (art. 1564 CC). En este sentido, se establece una presunción en contra del arrendatario que deberá probar que no es el causante de los daños objeto de la reparación (art. 1563 CC y 21.1 LAU). Por lo tanto, responderá el arrendatario, no solo si la causa determinante del daño es el mal estado de las instalaciones y no se ha comunicado al arrendador, o si el hecho que da origen a los daños se debe a un mal uso (por ejemplo se deja un grifo

²⁸⁰ RJ 2001, 3636.

abierto él o las personas que habitualmente conviven en la casa, ya sean familiares o dependientes, o quienes se encuentra transitoriamente en su casa con su anuencia), sino también, si la avería origen de los daños es de las que él debe reparar²⁸¹.

Entre los datos a tener en cuenta para determinar la posible responsabilidad del arrendador cabe destacar el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato y el evento dañoso, si bien en cada caso habrá que tener en cuenta las circunstancias concurrentes. Así, la Audiencia Provincial de Gerona, en su sentencia de 14 de enero de 2004²⁸², entiende probada la responsabilidad de la propiedad en un supuesto de reclamación de resarcimiento por los daños sufridos a causa de la filtración de agua procedente de una fuga originada por una lavadora, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento se había celebrado solo un mes antes de la producción del siniestro y la lavadora se entregó entre el mobiliario de la casa alquilada, de lo que cabe concluir que el mal funcionamiento de aquella fue el causante del siniestro, bien porque las gomas de la puerta estuvieran en mal estado, bien porque la lavadora pudiese funcionar pese a no estar su puerta bien cerrada.

También se ha planteado si cabe exigir responsabilidad al arrendador por la vía de artículo 1903 CC. La responsabilidad por hecho ajeno es exigible respecto de los daños causados únicamente por las personas “*de quienes se debe responder*”. Por tanto, resulta imprescindible para que nazca la denominada responsabilidad vicaria que exista el previo deber de responder por los actos de otra persona, lo que establece dicho precepto para los padres, tutores, empresarios y titulares de centros docentes. Salvo en estos supuestos, así como aquellos en que una norma jurídica lo imponga, nadie puede ser obligado contra su voluntad a responder por otro²⁸³. Y en el caso que nos ocupa, ni el Código Civil ni la Ley de Arrendamientos Urbanos, imponen al arrendador un deber de vigilancia sobre el arrendatario, ni un deber de diligencia *in eligendo* a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento, como si se pudiera hablar de una responsabilidad del arrendador por haber elegido mal al arrendatario que ha descuidado el inmueble provocando daños.

Por otra parte, aunque la jurisprudencia sostiene que la enumeración de los supuestos de responsabilidad por hecho ajeno del artículo 1903

²⁸¹ Como sucedió en la SAP de Islas Baleares de 15 de enero de 1998 (AC 1998, 2705).

²⁸² JUR 2004, 62936. Citada por COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 11.

²⁸³ ARANA DE LA FUENTE, I., *ob. cit.*, pág. 176.

CC no es cerrada, sino simplemente enunciativa, lo que ha permitido una interpretación extensiva de los casos en que se debe responder por hecho ajeno, esta posibilidad se ha hecho depender de que exista algún tipo de relación de dependencia, o al menos, la actividad de la persona por la que se deba responder esté potencialmente sometida a la posible intervención de quien ha de ser responsabilizado por el hecho ajeno (SSTS de 23 de febrero de 1976 y 1 de junio de 1994)²⁸⁴. El arrendatario no puede ser considerado como un “auxiliar” del arrendador actuando en el ejercicio de sus funciones²⁸⁵. Y como señala la STS de 24 de septiembre de 2009²⁸⁶, relativa a una demanda de resarcimiento por los daños ocasionados por el incendio originado en el interior de una nave alquilada que se propaga a otra nave colindante, el artículo 1903 —alegado por el demandante para fundamentar la responsabilidad del propietario—, no puede aplicarse a la relación arrendaticia porque: a) el arrendatario no es un subordinado del arrendador, y b) gestiona la cosa arrendada, en este caso una nave industrial, en interés propio.

En definitiva, y como conclusión, podemos decir que el arrendador no mantiene con el arrendatario ninguno de los vínculos de dependencia o subordinación que generan la obligación de responder de los hechos ajenos por culpa *in vigilando*²⁸⁷.

8. SUJETO RESPONSABLE Y CAUSANTE DIRECTO DEL DAÑO

Como venimos exponiendo, nos hallamos ante un precepto que concentra toda la responsabilidad en el sujeto descrito como “cabeza de familia”, que no puede exonerarse de responsabilidad acreditando que ha sido

²⁸⁴ SAP de Navarra de 23 de mayo de 2012 (JUR 2013, 175675).

²⁸⁵ ARANA DE LA FUENTE, I., *ob. cit.*, pág. 178.

²⁸⁶ RJ 2009, 7254.

²⁸⁷ En la ya citada SAP de Navarra de 23 de mayo de 2012 (JUR 2013, 175675), referida a los daños causados en un vehículo por una ventana caída desde una vivienda arrendada, el tribunal de apelación estima que no cabe apreciar la existencia de responsabilidad por hecho propio en el propietario de la casa con base en un pretendido defecto de mantenimiento o no reparación de la ventana, ni por hecho ajeno, al no serle imputable culpa *in eligendo* o *in vigilando* respecto a los arrendatarios de la vivienda, pues “no se puede sostener con carácter general que existe a cargo del propietario un deber de vigilancia sobre el inquilino, hasta el punto de hacerle responsable solidario frente a terceros”.

un tercero el verdadero autor del hecho dañoso²⁸⁸, siempre que este sea alguna de las personas de su “familia”, esto es, de las que debe responder en virtud del artículo 1910 CC.

Así, la SAP de Murcia de 13 de febrero de 2014²⁸⁹ responsabiliza al cabeza de familia de los daños causados en la vivienda vecina a causa de la *explosión* originada por su hija, que intentó suicidarse mediante la apertura del gas mientras se encontraba ocasionalmente en la vivienda de su padre. Frente a la sentencia de instancia, que le había condenado a responder, alegó que cuando se produjo el hecho dañoso se encontraba fuera de la vivienda; y que se había llevado a cabo una indebida aplicación del artículo 1910 CC al no haberse tenido en cuenta que la causante del perjuicio estaba identificada, su hija, siendo la única responsable. Sin embargo, el tribunal de apelación desestima el recurso y confirma la sentencia de primera instancia. Señala que no se trata de un hecho provocado por un tercero extraño, ajeno y ocupante de la vivienda sin consentimiento del titular, sino que la explosión fue provocada por su hija cuando se encontraba ocupando la vivienda, aunque fuera ocasionalmente, con la aquiescencia del demandado, y que la identificación del causante del daño no le exime de responsabilidad. Y en la SAP de Vizcaya de 29 de mayo de 2002²⁹⁰, responde también el cabeza de familia por los daños sufridos en el vehículo del demandante a consecuencia de la caída de unos pegotes de cemento con motivo de las obras que se estaban llevando a cabo en su vivienda, a pesar de que consta que los causantes materiales del destrozo fueron los operarios de la empresa contratada por el demandado.

Por otra parte, no puede excepcionar la falta de litisconsorcio pasivo necesario cuando el autor material no haya sido demandado junto a él por los daños causados por las cosas arrojadas o caídas desde su casa²⁹¹; y la falta de identificación del autor no excluye su responsabilidad (STS de 21 de mayo de 2001)²⁹².

²⁸⁸ PANTALEÓN PRIETO, A. F., *ob. cit.*, pág. 1611; CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, *cit.*, pág. 175; SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños...”, *cit.*, pág. 8. ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 776, por el contrario, dice que no responderá el cabeza de familia si probara que el hecho dañoso no le es imputable ni a él ni a aquellos por los que responde, sino a otro conviviente o a un extraño.

²⁸⁹ JUR 2014, 90360.

²⁹⁰ JUR 2002, 223408.

²⁹¹ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 18. SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 377 nota 40.

²⁹² RJ 2001, 6464.

Ahora bien, el hecho de que la identificación del causante directo del daño no excluya la imputación al cabeza de familia no impide que el perjudicado pueda dirigir su pretensión contra dicho causante material del daño²⁹³, siempre que se den los requisitos precisos para que resulte responsable en virtud del artículo 1902 CC o del 1903 CC, si se trata de responsabilidad por hecho ajeno. También cabe dirigir la acción contra el “cabeza de familia” *ex* artículo 1910 CC y el causante directo del daño, *ex* artículos 1902 y 1903 CC²⁹⁴.

En la SAP de Navarra de 20 de julio de 2018²⁹⁵, ante los daños provocados en un trastero como consecuencia de las filtraciones de aguas fecales de una tubería privativa de un bar, cuya rotura fue provocada por los trabajos de desciegue del baño, se declaran responsables solidarios a los dos codemandados: el propietario del bar y la empresa a la que aquel había encomendado los trabajos de desciegue. Afirma la Audiencia Provincial que la condena al propietario del bar no se sustenta sobre la existencia de culpa, sino en la responsabilidad objetiva contenida en el artículo 1910 CC, pero además concurre otra responsabilidad derivada de culpa, imputable al titular de la empresa que llevó a cabo el desciegue que originó la rotura de la tubería que a su vez provocó el derrame de agua que afectó al trastero del perjudicado. Tal concurrencia de responsabilidad ha de sujetarse a criterios de solidaridad, al concurrir dos obligados, aun por distintos títulos, al cumplimiento de una sola obligación para con un tercero. Ahora bien, como se destaca, cuestión distinta y ajena ya al

²⁹³ Sin embargo, MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, pág. 527 no parece admitir que el perjudicado pueda dirigirse contra el causante directo del daño, salvo si el cabeza de familia es insolvente, pues dice que “el artículo 1910 señala que la acción corresponde contra el cabeza de familia, pero ello no es obstáculo, a nuestro juicio, a que el perjudicado pueda en caso de insolvencia del cabeza de familia, por ejemplo, dirigirse contra el causante concreto del daño, siempre que se dieren los requisitos precisos para que resulte responsable con arreglo al artículo 1902”.

²⁹⁴ En opinión de algunos autores, se establecerá entre ellos un régimen de solidaridad. Así lo estiman SANTOS BRIZ, J., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 658; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1422; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, págs. 376 y 377. Por el contrario, GÓMEZ LIGÜERRE, C., *Solidaridad y Derecho de daños. Los límites de la responsabilidad colectiva*, Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2007, pág. 295 entiende que el cabeza de familia responde de acciones de tercero de manera directa, y no se establece regla alguna de solidaridad con el sujeto que haya arrojado o lanzado la cosa que causa el daño de cuyo resarcimiento se trate. Comparte esta opinión BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 14.

²⁹⁵ JUR 2018, 295108.

recurso, es la que pudiera existir, en el ámbito interno, entre el titular del establecimiento de hostelería y el titular de la empresa que llevó a cabo la obra, pues es evidente que al primero le asiste acción de repetición frente al causante del daño²⁹⁶.

Asimismo, en el supuesto enjuiciado en la SAP de Orense de 23 de mayo de 2014²⁹⁷, el perjudicado interpone demanda en reclamación de resarcimiento por los daños causados a su vehículo a causa de la caída sobre el mismo desde un cuarto piso de D. Justino, dirigiéndose la demanda contra este, así como contra la propietaria del piso desde el que se precipitó, Dña. María Virtudes, y la arrendataria del inmueble Dña. Efrain. La sentencia de instancia absolvió a la propietaria y condenó a D. Justino y a Dña. Efrain a indemnizar conjunta y solidariamente al actor en el importe reclamado. Frente a dicha resolución, se interpuso recurso de apelación por D. Justino, alegando que ninguna responsabilidad puede imputársele toda vez que su precipitación al vacío fue debida a que la barandilla del balcón se encontraba deteriorada y en mal estado, pues, únicamente se apoyó en ella, entendiéndose que fue un accidente fortuito del que también fue víctima. Y, asimismo, también se formuló recurso de apelación por Dña. Efrain, aduciendo que actuó con toda la diligencia exigible, pues al conocer el defecto de la barandilla del balcón, colocó en la puerta de acceso al mismo un aviso advirtiendo del riesgo, habiendo ocurrido el accidente cuando no se encontraba en la vivienda y, por tanto, no era responsable de lo que ocurriera en ella. Añadió que hacía pocos meses que ocupaba el piso y que, por ello, cualquier defecto o avería que

²⁹⁶ Igualmente, la SAP de Barcelona de 25 de febrero de 2019 (JUR 2019, 75320) confirma la condena solidaria de la arrendataria del local inundado y de la empresa que estaba haciendo las obras en el mismo, cuyos fontaneros dejaron una canalización de agua abierta causando importantes daños en el piso inferior. Y la SAP de Ávila de 20 de abril de 2001 (JUR 2001, 181388) confirma la sentencia recurrida que había condenado solidariamente a la propietaria del piso y a la empresa ejecutora de las obras de reforma que la primera había contratado por los daños originados cuando en la realización de obras en el piso de la demandada, los obreros arrojaron por la red de saneamiento del edificio *cascotes, restos de obra*, lo que originó el atranque de la bajante, a la altura del piso primero, causando una inundación en esta vivienda, y que dio lugar a que el agua pasara al local de la planta baja. También la SAP de Málaga de 19 de julio de 1999 (AC 1999, 6965) condena solidariamente a la propietaria y cabeza de familia de un piso por los daños causados por la caída sobre un transeúnte de una *pedra* proveniente del alfeizar de la ventana de su casa, donde se estaban realizando unos trabajos (art. 1910 CC), así como a su aseguradora y a la empresa que efectuaba los trabajos (arts. 1902 y 1903 CC).

²⁹⁷ JUR 2014, 214867.

tuviera no le era imputable, debiendo, en su caso, achacarse a la propietaria que se la había arrendado.

En su sentencia, la Audiencia Provincial examina la responsabilidad de la persona que cayó al vacío y se precipitó sobre el vehículo, D. Justino, y la de la arrendataria de la vivienda, Dña. Efrain. Pues bien, en relación al primero, tras declarar que su responsabilidad deriva de lo dispuesto en el artículo 1902 CC, estima que concurre culpa de su parte puesto que, a pesar de existir en la puerta de acceso al balcón un aviso en el que se advertía que la barandilla se encontraba dañada, no prestó atención al mismo y salió al balcón, se apoyó a la barandilla y cayó al vacío, causando los daños cuyo resarcimiento se reclama; y que la responsabilidad de la arrendataria de la vivienda tiene pleno encaje en el artículo 1910 CC, con lo que confirma la condena solidaria de ambos.

Y en la SAP de Soria de 25 de octubre de 2004²⁹⁸, para un supuesto en que se ocasionaron daños en una vivienda por el incendio iniciado en casa de una vecina por el nieto menor de edad, que estaba de visita en casa de su abuela que habitaba como cabeza de familia, se condenó solidariamente a esta última *ex* artículo 1910 CC, y a los padres del menor *ex art.* 1903 CC²⁹⁹.

El cabeza de familia que tenga que resarcir por el hecho de otro gozará de acción de regreso contra el autor material del hecho dañoso, concurriendo los requisitos propios del caso³⁰⁰, tal como se afirma en la

²⁹⁸ JUR 2004, 313597.

²⁹⁹ En el mismo sentido, la SAP de Madrid de 20 de diciembre de 1993 (AC 1993, 2509) condena solidariamente al hijo, mayor de edad causante directo del daño (art. 1902 CC), y a sus padres, como cabezas de familia de la vivienda de la que procedió el daño (art. 1910 CC). Y la SAP de Barcelona de 3 de abril de 2000 (JUR 2000, 190020) condena solidariamente a los propietarios de la vivienda, como cabezas de familia (*ex art.* 1910 cc), y a la entidad suministradora de gas (*ex arts.* 1902 y 1903 CC) por los daños ocasionados en un vehículo por los *cristales* caídos desde aquella a causa de la deflagración que se produjo como consecuencia de una acumulación de gas natural.

³⁰⁰ DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, cit., pág. 628 y “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 2053; BORREL MACIÁ, A., *ob. cit.*, pág. 218; CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., pág. 175; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentarios al artículo 1910 del Código civil”, cit., Aranzadi, pág. 2481; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 378; SANTOS BRIZ, J., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 658; BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 14; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 52; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1422. Como precisa MEDINA ALCOZ, M. *ob. cit.*, págs. 184 y 185, el cabeza de familia podrá repetir frente al tercero que ha arrojado la cosa causante del daño, pues el acto de arrojar supone que su conducta sea siempre culpable, o al menos objetivamente negligente; y lo mismo si la cosa no se ha arrojado,

STS de 12 de abril de 1984, que para un caso relativo a la responsabilidad objetiva del cabeza de familia por los perjuicios ocasionados por el agua de los grifos que dejó abiertos un operario, reconoce a favor del principal que respondió de los daños el derecho de repetición contra la empresa que realizó las obras como causante directa de los mismos.

Si estamos ante alguno de los sujetos con vínculos de dependencia por los que hay que responder en virtud del artículo 1903 CC, procederá la acción de regreso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1904 CC. En los demás supuestos, algunos autores fundamentan la acción de regreso en el artículo 1902 CC³⁰¹, mientras que otros estiman que cabe extender por analogía el artículo 1904 CC³⁰².

Si tal causante directo del daño es un hijo menor de edad del principal que se encuentra bajo su guarda o un tutelado del principal que está bajo la autoridad del cabeza de familia y habita en su compañía, no cabría la acción de repetición frente a ellos (art. 1903. 2 y 3 y 1904 *contrario sensu* CC)³⁰³. Si se trata de menores que no sean hijos del cabeza de familia, por ejemplo, un invitado menor de edad, aquel debe responder, y en principio, podría repetir de los padres del menor causante de los daños, responsables

sino que ha caído por un acto debido a culpa. Sin embargo, cuando la cosa cae por un hecho involuntario del tercero (resbalón, tropezón, desmayo, súbito desvanecimiento), el cabeza de familia no podrá repetir contra el causante no culpable del daño.

³⁰¹ MUCIUS SCAEVOLA, Q., *ob. cit.*, pág. 527; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Tirant lo Blanch, cit., pág. 13049.

³⁰² YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 386. SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 378 comparte esta opinión y hace notar que la acción de regreso, en un caso como este de responsabilidad objetiva, “no plantea los problemas teóricos que sobre el artículo 1904 ha puesto de relieve la doctrina: si la responsabilidad del artículo 1903 parte de la existencia de una culpa *in vigilando* o *in eligendo* que el responsable no desacreditó merced a la prueba en contrario que el artículo 1903 *in fine* le permite, está respondiendo por culpa propia a fin de cuentas, y en buena lógica no debería repetir nada o como mucho lo que excediese de su culpa frente al autor directo del daño (...). En un caso en el que se responde de hecho ajeno objetivamente, pues la presunción de culpa *in vigilando* es absoluta, que el responsable legal repita contra el responsable material del daño es perfectamente congruente”.

³⁰³ No obstante, se ha cuestionado si el artículo 1904 CC es aplicable a los padres y tutores. Como indica YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 386, la dependencia familiar no sintoniza con el tenor del artículo 1904. Sin embargo, “mantener, como se suele hacer habitualmente, que a los menores que tienen suficiente capacidad de discernimiento les puedan ser imputadas las consecuencias de sus actos dañosos, solo puede conducir a admitir la posibilidad de que los padres tengan la posibilidad de intentar recuperar lo pagado por el daño causados por su hijo, si en este se aprecia claramente esa capacidad de entender y querer como requisito de su propia negligencia”.

de sus actos en virtud del artículo 1903.2 CC. Sin embargo, debemos hacer notar que los padres del menor pueden alegar para exonerarse de responsabilidad que el deber de vigilancia corresponde a los anfitriones. Aunque no se trata de un supuesto de acción de regreso del cabeza de familia contra los padres del menor, causante directo de los daños, resulta muy ilustrativa la SAP de Córdoba de 24 de diciembre de 1998³⁰⁴, que ante una reclamación frente a los padres de una menor por los supuestos daños causados por su hijo menor manipulando el mueble que se accidentó en casa de los demandantes, señala que “a mayor abundamiento, y teniendo en cuenta que la acción que se ejercita es con fundamento en el artículo 1903 del Código Civil, la responsabilidad de los padres sería por «culpa in vigilando», la que en el caso de autos decaería, pues quienes tendrían el «dominio del hecho» serían precisamente los actores que son quienes invitan y reciben en su casa a los demandados y a su hijo, siendo impensable, y fuera de toda lógica, que sean estos los que deban desplegar la diligencia sobre el lugar donde «juegan» los menores y cómo deben hacerlo. Si alguien debía ser previsor y adoptar la diligencia «ad hoc» eran precisamente los dueños de la casa, como anfitriones, y no quienes iban de invitados, que se limitarían a consentir lo que los dueños de la vivienda hubiesen dispuesto en lo referente a la distracción de los menores”.

³⁰⁴ AC 1998, 8697.

CAPÍTULO III

ÁMBITO OBJETIVO DE LA RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE FAMILIA

1. COSAS QUE “SE ARROJAREN O CAYEREN”

1.1. Interpretación de las expresiones “se arrojaren o cayeren”

El diccionario de la Real Academia de la Lengua define arrojar como “impeler con violencia algo, de modo que recorra una distancia, movido por el impulso que ha recibido”³⁰⁵ y caer “dicho de un cuerpo: moverse de arriba abajo por la acción de su propio peso”³⁰⁶. Por lo tanto, el hecho de arrojar conlleva un comportamiento activo; cuando algo se arroja es porque hay una acción, generalmente humana que lo impulsa —aunque como se ha precisado, cabría admitir que la acción fuese ejecutada por un animal que estuviese en la casa³⁰⁷—, o bien porque un animal o una persona se tiran. Sin embargo, cuando algo se cae, no es necesaria la acción intencional humana: puede suceder que la caída se produzca cuando, teniendo inicialmente una persona el control de una cosa, lo pierda de forma involuntaria y se caiga, ya sea por negligencia o por un acto involuntario, como un resbalón, tropiezo o desmayo. Igualmente se puede producir la caída de una persona o de un animal, tanto por culpa como por un acto involuntario. Y cabe que, una cosa que ha sido previamente colo-

³⁰⁵ <https://dle.rae.es/arrojar>.

³⁰⁶ <https://dle.rae.es/caer>.

³⁰⁷ DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 8, que precisa también que el hecho de “caer” es una “acción propiciada al haber colocado alguna cosa en la casa, normalmente, por parte de una persona física, sin descartar la posibilidad de que fuese obra de un animal”.

cada por la acción del hombre, luego cae. Este supuesto puede albergar un comportamiento omisivo consistente en la falta de adopción de medidas de seguridad o de prevención que eviten aquella caída³⁰⁸. Pues bien, dicha distinción ya aparecía en el artículo 1865 del Proyecto de Código civil de 1836 al referirse a la responsabilidad de quien habita una casa por lo que caiga de ella, sólido o líquido, “ya sea arrojado voluntariamente, ya desprendido por negligencia o falta de seguridad”. Sin embargo, el artículo 1904 del Proyecto de 1851 suprime esta distinción, y se refiere a los daños causados por las cosas que “se arrojen o cayeren de la misma”, términos que se mantienen en el artículo 19 del Anteproyecto de 1882-1888 y que pasan a nuestro artículo 1910 CC.

La STS de 12 de abril de 1984³⁰⁹, cuya doctrina reitera la de 20 de abril de 1993³¹⁰, dice que “las expresiones «se arrojen o cayeren» en él empleadas no constituyen «*numerus clausus*», razón por la cual pueden ser objeto de interpretación extensiva en cuanto a los supuestos que originados dentro del límite ambiental en él determinado, pueden causar daño o perjuicio, tanto a otros convecinos, copropietarios, etc., por razón en tales casos de aplicación y observancia del principio de salvaguarda de las relaciones de vecindad, como a quienes con ocasión de deambular por las inmediaciones del inmueble reciban daño o sufran perjuicio por las cosas que se arrojen o cayeren del piso, vivienda o local en cuestión”.

A partir del criterio jurisprudencial de esta sentencia, coincidimos con ALBALADEJO cuando señala que aunque el artículo 1910 CC habla de “cosas que se arrojen o cayeren”, no ofrece duda —porque la razón es la misma— que aunque no sea algo que “descienda”, procede también aplicar el precepto. Al no ser *clausus*, dicho precepto es aplicable a que, además de caer, pueda extenderse al mismo nivel o subir la cosa que dañe. Así, continúa diciendo este autor, “si se trata de algo que se desplaza sin bajar de nivel (como si el agua de la cañería del vecino inunda su casa y llega además a la contigua penetrando por el descansillo de la escalera y bajo la puerta de entrada). O se trata de cosa que asciende y daña, como (aparte del art. 1908.2º y 4º), por ejemplo, *emanaciones de un gas* que sube y en el piso de arriba perjudica plantas, animales, muebles, etc. o de un artefacto que lanza hacia arriba algo que causa daño en la terraza del piso superior”³¹¹.

³⁰⁸ BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 19.

³⁰⁹ RJ 1984, 1958.

³¹⁰ RJ 1993, 3130.

³¹¹ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 34.

Por lo tanto, no es necesario que aquello que causa el daño descienda por proceder de un lugar situado mas alto que aquel donde se produce el daño, sino que se comprende cualesquiera daños ocasionados desde un inmueble a otros contiguos, incluso no por cosa que cae o se arroja, sino por extensión horizontal³¹², e incluso si asciende, de manera que resulta indiferente, a los efectos jurídicos, que el recorrido de la cosa se realice de arriba-abajo que de abajo-arriba o que se extienda al mismo nivel, siempre que concurren los demás presupuestos necesarios para la aplicación del artículo³¹³.

Ahora bien, lo que sí es necesario es que la cosa que causa el daño no esté inmóvil. Los verbos arrojar y caer conllevan la idea de movimiento en el objeto causante del daño. Por ello consideramos que quedan excluidos los supuestos en que el objeto ha provocado los daños encontrándose quieta, por ejemplo, por su colocación inadecuada³¹⁴.

1.2. Daños ocasionados por la caída de objetos que no se han colocado voluntariamente por ninguna persona. La caída de nieve desde los edificios

Si, como hemos dicho, el hecho de arrojar conlleva un comportamiento activo y el caer va generalmente acompañado de un acto previo de colocar, debemos cuestionarnos si pueden entrar en el ámbito de este precepto los daños causados por la caída de elementos no colocados voluntariamente por persona alguna, generalmente en las cubiertas de las edificaciones, como es el caso de la *caída de nieve o hielo*, o del *agua acumulada por la lluvia*, o de los *nidos de aves*.

En principio, la aplicación del artículo 1910 CC no se extiende a los daños producidos sin intervención humana por cosas que provienen de los inmuebles³¹⁵. En este sentido, la SAP de Burgos, de 26 de mayo de 2001³¹⁶ no estimó aplicable el artículo 1910 CC al caso enjuiciado, referido a los daños ocasionados en un local como consecuencia de la filtración de agua producida al desbordarse el sistema de saneamiento (canalones

³¹² En este sentido, YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 407.

³¹³ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 65.

³¹⁴ Como apunta acertadamente PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario del artículo 1910 CC”, cit., pág. 13054.

³¹⁵ DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 13.

³¹⁶ JUR 2001, 201007.

y bajantes) de la terraza comunitaria de un edificio, situada encima de dicho local, debido al *fuerte chubasco de lluvia y granizo* caído. Según la resolución, “no resulta de aplicación a los supuestos de filtración por rotura o deficiencias de las instalaciones, el supuesto de responsabilidad objetiva prevista en el artículo 1910 del Código Civil, solamente aplicable respecto de aquellas caídas que encuentran su causa, directa, *se arrojaran*, o indirectamente, *cayeren*, en un hecho del hombre”. También, la SAP de Valladolid de 20 de enero de 1995³¹⁷, con ocasión de la reclamación de resarcimiento por los daños causados al demandante en un local de su propiedad, debido a las filtraciones de aguas pluviales procedentes de un solar contiguo, perteneciente a la demandada, consideró que el hecho litigioso no encajaba en el supuesto fáctico contemplado por el artículo 1910 CC, pues este “circunscribe su ámbito a «los daños causados por las cosas que se arrojaran o cayeren de las mismas», acciones que por razones históricas y sistemáticas, han de encontrar su causa directa o indirecta, en un hecho del hombre y no, cual ocurre en el caso de autos, en un hecho de la naturaleza, cual es la lluvia”.

Ahora bien, como señaló la SAP de Barcelona de 1999, se podrá acudir al artículo 1910 CC para estimar la responsabilidad por los daños que afectaron a una vivienda como consecuencia de las filtraciones provocadas por la *cantidad de agua de lluvia caída* que no pudo engullir el desagüe de la terraza de otro piso del mismo edificio si se observan indicios de la existencia de defectos de mantenimiento o mal uso de la terraza o del sumidero, o resulta insuficiente el desagüe existente.

Sin embargo, cuando nuestros tribunales han enjuiciado los supuestos referidos a las reclamaciones de reparación de los daños causados por la *caída de nieve o hielo acumulados en el tejado o en la cubierta* de los edificios, han entendido que están comprendidos en el artículo 1910 CC³¹⁸.

³¹⁷ AC 1995, 31.

³¹⁸ Así se estima en las SSAP de Barcelona de 18 de junio de 2004 (AC 2004, 1215), Huesca de 31 de marzo de 2005 (AC 2005, 734), Guipúzcoa de 21 de junio de 2005 (JUR 2005, 203411), Navarra de 25 de enero de 2017 (JUR 2017, 140149) y Lérica de 7 de septiembre de 2018 (JUR 2018, 246869).

