

ARRENDAMIENTO URBANO. RESPONSABILIDAD POR DETERIORO

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
*Magistrada del Juzgado n.º 55
de Primera Instancia de Madrid*

Extracto:

Los daños causados en las fincas o los locales arrendados se presumirán realizados por el arrendatario, al concurrir una presunción a favor del arrendador sobre la entrega en buenas condiciones del bien objeto del arrendamiento. En el presente caso se analizan las premisas en que se fundamentan las reclamaciones y en la distribución de la carga probatoria.

Palabras clave: arrendamiento urbano, daños en el bien arrendado, deterioro o pérdida en el arrendamiento.

Abstract:

THE damage caused to homes or premises leased are presumed made by the tenant, to attend a presumption in favor of the lessor's delivery of the leased good. In this case we analyze the assumptions that underlie the claims and the distribution of the burden of proof.

Keywords: leasing center, damage to the leased property, deterioration or loss in the lease.

ENUNCIADO

Son muchos los supuestos en los que los arrendatarios acuden a los tribunales reclamando a los arrendadores la devolución de la fianza depositada; los arrendadores se oponen a tal devolución al imputar su cuantía a las reparaciones que se ven obligados a realizar sobre la finca objeto de arrendamiento. En el presente caso, vamos a tratar las premisas en que se fundamentan tales reclamaciones y en la distribución de la carga probatoria.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Arrendamientos urbanos: devolución sin deterioro o pérdida.
- Responsabilidad por deterioro del bien arrendado: carga de la prueba.

SOLUCIÓN

En un primer momento, hemos de recordar que la obligación del arrendador de entregar la vivienda o local en estado de servir para el uso a que ha sido destinado (arts. 1.543, 1.545, 1.554.1.º y 1.555.2.º CC) se corresponde con la obligación esencial del arrendatario de restituir al arrendador dicha vivienda o local arrendados al concluir el arriendo, «tal como la recibió», salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (arts. 1.561, completado con los art. 1.562, 1.563 y 1.564 CC), hallándose el arrendador protegido por la doble presunción *iuris tantum* de (1) recepción por el arrendatario en buen estado y de (2) culpabilidad del arrendatario por el deterioro (SSTS de 20 de febrero de 1964, 10 de marzo de 1971, 25 de junio de 1985, 7 de junio de 1988, 9 de noviembre de 1993, 29 de enero de 1996, 13 de junio de 1998, 20 de noviembre de 1999...). Así, «el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada al tiempo de su devolución al arrendador, salvo los deterioros causados por el paso del tiempo y por su uso conforme a lo pactado, salvo que demuestre su no intervención en la producción del daño ni obviamente de las personas de quienes debe responder» (art. 1.563). Como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2001, el artículo 1.563 del Código Civil establece una presunción *iuris tantum* de culpabilidad contra el arrendatario que le obliga a demostrar que el evento dañoso se produjo sin incurrir en negligencia de clase alguna (SSTS de 10 de marzo de 1971, 24 de septiembre de 1983, 8 de abril de 1985, 7 de junio de 1988 y 9 de noviembre de 1993, entre otras).

En estos mismos términos se pronuncia la Sentencia 193/2001 de la Audiencia Provincial de Lleida (Secc. 2.^a), de 24 de abril, insistiendo en la presunción de culpa del arrendatario para los casos de pérdida o deterioro, representativo de daño, menoscabo, detrimento o desperfecto de las cosas, de modo que en el supuesto de que no se pueda precisar el origen interno o externo del evento generador, así como cuando no se acredite que el daño obedezca a fuerza mayor, caso fortuito o actuación imputable a persona concreta, en definitiva, en todos los supuestos en el que el arrendatario no demuestre que no hubo por su parte culpa ni negligencia, por haberse adoptado todas las medidas de cuidado, vigilancia o previsión necesarias, no puede eximirse de responsabilidad, pues se le impone la obligación de probar que actuó con toda la diligencia exigible para evitar la producción del evento dañoso (SSTS de 6 de mayo de 1994 y 29 de enero de 1996).

Asimismo, Sentencias de las Audiencias Provinciales 223/2002, de Valencia (Secc. 8.^a), de 15 de abril, 192/2002, de Córdoba (Secc. 2.^a), de 5 de julio, de Ourense (Secc. 2.^a), de 12 de marzo de 2001 y de Madrid (Secc. 14.^a) de 10 de junio de 1997, la cual declara que corresponde al arrendatario la prueba de que los daños habidos son tolerables al ser consecuencia inevitable del uso diligente, que se deben al menoscabo propio del paso del tiempo, o que son por caso fortuito; presunción a la que se ha referido esta propia Audiencia, entre otras, en Sentencia de 6 octubre de 1998 al señalar que el artículo 1.563 del Código Civil establece una presunción de culpa del arrendatario, con derogación del principio general sobre la carga de la prueba establecido en el artículo 1.214 del Código Civil, de modo que si aquel no acredita cumplidamente que los desperfectos en la vivienda arrendada no se produjeron por culpa o negligencia suya, será notoria su obligación de indemnizar; igualmente, la Sentencia de 23 de febrero de 2005 que reiteró, citando las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2000 y 6 de mayo de 1994, la responsabilidad del arrendatario en cuanto al deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada, salvo prueba en contrario (SAP de Guadalajara de 12 de noviembre de 2007).