Sin embargo, en las SSAP de Huesca de 5 de noviembre de 1997 (AC 1997, 2215), 16 de junio de 2003 (JUR 2004, 14483), 26 de diciembre de 2003 (JUR 2004, 44437) y 5 de noviembre de 2004 (JUR 2004, 301945), el fallo se fundamenta en el artículo 1902 CC. En las dos primeras se condena a las Comunidades de propietarios demandadas por omisión del deber de cuidado frente al riesgo de caída de hielo y nieve desde los tejados de los edificios. Sin embargo, en las dos últimas se exime de responsabilidad a las comunidades de propietarios del edificio de cuyo tejado se desprendió la nieve que causó

Concretamente, todos los casos que conocemos se refieren a daños ocasionados en el vehículo del demandante por dicha caída desde el edificio junto al que aquel estaba aparcado. Así, en la SAP de Guipúzcoa de 21 de junio de 2005³¹⁹, se señala que procede la aplicación de este precepto “de tal manera que basta con comprobar la existencia de una relación de causalidad entre la acción y el resultado dañoso para que surja la obligación de indemnizar con independencia del grado de diligencia observado por la Comunidad de Propietarios en el mantenimiento y conservación del tejado”. Igualmente, la SAP de Navarra de 25 de enero de 2017³²⁰, dice que no nos encontramos en el ámbito de la responsabilidad extracontractual del artículo 1902 CC, sino en sede del artículo 1910 CC, de manera que basta acreditar el nexo causal, entendido como causalidad física, entre la caída del objeto y el daño, lo que en el caso enjuiciado se ha demostrado, pues no se discute que la nieve procedente del edificio propiedad de la comunidad de propietarios demandada causó los daños al vehículo de la actora, para que surja el deber de indemnizar, abstracción hecha de que concurra o no culpa. Por su parte, la Audiencia Provincial de Barcelona en su sentencia de 18 de junio de 2004³²¹, señala que “la responsabilidad que sanciona el precepto no radica en que los daños hayan sobrevenido por no estar las cosas en un lugar seguro y adecuado, sino sencillamente por los daños causados por su caída”.

Ciertamente, la existencia de una acción humana de la que procede el daño es uno de los elementos de la responsabilidad civil extracontractual. Y en este caso no es una acción humana la que coloca el objeto que cae sobre el edificio del que es cabeza de familia el supuesto responsable. Por eso, se considera que la acción por la que se le hace responder es la falta de adopción de medidas adecuadas para evitar el daño, de forma que sola-

los daños en los turismos por estimar probada su ausencia de culpa, pues había señales colocadas por el Ayuntamiento de la localidad en las entradas a la misma indicativas del peligro que supone aparcar bajo los tejados por caída de nieve, dándose además la circunstancia, en el caso de la sentencia de 26 de diciembre de 2003, que en el edificio en cuestión hubiera carteles advirtiendo de estas situaciones de riesgo por caída de nieve.

La SAP de Asturias de 21 junio de 2006 (JUR 2006, 240523) se fundamenta conjuntamente en los artículos 1902 y 1910 CC.

³¹⁹ JUR 2005, 203411.

³²⁰ JUR 2017, 140149.

³²¹ AC 2004, 1215.

mente procederá su responsabilidad si la nieve ya llevaba adherida cierto tiempo al inmueble, y su caída ya no era imprevisible ni inevitable³²².

Respecto a la caída de *nidos* asentados en tejados o cubiertas, como pudieran ser los nidos de cigüeñas, consideramos que el cabeza de familia deberá responder en virtud del artículo 1910 CC. En este supuesto, nos parece que la virtualidad práctica de la fuerza mayor es muy reducida, pues los nidos se van haciendo a lo largo del tiempo y el ocupante de la vivienda o local puede verlo. Pero si se trata de un nido de pequeñas dimensiones, cabe la posibilidad de que no se pueda imputar objetivamente el resultado dañoso al ocupante de la vivienda³²³.

2. LUGAR DEL QUE PROCEDE LA COSA QUE CAE O ES ARROJADA

Como ya hemos expuesto, en el Derecho romano, la *actio de effusis vel deiectis* se concedía a quien sufría un daño por las cosas caídas o arrojadas desde un *inmueble*, un *edificio* (D. 9,3,1), ya sea una *vivienda* o un *almacen, tienda, taller o escuela* (D. 9,3,5,3); y la *actio de positum et suspensus* se podía ejercer frente a quien tuviese colgado algo, cuya caída pueda dañar a alguien, en el *cobertizo o alero del tejado de una vivienda, almacén o cualquier otro edificio* (D. 9,3,5,9). En cuanto a las Partidas, la Ley XXV del Título XV de la Partida VII, se refiere a lo caído desde una vivienda, una *casa donde moran*, pero la Ley XXVI sanciona a quien coloca o suspende en el *ejercicio de algún comercio o industria* alguna señal de forma peligrosa, lo que se refería fundamentalmente al caso de los posaderos. Por su parte, el artículo 1865 del Proyecto de 1836 alude a quien habita una *casa*, y ya el artículo 1904 del Proyecto de 1851 a todo el que *habita una casa o parte de ella*, términos que se mantienen en el artículo 19 del Proyecto de 1882-1888 y que llegan a la versión definitiva del Código civil.

En efecto, el artículo 1910 CC utiliza la expresión “*casa o parte de ella*” para identificar el lugar desde el que cae o se arroja la cosa causante del daño que hace surgir la responsabilidad del cabeza de familia.

³²² SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 385. Por otra parte, frente a la posible responsabilidad del cabeza de familia de la casa de la que procede la nieve acumulada, se alega frecuentemente la concurrencia de fuerza mayor del artículo 1105 CC, cuestión que ya hemos examinado *ut supra* capítulo I, 3.2.3.

³²³ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 15.

Aunque el término “*casa*” y la referencia al “*cabeza de familia*” puede hacer pensar que únicamente se encuentran en su ámbito de aplicación las cosas caídas desde una vivienda, a partir de sus antecedentes históricos, y adecuando tal precepto a la realidad social actual, atendido su espíritu y finalidad (art. 3.1 CC), la doctrina ha hecho una interpretación amplia de estos términos legales para entender que se refieren a cualquier inmueble desde el que se haya podido arrojar una cosa. Así, se ha señalado que cabe aplicar el régimen de responsabilidad que contempla este precepto a cualquier edificio o parte del mismo, con independencia de que tenga uso como vivienda o uso residencial, como cualquier otro uso distinto de este, incluyendo los inmuebles en los que se realizan actividades empresariales o profesionales: oficina, centro de enseñanza, despacho profesional, local comercial, consulta médica, etc.³²⁴. En este sentido, se considera que resulta lógico que el precepto deba interpretarse de manera extensiva en lo que respecta al lugar del que procede la cosa que produce daños, ya que de no ser así quedarían fuera de la norma sin ninguna razón que lo pueda justificar, muchos supuestos en los que el objeto es arrojado o cae desde infinidad de lugares que no son, *strictu sensu*, una casa.

En un sentido más amplio, PEÑA LÓPEZ considera que “la caída, desprendimiento o lanzamiento de cualquier objeto o sustancia desde cualquier lugar que por su entorno determine un riesgo de que se produzcan daños a terceros es susceptible de generar la responsabilidad del que tiene el control y el derecho de usar y disfrutar con carácter estable, bien del mismo objeto dañoso, bien del lugar, aparato u objeto del que procedan. Así, podría aplicarse el régimen del artículo 1910 analógicamente a los daños que pudieran producir objetos caídos o arrojados desde un vehículo, parado o en movimiento; e incluso a los que pueda producir el propio vehículo por sí mismo cuando este no se encuentra dirigido por

³²⁴ BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 12; DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 2053 y *Tratado...*, *cit.*, pág. 628; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, págs. 372 y 373. Por su parte, FUENTESECA DEGENEFFE, C., *ob. cit.*, págs. 1582 y 1590, considera que operando con una noción de casa como equivalente a “recinto”, serían posible incluir una amplia casuística, dentro de la cual, tal vez cabría enumerar actualmente estadios de fútbol, plazas de toros, teatros, cines o discotecas. En su opinión, adecuando el artículo 1910 CC a la realidad social actual, de acuerdo con el artículo 3.1 CC, cabe entender que lo protegido por el precepto son los transeúntes, cualquiera que sea la vía o lugar por el que pasen. Por el contrario, sin pronunciarse de forma expresa sobre esta cuestión, SANTOS BRIZ, J., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 658, solamente se refiere, a título de ejemplo, a un “piso, casa aislada, chalet, etc.”.

nadie y por cualquier circunstancia se mueve. Igualmente, los objetos y sustancias arrojadas, caídas, desprendidas o emitidas por un ferrocarril podrían subsumirse por analogía en este régimen, o los caídos desde un ascensor, dispositivo de construcción o teleférico, o el derrumbamiento de los propios artefactos en sí; así como a los vertidos entre colindantes o fundos vecinos en general”³²⁵.

En cuanto a nuestra jurisprudencia, también hace una interpretación extensa del término casa. El Tribunal Supremo, en su sentencia de 12 de abril de 1984, alude a las cosas que cayeren o se arrojaran del “piso, vivienda o local” en cuestión. En la sentencia de 26 de junio de 1993³²⁶ aplica el artículo que comentamos a la responsabilidad por daños provocados por la inundación de aguas procedentes de la rotura de una tubería en la clínica dental instalada en el piso superior; la sentencia de 21 de mayo de 2001³²⁷ acude a este mismo precepto para fundamentar la condena al titular de una discoteca a indemnizar las lesiones causadas a un cliente al sufrir en el interior del local el impacto en un ojo de un objeto de cristal lanzado por otro cliente no identificado; y en la sentencia de la Sala 4ª, de 12 de marzo de 1975, se acude también a él a propósito de los daños causados por la caída de un paciente desde un hospital.

Asimismo, nuestras Audiencias también han hecho una interpretación amplia incluyendo en su ámbito, no solo viviendas, sino también locales comerciales. La SAP de Álava de 29 de marzo de 2019³²⁸ dice que cuando este artículo alude a la “casa”, no hay que entender comprendido exclusivamente el espacio destinado a la satisfacción de las necesidades domiciliarias, sino a cualquier espacio arquitectónico dotado de individualidad; y concluye que “la diferencia entre vivienda y local abierto al público no justifica un cambio en la razón jurídica para aplicar el régimen de responsabilidad objetiva, la cual consiste en la imputación de responsabilidad al titular que gestiona el espacio sometido a su ámbito de control”. Así, son numerosas las sentencias que lo aplican a las filtraciones de aguas procedentes de locales de negocio, cualquiera que sea la finalidad a la que se dedique³²⁹, y para fundamentar el resarcimiento de otro tipo

³²⁵ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario a la Sentencia de 21 de mayo de 2001”, *CCJC*, núm. 57, octubre/diciembre 2001, pág. 874.

³²⁶ RJ 1993, 5383.

³²⁷ RJ 2001, 6464.

³²⁸ JUR 2019, 168165.

³²⁹ Por ejemplo, las SSAP de 15 de diciembre de 1994 (AC 1994, 2131), León de 5 de mayo de 2000 (AC 2000, 2198), Valencia de 13 de mayo de 2002 (JUR 2002, 198710) y La Coruña de 22 de noviembre de 2002 (JUR 2003, 103250).

de daños, como la SAP de Cádiz 16 de diciembre de 2016³³⁰ donde se enjuiciaban los causados a un viandante como consecuencia de la caída sobre su cabeza de parte del material de una visera integrada como un elemento de un local de negocio; o la SAP de Álava de 29 de marzo de 2019³³¹, que estimó de aplicación este precepto a la responsabilidad por lesiones padecidas a quien se le cayó un carril de luz en el interior de un centro comercial.

Además, en la línea marcada por la STS de 21 de mayo de 2001, nuestra jurisprudencia menor considera comprendidos los daños por las cosas procedentes de discotecas, cervecerías o bares. Por ejemplo, la SAP de Alicante de 15 de mayo de 2002³³² acude al artículo 1910 CC en referencia a la responsabilidad civil derivada de las lesiones sufridas por un menor ante la caída accidental de la máquina recreativa en el interior de una cervecería; y las SSAP de Barcelona de 5 de abril de 2004³³³ y de Valencia de 3 de julio de 2002³³⁴ por los daños causados por un objeto arrojado dentro de una discoteca.

En la interpretación extensiva del término casa del artículo 1910 CC, la SAP de Barcelona de 25 de septiembre de 2003³³⁵ lo ha estimado aplicable a la responsabilidad por los daños ocasionados en un vehículo por la *caída de un árbol* desde la zona de común de una urbanización. Se dice que el artículo 1910 “se hace extensivo a los dueños de viviendas, de los daños causados por los objetos que cayeran de sus jardines”. Y en una aplicación claramente excesiva, la STSJ de Cataluña de 14 de enero de 2010³³⁶, acude al precepto que estudiamos para fundamentar la reparación por el daño causado por las *bolas procedentes de un campo de golf* a un vehículo aparcado en el camping vecino³³⁷.

³³⁰ JUR 2016, 31860.

³³¹ JUR 2019, 168165.

³³² JUR 2002, 188810.

³³³ JUR 2004, 153708.

³³⁴ AC 2002, 388.

³³⁵ JUR 2003, 265654.

³³⁶ RJ 2010, 2622.

³³⁷ El tribunal fundamenta su resolución en los arts. 1902 y 1910 CC. Con la aplicación del art. 1902 CC la conducta que se tiene en cuenta es la del Club de golf por su negligencia al no haber instalado vallas. En cambio, con la aplicación del art. 1910 CC, se focaliza la atención en la actividad del jugador de golf al lanzar las bolas, aunque la imputabilidad en estos supuestos recae en el “cabeza de familia”, en nuestro caso, el Club de golf, que responde por la acción dañosa realizada por el jugador. El simple hecho de ocasionar el daño genera responsabilidad (TORRELLES TORREA, E., “Las consecuencias de la falta de pericia en los lanzamientos de bolas de golf: inmisiones o

Pero no solamente se ha aplicado a objetos procedentes de inmuebles. La SAP de Santa Cruz de Tenerife de 25 de abril de 2002³³⁸ lo entiende plenamente aplicable para declarar la responsabilidad del propietario y patrón de un barco donde ocurrió un accidente, por la existencia de una orden expresa dada por este a la demandante para que realizara la maniobra en que resultó lesionada, consistente en izar o tratar de enderezar una lancha neumática que remolcaba, atendiendo la orden expresa dada por aquel. En este sentido, debemos recordar que el Digesto (D. 6,3,6,3) ya contempló el supuesto en que la cosa se hubiera arrojado desde una nave: “Si algo es arrojado de una nave, se dará acción útil contra el capitán de la nave (Paul. 18 ed.)”³³⁹.

También cabe destacar la SAP de Gerona de 22 de mayo de 1997³⁴⁰, que ha estimado aplicable el artículo 1910 CC en relación con las filtraciones de agua y humedades procedentes de un edificio en construcción. En esta línea de pensamiento, se ha planteado la posibilidad de aplicar el artículo 1910 CC analógicamente, para hacer responsable al propietario de un inmueble en construcción por los daños derivados de las cosas que arrojen o se caigan a los empleados del constructor. Sin embargo, aunque nos suscite ciertas dudas esta solución, parece que quizás sea más correcto entender que para que proceda la aplicación de dicho precepto se requiere que se trate de una edificación susceptible de ser habitada³⁴¹, y una construcción no terminada no puede catalogarse así. La resarcibilidad de estos daños habría, por tanto, de regirse por las reglas generales o las

responsabilidad extracontractual de los arts. 1902 y 1910 CC”, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 3, 2011).

³³⁸ AC 2002, 1296.

³³⁹ Por otra parte, reciben una respuesta legislativa expresa los daños por caídas que se producen en vuelo de aeronaves, regulados por la Ley de Navegación Aérea de 21 de julio de 1960, que en su artículo 120 declara objetiva esta responsabilidad. Ahora bien, como destaca la doctrina, está sometida al Código civil la reparación del daño que cause la acción de fumigación aérea por el producto vertido desde el avión que fumiga, pues esta actividad está permitida, y la de arrojar algo de un avión en vuelo prohibida, debiendo además evitarse que caiga por sí (ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 32).

³⁴⁰ AC 1997, 1159.

³⁴¹ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 32; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 61; COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 21; SIRVENT GARCÍA, J. “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 17; MARTÍN CASALS, M. y SOLÉ FELIÚ, J., *ob. cit.*, pág. 1422; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1422.

particulares que le correspondan³⁴². Pero además, resulta cuestionable su aplicación analógica a los daños causados por cosas arrojadas o caídas incluso de aquellos bienes muebles en los que se pueda habitar aunque sea de forma transitoria³⁴³, como por ejemplo, el camarote de un barco³⁴⁴, o a las autocaravanas en tanto pudieran ser equiparadas a una “casa en movimiento”³⁴⁵.

Por otra parte, parece que habría que entender excluidos del ámbito de aplicación de la norma que examinamos el resarcimiento de daños ocasionados por cosas que se caigan o sean arrojadas desde lugares como andamios o postes³⁴⁶. En estos casos, el daño se regirá por las reglas generales o las particulares que le correspondan (así, responsabilidad por culpa, responsabilidad del dueño por sus dependientes, etc.), pero no por el artículo 1910 CC³⁴⁷.

Dado que el cabeza de familia responde como guardián, se precisa que tenga un directo o potencial control sobre el espacio o elementos que han sido causa material de los desprendimientos, caídas o filtraciones, de manera que aunque no es requisito necesario que la cosa se encuentre dentro de la vivienda o en la habitación, sí lo es que esté colocada en un lugar que tenga con ella una conexión espacial, como sucede, por ejemplo si se trata de tejas de la cubierta o de macetas colocadas en ventanas o

³⁴² RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 62 y 63. En esta línea, DE FRANCO PAZ considera criticable la SAP de Gerona de 22 de mayo de 1997 al estimar responsable con base en el art. 1910 CC a una sociedad promotora, que por definición legal, ni habita, ni ocupa, como es lógico, los edificios cuya construcción promueve. Y señala que, “si bien es verdad que, frecuentemente, será la propietaria de los mismos por accesión, al ser la dueña de los correspondientes solares, no pienso que sea un argumento suficiente para poder declarar su responsabilidad, por la sencilla razón de que los daños producidos en los edificios contiguos, salvo que concurra alguna causa de exoneración —por ejemplo, la fuerza mayor—, serán debidos, según las circunstancias, a un actuar negligente por parte de las empresas constructoras intervinientes, o a la existencia de defectos en los materiales empleados, o bien, a ambas cosas a la vez; pero, en todo caso, entiendo que las empresas implicadas serían responsables en virtud del artículo 1902 del mismo Cuerpo legal” (DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 22).

³⁴³ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 22.

³⁴⁴ Así, ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 32 dice que la “casa” incluye la vivienda, “pero también la oficina, etc. e incluso el camarote superior de un buque del que cae agua al inferior. En definitiva, la idea del Código es que el ocupante de la cosa desde que la otra se precipite, soporte los daños que ocasione la caída”.

³⁴⁵ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, págs. 19 y 22.

³⁴⁶ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 17; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 63.

³⁴⁷ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 32.

balcones³⁴⁸. Por ello, resulta excesiva la aplicación que se hizo en la SAP de Barcelona de 23 de abril de 1997³⁴⁹, que se refiere al resarcimiento de los daños sufridos por la demandante que, al tirar la basura en un contenedor, provocó la caída de un palet que se hallaba abandonado junto a aquel, originándole ciertas lesiones. Si bien no hay constancia exacta de quien dejó el palet junto al contenedor de basuras, se imputa la responsabilidad a los propietarios de la casa donde se realizaban ciertas obras, y que compraron el material que se transportó en el citado palet, convirtiéndose también en propietarios de este al ser servido gratuita y conjuntamente con los materiales comprados, y que quedó abandonado imprudentemente en la vía pública. Estima el tribunal de apelación que la responsabilidad de los propietarios demandados respecto de lo sucedido viene determinada en virtud de la responsabilidad general que los propietarios de las cosas tienen respecto de los daños que produce su caída, en aplicación extensiva de lo dispuesto en los artículos 1908.3º y 1910 CC.

3. LUGAR AL QUE CAE LA COSA Y EN EL QUE SE PRODUCE EL DAÑO

3.1. Consideraciones generales

Si acudimos a los precedentes históricos del artículo 1910 CC podemos observar la existencia de una idea de protección de los lugares de tránsito. Como señala GIMÉNEZ-CANDELA, la protección pretoria se destinaba a los transeúntes, independientemente del lugar por donde se pasa; por tanto, no solo ciudades o aldeas sino también los caminos por donde suele transitar la gente³⁵⁰. Así, ULPIANO, en la última parte del D. 9,3,1,2, insiste en la idea de que la aplicación del edicto se vincula a la efectiva frecuencia de la circulación: “Poco debe importar que el sitio sea público o privado, con tal que por él se transite ordinariamente, porque se consideran los transeúntes y no las vías públicas, ya que aquellos lugares por los que ordinariamente se camina deben tener siempre la misma seguridad”³⁵¹. Asimismo, afirma PAULO que la aplicación del edicto *de effussis*

³⁴⁸ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 63.

³⁴⁹ AC 1997, 851.

³⁵⁰ GIMÉNEZ-CANDELA, T., *ob. cit.*, pág. 67.

³⁵¹ FUENTESECA DEGENEFTE, C., *ob. cit.*, pág. 1581 señala que “no resulta demasiado aventurado afirmar que históricamente se pudieran producir daños por cosas

vendría determinada, no tanto por el entorno urbano, cuanto por el hecho de que se trate de un lugar por donde se transite normalmente (D. 9,3,6).

Igualmente, las Partidas, al referirse a echar a la “calle” agua, huesos u otras cosas semejantes, también reiteran la idea de protección de los lugares de tránsito, de manera que se presupone que lo lanzado o caído lo era al exterior de la casa de la que procedía.

En cuanto a los preceptos redactados en los trabajos preparatorios del Código civil francés, se mantuvieron en la línea romana de protección del transeúnte. Concretamente el artículo 16 se refería a lo que se echaba desde una casa habitada “sobre un transeúnte”. También en el primer proyecto de BGB, en su parágrafo 729, se hacía referencia a lo que se arroja desde un edificio “sobre una calle pública o un lugar donde suelen transitar las personas”. Sin embargo, el Código civil austriaco, precedente directo de nuestro artículo 1910 CC, no se refiere al lugar en el que va a parar la cosa caída o arrojada desde una vivienda.

Los diversos Proyectos de Código civil ya no aluden a los objetos que se echan o caen a la calle, y hablan solamente de arrojar o caer, sin referirse al lugar adonde va a parar la cosa, lo que se mantiene en la redacción definitiva del artículo 1910, apartándose en este aspecto de sus orígenes en el Derecho romano.

A partir de la dicción del artículo 1910 CC, creemos que no es necesario para que proceda la aplicación de tal precepto que se trate de caídas en la vía pública (calles, plazas, etc.), sino que basta con que los objetos caigan desde la casa a cualquier otro lugar situado en el exterior del recinto del que procede (por ejemplo, la colilla que cae en la terraza de los vecinos del piso inferior)³⁵². Asimismo, como ya hemos referido anteriormente, la STS de 12 de abril de 1984³⁵³ considera que las expresiones “se arrojen o cayeren” empleadas en dicho precepto “pueden ser objeto de interpretación extensiva en cuanto a los supuestos que originados dentro del límite ambiental en él determinado, pueden causar daño o perjuicio, tanto a otros convecinos, copropietarios, etc., por razón en tales casos de aplicación y observancia del principio de salvaguarda de las relaciones de vecindad, como a quienes con ocasión de deambular por las inmediaciones del inmueble reciban daño o sufran perjuicio por las cosas que se arrojen

arrojadas o lanzadas en el interior de un teatro, un circo, o un campo destinado a fines deportivos... daños estos que aún hoy pudieran existir”.

³⁵² En este sentido, BATLLE VÁZQUEZ, M., *ob. cit.*, pág. 12; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 67.

³⁵³ RJ 1984, 1958.

o cayeren del piso, vivienda o local en cuestión”. Por lo tanto, la idea de protección del artículo 1910 CC no se limita a los transeúntes, entendidos como personas que deambulan por un lugar público, sino que comprende todo daño sufrido por una persona a causa de las cosas que proceden de una casa y caen en un lugar, tenga o no carácter público, como pueden ser los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal (un patio, el jardín, la pista de tenis, el garaje...) ³⁵⁴, o una vivienda vecina.

En este sentido, debemos señalar que la mayoría de los conflictos enjuiciados a la luz del artículo 1910 CC versan sobre filtraciones de agua producidas en el interior de los edificios, que, en principio, no parece que pudieran considerarse incluidos en dicho precepto si atendemos a sus precedentes históricos, pues tal líquido no cae a un lugar público sino en otra vivienda o local. Se trata de daños ocasionados en el interior de los inmuebles, si bien fuera de la vivienda o local de la que procede el líquido. Sin embargo, la ampliación de su ámbito a las relaciones entre inmuebles vecinos, avalada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha dotado a este precepto de gran virtualidad práctica.

Por otra parte, debemos destacar la frecuencia con que, en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, caen a ciertos elementos comunes, como son los patios, objetos procedentes de los pisos superiores ocupados por los vecinos. Habitualmente se trata de patios interiores, pero debemos recordar que también se incluyen en este concepto los que están en la zona exterior del edificio, generalmente en la fachada posterior, lindando en el interior central de manzanas en las zonas de ensanche. Es decir, los patios limítrofes entre dos fincas urbanas. En estos supuestos también los patios pueden estar destinados al paso de los habitantes del inmueble o de peatones, teniendo la condición de abiertos. Pues bien, no debemos descartar la posibilidad de tener en cuenta la norma del artículo 1910 CC para la resolución de conflictos vecinales en los que un copropietario arroja, desde las ventanas de las viviendas de plantas superiores, desperdicios, basuras y otros objetos inservibles de la más variada índole al patio interior, aunque sea de uso exclusivo de una de las viviendas ³⁵⁵.

³⁵⁴ Así, la Audiencia Provincial de Murcia, en su sentencia de 6 marzo de 2006 (JUR 2007, 124868) condena a la comunidad de propietarios por los daños causados por la caída de un bote de pintura sobre la actora cuando se encontraba en una zona común del edificio, sin que se pudiera acreditar desde qué balcón del mismo procedía.

³⁵⁵ Como acertadamente sugiere RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 69.

3.2. Daños ocasionados por un objeto que impacta en el interior del mismo recinto desde el que cae o se arroja

Ahora bien, la cuestión más discutida en relación con el lugar al que cae la cosa y en el que se produce el daño, consiste en determinar si su ámbito se circunscribe a los daños causados por un objeto que procede del interior de la casa y sale hasta el exterior, o también se incluyen los daños ocasionados por un objeto lanzado o caído desde el interior de un recinto y que cae en el mismo.

Esta es la posición que mantiene nuestro Tribunal Supremo en la sentencia de 21 de mayo de 2001 en relación con la pretensión de resarcimiento ejercitada por el cliente de una discoteca a causa de las lesiones ocasionadas cuando bailaba en la pista, por el lanzamiento de un vaso de vidrio u otra cosa del mismo material que impactó en el mismo y que determinó la pérdida total del ojo derecho. No obstante la evidencia de que tal lanzamiento se produjo en el interior del local, no se pudo determinar la trayectoria seguida por el objeto arrojado, ni la identidad de la persona que realizó la acción, y si esta fue intencionada o negligente. En su Fundamento de Derecho quinto afirma que el artículo 1910 CC resulta plenamente aplicable al caso porque “está pensado para situaciones que son homologables a la presente, tomando en cuenta, según sus antecedentes históricos, la «necesidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de la norma» (artículo 3-1 del Código Civil)”; y concluye que “ninguna regla impone, además, que la cosa arrojada tenga necesariamente que proyectarse fuera del recinto, esto es, impactar en la calle o en casa o local vecino. Mas bien, el buen sentido impone una solución acorde con la finalidad del precepto, protectora igualmente de los que están dentro del local en cuestión, como es nuestro caso”.

Precisamente, la mayoría de los autores que se han ocupado de la cuestión que ahora examinamos, ha sido precisamente con ocasión del comentario de esta sentencia. Entre quienes la consideran desacertada, se señala que no es cierto que la norma no imponga que la cosa sea arrojada al exterior, ya que se desprende con claridad meridiana de su literalidad, y además la finalidad del precepto no es proteger a las personas que se hallan en el interior de las viviendas y locales³⁵⁶. En este sentido, se

³⁵⁶ En esta línea argumental cabe aludir al interesante caso planteado ante los tribunales escoceses y que relata WALLINGA, T., *ob. cit.*, págs. 907-915. En 1990 tuvo lugar una manifestación deportiva, los *European Summer Special Olympic Games*, en el estadio de fútbol de Celtic en Glasgow. El 21 de julio de 1990 se celebró la ceremonia

apunta que el artículo 1910 CC tiene una doble finalidad: por un lado, está conectado con las relaciones de vecindad, y desde este punto de vista tiene la finalidad de proteger al titular de la vivienda o casa de los daños que eventualmente puedan ocasionarle los objetos que se arrojen o caigan, y las filtraciones, principalmente de agua, que procedan de otras viviendas colindantes o vecinas. Por otra parte, es evidente que el artículo 1910 CC tiene la finalidad de proteger a los viandantes frente a los daños que puedan sufrir en su persona o bienes por cosas que se arrojen o caigan al exterior desde inmuebles elevados³⁵⁷. Pero la principal crítica que ha recibido se

de apertura, a la que asistió el señor Colin McDyer. Mientras estaba sentado en la tribuna, cayó un trozo de madera que le alcanzó en la mano y le hizo daño. La madera se había desprendido de una construcción temporal que formaba parte del techo del estadio. Colin McDyer inició un proceso contra el Celtic como propietario del estadio y contra la empresa que había organizado la manifestación, pidiendo una indemnización. Su demanda se fundamentaba, entre otras cosas, en la acción romana *de positis*. El tribunal rechazó la responsabilidad basada en el Derecho romano y afirma que tanto en Derecho romano como en Derecho escocés se trata de una responsabilidad para cosas que caen afuera desde un edificio, y que esa responsabilidad no se aplica al caso McDyer, en el que ha caído dentro del estadio y ha hecho daño allí.

³⁵⁷ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., págs. 17 y 18. DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, págs. 16 y 17, tampoco comparte la argumentación esgrimida en la sentencia, “pues de la lectura del mencionado artículo se desprende claramente que el supuesto de hecho que contempla versa sobre cosas que se proyectan al exterior —«cosas que se arrojen o cayeren de la misma», en referencia a «una casa o parte de ella»—. Por otra parte, si se acudiese a la analogía para, en consecuencia, poder aplicar este precepto a casos como el enjuiciado en esta sentencia, creo que se estaría obviando su carácter excepcional dentro del régimen individualista del Código Civil, en virtud del cual se responsabiliza a la persona que causa un daño, de modo negligente. Pero es que, además, y en esto también discrepo con el parecer de la sentencia, pienso que la finalidad del precepto —y así lo avalan sus antecedentes— no es la de proteger a los que están dentro de un piso o local, sino a los que están fuera, debido a la dificultad para probar la autoría del hecho dañoso. Este problema es menos probable que se plantee en relación con los daños ocasionados en el espacio interior, pero no es descartable, como lo demuestra el supuesto litigioso objeto de este comentario. Pues bien, tanto en este caso, como en otros similares, la persona perjudicada, aunque desconozca la identidad del causante material del daño, podría, sin embargo, obtener la reparación de, al menos, una parte del mismo, si, a juicio de los tribunales, un sujeto diferente hubiese contribuido a su realización, por acción u omisión. Eso sí, la responsabilidad de este último se determinaría en virtud del artículo 1902, no del 1910”. DEL OLMO GARCÍA, “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1421 señala que se trata de una interpretación excesiva. También RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 67, entiende que no cabe incluir en su ámbito los daños derivados de caídas de objetos en el interior de la vivienda. Considera que solo se aplica a los daños causados hacia el exterior de la casa a terceros.

ha realizado partiendo de la consideración del supuesto como un caso de responsabilidad contractual, que se debería haber resuelto en el marco de la relación de prestación de servicios que media entre el titular del establecimiento de ocio y el cliente, de forma que la solución del supuesto enjuiciado habría de buscarse en las normas que regulan la responsabilidad derivada de esta relación contractual, de manera que serían aplicables los artículos del Código civil relativos a este contrato (arts. 1554 y 1583 y ss.), así como las reglas generales de responsabilidad contractual de los artículos 1101 y siguientes, y las normas reguladoras de la responsabilidad civil por daños causados a consumidores y usuarios en el marco de una prestación de servicios (arts. 147 y 148 TRLGDCU)³⁵⁸.

Sin embargo, también ha recibido una valoración positiva de otros autores, que estiman que probablemente, adecuando el artículo 1910 CC a la realidad social, sí cabría concluir que, puesto que lo protegido son los transeúntes, debería aplicarse cualquiera que sea la vía o lugar de paso. Además, se señala que dentro de los preceptos que el Código civil dedica a las “obligaciones que nacen de la culpa o negligencia” el único artículo que emplea la expresión “se arrojen o cayeren” es el artículo 1910 CC³⁵⁹. En definitiva, se considera que no parece existir obstáculo para aplicar el precepto al que nos referimos cuando el daño se produce en la misma “casa” en la que se encuentre el objeto, siempre que los objetos que han provocado los daños no se encontrasen inmóviles ni los daños carezcan de naturaleza extracontractual³⁶⁰.

En este sentido, la SAP de Tarragona de 11 de octubre de 2005³⁶¹ se refiere a un supuesto prácticamente idéntico al enjuiciado en la STS de 21 de mayo de 2001: “la referida agresión ocurrió en el ámbito de un local y de la explotación de un negocio y forma parte de los daños ocasionados por un miembro del grupo de clientes desconocidos y que por ese anonimato o desconocimiento no puede quedar sin reparación la víctima del mismo, resultando más equitativo que quien se beneficia de ese grupo de clientes y del ámbito en el que actúan peche con la responsabilidad que los mismos causen a terceros en orden a indemnizar a la víctima, y para ello no es

³⁵⁸ PEÑA LÓPEZ, L., “Comentario a la STS...”, cit., págs. 875-879.

³⁵⁹ FUENTESECA DEGENEFTE, C., *ob. cit.*, pág. 1590. Tampoco COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 28, encuentra obstáculo alguno para aplicar el artículo 1910 a los daños que se originen por las cosas que se arrojan dentro de una casa y que causan daños a terceros, ya que no se indica hacia donde deben ir los objetos lanzados.

³⁶⁰ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Tirant lo Blanch, cit., pág. 13054.

³⁶¹ JUR 2006, 50438.

imprescindible recurrir a la doctrina del riesgo, basta ampararse en el art. 1910 C. Civil, establecido para contemplar supuestos como el de autos con una aplicación extensiva que no desvirtuadora, pues es patente que sus limitaciones terminológicas están hoy en día plenamente superadas, y así a nadie se le ocurre limitar su aplicación al cabeza de familia, denominación que toda la doctrina está conforme en extender al titular del dominio de la vivienda, como también lo está en admitir que es plenamente aplicable no solo a estas sino también a los locales, no existiendo razón que justifique la limitación de esa responsabilidad al ámbito de la convivencia y no al comercial o industrial, en el que la actividad económica hace más justificada esa responsabilidad calificada de objetiva por parte de la doctrina, no faltando quien la encuadra en la de riesgo”³⁶².

En nuestra opinión, en el ámbito de aplicación del artículo 1910 CC, en principio, no se comprenden los daños derivados de cosas arrojadas o caídas en el interior de una vivienda o local, sino los ocasionados por el lanzamiento o la caída de objetos hacia el exterior de la casa de la que procede. Su finalidad creemos que no es proteger a quienes se encuentran dentro de propio recinto del que procede el objeto que causa el daño, sino a quienes están fuera, ya se trate de un vía pública o privada, y proteger, dentro de las relaciones de vecindad, los daños por objetos que caigan, se arrojen o filtren a otra vivienda o local colindante o vecina. Por eso, consideramos excesiva la SAP de Castellón de 18 de marzo de 2015³⁶³ que entendió aplicable el artículo 1910 CC a los daños producidos en el jardín de una vivienda por la caída de una fuente de granito sobre un menor causando su muerte. Y la SAP de Alicante de 10 de abril de 2002³⁶⁴, que acude a dicho precepto para fundamentar la condena a la comunidad de propietarios demandada por los daños ocasionado dentro del edificio en cuestión por la rotura de un cristal de la puerta del zaguán cuando la actora procedió a sujetarla para impedir que se cerrase. O la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 25 de abril de 2002³⁶⁵, que lo aplica a los daños causados dentro de una embarcación privada.

No obstante, nos plantean ciertas dudas los casos en que se reúnen en un recinto público una pluralidad de personas en tanto lo protegido por

³⁶² También la SAP de Tarragona de 24 de febrero de 2005 (JUR 2005, 104206) considera correcta la imputación del titular de una discoteca fundada en el artículo 1910 CC por los daños sufridos por un cliente, si bien no se expresa la causa, sino que se alude únicamente a la agresión en la que resultó lesionado el demandante.

³⁶³ JUR 2015, 144748.

³⁶⁴ JUR 2002, 154219.

³⁶⁵ AC 2002, 1296.

el precepto son los transeúntes, como sucede en el caso que se enjuicia en la SAP de Álava de 29 de marzo de 2019³⁶⁶, que también mantiene que la caída del objeto no tiene por qué ser hacia el exterior y aplica igualmente el artículo 1910 CC a la reclamación de daños por las lesiones sufridas por la demandada cuando se le cayó un carril de luz en el interior de un centro comercial. Entiende que sería injustificado un régimen de responsabilidad objetivo exclusivamente respecto de los ocupantes de una vivienda por la caída de objetos en el interior de la misma y no se impusiera la misma responsabilidad al ocupante de un local abierto al público cuando precisamente, por tal condición, existe un mayor número potencial de sujetos que pueden resultar perjudicados por la caída de elementos pertenecientes a las instalaciones del mismo. Sin embargo, consideramos que tal argumentación no es correcta, pues el artículo 1910 CC no establece un régimen de responsabilidad objetivo por la caída de objetos dentro de una vivienda. Sea vivienda o local de negocio, creemos que la responsabilidad que comprende se refiere a los daños por objetos que se lanzan o caen al exterior. No obstante, este supuesto creemos que presenta analogía con el regulado en el artículo que estudiamos, en tanto que el objeto que causa el daño —un carril de luz— ha sido previamente colocado, es decir, hay una acción humana previa, y cae a un lugar de tránsito, como es un centro comercial, donde hay un titular, un cabeza de familia, que gestiona el espacio cometido a su control. La aplicación en este caso, creemos que sería posible por estimar que existe identidad de razón. Además, dicha interpretación resulta acorde con la realidad social del tiempo en que la norma ha de ser aplicada, y la finalidad de la norma, proteger a los viandantes.

En este sentido, adecuando el artículo 1910 a la realidad social actual (art. 3.1 CC), parece que podría estimarse admisible su aplicación analógica a los daños causados por el lanzamiento o caída de objetos en el interior de cualquier recinto cerrado donde se reúnan una pluralidad de personas con cualquier fin (como un centro comercial, cine, teatro, sala de conferencias o congresos, o un auditorio), en tanto pudieran calificarse como lugar de tránsito con el propósito de proteger a las personas que allí se encuentran³⁶⁷. Y en un sentido más amplio, quizás pudiera aplicarse por analogía a las caídas de objetos en el interior de cualquier local abierto

³⁶⁶ JUR 2019, 168165.

³⁶⁷ FUENTESECA DEGENEFTE, C., *ob. cit.*, pág. 1590.

al público³⁶⁸. Y en todo caso, siempre que se respeten los límites que han de presidir la aplicación de este precepto.

4. EL OBJETO PRODUCTOR DEL DAÑO

4.1. Cosas cuya caída puede dar origen a la responsabilidad del artículo 1910 del Código civil

Respecto al tipo de cosas que pueden ser causantes de los daños, la STS de 26 de junio de 1993 matiza que al no tener la expresión “cosas que se arrojaran o cayeren de la misma” el carácter de *numerus clausus* (SSTS de 12 de abril de 1984 y 20 de abril de 1993), han de incluirse tanto las cosas sólidas, como las líquidas. Esta interpretación se ve avalada por los precedentes romanos que previeron la *actio de effusis vel deiectis* para reparar los daños causados al verter líquidos o arrojar cosas desde un lugar habitado, y por ello se habla en el D. 9.3.1.pr. de “los que hubieran arrojado o vertido algo”. También en el artículo 1865 del Proyecto de 1836 se recogía expresamente que la caída podía ser de cualquier cuerpo sólido o líquido.

Entre las cosas sólidas a las que se ha aplicado este precepto cabe mencionar la caída de *una ventana*³⁶⁹, *los cristales de ella*³⁷⁰, *una puerta de cristal*³⁷¹, *una máquina recreativa*³⁷², *las macetas que caen desde la terraza*³⁷³, *unos objetos de vidrio*³⁷⁴, *unas colillas encendidas*³⁷⁵, *la nieve acumulada*

³⁶⁸ Como mantiene REGLERO CAMPOS, L. F., *ob. cit.*, págs. 267 y 268.

³⁶⁹ SAP de Madrid de 30 de noviembre de 2004 (JUR 2005, 35385) y SAP de Navarra de 23 de mayo de 2012 (JUR 2013, 17675).

³⁷⁰ STS de 5 de julio de 1989 (RJ 1989, 5297) y SAP de Barcelona de 3 de abril de 2000 (JUR 2000, 190020).

³⁷¹ SAP de Alicante de 10 de abril de 2002 (JUR 2002, 154219).

³⁷² SAP de Alicante de 15 de mayo de 2002 (JUR 2002, 188810).

³⁷³ STS de 4 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 39) y SAP de Pontevedra de 7 de diciembre de 2002 (JUR 2008, 83222).

³⁷⁴ STS de 21 de mayo de 2001 (RJ 2001, 6464), SAP de Tarragona de 1 de febrero de 2010 (AC 2010, 381) y SAP de Barcelona de 5 de abril de 2004 (JUR 2004, 153708).

³⁷⁵ La SAP de Santa Cruz de Tenerife de 15 de abril de 2002 (JUR 2002, 183953) condena al cabeza de familia del piso superior desde donde se han arrojado colillas encendidas que han ocasionados daños en la plancha de plástico que cubre un patio interior del vecino del piso inferior.

en el tejado de un edificio³⁷⁶, *un árbol*³⁷⁷, *una sombrilla* que cae desde una terraza³⁷⁸, *una puerta* que estaba depositada en una terraza³⁷⁹, *una piedra* que cae desde el alfeizar de una ventana³⁸⁰, *las tejas* del tejado o de la cubierta de un edificio³⁸¹, *un objeto de madera*³⁸², *una persiana*³⁸³, *pegotes de cemento*³⁸⁴ e incluso el lanzamiento de *bolas de golf* al predio vecino³⁸⁵.

Aunque se ha señalado que se comprenden también los daños causados por la caída de animales³⁸⁶, parece que han de quedar fuera del ámbito de aplicación del artículo 1910 CC puesto que este precepto, al igual que los artículos 1907 a 1909 CC, solamente se refiere a daños

³⁷⁶ SAP de Huesca de 31 de marzo de 2005 (AC 2005, 734).

³⁷⁷ En la SAP de Barcelona de 25 de septiembre de 2003 (JUR 2003, 165654) se condena a la comunidad de propietarios por la caída dentro de una urbanización de un árbol sobre un vehículo.

³⁷⁸ SAP de Zaragoza de 21 de mayo de 2004 (JUR 2004, 180645).

³⁷⁹ SAP de Asturias de 19 de marzo de 2001 (JUR 2001, 153340).

³⁸⁰ SAP de Málaga de 19 de julio de 1999 (AC 1999, 6995).

³⁸¹ SAP de Asturias de 3 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288) y SAP de Murcia de 10 de marzo de 2009 (JUR 2009, 208627).

³⁸² SAP de Barcelona de 16 de marzo de 2006 (JUR 2006, 246757).

³⁸³ SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017 (JUR 2017, 153479).

³⁸⁴ SAP de Vizcaya de 29 de mayo de 2002 (JUR 2002, 223408).

³⁸⁵ STSJ de Cataluña de 14 de enero de 2010 (RJ 2010, 2622).

³⁸⁶ En este sentido, RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, págs. 66 y 68. La SAP de Lérida de 4 de diciembre de 1998 —citada por esta misma autora (*ob. cit.*, pág. 67)—, aplicó el artículo 1910 a los daños causados por la *mordedura de un perro a una persona*. En este caso, el actor reclamó la reparación de los daños causados por la mordedura de un perro contra el abuelo del menor de edad titular del animal y contra la Compañía de Seguros con la que el primer demandado había concertado una póliza de seguro de la vivienda en la que aparecía empadronado junto con su hija, su yerno y su nieto. De acuerdo con una de las cláusulas de dicha póliza, resultaban cubiertos los siniestros ocurridos por los “actos u omisiones de aquellas personas de quienes debe responder —el tomador— como cabeza de familia según el Código civil: esposa, hijos u otros menores o incapacitados a su cuidado, familiares y sirvientes en tanto vivan en su compañía” y por “la propiedad o disfrute de animales domésticos o de corral”. La Audiencia Provincial entiende que el demandado debe responder como cabeza de familia de los daños causados por los animales domésticos que conviven en la vivienda. Como el nieto, propietario del animal, habitaba en la casa de su abuelo, se afirma que este era el cabeza de familia en el sentido del artículo 1910 CC y debe responder de los daños causados por las personas que con él conviven. En nuestra opinión estamos ante una resolución claramente criticable ya que hace un interpretación excesiva e inapropiada de dicho precepto, en tanto no se ha arrojado ni se ha caído nada desde un inmueble, y se trata de un supuesto sometido al artículo 1905 CC.

causados por cosas inanimadas. Además, si acudimos al Diccionario de la Real Academia, encontramos, entre las acepciones de cosa la siguiente: “Objeto inanimado, por oposición a ser viviente” y “En contraposición a persona o sujeto, objeto de las relaciones jurídicas. En el régimen de esclavitud el esclavo era una cosa”³⁸⁷. Claramente se aprecia cómo el término “cosas” es un término contrapuesto a ser viviente, y alude a un objeto inanimado, de forma que no pueden incardinarse en su seno ni a los animales, ni, como veremos más adelante, a las personas³⁸⁸. Además existe una norma que regula específicamente la responsabilidad derivada de los daños ocasionados por animales, el artículo 1905 CC, de forma que sería responsable del daño causado “*el poseedor del animal o el que se sirve de él*”, aun cuando no sea la misma persona que el cabeza de familia que habita la vivienda o parte de ella, desde la que se hubiera arrojado o caído el animal³⁸⁹. Pero, como señala MEDINA ALCOZ, se trata de una cuestión muy compleja y que entraña multitud de supuestos: “la víctima del daño causado por el animal que cayó o por la cosa que este arrojó tiene acción contra el cabeza de familia por la vía del artículo 1910 o contra el dueño del animal *ex* artículo 1905 o contra los dos solidariamente. En este último caso, si los dos fueron culpables del daño serán declarados responsables solidarios; si solo uno fue culpable, únicamente él será declarado responsable; y si ninguno de los dos fue culpable y no consiguen demostrar que hubo una fuerza mayor extraña, también serán declarados responsables solidarios, pero esta solidaridad no obsta a que el cabeza de familia que responde por un hecho de tercero pueda repetir por él todo contra el poseedor del animal *ex* artículo 1905, como verdadero causante (por el riesgo que supone la posesión del animal) del daño. El mismo derecho de repetición asistirá al cabeza de familia declarado responsable (sin culpa aprobada) cuando la víctima sólo dirigió su acción contra él como creador del riesgo del artículo 1910”³⁹⁰.

Tratándose de líquidos, ya hemos destacado que son los casos de filtraciones de agua los que con mayor frecuencia plantean ante nuestros tribunales la aplicación del artículo 1910 CC. Pero no faltan otros supuestos como es el resuelto en la SAP de Madrid de 29 de septiembre

³⁸⁷ <https://dle.rae.es/cosa>

³⁸⁸ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 28.

³⁸⁹ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 14. En este sentido también se pronuncia SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 386.

³⁹⁰ MEDINA ALCOZ, M., *ob. cit.*, pág. 186.

de 2006³⁹¹, que condena al cabeza de familia de una vivienda al resarcimiento de los daños ocasionados en la finca colindante al arrojar desde aquella un *líquido abrasivo*. Y la SAP de Murcia de 10 de diciembre de 2002³⁹², que acude al precepto que examinamos para fundamentar la condena por la *filtración de gasoil procedente de la rotura de un manguito de la caldera de la calefacción*. Por su parte, la SAP de Madrid de 15 de octubre de 2012³⁹³ lo aplica a los daños por el *agua que cae desde las jardineras de la terraza*.

Además, se incluyen las cosas gaseosas³⁹⁴. Sin embargo no creemos que sea aplicable a las *explosiones de gas*, como hace la SAP de Murcia de 13 de febrero de 2014³⁹⁵. Concretamente esta resolución se refiere a la responsabilidad del cabeza de familia por los daños causados en una vivienda vecina por la explosión ocasionada como consecuencia del intento de suicidio de su hija, que estaba de visita en casa de su padre, la cual procedió a la apertura de tres mandos de gas de la cocina con tal finalidad. La Audiencia asume la argumentación de instancia que había considerado que la explosión del gas se equipara al supuesto previsto el artículo 1910 CC de “*cosas que se arrojen o cayeren de la misma*”, debiéndose incluir en dicho precepto, tanto las cosas sólidas como los líquidos y gases que provengan de la vivienda y causen daños.

También se ha aplicado a la responsabilidad por daños causados a terceros por *incendios*, como ha hecho la Audiencia Provincial de Barcelona en las sentencias de 10 de octubre de 2008³⁹⁶ y de 26 de septiembre de

³⁹¹ JUR 2006, 268468.

³⁹² JUR 2003, 33294.

³⁹³ JUR 2012, 398347.

³⁹⁴ Así lo precisa ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 32 al referirse a un gas que se derrama y causa daños, que no han de ser por percusión.

³⁹⁵ JUR 2014, 90360.

³⁹⁶ Esta sentencia (JUR 2009, 37738) dice que “existe una consolidada jurisprudencia, reflejada en sentencias del Tribunal Supremo de fecha 29 de abril de 2002, 23 de noviembre de 2004 y 3 de febrero de 2005 y muy particularmente la de 20 de mayo de 2005, en la que se hace un completo balance jurisprudencial sobre esta cuestión, concluyendo que, en principio, incumbe la responsabilidad por los incendios a quien tiene la disponibilidad (o sea, el contacto, control o vigilancia) de la cosa en la que se inicia el fuego, de tal modo que la exoneración de esa responsabilidad exige que se pruebe la concurrencia de alguna circunstancia que excluya por completo la culpa o negligencia. En definitiva, es lo que deriva del principio establecido en el art. 1910 del código civil que se refiere a la persona que habita el inmueble y no al propietario y, en la concreta materia de arrendamiento, al inquilino en el art. 1563 y no al propietario cuya responsabilidad

2017³⁹⁷, la Audiencia Provincial de Soria en la sentencia de 25 de octubre de 2004³⁹⁸ y la Audiencia Provincial de Madrid, en la sentencia de 20 de diciembre de 1993³⁹⁹. Sin embargo, no consideramos que los daños por incendios se encuentren dentro del ámbito de aplicación del artículo 1910 CC, y de hecho, en la mayoría de los casos nuestros tribunales acuden al artículo 1902, o al 1903 CC⁴⁰⁰.

tendría que derivar del conocimiento de algún defecto que tuviera que ser reparado y no se hubiera realizado (arts. 1559 y 1908 del mismo texto legal)”.

³⁹⁷ Señala la sentencia referida en el texto (JUR 2017, 293052) que “en supuestos de caída de agua o incendios, la responsabilidad civil es de la arrendataria por cuanto corresponde a quien tiene el control de una cosa explicar las circunstancias de su pérdida o daño si es ajena, o del daño ocasionado a tercero, y este control, en el caso del arrendatario, se extiende a “las personas de su casa” según dispone el artículo 1564 del Código Civil, en sintonía con el mismo principio de derecho, reflejado en el artículo 1910 del Código Civil respecto del “cabeza de familia”.

³⁹⁸ La aludida SAP de Soria de 25 de octubre de 2004 (JUR 2004, 313597) acude al artículo 1910 CC para fundamentar la reparación de los daños ocasionados por el incendio provocado por un menor de edad cuando se encontraba en casa de su abuela. Esta tesis se adopta también por la SAP de Castellón de 19 de enero de 2005 (JUR 2005, 62042), que entiende que nada impide hacer responsable civil, al amparo de los artículos 1902 y 1910 CC, al propietario y ocupante de la vivienda en la que se originó el incendio que causó los daños al demandante, con independencia de cual fuera la causa concreta del mismo.

³⁹⁹ AC 1993, 2509. Se trataba de un incendio provocado por la manipulación de una motocicleta en el interior de una vivienda por el hijo mayor de edad del cabeza de familia demandado. Se estima que ha de predicarse la obligación del causante material del incendio, quien al tiempo del mismo tenía veinte años de edad, y por tanto, mayor de edad. Ahora bien, junto a él, “por imperativo de los arts. 1910 y 1908, núm. 2.º, ambos del Código Civil, viene obligado a responder el cabeza de familia, toda vez que, como acertadamente expone la Juzgadora de instancia, el indicado precepto ha de ser interpretado conforme al criterio hermenéutico que establece el art. 3.1 del Código Civil, es decir, la realidad social del tiempo en que la norma ha de ser aplicada, al establecer un principio general de responsabilidad por riesgo o cuasi-objetiva que obliga a indemnizar, aun cuando al cabeza de familia no pueda imputársele a título directo el daño acaecido, y cuyo fundamento jurídico ha de residenciarse en un deber genérico de exigir el correcto uso del inmueble por sus ocupantes del modo y manera que no se produzca perjuicio o daño a vecinos o colindantes, y que es extensivo a casos específicamente no contemplados en el precepto pero «originados dentro del límite ambiental en él determinado» (STS 12-4-1984)”.

⁴⁰⁰ Entre otras, cabe citar las sentencias del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2005 (RJ 2005, 6693), 24 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 7254), 4 de junio de 2009 (RJ 2009, 3381), 28 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3179), 17 de julio de 2007 (RJ 2007, 5299) y 5 de marzo de 2007 (RJ 2007, 1538).

4.2. Especial consideración de la caída de personas

Nuestros tribunales también han aplicado el artículo 1910 CC a los daños causados por la *caída de personas*. El caso más emblemático es el resuelto por la Sala cuarta del Tribunal Supremo en la sentencia de 12 de marzo de 1975⁴⁰¹, que así lo consideró en relación con los perjuicios ocasionados al arrojarse un enfermo mental por la ventana central de la planta mas alta del hospital en el que estaba internado, y que cayó sobre una pareja de novios que caminaba por la acera, causando la muerte del novio y lesiones de consideración a la novia. Nuestro Alto Tribunal confirma la sentencia impugnada, que había condenado a la Diputación Provincial, propietaria del mencionado hospital, a indemnizar a los padres y a la prometida del fallecido⁴⁰². Argumenta el Tribunal Supremo que “independientemente de que concurriese o no negligencia en la actuación bien de las personas de uno u otro establecimiento (Hospital San Juan de Dios y Psiquiátrico de la Virgen), bien en relación con la vigilancia de un enfermo que ya había comenzado desde la mañana a presentar síntomas de enajenación y había intentado arrojarse por la ventana o bien respecto de la celeridad del traslado al hospital psiquiátrico acordado por el médico que le asistió, debe reputarse que objetivamente la reacción entre ambos servicios funcionó de modo defectuoso puesto que dio lugar a que el enfermo se arrojase por la ventana en su intento de suicidio, produciendo la muerte de Manuel y las lesiones a su novia; resultado patrimonialmente atribuible a la Corporación, que no puede exonerarse del mismo invocando como ha hecho su imputación a la acción de un tercero, puesto que el perturbado al hallarse internado en el hospital, aunque no fuese en calidad de enfermo mental sino para tratamiento médico, no constituía un agente extraño al funcionamiento del centro sino un usuario interno que como tal se integraba en su organización y disciplina; y con mayor motivo si se advierte que por esta misma razón sería igualmente responsable objetivamente la Corporación aunque los servicios hubiesen funcionado perfectamente, pues aún no hallándose la víctima relacionada con la actividad de la administración, ya que se limitaba a pasar por la acera del hospital donde recibió el golpe del enfermo, que se había arrojado por la ventana, este procedía del edificio donde el servicio se presta y en relación con el cual señala el art. 1910 CC que el ocupante responde de los daños cau-

⁴⁰¹ RJ 1975, 1798.

⁴⁰² Como hace notar LACRUZ BERDEJO, J. L., *et al.*, *ob. cit.*, pág. 534, llama la atención que al transcribir el precepto, la sentencia modifique el período “*las cosas que se arrojan o cayeren*” por “*lo que caiga*”.

sados por lo que se arroje o caiga de un inmueble, sin que aquí proceda hacer distinción entre objeto o persona al no poder reputarse a esta como tercero responsable ajeno a la esfera del servicio según se ha dicho”⁴⁰³.

También lo hace así la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 12 de abril de 2000⁴⁰⁴, referida al resarcimiento por los daños causados en el vehículo del demandante por la caída del hijo del demandado, de 13 años de edad, desde la vivienda de aquel. Esta resolución fundamenta la responsabilidad del padre y cabeza de familia de la vivienda de la que procedía el hijo causante del daño en los artículos 1902, 1903 y 1910 CC. Sin embargo, no nos parece correcto invocar indistintamente los tres preceptos citados, ya que cada uno de ellos tiene su propio ámbito de aplicación.

Por su parte, la Audiencia Provincial de Orense de 23 de mayo de 2014⁴⁰⁵, en un supuesto de daños causados en un vehículo por la caída de una persona desde el cuarto piso de un edificio por la rotura de la barandilla, declara la responsabilidad solidaria de la arrendataria del inmueble del que procedía, en virtud del artículo 1910 CC, y de la persona que cayó al vacío *ex* artículo 1902 CC, al estimar la concurrencia de culpa de su parte puesto que, a pesar de existir en la puerta de acceso al balcón un aviso en el que se advertía que la barandilla se encontraba dañada, no prestó atención al mismo y salió, apoyándose en ella, cayendo al vacío y causando los daños cuyo resarcimiento se reclama.

Sin embargo, a nuestro juicio, no cabe acudir al artículo 1910 CC en estos casos, ya que una persona viva no puede ser catalogada como una cosa, como exige tal precepto entre los presupuestos para el ejercicio de la acción⁴⁰⁶, de forma que el cabeza de familia que ocupa el inmueble desde el que se hubiese arrojado o caído no debe responder en virtud de

⁴⁰³ Señala SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 16, que al ser titular del centro psiquiátrico una Administración Pública debería haberse recurrido a las normas que regulan la responsabilidad Patrimonial de la Administración por el mal funcionamiento de los servicios públicos que dota de mecanismos suficientes para dejar indemne a la víctima, sin tener que meter el caso forzosamente en el artículo 1910 CC. Además, como recuerda este autor, la responsabilidad patrimonial de la Administración es objetiva, lo cual supone para la víctima una garantía suficiente.

⁴⁰⁴ JUR 2000, 191398. Citada por DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 16.

⁴⁰⁵ JUR 2014, 214867.

⁴⁰⁶ En este sentido se manifiestan también RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 66; YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 407; DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 15; SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 16.

tal precepto. Es diferente el caso del cadáver, que no tiene ya la consideración de persona, sino de cosa, y por lo tanto sí sería subsumible en aquel.

Ahora bien, la reparación de los daños y perjuicios causados si una persona se arroja o cae al vacío podrá solicitarse acudiendo a las normas generales sobre la responsabilidad civil⁴⁰⁷. En este sentido, cabe mencionar la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de junio de 2013⁴⁰⁸, que afirma que, atendido el hecho indiscutido de que fue la propia demandada la que se precipitó al vacío desde una de las ventanas de la vivienda que habitaba, considera que no será de aplicación el artículo 1910 CC, sino que habrá que estar a las reglas que configuran la responsabilidad extracontractual *ex* artículo 1902 CC. A estos efectos señala que la carga de la prueba de la concurrencia de culpa en la actuación de la demandada debe hacerse recaer sobre ella porque dispone de una mayor facilidad probatoria (art. 217 *in fine* LEC). Ahora bien, esta no ha efectuado prueba que permita excluir cualquier nota de culpa o negligencia en su conducta, por lo que, acreditados por la demandante los demás elementos que configuran la responsabilidad extracontractual, cabe atribuir a la demandada que cayó el daño causado a la vivienda del actor sobre la uralita instalada en el patio de luces comunitario.

4.3. Responsabilidad por filtraciones de agua

Aunque durante bastante tiempo los supuestos de responsabilidad civil derivada de los daños ocasionados por filtraciones de agua se planteaban y resolvían, con diferente fortuna, por la vía del artículo 1902 CC⁴⁰⁹, hoy la jurisprudencia admite con carácter general que pueden obtener una adecuada reparación al amparo del artículo 1910 CC⁴¹⁰, como ha estimado

⁴⁰⁷ COLÁS ESCANDÓN, A. M., *ob. cit.*, pág. 28. *Vid.* DÍEZ-PICAZO GIMÉNEZ, G., “La responsabilidad civil por los daños derivados del suicidio (A propósito de la STS de 11 de marzo de 1995)”, *ADC*, 1996, tomo XLIX, núm. 1, págs. 101-186.