Así, se procede a afirmar que el arrendatario debe devolver la finca arrendada, «tal como la recibió» –en defecto de pacto sobre la devolución–, expresión que debe entenderse en el sentido de «tal y como debe entregarla» (SSTS de 2 de marzo de 1963, 30 de septiembre de 1975...), atendidas las variaciones y deterioros producidos por el tiempo o por causa inevitable (art. 1.105 CC) pero, en todo caso, posibilitando que el arrendador (o el sucesor en la utilización) pueda entrar en el disfrute de modo inmediato. Y debe devolverse cuanto (identidad) se recibió, con inclusión de accesorios entregados para el disfrute del arrendamiento (art. 1.097 CC), incluidos los muebles que aparezcan en el inventario, de existir este (STS de 11 de octubre de 1929). Ello impone un examen comparativo entre dos estados y momentos: el estado de la vivienda con sus accesorios en el momento de la entrega por el arrendador y el estado que presentan en el momento de la devolución: (a) en cuanto al primero, ha de estarse a los términos del contrato y, en defecto de pacto, se presume *iuris tantum* que el arrendatario recibió la vivienda en buen estado (sin perjuicio de las obras necesarias a cargo del arrendador), presunción lógica atendida la obligación del arrendador de entregar de tal modo, presunción, pues, de ese «estado», de forma que al arrendatario corresponde la carga de la prueba en contrario, lo que puede hacer a través de cualquiera de los medios admisibles en Derecho (bien entendido que recibir en «buen estado» no significa recibir «nueva», sino en condiciones de habitabilidad, art. 1.562 CC). (b) Asimismo, se presume *iuris tantum* (art. 1.563 CC) que el deterioro o pérdida se

produjo por culpa del arrendatario, correspondiendo a este la prueba de su ausencia de culpa o negligencia (SSTS de 10 de octubre de 1971, 24 de septiembre de 1983... y las antes citadas) al venir impuesta la carga (inversión de la carga de la prueba) por normativa legal específica a cada una de las partes en el proceso (SSTS de 13 de abril de 1977, 6 de abril de 1980, 24 de septiembre de 1983, 18 de mayo de 1984, 12 de diciembre de 1988...). Todo ello, sin perjuicio de los términos del contrato, en los que puede regularse tal obligación, pudiendo exigirse que la finca se devuelva, no precisamente en el estado en que se recibió sino en «mejor estado»; tanto por hechos jurídicos (ejemplo, pacto expreso) como por actos negociales posteriores, puede alterarse el contenido real o jurídico.

Por último, hay que destacar que el artículo 1.561 sigue diciendo «al concluir el arriendo» como momento en que el arrendatario debe restituir la vivienda o local, restitución que –en determinadas condiciones– puede cumplirse con la entrega de llaves poniendo la vivienda a disposición del arrendador (art. 1.462 en relación con el 438 CC) pero, en todo caso, ha de quedar a salvo el derecho de este a la comprobación fehaciente, judicial o extrajudicial, de que se recibe lo arrendado tal como se entregó, sin otros menoscabos que los producidos por el uso ordinario o por causa inevitable (arts. 1.561 y 1.563 CC) a efectos de su posible responsabilidad por pérdida o deterioro que le sea imputable (STS de 23 de junio de 1956), pudiendo en otro caso, dicho arrendador, rechazar dicha devolución, si no se ajusta a lo pactado o a la normativa antes expuesta; de poco puede servir al arrendatario que pretende eludir su responsabilidad el cómodo expediente de utilizar como medio de devolución el envío al arrendador (o la puesta en su conocimiento de que las llaves están en el buzón) de las llaves: no solo no eludirá su responsabilidad, sino que su obligación de devolución puede estimarse incumplida, pudiendo incurrir en mora (SAP de Barcelona, Secc. 13.ª, de 18 de septiembre de 2007).

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.561 y ss.
- SSAP de Guadalajara, de 12 de noviembre de 2007, núm. 223/2002, Valencia (Secc. 8.ª) de 15 de abril, núm. 192/2002, Córdoba (Secc. 2.ª), de 5 de julio, Ourense (Secc. 2.ª), de 12 de marzo de 2001, y Madrid (Secc. 14.ª), de 10 de junio de 1997.