⁴⁰⁸ JUR 2013, 329695.

⁴⁰⁹ PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, pág. 1606, quien cita en tal sentido las SSAP de San Sebastián de 6 de abril de 1976; Bilbao de 22 de octubre de 1976; Jaén de 31 de marzo de 1976; Valencia de 15 de octubre de 1977; Bilbao de 30 de octubre de 1978 y Alicante de 3 de junio de 1979. La sentencia de la Audiencia Territorial de Barcelona de 4 de marzo de 1981 a la que alude más extensamente en su trabajo, lo resuelve aplicando el art. 1910; también la sentencia de la Audiencia Territorial de Bilbao de 15 de diciembre de 1983.

⁴¹⁰ Como señala DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, págs. 1 y 28, es lógico que estos casos no hubieran sido previstos al elaborar el Código Civil, “pues el hecho primordial para que se produzcan dichas filtraciones es la existencia de agua corriente en las vivien-

el Tribunal Supremo en las sentencias de 12 de abril de 1984, 20 de abril y 26 de junio de 1993 y 6 de abril de 2001⁴¹¹. Es más, como ya hemos señalado anteriormente, en la actualidad, la mayor parte de los conflictos que se plantean ante los Tribunales sobre el precepto que estudiamos son precisamente de filtraciones de agua⁴¹².

Como hemos referido en otras ocasiones, la STS de 12 de abril de 1984 ya consideró que las expresiones utilizadas en este artículo pueden

das de los inmuebles, y eso es algo que se fue implantando poco a poco después de la aprobación del Código”.

⁴¹¹ Sirva de ejemplo también la SAP de Barcelona 1 de junio de 2018 (AC 2018, 951) que señala que no resulta preciso acudir a la regla general contenida en el artículo 1902 CC cuando se esté en presencia de daños causados por filtraciones de agua procedentes de la parte superior de la vivienda o local comercial, o de las instalaciones comunitarias, por existir normas más específicas (artículos 1.907, 1.909 y el precitado 1.910), que, al mismo tiempo que recogen una interpretación objetivista, ofrecen una mayor protección al perjudicado, hasta el punto de que, como se mantiene por la doctrina del Tribunal Supremo, el repetido art. 1.910 viene a fijar un supuesto de responsabilidad objetiva más específico que el previsto en el artículo 1.902, por lo que, en definitiva, lo que el artículo 1.910 consagra es una obligación legal de indemnizar, que no requiere culpa en el obligado a responder.

⁴¹² El punto de partida doctrinal de esta línea jurisprudencial se encuentra en el trabajo publicado por BATLLE VÁZQUEZ, M., en 1962, titulado “Los daños ocasionados por filtración o caída de líquidos y el artículo 1910 del Código Civil”, *cit.* Este autor sostiene que los daños derivados de filtraciones de líquidos entran en el ámbito de aplicación del artículo 1910 CC, y no en la cláusula general de responsabilidad del artículo 1902 CC, argumentando en su página 7 que el artículo 1902 CC “no sirve prácticamente como solución de los conflictos de que nos ocupamos, porque, cuando es alegado, exige la prueba de la culpa o negligencia por parte del demandante y tal prueba es casi imposible cuando se trata de las efusiones de agua. ¿Quién puede probar que el vecino es un descuidado que se dejó abiertos los grifos y taponadas las pilas? Habrá casos en que sí, como cuando el dueño del piso se ausentó, pongamos por caso, y no cerró las llaves. Pero corrientemente la prueba reviste extremada dificultad, porque el hecho productor se verificó en el interior de un hogar en que solo excepcionalmente puede penetrar un extraño, lo cual determina la posibilidad de que el productor del daño enmascare las causas, por ejemplo simulando averías en las conducciones, como pueden ser agrietamientos en las soldaduras, picados en las cañerías u otras fáciles de aparentar y que hagan pensar en el caso fortuito excluyente de la culpa o pueda, también fácilmente hacer desaparecer la causa del daño sin dejar vestigios de la situación anterior, por ejemplo sustituyendo el depósito agrietado que usaba con perjuicio de su vecino, tan pronto como tenga noticia de la reclamación de este y antes de que una diligencia de reconocimiento judicial ponga en evidencia su falta. Cuando en tal supuesto el juez acuda no podrá apreciar su causa inmediata y específica y la prueba de la culpa no podrá ser concluyente, y su apreciación podría hacérsela, a lo sumo, y no sin violentar los criterios dominantes en la materia, por vía de presunción, y sin más resultado visible que el resultado dañoso”.

ser objeto de interpretación extensiva en cuanto a los supuestos que, originados dentro del límite ambiental en él determinado, pueden causar daño o perjuicio, “tanto a otros convecinos, copropietarios, etc., por razón en tales casos de aplicación y observancia del principio de salvaguarda de las relaciones de vecindad”, lo que, en el caso enjuiciado, entendió que concurría en relación con las filtraciones de agua que inundaron el piso inferior⁴¹³. Y la STS de 20 de abril de 1993 indica que dentro de las expresiones del artículo 1910 CC han de incluirse tanto las cosas sólidas como las líquidas que caigan de una vivienda y causen daños a tercero, en su persona o en sus cosas. Además, al no ser *clausus* las expresiones del artículo 1910 CC, de acuerdo con la doctrina legal, cabe aplicar este precepto no solo a lo que cae, a lo que desciende, sino también a lo que se pueda extender al mismo nivel, como si el agua de la cañería del vecino inunda la contigua⁴¹⁴.

Ahora bien, no cabe acudir al artículo 1910 CC para resolver todos los casos de daños causados por filtraciones de agua. El cabeza de familia de la vivienda o local del que procede el agua no resulta responsable siempre que se produzca una filtración de agua por un elemento de la casa que habita, sino que para identificar quien es el sujeto responsable de los daños habrá que determinar la causa de la filtración.

⁴¹³ En principio parece que la *ratio* histórica del artículo 1910 CC no perseguía la protección de los vecinos, sino tan solo la de los viandantes. Ciertamente, ni el edicto *de positis et suspensis* ni el *de effusis vel deiectis* tenían como función hacer responsable al *haborator* de una casa de los daños debidos a la rotura de cañerías. Sin embargo, como indica la SAP de Madrid de 30 de noviembre de 2000 (JUR 2005, 50984), tal fundamento histórico se ajusta perfectamente al que puede ser su actual espíritu y finalidad: “atribuidos a propietario y constructor los riesgos debidos a defectos en los elementos arquitectónicos, quedan a cargo del que habita la vivienda los riesgos del mal uso de la misma —mediante el arrojamiento de objetos, vertido de líquidos, colocación de cosas en posición peligrosa, etc.—; y no siendo fácil para el dañado sea viandante o vecino, determinar la persona que cometió el acto objetivamente negligente, se atribuye dicha responsabilidad al *haborator* en términos objetivos, es decir, sin que le exonere la identificación del concreto sujeto responsable”. En este sentido, señala PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, pág. 1609 que “es muy posible —a la luz de sus precedentes— que los supuestos de daños causados por filtraciones de agua procedentes del piso superior no estuvieran en la mente del legislador. Pero *siempre que se guarde la necesaria identidad de razón* (...) parece aceptable la extensión analógica: la letra del precepto no lo impide y la jurisprudencia austriaca lo viene haciendo así desde hace mucho tiempo”.

⁴¹⁴ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 34. Así sucede en la SAP de Barcelona de 25 de febrero de 2019 (JUR 2019, 75320).

4.2.1. Filtraciones producidas por el comportamiento del cabeza de familia o de cualquiera de las personas por las que responder de acuerdo con el artículo 1910 del Código civil

Resulta responsable el cabeza de familia si la causa que da origen a la filtración de agua se halla en una acción u omisión de él mismo o de cualquiera de las personas por las que debe responder de acuerdo con el artículo 1910 CC⁴¹⁵. Y lo mismo si no se conoce quien es el autor material del acto dañoso. La imputación de responsabilidad obedece, en la mayoría de los casos, a un proceder negligente del propio cabeza de familia o de dichas personas, como sucede, por ejemplo, por el mal uso de los elementos conductores⁴¹⁶ o si se dejaron los grifos abiertos⁴¹⁷. Sin embargo, dado el carácter objetivo de la responsabilidad del cabeza de familia, no es preciso tal comportamiento negligente ni del propio sujeto responsable ni de las personas por quienes responde. La responsabilidad que establece este precepto se funda en la utilización, disfrute o explotación de las cosas, y es este hecho el criterio para imputar al sujeto responsable el riesgo de todos los daños que dicha cosa pudiese producir: *cuius commoda eius incommoda*⁴¹⁸. Además, es quien tiene la posibilidad de controlar el riesgo creado por las cosas adoptando las medidas pertinentes al efecto.

Si en la causación del daño ha intervenido también causalmente un tercero, cabe la condena solidaria de ambos, como ocurre en la SAP de Baleares de 30 de septiembre de 2003⁴¹⁹, en un supuesto de inundación de dos viviendas y de un local de negocios debido a la rotura de un latiguillo de un lavabo, en que se apreció la responsabilidad del fabricante del latiguillo al estimar la existencia de un defecto de fabricación, pero también de la propietaria *ex* artículo 1910 CC, pues contribuyó al daño al no cerrar la llave de paso del agua durante su ausencia.

⁴¹⁵ PANTALEÓN PRIETO, A. F., *ob. cit.*, pág. 1611; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 142; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 7; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, págs. 386 a 394. Entre otras muchas cabe mencionar la SAP de Cantabria de 11 de marzo de 2002 (JUR 2002, 162023), que imputa la responsabilidad al arrendatario por estimar que el origen de las filtraciones en la vivienda del demandante se encuentra en el uso incorrecto de las instalaciones.

⁴¹⁶ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 76.

⁴¹⁷ Como sucede en el caso enjuiciado en la STS de 12 de abril de 1984.

⁴¹⁸ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Tirant lo Blanch, *cit.*, pág. 13051.

⁴¹⁹ JUR 2004, 74720.

4.3.2. Filtraciones que provienen de la mala conservación del edificio y sus instalaciones o de los defectos de construcción

Cuando la causa de la filtración es la mala conservación de las conducciones de agua, la responsabilidad puede recaer sobre el propietario en virtud del artículo 1907 CC, en tanto puede considerarse la rotura del elemento conductor del agua como ruina parcial del edificio⁴²⁰. También cabe reconducir este supuesto al artículo 1902 CC por considerar la falta de conservación una omisión culposa. Además, cabría acudir al artículo 1910 CC cuando el propietario es quien habita el inmueble en cuestión o cuando está deshabitado. Ya sea por la vía del artículo 1907 CC, por la del 1902 CC o por la del artículo 1910 CC, el propietario resultaría ser el sujeto responsable⁴²¹.

Ahora bien, como indica la SAP de Toledo de 6 de marzo de 1995⁴²², la responsabilidad extracontractual exigida al propietario del inmueble del que descienden las aguas causantes del daño no puede ampararse en el artículo 1910 CC cuando dicho propietario, en su condición de arrendador, no habita, al ser la ocupación del inmueble por cualquier título y en calidad de principal lo que determina la responsabilidad con arreglo a tal precepto. Sin embargo, no podemos olvidar que no es al arrendatario a quien le corresponde el deber de conservación de los elementos averiados, sino a su dueño. Serían los casos de roturas de instalaciones, como pudieran ser las tuberías que, pese a su conocido mal estado o su probable mal estado por su antigüedad, no hubieren sido convenientemente reparadas por el propietario de la vivienda⁴²³. Así, la SAP de Madrid de 30 de noviembre de

⁴²⁰ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 74; SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 13; CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, *cit.*, pág. 176.

⁴²¹ Dice la SAP de Cádiz de 16 de diciembre de 2016 (JUR 2016, 31860) que la acción que concede el artículo 1907 CC y la que atribuye el artículo 1910 CC son compatibles, pudiendo optarse entre una y otra o incluso ejercitarse ambas acumulativamente.

⁴²² AC 1995, 527.

⁴²³ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 13. Como indica CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, *cit.*, págs. 164 y 165, la responsabilidad *ex* artículo 1910 no cabe desplazarla al arrendatario pues “si consideramos la regla del artículo 1907 como una presunción de culpa, basada en una consistente probabilidad de culpa, de acuerdo con las máximas de la experiencia, resulta esta más predicable del propietario que del arrendatario (el propietario está en mejores condiciones de conocer las condiciones infraestructurales, mientras que, respecto de los defectos más visibles, lo ordinario es que su presencia le sea comunicada por el arrendatario); y si consideramos que el artículo 1907 contiene una regla

2004⁴²⁴ condena al propietario y exonera de responsabilidad al arrendatario porque la causa de las humedades del piso del actor no obedece a la mala utilización de las instalaciones por el arrendatario, sino al deficiente estado y falta de mantenimiento de las conducciones privativas por la propiedad.

Sin embargo, debe responder el arrendatario como cabeza de familia *ex* artículo 1910 CC si no puso en conocimiento del propietario la deficiente instalación o el estado de las conducciones de agua o del aparato que originó la filtración⁴²⁵. Así lo estima la STS de 20 de abril de 1993⁴²⁶, que considera aplicable el citado precepto a la reclamación de daños por la inundación de una vivienda que causa daños en otro piso por la existencia de una rotura en el tubo exterior o latiguillo del bidet, y condena al arrendatario, exonerando al arrendador pues no se le comunicó la existencia de la avería. Igual doctrina se mantiene en la STS de 6 de abril de 2001⁴²⁷, que señala la total inaplicación del artículo 1907 CC para resolver la cuestión planteada referida a la indemnización de daños y perjuicios ocasionados en un local por filtraciones de agua procedentes de un piso superior, pues no puede imputarse a los propietarios del piso —únicos demandados— conducta alguna que pueda ser calificada de culposa o negligente y causante de los daños y perjuicios, en tanto no consta que el arrendatario comunicase al propietario-arrendador ninguna avería en las conducciones privativas del piso, ni comunicase que las mismas estaban en mal estado, por lo que ha de presumirse que se encontraba en condiciones de servir a la finalidad para la que la vivienda fue arrendada. El Tribunal Supremo estimó que el propietario solamente responde si tiene conocimiento del defectuoso estado de las instalaciones y no las repara.

También cabe la responsabilidad solidaria del propietario y del arrendatario como sucedió en la SAP de León de 5 de mayo de 2000⁴²⁸, en

de responsabilidad objetiva respecto de los riesgos del envejecimiento, hay que reconocer que nos encontramos ante un riesgo «de ritmo lento», controlable y compensable con el consiguiente *commodum* solamente por quien ostente una titularidad temporalmente extensa e, incluso, indefinida, como lo es el derecho de propiedad”. Respecto a la posible asimilación de la posición del propietario al usufructuario considera que “la literalidad del artículo 1907 y la limitación temporal del derecho de usufructo animan a concentrar toda la responsabilidad en el propietario o, en el peor de los casos, reconocer una responsabilidad *in solidum* de ambos”.

⁴²⁴ JUR 2005, 50984.

⁴²⁵ *Vid. ut supra* capítulo II, 7.

⁴²⁶ RJ 1993, 3103.

⁴²⁷ RJ 2001, 3636.

⁴²⁸ AC 2000, 2198.

que se estima concurrente la responsabilidad, por objetiva, del usuario del local que, con su utilización, da lugar a la concentración de aguas y la consiguiente filtración (art. 1910 CC); y la del propietario del local (art. 1902 C), puesto que no puede tildarse de diligente su actuar o de cuidadoso su comportamiento de vigilancia y cuidado de su propiedad cuando con ocasión de las obras de acondicionamiento de la calle en que se halla situada la finca no realizó gestión alguna para asegurar que su independiente conducto de evacuación de aguas residuales no fuese adecuadamente conectado al colector de la calle que se ejecutó.

Por lo tanto, si la casa estaba arrendada, y el propietario-arrendador es demandado en reclamación por los daños causados por la filtración de aguas, podría oponer que no responden a un defectuoso funcionamiento de las instalaciones de su piso o que el arrendatario ha omitido la debida advertencia sobre el estado de las mismas, o bien que los daños se deben a la acción u omisión del ocupante, responsable en virtud del artículo 1910 CC.

Por su parte, el arrendatario demandado *ex* artículo 1910 CC, podrá exonerarse de responsabilidad probando que los daños se han debido al envejecimiento o al mal funcionamiento o rotura de las instalaciones del piso arrendado, y que lo había comunicado al arrendador, siempre que pudiera conocerlo⁴²⁹.

En este sentido, la SAP de Barcelona de 4 de noviembre de 1999⁴³⁰ considera, en un supuesto de filtraciones de agua provenientes de un piso ocupado por un arrendatario, que para que el propietario quede obligado a responder es preciso demostrar que las instalaciones del piso se entregaron en mal estado al inquilino o que no realizó las oportunas obras de reparación. No puede presumirse la culpa del arrendador, debiéndose probar por el actor “porque quien no posee la cosa difícilmente puede responder de todo daño a tercero que cause la cosa”; si el arrendatario es el único que detenta el uso del piso y se ha demostrado que el origen de los daños se encontraba en este, es el propio arrendatario quien, para eximirse de responsabilidad, tiene que probar que los mismos no son imputables a él y que obró con la diligencia debida, señalando así, y entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1988, que “por hallarse el arrendatario en posesión de la cosa, la más fácil demostración de que el evento dañoso se produjo por causas a él no imputables le corresponde”.

⁴²⁹ CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., pág. 175.

⁴³⁰ AC 1999, 8587.

Por otra parte, deben quedar fuera del ámbito del artículo 1910 CC las filtraciones provenientes de tuberías que hubieren sido incorrectamente instaladas o cuya rotura se deba a la deficiente calidad de los materiales empleados. En este caso, la responsabilidad encaja en el artículo 1909 CC, debiendo responder el arquitecto o el constructor⁴³¹. Por tanto, si es demandado el propietario, siempre que las filtraciones se manifiesten dentro de los plazos legales, podrá liberarse probando que las mismas son debidas a defectos de construcción y por tanto imputables al contratista o al técnico que estuvieron a cargo de la construcción o reparación de la instalación defectuosa (art. 1909 CC). Sin embargo, no serviría de nada esta excusa si el propietario no ha reaccionado diligentemente ante unos defectos que eran perceptibles con anterioridad, en cuyo caso respondería *ex artículo 1907 CC*, o bien del artículo 1902 CC⁴³². Así, no es infrecuente encontrar sentencias que, en edificios en régimen de propiedad horizontal, condenan a la comunidad de propietarios a reparar los daños sufridos por un comunero, por haber consentido aquella el estado deficiente del inmueble atribuible inicialmente a defectos constructivos⁴³³, como sucedió en la STS de 1 de julio de 2000⁴³⁴, que condenó a la comunidad (*ex art. 1902 CC*) por los daños ocasionados a un copropietario por las filtraciones de la piscina, elemento común del inmueble, construida defectuosamente en la terraza, pues la comunidad conocía la defectuosa construcción de la cubierta o terraza, y de los daños que se venían ocasionando en el piso o apartamento de la actora, y venía obligada a repararlos o a ejercitar las acciones necesarias para conseguir su efectiva y total reparación frente a aquellos a quienes considerase responsables de tales defectos constructivos, considerando que no es bastante el que exigiese extrajudicialmente a la constructora esa reparación, dado que la actuación de esta se reveló insuficiente para la eliminación de las filtraciones, por lo que debió acudir a la vía judicial para obtener una total eliminación de la causa productora de los daños al provenir estos de deficiencias en un elemento común; al no hacerlo así, se entiende que ha existido una conducta negligente en la Comunidad de la que nace la obligación de reparar los daños causados a la copropietaria demandante.

⁴³¹ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 13.

⁴³² CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, *cit.*, pág. 176.

⁴³³ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1423.

⁴³⁴ RJ 2000, 6876.

Los daños debidos a roturas o reventones fortuitos de grifos o cañerías en principio no quedan a cargo del cabeza de familia⁴³⁵, si bien, debe matizarse su causa y considerar las circunstancias concurrentes, pues, por ejemplo, las roturas de tuberías por heladas no siempre pueden considerarse fortuitas, habida cuenta que, en determinadas regiones especialmente frías en los meses de invierno, es absolutamente previsible que haya heladas fuertes capaces de reventar tuberías no protegidas⁴³⁶.

Si las filtraciones se producen en edificios en régimen de propiedad horizontal, como es lo más frecuente, deberá responder la Comunidad de Propietarios del inmueble en cuestión cuando el elemento conductor del líquido es un elemento común del edificio y los daños procedan de la mala conservación⁴³⁷. El artículo 10.1 LPH obliga a la Comunidad de Propietarios a llevar a cabo las obras que resulten necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanquidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Pero además, la comunidad de propietarios también es responsable como cabeza de familia en virtud del artículo 1910 CC⁴³⁸.

Si consta la intervención negligente de un tercero y no hay nada que reprochar a la conducta de la comunidad, o cuando su conducta no haya tenido intervención causal, procede su exoneración⁴³⁹, como ocurre en la STS de 19 de diciembre de 2006⁴⁴⁰, que exonera a la comunidad de propietarios y condena a la compañía de aguas codemandada por los daños causados en la inundación de un local por las filtraciones procedentes del aljibe de un edificio en régimen de propiedad horizontal, ya que consta la intervención negligente de dicha compañía, que no queda neutralizada por el mal estado de las instalaciones del edificio. Aunque existieran deficiencias del aljibe, lo relevante en la causación del daño fue la actuación de los operarios de la compañía de aguas, porque habían procedido a cambiar los contadores del edificio sin avisar, habían cortado el agua, habían

⁴³⁵ PANTALEÓN PRIETO, A.F., *ob. cit.*, pág. 1611 dice que falta en estos casos la identidad de razón con los supuestos contemplados por el legislador en el artículo 1910, necesaria para que este precepto pueda ser aplicado analógicamente.

⁴³⁶ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 13.

⁴³⁷ RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 74.

⁴³⁸ Esta cuestión es objeto de detenido análisis *ut infra* capítulo IV.

⁴³⁹ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *cit.*, pág. 1423.

⁴⁴⁰ RJ 2006, 9241

manipulado las tuberías y, tras instalar los nuevos contadores, se habían marchado sin volver a abrir el paso del agua, de suerte que cuando se vació el aljibe y por ello uno de los vecinos del edificio abrió la llave de paso, no se podía saber si el flotador del aljibe funcionaba correctamente o se había quedado atrapado.

Cuando el elemento conductor del líquido sea de dominio exclusivo del titular de la vivienda, deberá responder, en principio, su propietario⁴⁴¹. Recordemos que el artículo 9.1 b) LPH impone a los propietarios la obligación de 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. Si incumple esta obligación causando daños a la comunidad o al resto de propietarios, deberá responder. No obstante, y de acuerdo con el régimen expuesto, cabe la responsabilidad del cabeza de familia que habita la vivienda.

En algunos casos se plantean especiales dificultades a la hora de determinar el sujeto responsable, como sucede, por ejemplo, en las filtraciones provenientes de viviendas superiores en las que se desconoce el origen concreto de la avería. En estos supuestos, cuando no se ha podido identificar la vivienda causante del daño, a veces se hace responder *in solidum* a todos los posibles responsables⁴⁴², solución que plantea dudas a la hora de fundamentar la relación de causalidad.

⁴⁴¹ SSTs de 12 de abril de 1984 (RJ 1984, 1958), 20 de abril 1993 (RJ 1993, 3103), 26 de junio de 1993 (RJ 1993, 5383), 6 de abril de 2001 (RJ 2001, 3636) y 19 de diciembre de 2006 (RJ 2006, 9241).

⁴⁴² Es el criterio mantenido por las SSAP de Vitoria de 5 de diciembre de 1983 y Palma de Mallorca de 10 de julio de 1992, cit. RAMOS MAESTRE, *ob. cit.*, pág. 77.

CAPÍTULO IV

**LA RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE
FAMILIA POR LOS DAÑOS CAUSADOS
POR COSAS QUE FORMAN PARTE DE LOS
INMUEBLES Y EN EDIFICIOS SOMETIDOS AL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**1. LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS
POR COSAS QUE FORMAN PARTE DE LOS EDIFICIOS Y
EL ARTÍCULO 1910 DEL CÓDIGO CIVIL**

1.1. Consideraciones generales

La doctrina coincide en señalar como presupuesto para la aplicación del artículo 1910 CC que el daño sea causado por las cosas que se arrojen o caigan de las casas, pero no por aquellas que forman parte del mismo edificio desde donde cae el objeto⁴⁴³. En estos casos se estima que ha de operar el artículo 1907 CC, o el 1909 CC, siempre que se trate de un supuesto de

⁴⁴³ En este sentido, DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *ob. cit.*, pág. 352; DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, cit., pág. 628; ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, págs. 32; BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 19; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1907 CC”, en *Comentarios al Código Civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 13035; RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 69; CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., págs. 174 y 175; SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 14; DE FRANCO PAZ, F., *ob. cit.*, pág. 13; MARTÍN CASALS, M. y SOLÉ FELIÚ, J., *ob. cit.*, pág. 2077; SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 384; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1420.

ruina⁴⁴⁴. Gráficamente apunta YZQUIERDO TOLSADA que el peatón sobre el que cae un pedazo de cornisa mal construida, estará amparado por el artículo 1909 frente al constructor y técnicos, y lo estará frente al propietario por el artículo 1907 si la cornisa, bien construida, hubiese sido mal cuidada por el propietario del inmueble⁴⁴⁵. En definitiva, a efectos legales, hay que distinguir entre el daño causado por cosa que se arroja o cae desde un edificio, y el daño que produce él mismo por desprendimiento de partes suyas⁴⁴⁶.

Dispone el artículo 1907 CC que “*El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si esta sobreviniere por falta de las reparaciones necesarias*”. Por lo tanto, la regla general es que la responsabilidad por los daños que un edificio cause a terceros corresponde al propietario cuando la ruina se debe a la falta de tales reparaciones⁴⁴⁷. Recordemos que la amenaza de ruina se contempla en el artículo 389 CC, que dispone que si un edificio, pared, columna o cualquier otra construcción amenazase ruina, el propietario está “*obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída*”; y si no la verificase, la Autoridad podrá hacerla demoler a costa del dueño. Por su parte, el artículo 391 CC establece que si el edificio cae, se estará a lo dispuesto en el artículo 1907 CC. Además, el artículo 9.1.b) LPH obliga a los propietarios de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal a mantenerlos en buen estado de conservación en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios.

La doctrina y la jurisprudencia no están de acuerdo en la naturaleza de esta responsabilidad⁴⁴⁸, si bien la posición mayoritaria se inclina por atribuir un fundamento culpabilístico a partir de la interpretación en base subjetiva de la expresión “*falta de las reparaciones necesarias*”⁴⁴⁹. Como

⁴⁴⁴ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., págs. 11 y 14.

⁴⁴⁵ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 426.

⁴⁴⁶ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 32.

⁴⁴⁷ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 415.

⁴⁴⁸ Como expone ROCA TRÍAS, E., *ob. cit.*, pág. 296, la STS de 30 de junio de 1992 (RJ 1992, 6550) dice que debe calificarse objetivamente, si bien a continuación plantea el principio de inversión de la carga de la prueba, que no es compatible con la objetividad. Las SSTs de 7 de octubre de 1991 (RJ 1991, 6891) y 9 de marzo de 1998 (RJ 1998, 1269) entienden que la responsabilidad del artículo 1907 CC es de “índole predominantemente subjetiva” [asimismo, SSTs de 29 de octubre de 1999 (RJ 1999, 7628) y 24 de mayo de 2004 (RJ 2004, 4033)].

⁴⁴⁹ FERNÁNDEZ CABANAS, J. J., *La responsabilidad extracontractual por ruina de los edificios. El régimen de los artículos 1907 y 1909 del Código Civil*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019, pág. 278.

indica la STS de 9 de marzo de 1998⁴⁵⁰, “la responsabilidad de índole predominantemente subjetiva que proclama el artículo 1907 del Código civil, viene lógicamente referida al supuesto de que se produzca la ruina del edificio (entendido 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 del propietario”. Pero no se trata de una cuestión pacífica, pues la falta de las reparaciones de que habla el artículo 1907 CC puede deberse a causa distinta de la omisión culposa del propietario, ya que el texto legal se limita a señalar la causa de la ruina —falta de las reparaciones necesarias— pero no a la causa de esa falta de reparaciones⁴⁵¹. Igualmente, está muy generalizada en la doctrina y en la jurisprudencia la observación de que la culpa se presume, aunque se debate sobre el significado de esta presunción⁴⁵².

El estado de ruina del edificio que da origen a la responsabilidad que estudiamos es, en principio, el que ocasiona el derrumbamiento de todo o parte del edificio⁴⁵³. Además, en paralelo con la interpretación operada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto del artículo 1591 CC, se entiende que tiene cabida en el mismo la llamada “ruina funcional”, esto es, toda alteración o defecto de cualquier elemento de la construcción que impide su utilización de acuerdo con su destino económico y es susceptible de causar daños a terceros⁴⁵⁴.

⁴⁵⁰ RJ 1998, 1269.

⁴⁵¹ SANTOS BRIZ, J., “Comentario a los artículos 1907 a 1909”, en *Comentarios al CC y Compilaciones Forales*, Albaladejo García, M. (dir.), T. XXIV, Edersa, Madrid, 1984, pág. 618; YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., págs. 416-418; DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado...*, págs. 572 y 573; CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., págs. 162 y 163. FERNÁNDEZ CABANAS, J. J., *ob. cit.*, pág. 281 entiende que el artículo 1907, como también el artículo 1909, configuran una responsabilidad de naturaleza objetiva.

⁴⁵² Así, hay posturas que afirman que el significado del precepto es el de que el hecho objetivo de la ruina implica una presunción de que se ha debido a falta de reparaciones necesarias imputable al propietario, con la consiguiente inversión de la carga de la prueba. *Vid.* DEL OLMO GARCÍA, “Comentario del artículo 1907 del Código civil”, *Código civil comentado*, Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (dirs.), Vol. IV, 2ª ed., Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1405.

⁴⁵³ SSTS de 16 de diciembre de 1986 (RJ 1986, 7447), 7 de octubre de 1991 (RJ 1991, 6891) y 30 de junio de 1992 (RJ 1992, 6550).

⁴⁵⁴ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1907 del Código civil”, Tirant lo Blanch, cit., pág. 13036, que cita las SSTS de 9 de diciembre de 1963 (RJ 1983), 16 de octubre de 1989 (RJ 1989, 6922) y 17 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 9099).

Respecto al sujeto responsable, aunque el artículo 1907 CC en su tenor literal se refiere al “propietario”, la doctrina entiende que no es el titular dominical en cuanto tal, sino la persona que tiene el deber de realizar las pertinentes reparaciones en la edificación, que generalmente será el propietario; pero si existen otras situaciones posesorias que a estos efectos sean asimilables al dominio, deberá responder quien asuma este deber, como acontece con el usufructuario, a quien se impone la obligación de realizar las reparaciones ordinarias que requieran las cosas dadas en usufructo (art. 500 CC), o el titular de los derechos de uso y habitación (art. 528 CC), o el comodatario (art. 1743 CC)⁴⁵⁵. No así el arrendatario, ya que es el arrendador el obligado a hacer las reparaciones (arts. 1554.2º CC y 21.1 LAU), estando, eso sí, el arrendatario obligado a comunicar al propietario la necesidad de hacerlas (arts. 1559.2 CC y 21.3 LAU). De no hacer la comunicación, el arrendatario se expone a la acción de regreso contra él, lo que encuentra su apoyo en el artículo 1559.3 CC y en el 21.3 LAU, pero la responsabilidad frente a terceros sigue correspondiendo al arrendador⁴⁵⁶. Sin embargo, cabe entender que el incumplimiento por el arrendatario de los deberes legales relativos a la conservación del inmueble que le impone el artículo 21. 3 y 4 LAU, podría hacerle responsable junto con el propietario por los daños causados a terceros por ruina total o parcial del edificio, e incluso, en determinados casos, podría el dueño exonerarse de responsabilidad por desconocimiento del defecto o de la falta de conservación⁴⁵⁷. Sin embargo, lo cierto es que el artículo 1907 CC, a diferencia de los cercanos artículos 1905 y 1910 CC, no utilizan la posesión como criterio de imputación, y el hecho de que las tareas de conservación del edificio se realicen a medio o largo plazo, son datos que parecen apuntar a la necesidad de una posesión y control dilatado en el tiempo que es difícil localizar en personas distintas a la del propietario⁴⁵⁸.

⁴⁵⁵ SANTOS BRIZ, J., “Comentario a los artículos 1907 a 1909”, cit., pág. 623; PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1907 del Código civil”, Tirant lo Blanch, cit., pág. 13035; BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 13.

⁴⁵⁶ Como mantiene YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 418.

⁴⁵⁷ ARANA DE LA FUENTE, I., *ob. cit.*, pág. 182.

⁴⁵⁸ CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., pág. 164; DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1907 del Código civil”, cit., pág. 1406.

En cuanto al término “edificio”⁴⁵⁹, se ha interpretado en sentido amplio, comprensivo de cualquier género de construcción (STS de 9 de marzo de 1998)⁴⁶⁰. La jurisprudencia lo ha equiparado en su alcance objetivo al previsto en el artículo 389 CC, que alude al “*edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción*”, permitiéndose la inclusión de trozos de la construcción que se desprenden y hasta el desprendimiento de elementos incorporados a ella⁴⁶¹. Así, el Tribunal Supremo ha aplicado tal precepto, entre otros, a los daños causados por la caída de paredes

⁴⁵⁹ Sobre el concepto de “edificio” a los efectos de los artículos 1907 a 1909 *vid.* FERNÁNDEZ CABANA, J. J., *ob. cit.*, págs. 131-154.

⁴⁶⁰ RJ 1998, 1269.

⁴⁶¹ PEÑA LÓPEZ, F, “Comentario al artículo 1907 del Código civil”, Tirant lo Blanch, *cit.*, págs. 13035 y 1036, entiende que tanto el artículo 1907 como el 1909 se ocupan de daños ocasionados por elementos incorporados o que forman parte del propio edificio, aunque a veces la jurisprudencia no ha sido excesivamente rigurosa con esta delimitación. Considera que resulta aplicable el régimen del artículo 1907 a los carteles u otros elementos adheridos a un edificio que, fijados a la construcción, amenacen con caer poniendo en peligro a personas o bienes. También ROCA JUAN, J., “Comentario a los artículos 389-391”, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García, M. (dir.), vol. V-1º, Edersa, Madrid, 1980, pág. 523 estima que han de incluirse en el régimen del artículo 1907 “cualquier cosa incorporada o adherida a un edificio, pared o columna (por ejemplo, un cartel o un anuncio)”. Por su parte, FEMENÍA LÓPEZ, P. J., *Responsabilidad extracontractual por ruina de edificios (de acuerdo con la Ley 38/99, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación)*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pág. 104, entiende que reciben la consideración de edificio sus accesorios, siempre y cuando puedan considerarse partes integrantes del mismo, participando de la incorporación al suelo propia del edificio mismo, lo que permite incluir, por ejemplo, la caída de un balcón, de una cornisa u otros elementos ornamentales, o la de balaustradas, puentes o pasarelas, claraboyas o aparatos elevadores. Señala que así se deriva del artículo 2.3 de la Ley de Ordenación de la Edificación al prescribir que “*se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio*”. Y HERBOSA MARTÍNEZ, I., *La responsabilidad extracontractual por ruina de edificios después de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación*, Civitas, Madrid, 2002, pág. 97, estima que a los efectos del artículo 1907 CC, han de incluirse los daños producidos por algún elemento del edificio en tanto constituya una “parte integrante o pertenencia” con arreglo a lo dispuesto en el artículo 334 CC, lo que incluye “tanto los elementos que estén unidos al inmueble de una manera fija como cualquier objeto de uso u ornamentación que revele el propósito del propietario de unirlos permanentemente a la vivienda o se hallen destinados a satisfacer las necesidades de explotación de la misma (art. 334.º, 4º y 5º)”, lo que alcanza a “cualquier elemento incorporado a una construcción, por ejemplo, los carteles y rótulos”. Sin embargo, deja fuera de su ámbito aquellos elementos que solo de forma temporal u ocasional hubieran sido incorporados al inmueble, tales como una pancarta o un cartel anunciador de un determinado evento festivo.

de cerramiento⁴⁶², desprendimiento de un trozo de la fachada⁴⁶³, de la cornisa de un edificio⁴⁶⁴, de los materiales que forman parte del revestimiento del enfoscado de la fachada⁴⁶⁵ y de la cubierta de un edificio⁴⁶⁶, el derribo de una pared medianera⁴⁶⁷ o la caída de la pared de una zanja⁴⁶⁸. Por su parte, la jurisprudencia menor emanada de la interpretación del artículo 1907 CC, ha considerado que resulta aplicable, por ejemplo, a los daños causados por la caída de la cornisa de un edificio⁴⁶⁹ y de ladrillos de la fachada⁴⁷⁰, por el desprendimiento de chapas metálicas del tejado⁴⁷¹, y de la persiana y los cristales de una ventana⁴⁷², así como por un ventanal que se desprende⁴⁷³. Ahora bien, a nuestro juicio, no parece que la caída de una persiana, o de los cristales de una ventana pudieran calificarse de ruina.

Igualmente se ha entendido aplicable a otras construcciones de carácter permanente, como puentes o presas, si bien esto no significa que deba comprenderse toda construcción que entre en el amplio concepto de inmueble del artículo 334 CC, por mucho que sirva de vivienda. Igualmente, cabe incluir obras que no son de primera construcción, sino de reparación o refacción⁴⁷⁴.

Tratándose de daños que conllevan ruina, si son causados por elementos comunes en un edificio sometido a propiedad horizontal, la responsabilidad se imputa a la comunidad de propietarios en virtud del artículo 1907

⁴⁶² STS de 25 de abril de 1986 (RJ 1986, 1999).

⁴⁶³ STS de 21 de abril de 1993 (RJ 1993, 3111).

⁴⁶⁴ SSTs de 7 de octubre de 1991 (RJ 1991, 6891) y 30 de junio de 1992 (RJ 1992, 6550).

⁴⁶⁵ STS de 23 de junio de 2004 (RJ 2004, 3635).

⁴⁶⁶ La STS de 6 de abril de 1987 (RJ 1987, 2495) se refiere a la caída sobre la cubierta de un edificio de la cubierta de otro y la STS de 16 de diciembre de 1986 (RJ 1986, 7447) al hundimiento de la techumbre invocando conjuntamente los artículos 1907 y 1902 CC.

⁴⁶⁷ STS de 29 de octubre de 1999 (RJ 1999, 7628).

⁴⁶⁸ STS de 15 de julio de 2000 (RJ 2000, 6885).

⁴⁶⁹ SAP de Valencia de 5 de septiembre de 2012 (JUR 2012, 401630).

⁴⁷⁰ SAP de Murcia de 22 de mayo de 2012 (JUR 2012, 232993), que excluye la aplicación del artículo 1910 CC porque estima que este precepto parte de un descuido en el control de las cosas y no de un deterioro material del edificio.

⁴⁷¹ SAP de Teruel de 5 de octubre de 2005 (JUR 2005, 236327) y SAP de Murcia de 15 de octubre de 2009 (JUR 2009, 477673).

⁴⁷² SAP de Alicante de 22 de enero de 2009 (JUR 2010, 103012).

⁴⁷³ SAP de Alicante de 13 de mayo de 2009 (JUR 2009, 303298).

⁴⁷⁴ YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 418.

CC, ya sea el perjudicado un extraño o uno de los vecinos propietarios que componen la comunidad⁴⁷⁵.

La excepción a este régimen se recoge en el artículo 1909 CC⁴⁷⁶, que atribuye al arquitecto y al constructor la responsabilidad por los daños que resulten cuando la ruina no se debe a la falta de reparaciones, sino exclusivamente a defectos en la construcción del edificio: “*Si el daño de que tratan los dos artículos anteriores resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra solo podrá repetir del Arquitecto, o, en su caso, del constructor, dentro del tiempo legal*”. Por lo tanto, si el desprendimiento de todo o parte de un edificio, o la caída de lo que sea, o en general, el daño ocasionado por esos hechos resultare por defecto de construcción, el tercero que lo sufra podrá reclamar (aunque la ley dice repetir) contra el arquitecto, o, en su caso contra el constructor⁴⁷⁷, dentro del tiempo legal⁴⁷⁸. No obstante, puede darse el caso de que el daño pueda imputarse al mismo tiempo al propietario, por falta de las reparaciones necesarias, y al agente/s que intervinieron en la edificación. En tal caso, parece que cabe entender que todos estos sujetos responderían solidariamente si no se hubiese probado la proporción en que los diversos causantes del resultado

⁴⁷⁵ Apunta YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 418, que generalmente las condenas son residenciadas en el artículo 1902, no en el artículo 1907, como sucede en la STS de 1 de julio de 2000 (RJ 2000, 6876). Es más, a veces incluso se fundan conjuntamente en el artículo 1907 y en el 1910 CC, como hace la Audiencia Provincial de Zamora en la sentencia de 17 de septiembre de 2012 (JUR 2012, 374690).

⁴⁷⁶ Precepto que, como matiza RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 70, no resulta afectado en este aspecto por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

⁴⁷⁷ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 33. Por otra parte, debemos señalar con PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, Tirant lo Blanch, cit., pág. 13043, que aunque el artículo 1909 CC solamente menciona al arquitecto y al constructor como sujetos responsables del régimen de responsabilidad que establece, debemos acudir a la interpretación sistemática del mismo respecto de las obras inmobiliarias que son objeto de regulación en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, para entender incluidos como sujetos responsable a todos los que lo sean en tal norma. De igual modo, si se entendiese todavía aplicable el artículo 1591 CC a algún contrato de obra, debería coherenciarse el ámbito de sujetos responsables con el reconocido por la jurisprudencia en relación con dicho precepto. En el mismo sentido, BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 17.

⁴⁷⁸ La interpretación sistemática de los artículos 1591 y 1909 conduce a entender que si la ruina tiene lugar dentro del período de diez años desde que concluyó la construcción, el perjudicado podrá dirigirse contra el arquitecto y el constructor dentro del plazo de prescripción correspondiente (un año, art. 1968.2º CC).

dañoso contribuyeron a la producción del mismo⁴⁷⁹, como se aprecia en la STS de 21 de abril de 1993⁴⁸⁰.

Tampoco existe unanimidad en la doctrina sobre el fundamento de la responsabilidad del artículo 1909 CC. La mayoría estima que se basa en la culpa, entendiendo que se trata de una culpa presunta⁴⁸¹, pero no faltan autores que la consideran objetiva, pues los intervinientes en la construcción no tienen otra forma de exoneración que la consistente en la ruptura del nexo de causalidad⁴⁸².

Por otra parte, cabe reseñar con ALBALADEJO que “aunque el art. 1909 solo contempla la reclamación contra arquitecto o constructor, parece claro que si el hecho dañoso se produce pasado el plazo del artículo 1591, el dañado podrá reclamar contra el que habite la casa de la que procede el hecho dañoso, y mejor será que lo haga además contra su dueño, porque en ocasiones estará totalmente claro que no hay culpa alguna del ocupante; y de cualquier modo si este indemniza podrá repetir contra aquel, que le ha causado a él el daño de sin su culpa, tener que indemnizar”⁴⁸³. Así, la STS de 7 de octubre de 1991⁴⁸⁴, referida a la reclamación formulada por daños derivados de la caída de una cornisa, entiende que al haber sobrevenido tal ruina fuera del período decenal por tratarse de un edificio con una antigüedad constructiva superior a los treinta años, la responsabilidad

⁴⁷⁹ Como mantienen MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., “La responsabilidad del propietario por ruina de los edificios: arts. 1907 y 1909 CC”, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 14, 2005 (BIB 2005, 233), pág. 8 y DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1909 del Código civil”, *Código civil comentado*, Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (dirs.), Vol. IV, 2ª ed., Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pág. 1416, que señala que la jurisprudencia en ocasiones ha reconocido que la reclamación del tercero puede dirigirse a la vez contra el propietario y el constructor.

⁴⁸⁰ RJ 1993, 3111.

⁴⁸¹ BUSTO LAGO, J. M., *ob. cit.*, pág. 14.

⁴⁸² YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 423; FERNÁNDEZ CABANAS, J. J., *ob. cit.*, pág. 281.

⁴⁸³ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 34. Como señala YZQUIERDO TOLSADA, coincidiendo con la posición de CADARSO PALAU, “no puede admitirse que los constructores vengán solamente obligados a levantar edificios que se mantengan en pie durante solo diez años, no respondiendo de la ruina producida después”. En su opinión, lo que sucederá es que “transcurrido el período de garantía, lo que no juega es el régimen probatorio presuntivo: habrá de ser el perjudicado quien cargue con la prueba de que, aunque la ruina se ha manifestado después, tuvo lugar con anterioridad (probablemente no sea ya aplicable el art. 1909, sino el 1902 o el 1903)” (YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil...*, cit., pág. 422).

⁴⁸⁴ RJ 1991, 6891.

consecuente queda concretada a los propietarios del mismo en virtud del artículo 1907 CC.

Asimismo, se considera que los defectos constructivos se pueden producir tanto en una construcción de nueva planta como en una obra refaccionaria, y se asume el significado amplio que tanto la doctrina como la jurisprudencia dan a los términos “edificio” y “ruina” a los que ya nos hemos referido⁴⁸⁵.

1.2. La caída de “cosas” del edificio y el artículo 1910 del Código civil

A pesar de que, como venimos exponiendo, es opinión común que quedan fuera del ámbito del artículo 1910 CC las cosas que forman parte del edificio, nuestros tribunales han acudido a él para fundamentar la responsabilidad por los daños causados por el desprendimiento de la *esquina de la azotea* de un edificio⁴⁸⁶ y del *tejado*⁴⁸⁷, la caída de *tejas*⁴⁸⁸, *material de una visera*⁴⁸⁹, una *ventana*⁴⁹⁰, *cristales rotos* de una ventana⁴⁹¹, una *persiana*⁴⁹², una *tabla colocada en la azotea*⁴⁹³, *cascotes de la fachada*⁴⁹⁴, la *cristalera de la terraza*⁴⁹⁵, *paneles de aluminio que conforman el sistema de la fachada del edificio*⁴⁹⁶ y la caída de *materiales de un edificio* a causa del impacto de un rayo⁴⁹⁷. También se ha acudido conjuntamente a los artículos 1902 y 1910 CC en supuestos de daños causados por la caída de *tejas* y de *cascotes del tejado*⁴⁹⁸.

⁴⁸⁵ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1909 del Código civil”, cit., pág. 1415.

⁴⁸⁶ SAP de Islas Baleares de 27 de febrero de 2013 (JUR 2013, 19167).

⁴⁸⁷ SAP de Cantabria de 12 de enero de 2001 (JUR 2001, 131955), que dice que para aplicar el artículo 1910 basta que el impacto sea producido por una cosa caída desde una casa; y SAP de Cantabria de 27 de marzo de 2015 (JUR 2015, 169084).

⁴⁸⁸ SAP de Asturias de 3 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288).

⁴⁸⁹ SAP de Cádiz de 16 de diciembre de 2016 (JUR 2016, 31860).

⁴⁹⁰ SSAP de Madrid de 30 de noviembre de 2004 (JUR 2005, 35385), La Coruña de 20 de febrero de 2009 y Navarra de 23 de mayo de 2012 (JUR 2013, 17675).

⁴⁹¹ SAP de Burgos de 14 de febrero de 2005 (JUR 2005, 723915).

⁴⁹² SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017 (JUR 2017, 153479).

⁴⁹³ SAP de Las Palmas de 29 de marzo de 2010 (JUR 2011, 11900).

⁴⁹⁴ SAP de Asturias de 18 de junio de 2001 (JUR 2001, 238239).

⁴⁹⁵ SAP de Asturias de 7 de febrero de 2002 (JUR 2002, 113399).

⁴⁹⁶ SAP de La Coruña de 20 de febrero de 2009 (JUR 2009, 188483).

⁴⁹⁷ SAP de Islas Baleares de 27 de febrero de 2013 (JUR 2013, 138905).

⁴⁹⁸ SSAP de Asturias de 22 de abril de 2002 (JUR 2002, 167052) y Cantabria de 19 de febrero de 2003 (JUR 2003, 157464). En ambas se responsabilizó a la comunidad

Esta interpretación jurisprudencial pone de manifiesto cómo el ámbito de la responsabilidad del artículo 1910 CC no abarca solamente los daños causados por las cosas o sustancias que proceden del interior de la casa, sino también algunas de las que se hallan en el exterior. Ciertamente, la caída de cosas que forman parte de los edificios provocada por falta de las reparaciones necesarias, y siempre que estemos ante un supuesto que pueda calificarse de ruina, entra dentro del ámbito del artículo 1907 CC⁴⁹⁹. Ahora bien, los daños por las caídas de cosas de los edificios que

de propietarios del edificio en cuestión. Por otra parte, la SAP de Alicante de 7 de abril de 2009 (JUR 2009, 304712) condena a la comunidad de propietarios por los daños ocasionados a un vehículo estacionado por la caída de las chapas metálicas que cubrían los aparcamientos de la comunidad de propietarios. No se recoge el precepto en que se fundamenta la condena, pues el recurso de apelación únicamente se refiere a la posible exoneración de responsabilidad porque la comunidad recurrente entendía que fueron los fuertes vientos que hubo en la zona los causantes del siniestro, lo que fue desestimado al considerar el tribunal que teniendo en cuenta los fuertes vientos que se producen con asiduidad en la zona, la comunidad debería haber tenido las instalaciones en buenas condiciones para soportarlo anclando las chapas metálicas debidamente. También la SAP de Vizcaya de 12 julio de 2005 (JUR 2005, 240084) responsabiliza a la comunidad de propietarios por los daños ocasionados en un vehículo por la caída de parte del recubrimiento de gresite de la fachada del inmueble sobre el mismo.

Por otra parte, no faltan sentencias que acuden al artículo 1902 CC. Así, la STS de 20 de junio de 2000 (RJ 2000, 5734), respecto a los daños causados al demandante cuando paseaba en las proximidades de un edificio público por el desprendimiento de uno de los cristales que cubrían los huecos de su fachada, aplicó dicho precepto estimando que existió una conducta negligente de la Administración propietaria de dicho inmueble, “que puede ser levisísima, pero suficiente para desencadenar la responsabilidad”, y que, a juicio del Alto Tribunal, consistió en “no cuidar la estructura y seguridad del edificio para evitar caídas de cristales y material sobre los viandantes”. Y añade que “no se trata de un acto de la Administración Pública con *ius imperii*, sino de relaciones de derecho privado que se conectan, no solo a las genéricas responsabilidades de la culpa aquiliana de los artículos 1902 y 1903 del Código Civil, sino a la denominada responsabilidad por las cosas (arts. 1905 al 1910 del citado Código Civil) y que nada afectan al cumplimiento normal o anormal del servicio público”. Igualmente, la SAP de Murcia de 14 de julio de 2000 (JUR 2001, 264552) fundamenta en el artículo 1902 CC la responsabilidad de la comunidad de propietarios por los daños causados a un vecino por la caída de trozos de piedra artificial desde el alfeizar de una de las ventanas comunes sitas en el hueco de la escalera.

⁴⁹⁹ Como dice CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, cit., págs. 166, 174 y 175, la colocación del artículo 1910 al margen del grupo formado por los artículos 1907 y 1909 CC, y el hecho de que no se mencione la posibilidad de atribuir la responsabilidad al constructor, son ilustrativos del propósito del legislador de referirse a otro tipo de riesgos diferentes de aquellos descritos en los mencionados preceptos.

no conllevan ruina exceden de dicho ámbito y consideramos que deberían cubrirse, para proteger a los transeúntes, a través de la aplicación del artículo 1910 CC.

En esta línea, la SAP de Asturias de 3 de mayo de 2001⁵⁰⁰, en un supuesto de daños producidos por la caída de *tejas* a la vía pública, acude al artículo 1910 CC para fundamentar la condena a la comunidad de propietarios, y a su aseguradora, a pesar de constatarse que el desprendimiento tuvo lugar por el deficiente estado de conservación de la cubierta que no soportó el viento que soplaba en el momento de producirse el evento dañoso. Dice que la caída de tejas de un edificio a consecuencia del viento, sin que se encontrase en estado ruinoso o adoleciese de vicio ruinógeno alguno, es un supuesto de los contemplados en dicho precepto⁵⁰¹. Esta misma postura se mantiene en la SAP de Cantabria de 12 de enero de 2001⁵⁰², al aplicar el artículo 1910 CC a un supuesto de daños causados por el *desprendimiento de piezas de tégola del tejado* de un edificio pues la responsabilidad prevista en este precepto “solo requiere la constancia del daño (...), y que este sea fruto del impacto producido por una cosa caída desde una casa”.

Igualmente, la SAP de Murcia de 10 de marzo de 2009⁵⁰³ confirmó íntegramente la resolución apelada, que, para un caso de daños resultantes de la caída de unas *tejas* de un inmueble, había aplicado el artículo 1910 CC, a pesar de que el demandante había invocado el artículo 1907 CC. Para la referida Audiencia Provincial, “bien se estime que la pretensión

⁵⁰⁰ JUR 2001, 244288.

⁵⁰¹ En las SSAP de Asturias de 27 de marzo de 2001 (JUR 2001, 155066), 11 de enero de 2002 (JUR 2002, 71210) y 23 de julio de 2002 (JUR 2002, 253659) se condena a la comunidad de propietarios por los daños ocasionados por la caída de “elementos del tejado” o de “elementos del edificio” a causa de los fuertes vientos que soplaron en Asturias el 27 de diciembre de 1999, si bien no se recoge el fundamento de la condena ya que la única cuestión debatida en el recurso de apelación versa sobre la determinación de si efectivamente concurre un supuesto de fuerza mayor que enerva la obligación de indemnizar o por el contrario, no es así, y la comunidad demandada debe indemnizar. Sin embargo, en la SAP de Asturias de 31 de enero de 2001 (JUR 2001, 146263), en relación con los daños causados por la caída de tejas ese mismo día, sí se recoge como fundamento de la resolución la responsabilidad objetiva del artículo 1910 CC, señalándose que todo el empeño del demandado en acreditar que el tejado se encontraba en perfecto estado “resulta baldío pues aún cuando así fuera, y lo cierto es que pocas dudas caben de ello a la vista de la prueba documental y testifical practicada, lo cierto es que la responsabilidad subsiste”.

⁵⁰² JUR 2001, 131955.

⁵⁰³ JUR 2009, 208627.

indemnizatoria objeto de esta *litis* habría de incardinarse al amparo de lo dispuesto en el art. 1910 del Código Civil (responsabilidad del cabeza de familia), como así se declara por la sentencia apelada, o bien en el marco de lo establecido en el art. 1907 del Código Civil (responsabilidad por ruina del edificio), como se alega en la demanda, es lo cierto que en uno u otro caso, el éxito de dicha acción de culpa extracontractual no ofrece duda alguna”⁵⁰⁴. En este mismo sentido, la SAP de Cádiz de 16 de diciembre de 2015⁵⁰⁵ concluye que las acciones de los artículos 1907 y 1910 CC son compatibles, pudiendo optarse entre una u otra, e incluso ejercitarse ambas acumulativamente. El supuesto enjuiciado versa sobre el resarcimiento por los menoscabos físicos sufridos por el demandante como consecuencia de la caída sobre su cabeza de parte del *material de una visera integrada como un elemento de un local de negocio*. Dicho local estaba arrendado, siendo demandada la parte arrendataria. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, al entender que no cabía atribuir responsabilidad alguna al arrendatario porque no cayó o se arrojó objeto alguno desde el inmueble, sino que una parte del mismo se había caído por ruina, supuesto en que habría de responder el propietario o la comunidad de propietarios del edificio. Sin embargo, se estimó el recurso de apelación interpuesto por el demandante, fundado, entre otros motivos, en que la visera no formaba parte del edificio, sino que era un adorno u ornato añadido al local. La Audiencia Provincial entiende que a “ese elemento arquitectónico no se le atribuyó el carácter de una parte integrante de la edificación en sí misma, sino que se consideraba como algo propio de esa parte del mismo dedicada a una explotación empresarial, aunque adherido de alguna manera a la construcción. (...) Se aprecia claramente en ellas que se trata de una pequeña obra ajena a la fachada de la edificación y que se proyecta desde la misma hasta la vía pública, a modo de una visera”. Considera el tribunal de apelación que en este caso surge la responsabilidad a cargo de demandado en virtud de artículo 1910 CC, pues el mismo

⁵⁰⁴ Por su parte, la SAP de Murcia de 12 de abril de 2011 (JUR 2011, 176369) acude al artículo 1902 para fundamentar la responsabilidad por los daños causados a un vehículo al caerle las tejas procedentes de la casa propiedad de la demandada al apreciar que una diligencia oportuna en la conservación del tejado hubiese bastado para que no volasen sus elementos pese a que ese día hiciese en la zona un fuerte viento. Y la sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de 19 de febrero de 2003 (JUR 2003, 157464) y la de Asturias de 22 de abril de 2002 (JUR 2002, 167052) fundamentan conjuntamente en los artículos 1902 y 1910 CC la responsabilidad de la comunidad de propietarios por los daños ocasionados en un vehículo por la caída de tejas y cascotes del tejado.

⁵⁰⁵ JUR 2016, 31860.

se aplica no solo a objetos que fueran arrojados voluntariamente desde la altura o que se cayeran sin intervención humana directa.

Por otra parte, la STS de 5 de julio de 1989⁵⁰⁶ también residencia en el artículo 1910 CC la condena por los daños mortales causados a un viandante por la caída del *crystal de una ventana* que se rompió al cerrarse violentamente por una corriente de aire⁵⁰⁷. En este caso, se estima que es un acto del propio ocupante del inmueble el que provocó la corriente de aire que originó la rotura de los cristales que cayeron causando el siniestro.

Un acto humano es también el que está en el origen de la responsabilidad del arrendatario que declara la SAP de Madrid de 30 de noviembre de 2004⁵⁰⁸, con base en el artículo 1910 CC, por los daños causados en un vehículo por el impacto de una *ventana corredera* que se cayó cuando era manipulada por el demandado. Y la SAP de Navarra de 23 de mayo de 2012⁵⁰⁹ desestima la demanda interpuesta contra el propietario reclamando el resarcimiento de los perjuicios causados en un vehículo por la caída de una *ventana* cuando era manipulada por los ocupantes de la vivienda arrendada, pues estima que el responsable es el cabeza de familia que habita en la misma de conformidad con lo establecido en el precepto que estudiamos⁵¹⁰.

Asimismo, deberá responder el cabeza de familia por la caída de los elementos instalados por él mismo, o por algún miembro de su “familia”, que aparezcan fijados a la fachada⁵¹¹. Si acudimos a los precedentes históricos del artículo 1910 CC, se aprecia que la *actio de positum et suspensus* sancionaba la mera peligrosidad que representa el hecho de que estuviese colocado algo que pudiese causar un daño, con independencia de que realmente llegara a producirlo; en las Partidas, se sanciona a los hosteleros que tuviesen colgadas algunas cosas ante la puerta de su casa de forma peligrosa, castigando la mera sospecha de que pudiese caer. Igualmente, la Novísima Recopilación recoge una norma dirigida a sancionar la falta de adopción de las medidas precautorias para asegurar las varillas de las cortinas exteriores de las casas de Madrid. Y el parágrafo 1318 del Código

⁵⁰⁶ RJ 1989, 5297.

⁵⁰⁷ MARTÍN CASALS, M. y SOLÉ FELIÚ, J., *ob. cit.*, pág. 2078 consideran que resulta dudosa la aplicación del artículo 1910 CC en esta sentencia.

⁵⁰⁸ JUR 2005, 35385.

⁵⁰⁹ JUR 2013, 17675.

⁵¹⁰ También la SAP de La Coruña, de 20 de febrero de 2009 (JUR 2009, 188483), llegó a la misma conclusión, con ocasión de los daños producidos al caer una ventana desde un establecimiento hotelero, estimando responsable a su propietaria.

⁵¹¹ En este sentido, RAMOS MAESTRE, A., *ob. cit.*, pág. 70.

civil austriaco, citado por García Goyena como precedente del artículo 1904 del Proyecto de 1951, se refiere a quien resulta dañado por la caída de una cosa “suspendida o colocada de forma peligrosa, o por lo arrojado o derramado desde una casa”.

Ahora bien, como ya hemos señalado anteriormente⁵¹², si se trata de una casa que habita el arrendatario, a los efectos de determinar al sujeto responsable cuando el elemento que cae había sido colocado o fijado en la fachada antes de arrendar la vivienda o local (por ejemplo, *toldos, antenas de televisión o tendedores atornillados* a la fachada del edificio o a las paredes de la terraza), habrá que examinar, entre otras cuestiones, el estado en que se encontraba al celebrarse el contrato, si a pesar de su buen estado, se deterioró después, así como si el arrendatario, ante el mal estado del objeto en cuestión, lo ha comunicado al arrendador. Si no lo comunica, la responsabilidad podrá imputarse al cabeza de familia que habita la casa al amparo del artículo 1910 CC. Y si lo comunica, pero el arrendador no lleva a cabo su reparación, este responderá al amparo del artículo 1902 CC. En otro caso, atendidas las peculiaridades del supuesto, y sin olvidar que no se impone al arrendador un deber de vigilancia y constante supervisión del inmueble arrendado, podría estimarse concurrente la responsabilidad del cabeza de familia *ex* artículo 1910 CC y del propietario-arrendador *ex* artículo 1902, o exclusiva de cualquiera de los dos.

Concretamente, respecto a *carteles, rótulos* u otros elementos incorporados o adheridos a un edificio o construcción, DE ÁNGEL YAGÜEZ considera que su desprendimiento y caída deberían tenerse por supuestos de ruina parcial del edificio y, en consecuencia, reconducirse al artículo 1907 CC⁵¹³, opinión que comparten CAVANILLAS MÚGICA⁵¹⁴ y PEÑA LÓPEZ⁵¹⁵. Sin embargo, SALANOVA entiende que resulta de aplicación el artículo 1910 CC a carteles y letreros que caen⁵¹⁶. En nuestra opinión, habrá que examinar las particularidades de cada supuesto, si bien no parece que en todo caso la caída de un cartel o un rótulo adherido en la fachada

⁵¹² *Vid. ut supra* capítulo II 5.2.

⁵¹³ DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., “Comentario del artículo 1907 del Código civil”, en *Comentario del Código civil*, T. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pág. 2045 y *Tratado...*, cit, pág. 573. *Vid.* nota 461 de este capítulo.

⁵¹⁴ CAVANILLAS MÚGICA, S., “Determinación del sujeto responsable...”, *cit.*, pág. 166.

⁵¹⁵ PEÑA LÓPEZ, F., “Comentario al artículo 1907 del Código civil”, Tirant lo Blanch, *cit.*, pág. 13036.

⁵¹⁶ SALANOVA VILLANUEVA, M., *ob. cit.*, pág. 370.

pueda calificarse de ruina. Si no es así, creemos que el resarcimiento por los daños causados podrá encontrar amparo en el artículo 1910 CC.

Sin embargo, el Tribunal Supremo no acudió a dichos preceptos en la sentencia de 5 de diciembre de 1998⁵¹⁷, sino al artículo 1902 CC, en relación con las lesiones sufridas por un peatón con ocasión del desprendimiento de un *rótulo luminoso* de un edificio, debido, según los informes técnicos, a un mal diseño de sus elementos de sujeción, y responsabilizó solidariamente del hecho acaecido a los instaladores y a la entidad propietaria de dicho rótulo, por culpa de ambos. Dice nuestro Alto Tribunal que “la adopción de medidas de conservación de cualquier elemento incorporado a un inmueble y sometido a la influencia de agentes atmosféricos entra de lleno en la natural y lógica obligación de atención y cuidado a exigir al propietario o titular del establecimiento en que aquel fue colocado, sobre todo (...) cuando (...) se desprendían chirridos demostrativos del sufrimiento y quebranto de sus elementos de sujeción, por lo que la falta de atención al respecto denotó la existencia de una conducta negligente por vía omisiva, imputable a la entidad comercial propietaria del rótulo cuestionado”.

A nuestro juicio, hay que entender comprendidos en el artículo 1910 los daños causados por pertenencias que estén asociadas al hecho de habitar⁵¹⁸, como apreció el Tribunal Supremo en la sentencia de 4 de diciembre de 2007⁵¹⁹, al aplicarlo a los perjuicios derivados de la caída de una *maceta* por una mala sujeción en el balcón de un edificio, donde estaba colocada dentro de un aro de hierro, suspendida sobre la calle. En ella, nuestro Alto Tribunal estima el recurso y mantiene la condena exclusiva de la inquilina en virtud del artículo 1910, exonerando de responsabilidad a los causahabientes de la propietaria, que habían sido condenados por la Audiencia Provincial en la sentencia recurrida, pues dicha resolución infringió el artículo 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. Ello 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 artículo 1910 CC a sujetos distintos del habitante de la casa mediante la

⁵¹⁷ RJ 1998, 9617.

⁵¹⁸ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1907 del Código civil”, cit., pág. 1407.

⁵¹⁹ RJ 2008, 39.

imposición al propietario-arrendador de un exacerbado deber de vigilancia o supervisión de la conducta del inquilino.

Igualmente, la SAP de Pontevedra de 7 de diciembre de 2007⁵²⁰ confirma la sentencia de primera instancia que había estimado la demanda de la parte actora en la que reclamaba la reparación de los daños causados en su vehículo por la caída de una *maceta* procedente del balcón del domicilio del demandado aplicando el artículo 1910 CC.

También la Audiencia Provincial de Las Palmas, en su sentencia de 29 de marzo de 2010⁵²¹, fundamenta en el artículo 1910 CC la responsabilidad del cabeza de familia por los daños resultantes de la caída de una *tabla* que había colocado en la azotea de su casa; y la SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017⁵²² condena a la arrendataria en atención al artículo 1910 CC por los daños ocasionados al caer una *persiana* procedente del piso en que habitaba la demandada, pero no se matiza qué tipo de persiana se trataba, la que cuelga dentro del interior de la casa, o la que se incorpora al edificio.

Finalmente, cabe señalar con ALBALADEJO que si cae algo que es parte de la casa, y a tal supuesto resulta de aplicación el artículo 1907 CC, en el caso de que su caída provoque la de otros objetos (como si caído el balcón arrastra las macetas que hay en él), la unidad de hecho provoca la aplicación del artículo 1907 incluso a los daños que cause la cosa arrastrada⁵²³.

2. LA RESPONSABILIDAD EX ARTÍCULO 1910 CC EN EDIFICIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1. Consideraciones generales

Frecuentemente, el inmueble desde el que cae el objeto causante del daño está sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que resulta preciso deslindar en qué supuestos la responsabilidad por los daños causados corresponde a la comunidad de propietarios, y en qué casos corresponde a un comunero o a varios. Recordemos que, como se dice

⁵²⁰ JUR 2008, 83222.

⁵²¹ JUR 2011, 11900.

⁵²² JUR 2017, 153479.

⁵²³ ALBALADEJO GARCÍA, M., *ob. cit.*, pág. 33.

en la Exposición de Motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, la concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares.

Los edificios divididos en régimen de propiedad horizontal tienen partes privativas de cada propietario, constituidas por espacios susceptibles de aprovechamiento independiente atribuidas a cada uno con carácter exclusivo, y partes comunes. Así se establece en el artículo 3 LPH, que dispone en su primer párrafo: *“En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local: a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado. b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes”*.

Por su parte, el artículo 396 CC, según la redacción dada por la Disposición adicional única de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, tras señalar que son comunes aquellos elementos necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio, contiene una enumeración de ellos; enumeración que no es cerrada ni imperativa⁵²⁴, pues la introduce con la expresión *“tales como”*, y finaliza diciendo *“y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”*. A tenor de tal precepto, son elementos comunes *“el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones*

⁵²⁴ YZQUIERDO TOLSADA, M., “Comentario al artículo 396 CC”, en *Comentarios al Código Civil*, T. II, Rams Albesa, J. (dir.), Moreno Flórez, R. M. (coord.), Bosch, Barcelona, 2001, pág. 377.

y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”.

Dentro de los elementos comunes, algunos tienen la consideración de comunes por naturaleza y otros por destino. Los primeros son imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos y locales, tales como el vuelo, suelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, pozos, escaleras, cubiertas, etc. No pueden dejar de serlo y lo serán forzosamente, no pudiendo quedar desafectados. Los segundos, podrán ser objeto de desafectación, pues son aquellos que han sido designados como tales en el título constitutivo de una determinada comunidad, o reconocidos posteriormente por decisión unánime de los copropietarios, sin importar que se encuentren recogidos en la enumeración de elementos comunes del artículo 396 CC o no⁵²⁵.

Entre los elementos comunes por destino, la doctrina se refiere a los elementos procomunales, que son elementos que se describen en el título constitutivo como independientes y a los que se atribuye una cuota de participación en la comunidad, pero a los que se les asigna una utilización común para todos los propietarios o un conjunto de ellos, y que se rigen por las normas de la comunidad ordinaria.

Aunque los elementos comunes pertenecen a todos los titulares de los elementos privativos, que tienen ese derecho inherente sobre los mismos derivado de su cuota, cabe establecer derechos de uso exclusivo sobre ellos a favor del titular de un determinado piso o local, siempre que se establezca en el título constitutivo o en los estatutos o por acuerdo unánime de la comunidad⁵²⁶.

⁵²⁵ SIERRA PÉREZ, I., “Comentario del artículo 396 CC”, en *Código civil comentado*, Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (dirs.), Vol. I, 1ª ed., Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2011, pág. 1575. STS de 8 de abril de 2011 (RJ 2011, 3156).

⁵²⁶ Si bien incluso cabe deducirse de forma inequívoca de un acuerdo tácito de la comunidad cuando consiente su uso continuado de forma exclusiva durante un largo espacio de tiempo. Otras veces, la propia estructura del edificio pone de manifiesto tal

Por otra parte, cabe apuntar el carácter presuntivo de los elementos comunes respecto a otros elementos, de forma que todo aquello que no se mencione en el título constitutivo de la propiedad horizontal como elemento privativo o anejo, tiene el carácter de elemento común mientras no se pruebe lo contrario⁵²⁷.

En principio, tratándose de daños que tienen su origen en los elementos comunes, la responsabilidad se atribuye a la comunidad de propietarios, pues es quien ostenta la facultad de usarlos y tiene la obligación de conservarlos [art. 10.1.a) LPH]. En este sentido, constituye doctrina jurisprudencial mantener la existencia de una responsabilidad meramente objetiva de la comunidad de propietarios cuando los daños proceden de elementos comunes a través de una interpretación extensiva del artículo 1910 CC⁵²⁸. Sin embargo, esta regla general ha de ser objeto de matizaciones, para lo que debemos distinguir diferentes supuestos.

2.2. Responsabilidad por los daños causados por cosas arrojadas desde elementos comunes

A la hora de examinar la responsabilidad *ex* artículo 1910 CC de las comunidades de propietarios por los daños causados por las cosas arrojadas desde elementos comunes del edificio que sirven de uso común de todos los propietarios, como es la escalera o la terraza general del edificio o la cubierta, debemos partir del hecho de que arrojar algo desde una casa o parte de ella al exterior es casi siempre un acto negligente —si no, incluso doloso—, por el riesgo de que pueda dañar a cualquier persona o cosa que pudiera estar debajo⁵²⁹. Por otra parte, la responsabilidad del cabeza de familia se funda en que responde porque se beneficia del uso de la casa y a su vez es quien controla el espacio, y debe controlar los riesgos

concesión, como por ejemplo, cuando el único acceso a una terraza se encuentra en un elemento privativo (SIERRA PÉREZ, I., *ob. cit.*, pág. 1575).

⁵²⁷ LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad horizontal. Comunidades y urbanizaciones*, T. I. 4ª ed., Sepin, Madrid, 2000, pág. 376; GARCÍA GARCÍA, J. M., *La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Cívitas Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2017, pág. 735.

⁵²⁸ REBOLLEDO VARELA, A. L., “Cuestiones sobre responsabilidad civil de las comunidades de propietarios”, *Estudios de Derecho civil en homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa*, Cuenca Casas, M. y Anguita Villanueva, L. A. y Ortega Doménech, J. (coords.), Dykinson, Madrid, 2013, pág. 997.

⁵²⁹ SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, *cit.*, pág. 7.

inherentes al hecho de habitar, de modo que en su esfera de actuación se comprende el control de las actividades que se realizan en su vivienda o local y de quienes están en ella en cada momento. Ahora bien, la comunidad de propietarios no controla todas las actividades que se realizan en el edificio, pues, normalmente, es posible el acceso al mismo a través de sus elementos comunes, no solo a quienes lo habitan, sino también a extraños. En este sentido, se ha destacado que cuando el artículo 10.1 a) LPH señala la obligación de la comunidad de propietarios de realizar las obras necesarias para satisfacer los requisitos de seguridad, ha de entenderse referido a la seguridad funcional de sus elementos, no a la vigilancia del mismo, no siendo, por tanto, la comunidad responsable de los hechos ilícitos que terceros puedan cometer en los pisos o locales accediendo a través de los elementos comunes no especialmente protegidos⁵³⁰. Así, en el supuesto enjuiciado por la SAP de Cádiz de 17 de julio de 2010⁵³¹, resulta acreditado que una o varias personas desconocidas llevaron a cabo unos actos vandálicos de destrozo de las instalaciones de suministros de agua, luz y telecomunicaciones del local propiedad de los actores, por lo cual se incoaron diligencias previas que fueron sobreseídas por falta de autor. No constando quien fuese el autor de los daños, el tribunal de apelación entiende que “obviamente no puede imputársele a la comunidad responsabilidad alguna por los hechos dolosos de un tercero desconocido, sin que tampoco exista una responsabilidad de la comunidad como garante de que en los recintos de la misma no se puedan llevar a cabo hechos delictivos”.

En esta línea argumental, consideramos que, dado que la comunidad de propietarios no está obligada a controlar el acceso de las personas al edificio, ni asume una posición de garante de todo lo que suceda en su recinto, y que el hecho de arrojar es generalmente un acto doloso o culpable, parece que si los daños han sido causados por quien se encuentra dentro del ámbito del edificio pero sin un control, y que ha arrojado algo desde un elemento común, deberá responder exclusivamente esa persona en virtud del artículo 1902 CC, o quienes deban responder por ella a tenor del artículo 1903 CC, según las circunstancias. Hacer responsable a la comunidad de propietarios en estos casos sería tanto como hacer responsable al cabeza de familia por los daños causados por una persona que está dentro de la vivienda sin su consentimiento, como es el caso de un ladrón. Ahora bien, si se aprecia alguna negligencia en el personal encargado de la vigilancia del edificio, como el conserje, parece que podría estimarse

⁵³⁰ REBOLLEDO VARELA, A. L., *ob. cit.*, pág. 996.

⁵³¹ AC 2010, 1437.

concurrente una responsabilidad de la comunidad, ya sea en virtud del artículo 1910 o del 1903 CC.

Más dudas nos plantea la determinación del sujeto responsable cuando no se pueda identificar al causante directo del daño pero se haya probado que el objeto procedía de un elemento común del edificio. En este caso, creemos que la protección de los transeúntes que inspira el artículo 1910 CC permitiría su aplicación para imputar la responsabilidad a la comunidad de propietarios.

Por otra parte, entendemos que si las cosas se arrojan desde elementos comunes de uso privativo (patio, terraza) es responsable el cabeza de familia que tuviere la utilización exclusiva. Puesto que es el uso lo que determina la responsabilidad del cabeza de familia, es a él a quien debe imputarse la responsabilidad con independencia de la titularidad común o privativa del elemento en cuestión.

2.3. Responsabilidad por los daños causados por la caída de elementos comunes

Cuando los daños son causados por el desprendimiento o la caída de elementos comunes por una falta de conservación o mantenimiento adecuados, procede la responsabilidad de la comunidad de propietarios. El artículo 10.1 LPH señala que tendrán carácter obligatorio los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones, incluyendo en todo caso, la necesaria para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. Si la comunidad tiene la obligación de mantener el edificio en condiciones de idoneidad estructural, le alcanza la correlativa responsabilidad por los daños que ocasione el desprendimiento de los elementos comunes. Si se trata de un supuesto de ruina, podrá acudir al artículo 1907 CC por ser más específico que el artículo 1902 CC. Ahora bien, si los daños no son causados por un defectuoso o inexistente mantenimiento de los elementos comunes por parte de la comunidad, sino porque los mismos adolecen de vicios constructivos desde el inicio —problema que se plantea frecuentemente respecto de los daños causados en pisos y locales por filtraciones de agua que provienen de cubiertas o terrazas y también por la caída de tejas, cornisas, ladrillos de la fachada...— cabe la duda de si debe responder la comunidad propietaria del edificio por los daños cuyo origen está en tales vicios constructivos, o si la responsabilidad de los agentes de la edificación *ex* artículo 17 LOE y la del artículo 1909 CC la excluye. Sobre esta cuestión,

señala REBOLLEDO VARELA que, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los agentes de intervinieron en la edificación (art. 17 LOE), la doctrina jurisprudencial viene entendiendo su compatibilidad con la obligación que para la comunidad se deriva del artículo 10.1 LPH de mantener el edificio en sus elementos comunes en perfectas condiciones de uso y conservación. En este sentido, continúa señalando este autor, “aun cuando la comunidad e incluso cualquiera de sus integrantes pueda dirigirse contra aquellos intervinientes en el proceso constructivo para exigirles su responsabilidad por los defectos constructivos, a cualquier comunero le asiste el derecho de instar de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado mantenimiento del edificio y asegurar el uso de sus elementos privativos, con independencia del origen de las deficiencias que perturban o menoscaban ese uso. Interpretación que se ve reforzada por el artículo 1907 CC en cuanto que la norma se refiere exclusivamente a la falta de reparaciones necesarias pero no distingue cual sea la causa por la que las mismas no se hicieron, de manera que si la comunidad no procede a la reparación de las deficiencias en los elementos comunes aunque los mismos constituyan vicios ruinógenos estaría incurriendo en responsabilidad por negligencia”⁵³².

Igualmente, en estos casos, si el dañado no es comunero sino un tercero ajeno a la comunidad de propietarios, esta será responsable en virtud del artículo 1907 CC si el daño tiene su origen en la caída de elementos comunes que forman parte del edificio que conlleva ruina, aunque los defectos de los mismos respondan a vicios constructivos, pues dicho precepto responsabiliza al propietario por los daños debidos a la falta de reparaciones necesarias, sin distinguir cuál es su causa, y ello aunque reclamase frente a la constructora, si tal reclamación resulta insuficiente para la eliminación de las deficiencias y sus consecuencias, sin perjuicio de las acciones de repetición que en su caso procedan. Así lo estimó la Audiencia Provincial de Navarra en la sentencia de 29 de junio de 2007⁵³³ referida a los daños causados en un vehículo sobre el que cayó la marquesina de un edificio: “es a nuestro juicio patente la responsabilidad en el siniestro de la Comunidad de Propietarios asegurada, que es lo que sucede en el caso controvertido tanto desde el punto de vista de la titularidad de la marquesina que se desplomó sobre el vehículo referido, como desde la perspectiva de las circunstancias en que la misma se encontraba, en tanto que construida sin proyecto y con errores en el diseño y cálculo de

⁵³² REBOLLEDO VARELA, A. L., *ob. cit.*, págs. 1000 y 1001.

⁵³³ JUR 2007, 309387.

la estructura, determinante todo ello que no llegase a soportar la carga de nieve acumulada el día en que se desplomó, de modo que si la referida Comunidad tiene obligación de mantener el inmueble y sus anejos en absolutas condiciones de idoneidad estructural, art. 10 LPH y concordantes, es evidente que le alcanza la correlativa responsabilidad por el desplome de la marquesina por vicios estructurales; sucediendo lo propio desde el punto de vista de la incorrección técnica de la misma y de su realización sin proyecto y garantías técnicas y ello, insistimos, independientemente de las acciones de repetición que en su caso procedan, y sin que tal circunstancia enerve la obligación resarcitoria exigible tanto a la Comunidad de Propietarios como a la aseguradora de su responsabilidad, y sin que precise una previa declaración de responsabilidad de la entidad asegurada, la cual opera como simple presupuesto, máxime cuando el perjudicado dispone de acción directa contra el asegurador para exigirle el cumplimiento de la obligación de indemnizar”.

Si se produce la caída de elementos comunes, pero no se trata de un supuesto que pueda calificarse de ruina, cabría acudir al artículo 1910 CC para imputar la responsabilidad a la comunidad de propietarios y proteger la seguridad de los viandantes, como hizo la SAP de Murcia de 12 de noviembre de 2008⁵³⁴, que aplica este precepto para fundamentar la condena a la comunidad demandada a reparar el perjuicio económico sufrido por el demandante en su turismo y motocicleta por la caída de parte de la *torre construida de obra a modo de chimenea para evacuar gases y olores de las viviendas* que conforman la comunidad demandada. Igualmente, como ya hemos expuesto, no faltan resoluciones en las que se ha imputado a la comunidad de propietarios en su calidad de cabeza de familia la responsabilidad por los daños causados por la caída de las *tejas* de la cubierta⁵³⁵; y la SAP de Zamora de 17 de septiembre de 2012⁵³⁶ residencia conjuntamente en los artículos 1907 y 1910 CC la condena a la comunidad de propietarios por los daños causados por la caída de un *trozo de chapa* desde la cubierta del edificio.

Por otra parte, la distribución de responsabilidades entre la comunidad de propietarios y cada uno de los comuneros no depende solamente de

⁵³⁴ JUR 2009, 145784.

⁵³⁵ SSAP de Asturias de 3 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288) y 22 de abril de 2002 (JUR 2002, 167052); SAP de Cantabria de 12 de enero de 2001 (JUR 2001, 131955) y 19 de febrero de 2003 (JUR 2003, 157464); y SAP de Murcia de 10 de marzo de 2009 (JUR 2009, 208627).

⁵³⁶ JUR 2012, 374690.

que el elemento causante del daño tenga carácter común o privativo, sino también de quien debe acometer las obras de reparación de tal elemento.

Respecto a los balcones y las ventanas, debemos distinguir los revestimientos exteriores, que señala el artículo 396 CC que son elementos comunes, y los elementos interiores, que son privativos. Los revestimientos exteriores son un elemento común que afecta a la estética y configuración exterior del edificio⁵³⁷ y, como tal, su mantenimiento y conservación es obligación de la comunidad⁵³⁸, conforme al artículo 14.c) en relación con el artículo 20.c LPH. En este sentido, la STS de 18 de enero de 2007⁵³⁹ dice que los balcones son elementos privativos en cuanto a la superficie interior, pero la parte exterior constituye una especie de continuación de la fachada del inmueble y es elemento común. Por ello, las obras que se realicen en la parte exterior de los balcones son competencia de la comunidad, y las obras interiores corresponden al propietario respectivo. Así, la SAP de Madrid de 27 de octubre de 2009⁵⁴⁰, en referencia a un caso en que se reclama a la comunidad la reparación de daños por la caída de una persona al apoyarse en el balcón, dice que los balcones son un elemento común. A la comunidad de propietarios le corresponde el mantenimiento y conservación, y no se libera de la culpa por desconocimiento, menos aún cuando sabía cuál era la antigüedad del edificio, su estado, y la situación de la carpintería exterior, es decir, el balcón, su marco estaba podrido por la humedad, y esto está reseñado ya en los informes desde 2001, y desde esa fecha no se hizo nada. Igualmente, la Audiencia Provincial de Madrid, en la sentencia de 27 diciembre de 2016⁵⁴¹, dice que la barandilla es un elemento común al ser un elemento de cierre de la terraza o balcón y exterior del edificio, elemento integrante de la imagen exterior o configuración del edificio, expresamente incluido en la actual redacción del artículo 396 del Código Civil como elemento común del edificio. La obligación legal de mantenerlo en debido estado de conservación corres-

⁵³⁷ Entre los elementos de cierre que conforman las ventanas y sus revestimientos exteriores a que se refiere el artículo 396 CC como elementos comunes, se vienen incluyendo también aquellos complementos existentes y que son parte de la configuración general, como son, por ejemplo, las contraventanas, la carpintería, las balaustradas, petos o rejas (LOSCERTALES FUERTES, D., *ob. cit.*, pág. 365).

⁵³⁸ VÁZQUEZ BARRIOS, S., *Propiedad horizontal. Derecho y obligaciones de los vecinos*, Tirant lo Blanch, 2010, pág. 546 y GARCÍA GARCÍA, J. M., *ob. cit.*, pág. 784.

⁵³⁹ RJ 2007, 1267.

⁵⁴⁰ AC 2010, 138.

⁵⁴¹ JUR 2017, 60141.

ponde a la comunidad de propietarios, máxime si afecta a su seguridad, tal y como se desprende del artículo 10.1 LPH.

Ahora bien, todo ello no lleva a considerar como propiedad común los pomos o los cristales de las ventanas, que son propiedad individual de cada comunero y quedan a su cuidado y mantenimiento⁵⁴², por lo que deberá responder si cae causando daños por no afrontar las obras necesarias para su conservación y mantenimiento⁵⁴³. Y si se produce la caída de los cristales de una ventana por una acción u omisión del ocupante, la responsabilidad por los daños corresponderá al cabeza de familia de la vivienda o local del que proceden los mismos en virtud del artículo 1910 CC.

Así lo estimó el Tribunal Supremo en la sentencia de 5 de julio de 1989⁵⁴⁴, al exonerar de responsabilidad al propietario de la vivienda y a la comunidad de propietarios, y declarar la responsabilidad del inquilino de una vivienda desde la que cayó un *crystal de una ventana*, causando la muerte de una viandante, al cerrarse violentamente la ventana como consecuencia de una fuerte corriente de aire, conforme al precepto que estudiamos.

La SAP de Burgos de 14 de febrero de 2005⁵⁴⁵, dictada también en un supuesto de daños por la caída a la calle de los *cristales rotos de la ventana* de uno de los pisos de un edificio, indica que el tema planteado debe ser abordado desde la perspectiva de la distribución de las “responsabilidades” que competen tanto a la Comunidad como a los copropietarios, y al respecto, el artículo 9.1.e) LPH establece que son obligaciones de cada copropietario la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. En el caso enjuiciado, la responsabilidad del siniestro no tiene su origen en la necesidad de acometer obras de conservación y mantenimiento de las ventanas por el transcurso del tiempo, sino que la rotura del cristal de la ventana del piso se produjo por la actuación de los ocupantes habituales del piso (que son los únicos que usan y disfrutan las ventanas recibiendo luces y vistas). Por lo que, aplicando *a contrario sensu* el artículo 9.1.e) LPH, resulta que la responsabilidad del siniestro es susceptible de indi-

⁵⁴² LOSCERTALES FUERTES, D., *ob. cit.*, págs. 89 y 364.

⁵⁴³ Sin perjuicio de lo expuesto en capítulo II 5.2 y 7.

⁵⁴⁴ RJ 1989, 5297.

⁵⁴⁵ JUR 2005, 723915.

vidualización e imputable exclusivamente al copropietario demandando. Resulta destacable que no se aluda al artículo 1910 CC a pesar de imputar la responsabilidad por el hecho de habitar.

La antena colectiva es un elemento común a todos los efectos (art. 365 CC), pues, no puede ser de otro modo en cuanto presta un servicio a la comunidad, que se instala en elementos generales del inmueble, habitualmente la cubierta del edificio. Si se desprende y cae causando daños, cabe exigir la responsabilidad frente a la comunidad de propietarios en aplicación del artículo 1910 CC.

También cabe señalar entre los elementos comunes, las instalaciones de sistemas de aprovechamiento de energías renovables (como la energía solar). El artículo 396 CC enumera entre los elementos comunes “*las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar*”. También en este caso, por tratarse de un elemento común, si se produce su caída, cabría dirigirse frente a la comunidad de propietarios para la reparación de los daños causados, acudiendo al artículo 1910 CC.

Pues bien, en cualquiera de estos casos, si la instalación es individual, de beneficio exclusivamente unitario, privativo, dicha infraestructura no tendrá la consideración de común, ya que luego el resto de propietarios no podrá aprovecharse del sistema utilizado de forma individual⁵⁴⁶. En estos casos nos plantea duda la posible aplicación del artículo 1910 CC a los daños causados por el desprendimiento de la antena o la instalación de energía solar, que no es de uso común, sino que pertenece a un propietario, que es quien tiene su uso privativo, pero están situadas en la cubierta, elemento común del edificio. Ciertamente, parece que la responsabilidad corresponderá al propietario en virtud del artículo 1902 CC, y no del artículo 1910 CC, ya que, si bien se beneficia del uso de la cubierta, falta el elemento de la ocupación que permite imputar la responsabilidad como cabeza de familia. Sin embargo, también es cierto que cabría sostener la responsabilidad de la comunidad de propietarios como cabeza de familia del edificio, y que autoriza el uso individual de un elemento común como es la cubierta para la instalación de estos objetos.

También debemos referirnos a la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los

⁵⁴⁶ LOSCERTALES FUERTES, D., *ob. cit.*, pág. 260.

existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos. De acuerdo con el artículo 17.1 LPH, dicha instalación podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. En este caso, la comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal. Ahora bien, dispone el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 17 LPH, que respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de elemento común. Pues bien, a partir de tal consideración de elemento común respecto a los gastos de conservación, consideramos que si se produce el desprendimiento de algún elemento de estas infraestructuras comunes causando daños con su caída desde el edificio, la responsabilidad corresponde a la comunidad de propietarios en virtud del artículo 1910 CC.

2.4. Caída de objetos desde elementos comunes

A la hora de examinar la responsabilidad que corresponde a las comunidades de propietarios por los daños derivados de la caída de objetos desde elementos comunes, debemos deslindar los casos en que tales elementos sean de uso común o de uso privativo de algún comunero. En el primer caso, la responsabilidad corresponde a la comunidad de propietarios *ex* artículo 1910 CC. Sería, por ejemplo, el caso de los daños ocasionados por filtraciones de agua procedentes de elementos comunes y la caída de hielo o nieve desde el tejado del edificio. Más complejos resultan los casos en que el objeto dañoso procede de un elemento común de uso privativo.

2.4.1. Daños producidos por objetos procedentes de elementos comunes de uso común

Como ya hemos visto anteriormente⁵⁴⁷, hoy se admite con carácter general por la jurisprudencia que los daños producidos por filtraciones puedan obtener una adecuada reparación por la vía del artículo 1910 CC. Pues bien, si las filtraciones de agua se producen en edificios en régimen de propiedad horizontal, deberá responder la Comunidad de Propietarios del inmueble en cuestión siempre que el origen se encuentre en un elemento común del edificio. En la mayor parte de las ocasiones, las filtraciones provienen de las tuberías o conducciones comunes⁵⁴⁸, si bien en otros casos proceden de otros elementos comunes, como son, por ejemplo, los daños derivados de las filtraciones de las piscinas comunitarias⁵⁴⁹ o por la inundación de la cubierta del edificio, supuesto este último que resulta especialmente problemático cuando sobre ella existe una terraza de uso privativo de un vecino, al que nos referiremos en otro lugar.

Cuando la causa de la filtración es el mal estado de un elemento común por no haber realizado la comunidad las reparaciones necesarias, si puede calificarse como ruina parcial del edificio, la reclamación de daños puede exigirse al amparo del artículo 1907 CC, y en otro caso, del artículo 1902 CC⁵⁵⁰ por estimar que la falta de conservación constituye una

⁵⁴⁷ *Vid. ut supra* capítulo III, 4.3.

⁵⁴⁸ El artículo 396 incluye entre los elementos comunes las conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua y las de agua caliente sanitaria y calefacción. Los desagües son todas aquellas conducciones generales que van recogiendo aguas para que vayan al lugar adecuado. Dentro de ellas hay que incluir las bajantes de todo tipo de los pisos y locales, también las fecales. Respecto al suministro de agua, solo son privadas las tuberías cuando pasan dentro de la superficie de la propiedad individual, conforme al artículo 3 a) LPH, por lo que hasta ese momento las conducciones desde el enganche con los servicios públicos o de la empresa correspondiente, son comunes a todos los efectos, lo que supone que es responsabilidad de la comunidad el cuidado y conservación. Igualmente, respecto al agua caliente y la calefacción, se trata de servicios que se prestan a los propietarios mediante conducciones generales.

Así, la SAP de Pontevedra de 22 de mayo de 2018 (JUR 2018, 206704) estima la demanda interpuesta por la arrendataria de un local comercial frente a la comunidad de propietarios del edificio *ex* artículo 1910 CC por los daños causados por las filtraciones de agua ocasionadas por la rotura de una de las bajantes que es un elemento común. En el mismo sentido, entre otras muchas, *vid.* SAP de Alicante de 29 de marzo de 2001 (JUR 2001, 155565).

⁵⁴⁹ Por ejemplo, SAP de Málaga de 29 de marzo de 2006 (JUR 2006, 215883).

⁵⁵⁰ Como hace la SAP de Alicante de 2 de febrero de 2017 (JUR 2017, 107083), dado que las filtraciones de agua desde la vivienda superior, titularidad de los esposos

omisión culposa, y, siendo el dañado un comunero, la reclamación también puede residenciarse en la normativa de la Ley de Propiedad Horizontal⁵⁵¹. Pero además nuestros tribunales en muchas ocasiones acuden al artículo 1910 CC. Así, la SAP de Madrid de 6 de febrero de 2014⁵⁵² condena a la comunidad de propietarios por los daños ocasionados en un local por fugas o filtraciones causadas por la falta de cuidado debido y mantenimiento apropiado de las bajantes de agua comunitarias y otros elementos comunes. Dice que la comunidad demandada es responsable en virtud del instituto de la culpa extracontractual recogido con carácter general en el artículo 1902 CC, no siendo el artículo 10.1 LPH sino una manifestación del mismo; y el proceso de objetivación de responsabilidad derivado de culpa extracontractual o aquiliana, tiene una especial incidencia en estos supuestos de daños causados por filtraciones de agua procedentes de las conducciones o elementos comunes de un edificio, hasta el punto que debe imputarse la responsabilidad de los mismos a la comunidad de propietarios, por pesar sobre ella la obligación de llevar a cabo un adecuado mantenimiento de esas conducciones, al objeto de conservarlas en perfecto estado de uso y seguridad, de forma que no generen riesgo para terceros, ya que estos no están obligados a soportar los daños que tengan el origen en su mal estado de conservación, cualquiera que fuese la causa que hubiese dado lugar a la avería. Y señala que eso es así porque, como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, tal supuesto es subsumible en el artículo 1910 CC. Acreditado que el origen de los daños proviene de elementos comunes del edificio de la comunidad demandada, no le puede eximir de responsabilidad la mera alegación de que ignoraba la necesidad de mantenimiento o la existencia de posibles averías no oportunamente

demandados, se debieron al mal estado de conservación en el que se encontraba el desagüe ubicado en el patio interior del que los demandados tienen su uso privativo y exclusivo. En este caso, se descarta la aplicación del artículo 1910 CC ya que los demandados no vivían en la vivienda en la que tuvo su origen el hecho dañoso. En ella se pone de manifiesto que cuando se tiene la disponibilidad de un bien del que se goza del uso, sea o no propiedad, se asume la carga del cuidado, atención y vigilancia, que no de la reparación cuando se trate de obras necesarias, para evitar tanto daños al bien como a los terceros.

⁵⁵¹ La SAP de Burgos de 18 de abril de 1997 (AC 1997, 703), en un caso de daños ocasionados en la vivienda de un comunero por las filtraciones de agua procedente del tejado de la comunidad, considera de aplicación preferente la normativa especial, Ley de Propiedad Horizontal, respecto a la del Código civil.

⁵⁵² JUR 2014, 59098.

reparadas en los elementos causantes de los daños por el simple hecho de que se encuentren ocultos o sean de difícil acceso⁵⁵³.

Si la filtración se debiera a vicios o defectos constructivos, la responsabilidad podrá imputarse al constructor o arquitecto en virtud del artículo 1909 CC, si bien podría responder la comunidad de propietarios cuando los daños se han producido por haber consentido aquella el estado deficiente del inmueble atribuible inicialmente a defectos constructivos⁵⁵⁴, como sucede en la STS de 1 de julio de 2000⁵⁵⁵, relativa a los daños causados en un piso por filtraciones de la piscina construida defectuosamente en la terraza. No obstante, nuestro Alto Tribunal considera responsable a la comunidad, no en virtud del artículo 1907 CC, sino del artículo 1902 CC, por no reparar los defectos o no ejercitar las acciones necesarias para conseguir la efectiva reparación, a cuyos efectos estima insuficiente la mera reclamación extrajudicial a la constructora⁵⁵⁶.

Aunque nos venimos refiriendo a los supuesto de filtraciones de agua, por ser los más frecuentes, también cabe imputar a la comunidad de pro-

⁵⁵³ Entre otras muchas, cabe citar también la SAP de Asturias de 2 de abril de 2001 (JUR 2001, 142854), que, a pesar de constatar que la causa del daño está en la falta de mantenimiento y limpieza por la comunidad demandada del patio de luces, fundamenta la condena en el artículo 1910 CC; y la SAP de Barcelona de 22 de marzo de 2018 (AC 2018, 444), que estima acreditada la responsabilidad de la comunidad de propietarios *ex* artículo 1910 CC del daño causado en un local, como consecuencia de la falta de conservación y mantenimiento de la bajante cuya rotura provocó la inundación de aquel de aguas fecales. La SAP de Castellón de 26 de enero de 2007 (JUR 2007, 265946) residencia en el artículo 1910 CC la condena a la comunidad de propietarios por los daños derivados de las filtraciones de agua en un piso como consecuencia de una fuga de agua en la bajante de la comunidad demandada, estando acreditado que dichos daños se produjeron por causa del deficiente estado de las instalaciones comunes. Por su parte, la SAP de Madrid de 4 de mayo de 2007 (JUR 2007, 261210) señala que en el artículo 1910 CC debe entenderse incardinado a cualquier responsable “principal” que cause daños, ya sea un particular, ya lo sea la comunidad de propietarios, que por el deficiente mantenimiento de sus instalaciones, cause un perjuicio. En el caso enjuiciado, estando acreditado que los daños (filtraciones de agua) se produjeron por causa del deficiente estado de las instalaciones comunes, se declara la responsabilidad de la comunidad de propietarios.

⁵⁵⁴ DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, cit., pág. 1423.

⁵⁵⁵ RJ 2000, 6876.

⁵⁵⁶ En el mismo sentido, la SAP de Málaga de 24 de julio de 2003 (JUR 2003, 225470) dice que aunque las filtraciones podían ser achacables a un defecto constructivo, no obstante, se produzcan o no las filtraciones por ello, la comunidad de propietarios debe responder de los daños que causa el estado del edificio, sin perjuicios de las acciones que le puedan corresponder en su caso contra otros responsables, conforme a lo dispuesto en el artículo 1910 CC.

pietarios los daños causados por otro tipo de líquidos a través de una conducción común, como sucedió en el caso enjuiciado en la SAP de Islas Baleares de 2 de noviembre de 1999⁵⁵⁷, que declara dicha responsabilidad por los daños ocasionados en un vehículo sobre el que cayó un líquido corrosivo escapado a través de alguna perforación o grieta, de una tubería del sistema de evacuación de aguas residuales, sin perjuicio de que la comunidad de propietarios pueda a su vez repetir contra la persona que materialmente hubiese vertido el líquido corrosivo o contra quien, en su caso, deba responder por esta.

Finalmente, en los supuestos de daños ocasionados por la caída de nieve desde el tejado de un edificio, procede la responsabilidad de la comunidad de propietarios, en virtud del artículo 1910 CC pues a la misma debe extenderse el concepto de cabeza de familia⁵⁵⁸, ya que el tejado es un elemento común y su uso no se halla atribuido a ningún propietario con carácter exclusivo⁵⁵⁹.

2.4.2. Daños producidos por objetos procedentes de elementos comunes de uso privativo

El caso más destacado en que se producen daños por objetos procedentes de elementos comunes de uso privativo es aquel en que se ocasionan filtraciones de agua desde la terraza de uso privativo situada sobre la cubierta del edificio⁵⁶⁰.

⁵⁵⁷ AC 1999, 8162.

⁵⁵⁸ SAP de Guipúzcoa de 21 de junio de 2005 (JUR 2005, 203411), SAP de Barcelona de 18 de junio de 2004 (AC 2004, 1215), SAP de Huesca de 31 de marzo de 2005 (AC 2005, 734), SAP de Navarra de 25 de enero de 2017 (JUR 2017, 140149) y SAP Lérida de 7 de septiembre de 2018 (JUR 2018, 246869).

⁵⁵⁹ *Vid. ut supra* capítulo III, 1.2.

⁵⁶⁰ Sobre esta cuestión, la SAP de Albacete de 18 de febrero de 2010 (JUR 2010, 167885), tras señalar que las terrazas son, en principio, elementos comunes por destino, apunta que, por ello, la jurisprudencia admite que, aunque constituyan la cubierta de un edificio, pueden tener la consideración de elementos privativos cuando sean objeto de propiedad singular por ser susceptibles de aprovechamiento independiente o formar parte de la propiedad de la vivienda, siempre que se establezca así expresamente en el título constitutivo [SSTS de 10 de febrero de 1992 (RJ 1992, 1199), 21 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 9920) y 17 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 8780)]. Igualmente, puede ser desafectada de tal calificación comunitaria, convirtiéndose en elemento privativo, en virtud de acuerdo adoptado después de constituido el régimen de propiedad, por acuerdo unánime de los propietarios [SSTS de 15 de marzo de 1985 (RJ 1985, 1168); 30 de junio de 2003 (RJ 2003, 4608); 22 de junio de 2009 (RJ 2009, 3409)], dando lugar a la técni-

Como dice la STS de 8 de abril de 2011⁵⁶¹, si bien las terrazas de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal son elementos comunes por destino, lo que permite atribuir el uso privativo de las mismas a uno de los comuneros, ello no dota de naturaleza privativa a la cubierta, que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada, por ser el elemento común que limita el edificio por la parte superior. Por tanto, las terrazas de los edificios pueden ser objeto de desafección, pero la cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal.

Resulta trascendental a la hora de imputar la responsabilidad determinar la causa que ha originado los daños por filtraciones: los defectos de construcción (art. 1909 CC), la falta de reparación de la cubierta como elemento común del edificio (responsabilidad de la comunidad *ex art.* 1907 CC y art. 10 LPH)⁵⁶², la falta de realización de obras ordinarias de mantenimiento de la terraza, en cuyo caso serán responsables, en principio⁵⁶³, los titulares que tuviesen su utilización exclusiva (el propietario, *ex art.* 1907 o art. 1902 CC)⁵⁶⁴, o un hecho dañoso que proceda del hecho

camente auténtica desafección. Asimismo, también cabe que, a pesar de mantenerse el carácter de elemento común, se atribuya su uso en exclusiva a uno o varios propietarios, lo que es posible pues, como ya hemos señalado, la terraza no es un elemento común por naturaleza o esencial. También en este caso, la atribución de su uso en exclusiva a un propietario debe constar en el título constitutivo o aprobarse por acuerdo unánime de la Junta de propietarios.

⁵⁶¹ JUR 2011, 3156.

⁵⁶² Así, la SAP de Burgos de 28 de junio de 2018, tras aludir a la STS de 8 de abril de 2011, dice que la terraza puede ser de propiedad exclusiva del propietario, cuando figure en el título constitutivo inscrito en el Registro de la Propiedad, pero el forjado es un elemento común por naturaleza y no se puede desafeccionar, ni su impermeabilización o soldado de grietas, que no sirve al propietario de la terraza, sino al del piso inferior del que aquella es cubierta. Por ello, los propietarios de piso superior que son titulares de la terraza, que es susceptible de aprovechamiento independiente como continuación de su vivienda, no por eso son responsables de las filtraciones, sino que corresponde a la comunidad de propietarios la reparación de los elementos estructurales, siendo la impermeabilización uno de ellos.

⁵⁶³ *Vid. ut supra* capítulo II.7 y capítulo III.4.3.

⁵⁶⁴ REBOLLEDO VARELA aludiendo a la STS de 17 de febrero de 1993, indica que “los gastos ordinarios de mantenimiento de la terraza en cuanto elemento común de uso exclusivo corresponden al propietario beneficiario del mismo, mientras que la reparación de defectos que exceden del propio desgaste por su uso ordinario o que tiene su origen en vicios ruinosos o defectos estructurales corresponden a la comunidad de propietarios. Y ello no afecta tanto estrictamente a quien tiene que afrontar tales gastos en las relaciones

de habitar, como es el mal uso, en cuyo caso resulta responsable quien ocupase la vivienda que tiene atribuido el uso de la terraza (art. 1910 CC). Por ejemplo, si no se limpian los sumideros y ante unas lluvias abundantes se inunda la terraza causando daños al vecino del piso inferior, la responsabilidad recae sobre el usuario de la misma⁵⁶⁵, como cabeza de familia *ex artículo 1910 CC*.

Igualmente, cabe que se dé una concurrencia de causas, es decir, que los daños respondan tanto a un incumplimiento por parte del propietario que tiene acceso a la terraza de sus obligaciones de limpieza y mantenimiento ordinarios —o de la ejecución por el mismo de obras en tales elementos—, como por el incumplimiento de la comunidad de propietarios en la realización de aquellas reparaciones que exceden de su conservación ordinaria. En estos supuestos existirá una responsabilidad del propietario y de la comunidad que, al no poder determinarse individualmente, ha de considerarse solidaria⁵⁶⁶. Dicha responsabilidad se podrá exigir al propietario o a quien habita la vivienda como cabeza de familia, en la medida en que los daños se deriven de su función de guardián, pues es quien debe controlar la esfera del riesgo, la casa que habita, en cuyo caso deberá responder en virtud del artículo 1910 CC⁵⁶⁷.

internas entre comunidad y comunero, que también, sino sobre todo a que ello delimita la responsabilidad civil por los daños que se causan por tales elementos” (REBOLLEDO VARELA, A. L., *ob. cit.*, pág. 1004).

⁵⁶⁵ REBOLLEDO VARELA, A. L., *ob. cit.*, pág. 1004.

⁵⁶⁶ REBOLLEDO VARELA, A. L., *ob. cit.*, pág. 1005. Añade este autor que “incluso cabe pensar que aun produciéndose los daños por falta de limpieza y mantenimiento ordinario de la terraza o patio por el único propietario que tiene acceso a la misma, y por lo tanto su uso, también la comunidad puede ser responsable como titular dominical del mismo en cuanto que como tal tendría el deber de vigilar el buen uso del mismo y de exigir a quien lo usara que lo limpiase, o en su defecto hacer que lo limpiasen. Y así ha sido apreciado en alguna ocasión (*vid.* SAP de Valencia 30.4.98 [AC 1998, 895]). No obstante, la doctrina jurisprudencial en general (...) considera que en este caso la responsabilidad es del comunero”.

⁵⁶⁷ Como se estima en el caso resuelto por la SAP de Barcelona de 7 de abril de 2005 (JUR 2005, 114853). En ella se condena al usuario de la terraza comunitaria de conformidad con los artículos 1902 y 1910 CC por los daños causados por la caída de agua al piso inferior a pesar de que las pruebas no son absolutamente claras en cuanto al origen exacto de la filtración. En este supuesto, entiende el tribunal de apelación, “ante la falta de prueba sobre la causa invocada como oposición, es decir, no se probó que la filtración viniera de la terraza, ni tampoco, que en este caso, no tuviera obligación de conservarla y, consiguientemente, en caso de daños a terceros provenientes de la misma, obligación de repararlos al ser el usuario de la terraza comunitaria con carácter exclusivo”.

2.5. Responsabilidad por los daños causados por la caída de elementos u objetos fijados o colocados en elementos comunes o privativos

De acuerdo con el artículo 9.1.b) LPH, todo propietario está obligado a mantener su piso o local en buen estado de conservación, evitando que perjudiquen a la comunidad o al resto de vecinos, y resarciendo de los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder. En este sentido, dice la STS de 28 de mayo de 2008⁵⁶⁸ que “en el régimen de la propiedad horizontal, los deberes legales de diligencia, vigilancia, cuidado, conservación, y, en fin, control sobre los elementos privativos, en evitación de daños y molestias a los demás propietarios y a la comunidad, y en aras a preservar las relaciones de vecindad, presentan una intensidad tal que, al traducirse en una diligencia superior a la común del buen padre de familia, comporta en la práctica una presunción de culpabilidad, con los consustanciales elementos de previsibilidad y evitabilidad, y el consiguiente desplazamiento hacia el propietario o poseedor en cuya vivienda o local se originó el siniestro de la carga de acreditar que el mismo tuvo un origen externo y ajeno a su ámbito de control, siempre, claro está, atendidas las peculiaridades del caso, y teniendo a la vista el criterio de facilidad o disponibilidad probatoria. Lo cual, por ende, se acomoda al sistema de responsabilidad establecido en los artículos 1905 al 1910 del Código Civil, y, de forma más precisa, en los artículos 1907 y 1910, que contemplan supuestos de responsabilidad objetivada, ya por virtud del riesgo creado, ya por razón de la titularidad del agente y la esfera de vigilancia o control que desarrolla, en cuyo ámbito se produce el evento dañoso, y que han sido objeto de una interpretación jurisprudencial expansiva de su objeto, en consonancia con el régimen garantista que tiende a salvaguardar las pacíficas relaciones de vecindad, dentro del equilibrio de derechos y deberes que pesan sobre los propietarios de los diferentes pisos y locales de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal”.

Si se produce la caída de elementos privativos que, sin formar parte de la estructura del edificio, y no siendo elementos comunes según la Ley de Propiedad Horizontal, estén ubicados en la parte exterior del piso o local privativos, de manera más o menos permanente (normalmente sujetos a la fachada) como es el caso de estructuras de aluminio de cerramientos de terrazas o de armarios, toldos⁵⁶⁹ o tendederos atornillados a la fachada del

⁵⁶⁸ RJ 2008, 3179.

⁵⁶⁹ LOSCERTALES FUERTES D., *ob. cit.*, págs. 81 y 82 puntualiza que al estar los toldos en la fachada, sus propietarios están impedidos para modificar el color, el material

edificio o a las paredes de la terraza, la responsabilidad, en principio, es del propietario pues es quien ostenta la posición de garante de la seguridad del objeto caído; responsabilidad que se podrá exigir en virtud del artículo 1910 CC cuando sea este quien habita la vivienda o local⁵⁷⁰.

Así, la SAP de Asturias de 7 de febrero de 2002⁵⁷¹, desestima el recurso interpuesto contra la sentencia que había desestimado la demanda contra la comunidad de propietarios y su aseguradora y había condenado a los propietarios de un ático, en aplicación del artículo 1910 CC, por los daños ocasionados en un vehículo a causa de la caída de la *cristalera del cerramiento de la terraza*; cerramiento que se había llevado a cabo por su propietario, para su beneficio y que, como afirma la Audiencia, tiene carácter privativo, matizando que en ningún caso puede confundirse con la fachada originaria, obviamente, de carácter común.

Si la casa está arrendada y fue el arrendatario quien colocó o fijó el objeto —o lo hizo alguna de las personas por las que debe responder a tenor del artículo 1910 CC—, será responsable de los daños que pueda ocasionar su caída como cabeza de familia. Pero generalmente se tratará de objetos ya fijados al celebrarse el contrato de arrendamiento fruto de obras de mejoras realizadas en la vivienda por el propietario. Entonces, habrá que examinar cada supuesto para analizar el estado en que se hallaba tal objeto al celebrarse el contrato, teniendo en cuenta que se presume que la cosa se entregó en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 1562 CC); o si el elemento en cuestión presentase posteriormente un estado evidente que hiciera temer su caída, en cuyo caso el arrendatario deberá comunicarlo al propietario para que este proceda a su reparación. Si no lo hiciera, entendemos que la responsabilidad es del arrendatario *ex artículo 1910 CC*⁵⁷². Recordemos que no se impone al arrendador un

y desde luego, para alargar o estrechar la superficie, pero son propiedad privativa de cada propietario.

⁵⁷⁰ La SAP de Vizcaya de 12 de diciembre (JUR 2003, 66964) estima el recurso contra la sentencia que había condenado al hijo de los dueños de una vivienda por los daños ocasionados por el desprendimiento del colgador de ropa. El tribunal de apelación estima el recurso, y revoca la sentencia recurrida porque el demandado no ostentaba la condición de cabeza de familia y porque el resultado dañoso se había producido al haberse incendiado el colgador de ropa, que tenía diversas prendas tendidas, tapadas con un plástico, como consecuencia de ser alcanzado por algún cohete, petardo o bengala, con lo que se produjo una ruptura del nexo causal entre la existencia del colgador con ropa tendida y el resultado dañoso, como consecuencia de la intervención de un tercero.

⁵⁷¹ JUR 2002, 113399.

⁵⁷² Sin embargo, SIRVENT GARCÍA, J., “Responsabilidad civil derivada de los daños causados...”, cit., pág. 12 estima que la responsabilidad será del propietario y

deber de vigilancia y constante supervisión del inmueble arrendado⁵⁷³. Y si habiéndoselo comunicado el arrendatario al arrendador-propietario, este no afrontase su reparación y se causasen daños por su caída, podría responder por ellos el propietario (art. 1902 CC). En otro caso, en función de las circunstancias concurrentes, cabe la responsabilidad del cabeza de familia (art. 1910 CC) y del propietario (art. 1902 CC)⁵⁷⁴ o exclusivamente de uno de los dos.

Si la cosa que causa el daño (sólido o líquido) procede de un objeto privativo colocado en la terraza, debe responder el cabeza de familia, como entendió la SAP de Guipúzcoa de 3 de abril de 1998⁵⁷⁵, al admitir la responsabilidad *ex* artículo 1910 CC de los propietarios del balcón en el que se encontraban colocadas unas macetas que al ser regadas sin adoptar las debidas precauciones, hicieron que cayera abundante agua y tierra a la vía pública, lo que provocó la caída de una viandante por efecto del estado resbaladizo de la acera. La SAP de Málaga de 2 de junio de 1999⁵⁷⁶, también condena al propietario del piso en el que se encontraban las jardineras que ocasionaron filtraciones de agua que dañaron el piso inferior, pero la resolución se fundamenta en el artículo 1902 CC pues se considera que la demandada, conocedora del mal estado en que se hallaban, en lugar de inutilizarlas o repararlas, mantuvo las plantas en ellas regándolas, dando lugar a las filtraciones de agua que ocasionaron el daño. Por su parte, la SAP de Madrid de 15 de octubre de 2012⁵⁷⁷ responsabiliza a los propietarios del piso superior a tenor de lo dispuesto en los artículos 1902 y 1910 CC, así como de los artículos 7 y 9 LPH, por los daños causados en el inferior por el agua que cae al mismo desde unas jardineras colocadas en el exterior del piso propiedad de los demandados.

del arrendatario. Ahora bien, como señala LOSCERTALES FUERTES, D., *ob. cit.*, pág. 120, la obligación que el artículo 9.1.b) LPH impone a cada propietario de mantener en buen estado de conservación su piso o local, resarciendo de los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder, supone que el propietario debe responder frente a la comunidad incluso si el piso está alquilado o usado por terceras personas. En apoyo de esta tesis argumenta que la propiedad horizontal parte de una premisa clara y es que, con independencia de la acción de repetir, es el propietario el que responde ante la Comunidad de forma directa en todos los supuestos, lo que no deja de ser una garantía material y jurídica.

⁵⁷³ *Vid. ut supra* capítulo II.7.

⁵⁷⁴ Sobre la responsabilidad del propietario en estos casos *ex* artículo 1907 CC, *vid.* capítulo IV 1.2.

⁵⁷⁵ AC 1998, 6897.

⁵⁷⁶ AC 1999, 1520.

⁵⁷⁷ JUR 2012, 398347.

2.6. Responsabilidad por los daños causados por la caída de un objeto procedente de un edificio sin que se pueda determinar de qué estancia procede

Finalmente, se ha entendido que responderá la comunidad de propietarios si cae un objeto desde alguna ventana o balcón del edificio sin que se pueda determinar de cuál procede concretamente. Así lo entendió la SAP de Murcia de 6 de marzo de 2006⁵⁷⁸, que declara la responsabilidad civil de la comunidad de propietarios de que forma parte la vivienda desde uno de cuyos balcones cayó un *bote de pintura* que causó lesiones a la demandante cuando se encontraba en una zona común del edificio. No se acreditó que el objeto que le causó las lesiones fuera arrojado intencionadamente, pero sí que cayó desde algún balcón del edificio. Concluye que los balcones no pueden desvincularse de la comunidad de propietarios del edificio a que pertenecen, ni, por tanto, exonerarse esta de cualquier responsabilidad, siendo así que el artículo 1910 CC establece una responsabilidad de naturaleza objetiva.

Sin embargo, como ya se ha expuesto en otro lugar⁵⁷⁹, tal solución plantea dudas. Por una parte, ciertamente, el artículo 1910 CC permite imputar al cabeza de familia los daños causados por las cosas caídas cuando no se conozca al autor material del daño pero sí la estancia de la que procede. Precisamente este precepto exonera a la víctima de la carga de identificar al autor material del hecho dañoso y protege la seguridad de los viandantes. Por otra parte, la idea del Código es que quien habita la casa desde la que se precipitó la cosa soporte los daños que ocasione la caída, pero, tratándose de una comunidad de propietarios y desconociéndose el recinto privativo del que procede el objeto causante del daño, se estaría haciendo recaer sobre todos los vecinos la responsabilidad, cuando puede que la vivienda de algunos no tenga salida a la fachada concreta del edificio de la que procede el objeto. No obstante, dado que la mayoría de las comunidades de propietarios tienen un seguro de responsabilidad civil por daños que el edificio pueda causar a terceros, no existiría conflicto de equidad entre las víctimas y los comuneros pues quien paga es la aseguradora⁵⁸⁰.

⁵⁷⁸ JUR 2007, 124868.

⁵⁷⁹ *Vid. ut supra* capítulo II.6.

⁵⁸⁰ Como indica MÚRTULA LAFUENTE, V., *ob. cit.*, pág. 275.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M., “La responsabilidad del art. 1910 CC”, *Iniura, Revista de responsabilidad civil y seguro*, núm. 2, 1994, págs. 13-35.
- ÁLVAREZ LATA, N., “Sentencia de 4 de diciembre de 2007: Daño causado por la caída de objeto desde una vivienda arrendada. Alcance de la responsabilidad al propietario-arrendador”, *CCJC*, núm. 77, mayo/agosto, 2008, págs. 947-961.
- ARANA DE LA FUENTE, I., “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”, *Revista jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 18, 2008, págs. 167-188.
- ARCOS VIEIRA, M. L., “Responsabilidad Civil: nexo causal e imputación objetiva en la Jurisprudencia (Con especial referencia a la responsabilidad por omisión)”, *Cuadernos de Aranzadi Civil*, núm. 22, enero-abril, 2005 (BIB 2005, 790).
- ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J. A., *Derecho romano*, T. II, 18ª ed., Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1991.
- Asociación de Profesores de Derecho Civil, *Propuesta de Código Civil*, Tecnos, Madrid, 2018. Disponible en: http://www.derechocivil.net/images/libros/obra_completa.pdf.
- BARRÍA DÍAZ, R., “*Actio de effusis vel deiectis* y *Actio de positis vel suspensis*: antecedentes, contenido y proyecciones en la moderna responsabilidad extracontractual”, *Revista de Estudios Históricos-Jurídicos* (Sección Historia de las Instituciones), XL, 2018, págs. 563-587.
- BATLLE VÁZQUEZ, M., “Los daños causados por filtración o caída de líquidos y el art. 1910 del CC”, *Anales de la Universidad de Murcia*, XXI, núm. I, 1962-63, págs. 5 y ss.
- BELTRÁN DE HEREDIA, C., *La responsabilidad de los padres por los hechos de sus hijos*, Tecnos, Madrid, 1988.
- BONFANTE, P., *Instituciones de Derecho Romano*, traducción de Luis Bacci y Andrés Larrosa, Reus, Madrid, 1979.

- BORRELL MACIÁ, A., *Responsabilidades derivadas de culpa extracontractual civil*, Bosch, Barcelona, 1942.
- BUSTO LAGO, J. M., “Inmuebles y responsabilidad extracontractual”, *Práctica de Derecho de daños*, núm. 93, 2011, págs. 6-26.
- CAVANILLAS MÚGICA, S., *La transformación de la responsabilidad civil en la jurisprudencia*, Aranzadi, Pamplona, 1987.
- “Determinación del sujeto responsable en supuestos de responsabilidad objetiva o cuasiobjetiva (obras, filtraciones, animales...)”, en *Responsabilidad civil*, Cuadernos de Derecho Judicial, Madrid, 1993.
- CLEMENTE DE DIEGO, F., *Instituciones de Derecho civil*, T. II, Madrid, 1959.
- COLÁS ESCANDÓN, A. M., “La responsabilidad derivada del art. 1910 del Código Civil y su aplicación en la práctica”, *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 4, 2006 (BIB 2006, 502).
- DE ÁNGEL YAGÜEZ, R., *Tratado de responsabilidad civil*, Civitas, Madrid, 1993.
- “Comentario del artículo 1905 del Código civil”, en *Comentario del Código Civil*, T. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- “Comentario del artículo 1907 del Código civil”, en *Comentario del Código civil*, T. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, en *Comentario del Código Civil*, T. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- DE FRANCO PAZ, F., “La responsabilidad del “cabeza de familia” (examen del artículo 1910 del Código Civil)”, *Aranzadi civil*, núm. 2, 2009 (BIB 2009, 883).
- DEL OLMO GARCÍA, P., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, *Código civil comentado*, Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (dirs.), Vol. IV, 2ª ed., Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2016.
- “Comentario del artículo 1907 del Código civil”, *Código civil comentado*, Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (dirs.), Vol. IV, 2ª ed., Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2016.
- DÍEZ PICAZO, L., *Derecho de daños*, Civitas, Madrid, 1999.
- DÍEZ-PICAZO GIMÉNEZ, G., “La responsabilidad civil por los daños derivados del suicidio (A propósito de la STS de 11 de marzo de 1995)”, *ADC*, 1996, tomo XLIX, núm. 1, págs. 101-186.
- DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho civil*, vol. II, T. 2, 10ª ed., Tecnos, Madrid, 2012.
- El Digesto de Justiniano*, T. I, por A. D’Ors, F. Hernández Tejedor, P. Fuenteseca, M. García-Garrido y J. Burrillo, Aranzadi, Pamplona, 1968.
- FEMENÍA LÓPEZ, P. J., *Responsabilidad extracontractual por ruina de edificios (de acuerdo con la Ley 38/99, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación)*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

- FERNÁNDEZ BARREIRO, A. y PARICIO SERRANO, J., *Fundamentos de Derecho Privado Romano*, 10ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2018.
- FERNÁNDEZ CABANAS, J. J., *La responsabilidad extracontractual por ruina de los edificios. El régimen de los artículos 1907 y 1909 del Código Civil*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2019.
- FUENTESECA DEGENEFFE, C., “El artículo 1910 del Código Civil es aplicable a los daños negligentes causados por cosas que se arrojaran o cayeren dentro de un recinto (discoteca): comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2001”, *Actualidad civil*, núm. 4, 2001, págs. 1579-1590.
- GARCÍA GARCÍA, J. M., *La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2017.
- GARCÍA GARRIDO, M. J., *Derecho privado romano. Casos. Acciones. Instituciones*, 17ª ed., Ediciones académicas, Madrid, 2008.
- GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, T. III, Madrid, 1852.
- GIMÉNEZ-CANDELA, T., *Los llamados cuasidelitos*, Trivium, Madrid, 1990.
- GÓMEZ CALLE, E., *La responsabilidad civil de los padres*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1992.
- “Los sujetos de la responsabilidad civil. La responsabilidad por hecho ajeno”, *Tratado de Responsabilidad Civil*, Reglero Campos, L. F. (coord.), 5º ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2014.
- HERBOSA MARTÍNEZ, I., *La responsabilidad extracontractual por ruina de edificios después de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación*, Civitas, Madrid, 2002.
- IGLESIAS, J., *Derecho romano. Instituciones de Derecho privado*, 6 ed., Ariel, Barcelona, 1979.
- ILLESCAS ORTÍZ, R., “Comentario a la S. 5-7-89”, *CCJC*, núm. 20, abril/agosto 1989, págs. 633-645.
- KASER, M., *Derecho romano privado*, versión de Santa Cruz Teijeiro, 2ª ed, Reus, Madrid, 1982.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. *et al.*, *Elementos de Derecho civil*, T. II, vol. 2º, Dykinson, Madrid, 2013.
- Las Instituciones de Justiniano*, versión de Francisco HERNÁNDEZ-TEJERO JORGE, Editorial Comares, Granada, 1998.
- LASARTE ÁLVAREZ, C., *Principios de Derecho Civil II*, 21ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2017.
- LASSO GAITE, J. F., *Crónica de la codificación española*, T. 4, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1970.
- Los Códigos españoles concordados y anotados*, T. IV, Madrid, 1848. Disponible en: <https://books.google.es/books?id=DDUrAQAAMAAJ&pg=PA399&lpg=PA399&dq=ccomo+los+hostaleros+que+tiene+colgadas&source=bl&ots=qycQH0H4WO&sig=ACfU3U0BnzaZDymXXvnfBU2wUg>

- C77KNP2g&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjS7ObdztzkAhUImRQKHW RgCsYQ6AEwDHoECAgQAQ#v=onepage&q&f=false.
- LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad horizontal. Comunidades y urbanizaciones*, T. I., 4ª ed., Sepin, Madrid, 2000.
- MANRESA Y NAVARRO, J. M., *Comentarios al Código civil*, T. XII, 6ª ed. revisada por Gómez Ysabel, J. J., Reus, Madrid, 1973.
- MARTÍN CASALS, M. y SOLÉ FELIÚ, J., “Comentarios al artículo 1910”, *Comentarios al CC*, Domínguez Luelmo, A. (dir.), Lex Nova, Valladolid, 2010.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., “La responsabilidad del propietario por ruina de los edificios: arts. 1907 y 1909 CC”, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 14, 2005 (BIB 2005, 233).
- MEDINA ALCOZ, M., *La culpa de la víctima en la producción del daño extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2003.
- MEZZASOMA, L., *La responsabilidad civil por los daños causados por las cosas en el Derecho contemporáneo*, Ediciones Olejnik, Santiago-Chile, 2019.
- MUCIUS SCAEVOLA, Q., *Código Civil comentado y concordado extensamente*, T. XXXI, Reus, Madrid, 1961.
- MÚRTULA LAFUENTE, V., *La responsabilidad civil por los daños causados por un miembro indeterminado de un grupo*, Dykinson, Madrid, 2005.
- NOVILLO LÓPEZ, M. A., *La vida cotidiana en Roma*, Silex Ediciones, Madrid, 2020.
- Novísima Recopilación de las Leyes de España. Dividida en XLL Libros*, Madrid, 1805. Disponible en: <https://books.google.es/books?id=31ZHAAAAYAAJ&pg=RA1-PA149-IA2&lpq=RA1-PA149-IA2&dq=Para+evitar+en+adelante+los+graves+da%C3%B1os+y+perjuicios+experimentados+hasta+aqu%C3%AD+por+la+poca+seguridad+con+que+se+culegan+las+cortinas&source=bl&ots=kchCTCXue6&sig=ACfU3U2aeOrKbYktuyH6s9qQam1XkxV5g&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwi-k-28vObkAhVKBGMBHRgVAMMQ6AEwAXoECAkQAQ#v=onepage&q=Para%20evitar%20en%20adelante%20los%20graves%20da%C3%B1os%20y%20perjuicios%20experimentados%20hasta%20aqu%C3%AD%20por%20la%20poca%20seguridad%20con%20que%20se%20culegan%20las%20cortinas&f=false>.
- PANTALEÓN PRIETO, A.F., “Comentario a la STS 12.4.1984”, *CCJC*, núm. 5, 1984.
- PARRA LUCÁN, M. A., “Comentario del artículo 1910 del Código civil”, en *Jurisprudencia Civil Comentada (Código civil)*, Pasquau Liaño, M. (dir.), T. III, 2ª ed., Comares, Granada, 2009.
- PEÑA LÓPEZ, L., “Comentario a la STS 21 de mayo 2001”, *CCJC*, núm. 57, 2001.
- “Comentario al artículo 1910 CC”, en *Comentarios al Código Civil*, Berco-vitz Rodríguez-Cano, R. (dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
- “Comentario al artículo 1907 CC”, en *Comentarios al Código Civil*, Berco-vitz Rodríguez-Cano, R. (dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

- “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, en *Comentarios al Código civil*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.), 4ª ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2013.
- PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil*, T. II, vol. III, Bosch, Barcelona, 1983.
- PUIG PEÑA, F., *Compendio de Derecho civil español*, 3ª ed., T. IV, Ediciones Pirámide, Madrid, 1976.
- RAMOS MAESTRE, A., *La responsabilidad civil por los daños causados por cosas arrojadas o caídas: (análisis del art. 1.910 del C.C.)*, Editorial Práctica del Derecho, Valencia, 2001.
- RANJARD, I., *La responsabilité civile dans Domat*, Paris, 1947.
- REBOLLEDO VARELA, A. L., “Cuestiones sobre responsabilidad civil de las comunidades de propietarios”, *Estudios de Derecho civil en homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa*, Cuenca Casas, M., Anguita Villanueva, L. A. y Ortega Doménech, J. (coords.), Dykinson, Madrid, 2013.
- REGLERO CAMPOS, L. F., “Los sistemas de responsabilidad civil”, actualizado por Peña López, F., en *Tratado de responsabilidad civil*, T. II, 5ª ed., Reglero Campos, L. F. y Busto Lago, J. M. (coords.), Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2014.
- ROCA JUAN, J., “Comentario a los artículos 389-391”, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García, M. (dir.), vol. V-1º, Edersa, Madrid, 1980.
- ROCA TRÍAS, E. y NAVARRO MICHEL, M., *Derecho de daños*, 7ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.
- RODRÍGUEZ ENNES, L., “El edicto de *Effussis vel deiectis* y la problemática urbanística de Roma”, en *Homenaje al profesor Alfonso Otero*, Universidad de Santiago de Compostela, 1981.
- “Notas sobre el elemento subjetivo del *edictum de effusis vel deiectis*”, en *IURA, Rivista Internazionale di Diritto Romano e Antico*, núm. 35, 1984.
- “Algunas observaciones acerca de la *actio de positis vel suspensis*”, *Homenaje al Profesor D. Juan Antonio Arias Bonet*, en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense*, núm. 16, 1990, págs. 255-260.
- “La recepción de la noción romana de responsabilidad objetiva en el Derecho Civil español”, en *Actas del II Congreso Iberoamericano de Derecho Romano*, Universidad de Murcia-Universidad de Oviedo, Murcia, 1998.
- ROGEL VIDE, C., *La responsabilidad civil extracontractual en el Derecho español*, Civitas, Madrid, 1977.
- ROSSO, G. F., *Los límites de la responsabilidad objetiva*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016.
- SALANOVA VILLANUEVA, M., “La responsabilidad por daños causados por cosas arrojadas o caídas en Derecho español y francés”, *RDP*, mayo 1999, págs. 366-398.
- SANTAMARÍA, J., *Comentarios al Código civil*, T. II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1958.

- SANTOS BRIZ, J., “Comentario a los artículos 1907 a 1909 del Código civil”, en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García, M. (dir.), T. XXIV, Edersa, Madrid, 1984.
- “Comentario al artículo 1910 del Código civil”, en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García, M. (dir.), T. XXIV, Edersa, Madrid, 1984.
- SCHIPANI, S., *Il contributo dell’edictum de his qui deiecerint vel effuderint e dell’edictum ne quis in suggrunda ai principi della responsabilità civile dal Corpus Iuris ai codici civili europei e latinoamericani*, 1994.
- SIERRA PÉREZ, I., “Comentario del artículo 396 CC”, en *Código civil comentado*, Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuerta Fernández, R. (dirs.), vol. I, 1.^a ed., Civitas Thomson-Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2011.
- SIRVENT GARCÍA, J., “La responsabilidad vicaria del cabeza de familia en el art. 1910 CC”, *Cuestiones actuales en materia de responsabilidad civil. X Jornadas de la Asociación de Profesores de Derecho Civil A Coruña, 8 y 9 de abril de 2011*, Edit.um, Murcia, 2011, págs. 363-380.
- “Responsabilidad civil derivada de los daños causados por lo arrojado, caído o filtrado”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 27, 2011 (BIB 2011, 1255).
- TOMÁS MARTÍNEZ, G., “La responsabilidad del *haborator* en la *actio de effusis et deiectis* y su alcance actual (artículo 1910 del Código Civil)”, *La responsabilidad civil: de Roma al Derecho moderno: IV Congreso Internacional y VII Congreso Iberoamericano de Derecho Romano*, Murillo Villar, A. (coord.), Universidad de Burgos, 2001.
- TORRELLES TORREA, E., “Las consecuencias de la falta de pericia en los lanzamientos de bolas de golf: inmisiones o responsabilidad extracontractual de los arts. 1902 y 1910 CC”, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 3, 2011.
- VALVERDE Y VALVERDE, C., *Tratado de Derecho civil español*, T. III, 4.^a ed., Talleres tipográficos Cuesta, Valladolid, 1937.
- VÁZQUEZ BARRIOS, S., *Propiedad horizontal. Derecho y obligaciones de los vecinos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010.
- WALLINGA, T., “Effusa vel deiecta en Roma y Glasgow”, en *La responsabilidad civil de Roma al Derecho moderno. IV Congreso Internacional y VII Congreso Iberoamericano de Derecho Romano*, Murillo Villar, A. (coord.), Universidad de Burgos, 2001, págs. 907- 915.
- YZQUIERDO TOLSADA, M., *Responsabilidad civil extracontractual*, 3.^a ed., Dykinson, Madrid, 2017.
- “Comentario al artículo 396 CC”, en *Comentarios al Código Civil*, T. II, Rams Albesa, J. (dir.), Moreno Flórez, R. M. (coord.), Bosch, Barcelona, 2001.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 14 de mayo de 1963.
- STS de 14 de marzo de 1968.
- STS de 20 mayo 1968 (RJ 1968, 2827).
- STS de 20 de febrero de 1970 (RJ 1970, 938).
- STS, Sala 4ª, de 12 de marzo de 1975.
- STS de 15 de octubre de 1976 (RJ 1976, 4188).
- STS de 28 de septiembre de 1977 (RJ 1977, 3521).
- STS de 23 de octubre de 1978 (RJ 1978, 3220).
- STS de 8 de febrero de 1983 (RJ 1983, 867).
- STS 12 de abril de 1984 (RJ 1984, 1958).
- STS de 19 de diciembre de 1987 (RJ 1987, 9589).
- STS de 14 de julio de 1988 (RJ 1988, 5691).
- STS de 12 de diciembre de 1988 (RJ 1988, 9427).
- STS de 20 de febrero de 1989 (RJ 1989, 1215).
- STS de 1 de junio de 1989 (RJ 1989, 4280).
- STS de 5 de julio de 1989 (RJ 1989, 5297).
- STS de 20 de abril de 1993 (RJ 1993, 3103).
- STS de 26 de junio de 1993 (RJ 1993, 5383).
- STS de 1 de junio de 1994 (RJ 1994, 4568).
- STS de 16 de febrero de 1995 (RJ 1995, 884).
- SSTS de 12 de julio de 1995 (RJ 1995, 5962).
- STS de 6 de abril de 2001 (RJ 2001, 3636).
- STS de 21 de mayo de 2001 (RJ 2001, 6464).
- STS de 18 de enero de 2007 (RJ 2007, 1267).
- STS de 4 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 39).

STS de 28 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3179).
STS de 24 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 7254).

AUDIENCIAS PROVINCIALES

SAP de Madrid de 20 de diciembre de 1993 (AC 1993, 2509).
SAP de Toledo de 6 de marzo de 1995 (AC 1995, 527).
SAP de Gerona de 22 de mayo de 1997 (AC 1997, 1159).
SAP de Huesca de 5 de noviembre de 1997 (AC 1997, 2215).
SAP de Córdoba de 3 de diciembre de 1997 (AC 1997, 2418).
SAP de Islas Baleares de 15 de enero de 1998 (AC 1998, 2705).
SAP de Islas Baleares de 2 de febrero de 1998 (AC 1998, 4363).
SAP de Madrid de 31 de marzo de 1998 (AC 1998, 5137).
SAP de Guipúzcoa de 3 de abril de 1998 (AC 1998, 6897).
SAP de Córdoba de 24 de diciembre de 1998 (AC 1998, 8697).
SAP de Alicante de 11 de junio de 1999 (AC 1999, 1504).
SAP de Málaga de 19 de julio de 1999 (AC 1999, 6965).
SAP de Almería de 26 de julio de 1999 (AC 1999, 6780).
SAP de Baleares de 2 de noviembre de 1999 (AC 1999, 8162).
SAP de Barcelona de 4 de noviembre de 1999 (AC 1999, 8587).
SAP de Barcelona de 3 de abril de 2000 (JUR 2000, 190020).
SAP de León de 5 de mayo de 2000 (AC 2000, 2198).
SAP de Madrid de 12 de julio de 2000 (JUR 2001, 15318).
SAP de Cádiz de 1 de septiembre de 2000 (JUR 2000, 298617).
SAP de La Coruña de 13 de octubre de 2000 (JUR 2001, 143779).
SAP de Valencia de 30 de octubre de 2000 (JUR 2001, 45789).
SAP de Madrid de 10 de enero de 2001 (JUR 2001, 158343).
SAP de Cantabria de 12 de enero de 2001 (JUR 2001, 131955).
SAP de Asturias de 9 de marzo de 2001 (JUR 2001, 153340).
SAP de Asturias de 19 de marzo de 2001 (JUR 2001, 153340).
SAP de Asturias de 3 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288).
SAP de Asturias de 31 de enero de 2001 (JUR 2001, 146263).
SAP de Asturias de 27 de marzo de 2001 (JUR 2001, 155066).
SAP de Ávila de 20 de abril de 2001 (JUR 2001, 181388).
SAP de Asturias de 3 de mayo de 2001 (JUR 2001, 244288).
SAP de Asturias de 18 de junio de 2001 (JUR 2001, 238239).
SAP de Asturias de 11 de enero de 2002 (JUR 2002, 71210).
SAP de Alicante de 10 abril de 2002 (JUR 2002, 154219).
SAP de Asturias de 22 de abril de 2002 (JUR 2002, 167052).

SAP de Santa Cruz de Tenerife de 25 de abril de 2002 (AC 2002, 1296).
SAP de Alicante de 15 de mayo de 2002 (JUR 2002, 188810).
SAP de Vizcaya de 29 de mayo de 2002 (JUR 2002, 223408).
SAP de Asturias de 23 de julio de 2002 (JUR 2002, 253659).
SAP de Vizcaya de 12 de diciembre de 2002 (JUR 2003, 66964).
SAP de Orense de 30 de enero de 2003 (AC 2003, 567).
SAP de Gerona de 14 de enero de 2004 (JUR 2004, 62936).
SAP de Granada de 11 de febrero de 2004 (JUR 2004, 103892).
SAP de Zaragoza de 21 de mayo de 2004 (JUR 2004, 180645).
SAP de Barcelona de 18 de junio de 2004 (AC 2004, 1215).
SAP de Valencia de 24 de junio de 2004 (JUR 2005, 13389).
SAP de Vizcaya de 8 de julio de 2004 (JUR 2004, 306066).
SAP de Soria de 25 de octubre de 2004 (JUR 2004, 313597).
SAP de Barcelona de 2 de noviembre de 2004 (JUR 2005, 16807).
SAP de Huesca de 5 de noviembre de 2004 (JUR 2004, 301945).
SAP de Madrid de 30 de noviembre de 2004 (JUR 2005, 50984).
SAP de Málaga de 14 febrero de 2005 (JUR 2005, 139692).
SAP de Málaga de 4 de febrero de 2005 (JUR 2005, 85796).
SAP de Burgos de 14 de febrero de 2005 (JUR 2005, 73915).
SAP de Málaga de 14 de febrero de 2005 (JUR 2005, 139692).
SAP de Huesca de 31 de marzo de 2005 (AC 2005, 734).
SAP de Orense de 15 de marzo de 2005 (JUR 2005, 115779).
SAP de Guipúzcoa de 21 de junio de 2005 (JUR 2005, 203411).
SAP de Murcia de 6 de marzo de 2006 (JUR 2007, 124868).
SAP de Asturias de 21 de junio de 2006 (JUR 2006, 240523).
SAP de Navarra de 29 de junio de 2007 (JUR 2007, 309387).
SAP de Murcia de 10 de marzo de 2009 (JUR 2009, 208627).
SAP de Murcia de 15 de octubre de 2009 (JUR 2009, 477673).
SAP de Castellón de 18 de enero de 2011 (JUR 2012, 168989).
SAP de Navarra de 23 de mayo de 2012 (JUR 2013, 175675).
SAP de Madrid de 15 de octubre de 2012 (JUR 2012, 398347).
SAP de Almería de 31 de octubre de 2012 (JUR 2013, 134428).
SAP de Islas Baleares de 27 de febrero de 2013 (JUR 2013, 138905).
SAP de Murcia de 13 de febrero de 2014 (JUR 2014, 90360).
SAP de Vizcaya de 13 de mayo de 2014 (JUR 2014, 230213).
SAP de Orense de 23 de mayo de 2014 (JUR 2014, 214867).
SAP de Castellón de 18 de marzo de 2015 (JUR 2015, 144748).
SAP de Cantabria de 27 de marzo de 2015 (JUR 2015, 169084).
SAP de Cádiz de 16 de diciembre de 2015 (JUR 2016, 31860).
SAP de Navarra de 25 de enero de 2017 (JUR 2017, 140149).

SAP de Alicante de 2 de febrero de 2017 (JUR 2017, 107083).
SAP de Valencia de 31 de marzo de 2017 (JUR 2017, 153479).
SAP de Barcelona de 26 de septiembre de 2017 (JUR 2017, 293052).
SAP de Madrid de 2 de febrero de 2018 (JUR 2018, 132811).
SAP de Murcia de 13 de febrero de 2018 (JUR 2014, 90360).
SAP de Pontevedra de 22 de mayo de 2018 (JUR 2018, 206704).
SAP de Barcelona de 1 de junio de 2018 (AC 2018, 951).
SAP de Barcelona de 25 de junio de 2018 (JUR 2018, 208044).
SAP de Barcelona de 29 de junio de 2018 (JUR 2018, 209818).
SAP de Navarra de 20 de julio de 2018 (JUR 2018, 295108).
SAP de Lérida de 7 de septiembre de 2018 (JUR 2018, 246869).
SAP de Barcelona de 25 de febrero de 2019 (JUR 2019, 75320).
SAP de Álava de 29 de marzo de 2019 (JUR 2019, 168165).

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I	
ANTECEDENTES Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE FAMILIA	15
1. ANTECEDENTES	15
1.1. Derecho romano	15
1.1.1. <i>Actio de effusis vel deiectis</i>	16
1.1.2. <i>Actio de positum et suspensus</i>	23
1.2. Recepción en el Derecho castellano.....	26
1.3. La codificación	30
1.4. La codificación en el Derecho español	36
2. NATURALEZA DEL RÉGIMEN DE LA RESPONSABILIDAD DEL ARTÍCULO 1910 DEL CÓDIGO CIVIL.....	39
2.1. Posición de la jurisprudencia	39
2.2. Tesis doctrinales	51
3. CAUSAS DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD	62
3.1. Introducción.....	62
3.2. Fuerza mayor.....	63
3.2.1. <i>Consideraciones generales</i>	63
3.2.2. <i>Especial consideración del viento como hecho constitutivo de fuerza mayor</i>	67
3.2.3. <i>Fuerza mayor en la caída de nieve acumulada en los edificios</i>	69
3.3. Culpa exclusiva del perjudicado.....	71
CAPÍTULO II	
EL SUJETO RESPONSABLE POR LOS DAÑOS QUE OCASIONEN LAS COSAS ARROJADAS O CAÍDAS DESDE UNA CASA	75
1. LA EXPRESIÓN “CABEZA DE FAMILIA”	75

2. HABITAR UNA CASA O PARTE DE ELLA	76
3. HABITAR COMO CABEZA DE FAMILIA.....	83
3.1. Consideraciones generales.....	83
3.2. Sujeto responsable cuando existen relaciones de superioridad o subordinación.....	84
3.3. Sujeto responsable cuando existen relaciones de igualdad.....	88
3.3.1. Supuestos en que la cosa se arroja o cae por un hecho humano.....	88
3.3.2. Supuestos en que la cosa se cae sin intervención causal inmediata de hecho humano.....	91
4. RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE FAMILIA POR HECHO PROPIO O AJENO	92
5. SINGULARIDADES EN FUNCIÓN DEL HECHO GENERADOR DEL DAÑO.....	99
5.1. Daños ocasionados por las cosas arrojadas.....	99
5.2. Daños ocasionados por las cosas caídas	100
6. CASOS EN QUE NO SE PUEDE DETERMINAR DE DONDE PROCEDE EL OBJETO.....	101
7. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD EN CASO DE ARRENDAMIENTO.....	104
8. SUJETO RESPONSABLE Y CAUSANTE DIRECTO DEL DAÑO	112

CAPÍTULO III

ÁMBITO OBJETIVO DE LA RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE FAMILIA

1. COSAS QUE “SE ARROJAREN O CAYEREN”	119
1.1. Interpretación de las expresiones “se arrojen o cayeren”	119
1.2. Daños ocasionados por la caída de objetos que no se han colocado voluntariamente por ninguna persona. La caída de nieve desde los edificios.....	121
2. LUGAR DEL QUE PROCEDE LA COSA QUE CAE O ES ARROJADA	124
3. LUGAR AL QUE CAE LA COSA Y EN EL QUE SE PRODUCE EL DAÑO.....	130
3.1. Consideraciones generales.....	130
3.2. Daños ocasionados por un objeto que impacta en el interior del mismo recinto desde el que cae o se arroja	133
4. EL OBJETO PRODUCTOR DEL DAÑO.....	138
4.1. Cosas cuya caída puede dar origen a la responsabilidad del artículo 1910 del Código civil	138
4.2. Especial consideración de la caída de personas.....	143
4.3. Responsabilidad por filtraciones de agua	145
4.2.1. Filtraciones producidas por el comportamiento del cabeza de familia o de cualquiera de las personas por las que responder de acuerdo con el artículo 1910 del Código civil.....	148

4.3.2. Filtraciones que provienen de la mala conservación del edificio y sus instalaciones o de los defectos de construcción.... 149

CAPÍTULO IV

LA RESPONSABILIDAD DEL CABEZA DE FAMILIA POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR COSAS QUE FORMAN PARTE DE LOS INMUEBLES Y EN EDIFICIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL..... 155

1. LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS POR COSAS QUE FORMAN PARTE DE LOS EDIFICIOS Y EL ARTÍCULO 1910 DEL CÓDIGO CIVIL..... 155

1.1. Consideraciones generales..... 155

1.2. La caída de “cosas” del edificio y el artículo 1910 del Código civil 163

2. LA RESPONSABILIDAD *EX* ARTÍCULO 1910 CC EN EDIFICIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL..... 170

2.1. Consideraciones generales..... 170

2.2. Responsabilidad por los daños causados por cosas arrojadas desde elementos comunes 173

2.3. Responsabilidad por los daños causados por la caída de elementos comunes 175

2.4. Caída de objetos desde elementos comunes..... 181

2.4.1. *Daños producidos por objetos procedentes de elementos comunes de uso común* 182

2.4.2. *Daños producidos por objetos procedentes de elementos comunes de uso privativo* 185

2.5. Responsabilidad por los daños causados por la caída de elementos u objetos fijados o colocados en elementos comunes o privativos..... 188

2.6. Responsabilidad por los daños causados por la caída de un objeto procedente de un edificio sin que se pueda determinar de qué estancia procede..... 191

BIBLIOGRAFÍA..... 193

ÍNDICE DE RESOLUCIONES..... 199

TRIBUNAL SUPREMO..... 199

AUDIENCIAS PROVINCIALES..... 200

La presente obra tiene por objeto el estudio pormenorizado del artículo 1910 del Código civil, relativo a la responsabilidad por los daños causados por las cosas caídas o arrojadas desde las casas. La trascendencia práctica de este precepto se ha visto favorecida por la interpretación expansiva que de él vienen haciendo nuestros tribunales, lo que ha llevado a su aplicación a supuestos muy variados, como son los daños por filtraciones de agua. Asimismo, la actualidad del problema al que trata de dar respuesta se ha puesto de manifiesto tras el paso de la borrasca Filomena, que ha provocado en muchas localidades la existencia de daños por la caída de la nieve acumulada en los edificios, cuestión a la que se presta una especial atención. Tras examinar los antecedentes históricos y la naturaleza de la responsabilidad del cabeza de familia, se afronta el estudio de las causas de exoneración, con especial atención a la fuerza mayor. Igualmente, se contempla en toda su extensión quién es el sujeto responsable, para lo que se analizan, entre otras cuestiones, qué quiere decir habitar como cabeza de familia, si realmente es preciso habitar la casa para que se pueda acudir a este régimen de responsabilidad o si se aplica además a las casas deshabitadas, y quienes son las personas de cuyos hechos debe responder. También se realiza un detenido examen del ámbito objetivo de este régimen de responsabilidad para determinar cuál puede ser el objeto productor del daño, qué características debe tener la casa de la que procede el objeto dañoso y el lugar en el que cae y produce el daño. Finalmente, se aborda el análisis detallado de la responsabilidad de las comunidades de propietarios cuando el objeto cae desde un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Todo ello hace que esta obra resulte de utilidad tanto a los investigadores como a los profesionales que ejercen su trabajo en el ámbito del Derecho.

La autora, Carmen Callejo Rodríguez, es Profesora Titular Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid. Ha participado en diversos Proyectos I+D+I, y es directora del Grupo de Investigación Consolidado “Contratación-Empresa”, perteneciente al Campus de Excelencia Internacional UCM-UPM. Su investigación se ha centrado fundamentalmente en el Derecho de la persona y de la familia y en el Derecho de obligaciones y contratos, ámbitos en los que se enmarcan sus monografías, así como los numerosos artículos publicados en prestigiosas revistas científicas y, también, las colaboraciones en obras colectivas y aportaciones a Congresos y Jornadas internacionales. Entre sus trabajos más recientes destacan las monografías publicadas en esta editorial *La modificación de los alimentos a los hijos* (Madrid 2018) y *Trabas al derecho de visita, responsabilidad y mediación* (Madrid 2019); y “El crowdfunding de donación”, en *Aspectos legales de la financiación en masa o crowdfunding* (Valencia 2020).