

RESPONSABILIDAD OBJETIVA DEL PROPIETARIO DE UNA FINCA POR LOS DAÑOS CAUSADOS EN LA FINCA COLINDANTE POR INCENDIO. DETERMINACIÓN DE LA CAUSA

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ

Secretario Judicial del Juzgado de Vigilancia

Penitenciaria n.º 3 de Madrid

Extracto:

EL presente caso trata sobre la determinación de responsabilidad de los propietarios de las fincas cuando se producen incendios en ellas, estando arrendadas las fincas, así como la responsabilidad del inquilino, en relación con los daños de toda naturaleza causados a los colindantes de la finca siniestrada. La imputación de responsabilidad está conectada con la determinación del lugar en que se hubiera originado el fuego, salvo que exista apariencia de caso fortuito o fuerza mayor y, de otra parte, esa responsabilidad se imputa a la persona que tenga el control de la actividad ejercida en ese lugar, a quien detente su posesión.

La detentación inmediata y material de la misma y el control sobre la actividad ejercida corresponde al arrendatario, único ocupante del piso al producirse el incendio, lo que no ofrece duda. Pero resta determinar cuál es el título de imputación que, en su caso, permita exigir responsabilidad a la propietaria arrendadora, y si por el solo hecho de serlo ha de soportar el reproche de culpa previsto en el artículo 1.902 del Código Civil, habida cuenta de que ni detenta la posesión inmediata de la finca, ni tiene control sobre la actividad en él desarrollada. Para que el arrendatario quede liberado de responsabilidad debe probar que en el incendio no hubo por su parte culpa ni negligencia alguna o al menos que se habían tomado las medidas de cuidado, vigilancia o previsión necesarias.

Palabras clave: responsabilidad extracontractual, daños personales y materiales, incendio, prueba pericial, causa del siniestro.

Abstract:

THIS case deals with the determination of responsibility of homeowners when fires occur in them, being leased housing, and the responsibility of the tenant, in relation to damages of any kind caused to the adjoining housing distressed. The allocation of responsibility is connected with the determination of where the fire had originated, unless there is appearance of unforeseeable circumstances or force majeure and, secondly, that responsibility is allocated to the person having control of the activity pursued there, who owns it.

The immediate and material enforcement of the housing, and the control on the exercised activity corresponds to the lessee, occupant of the housing the fire produces to itself, which does not offer doubt. But it remains to determine which is the title of imputation that, in his case, allows to demand responsibility from the owner of the housing, and if for only made of it being he has to support the reproach of fault foreseen in the art. 1.902 CC, given that neither has the immediate possession of the housing, does not even have control on the activity in her developed. In order that the lessee remains liberated of responsibility it must prove that in the fire there was for your part neither fault nor any negligence or at least that had taken the necessary measurements of care, vigilance or forecast.

Keywords: responsibility extracontractual, bodily and material injuries, fire of housing, expert test, reason of the disaster.

ENUNCIADO

El día 18 de julio de 2003, alrededor de las 4 horas, se produjo un incendio en el piso sito en la CALLE000, número NÚM000, piso NÚM000, escalera NÚM001, de Madrid, propiedad de doña María, arrendado a don Jesús, quien falleció en el siniestro. Como consecuencia del incendio se derivaron graves daños materiales y personales al matrimonio propietario del piso colindante y este se plantea la acción civil para resarcirse de tales daños demandando conjuntamente a la propietaria de la vivienda siniestrada y a la compañía de seguros de esta última.

El informe pericial encargado al efecto destaca que efectivamente hay un solo foco del incendio situado en el salón de la vivienda pero descartando por completo la posibilidad de cortocircuito, sin que pueda ser afirmada con precisión la causa de la combustión.

En ningún caso el arrendatario fallecido había requerido a la propietaria para que hiciera reparación alguna de naturaleza eléctrica o similar.

Informar sobre los aspectos jurídicos de una posible reclamación por responsabilidad objetiva por parte de los copropietarios de la finca colindante en vía civil y sobre la responsabilidad de la propietaria y arrendatario.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Carácter esencial de la determinación pericial de la causa del incendio como presupuesto básico de la reclamación por responsabilidad extracontractual.
2. Determinación de la responsabilidad de la propietaria de la finca, si se averigua el origen del siniestro.

SOLUCIÓN

La responsabilidad objetiva o extracontractual en los casos de siniestros por incendios presenta una serie de peculiaridades, por su propia naturaleza, que la hacen diferente y dependiente de la delimitación de la causa del incendio como elemento esencial.

Debe recordarse que el Tribunal Supremo viene resolviendo la imputación de responsabilidad extracontractual por daños derivados de incendios en atención a la detentación del lugar en que se

produce el foco origen del fuego, por razón del control que asume y soporta el detentador sobre su propio dominio, aunque se desconozca la causa que lo origina, y siempre que no conste la concurrencia probable o cierta de agentes externos, o bien de caso fortuito o fuerza mayor.

Esta inicial tesis debe complementarse con la siguiente: no todo incendio es por caso fortuito y no basta para llegar a tal conclusión que el siniestro se hubiera producido por causas desconocidas, de modo que, generado un incendio dentro del ámbito de control del poseedor de la cosa (propietario o quien está en contacto con ella), hay que presumir que le es imputable, salvo que pruebe que obró con toda la diligencia exigible para evitar la producción del evento dañoso. Acreditado el incendio causante del daño, no importa que no esté probada la causa del mismo. No es suficiente expresar que no se ha acreditado cuál fue la causa del siniestro; debe probarse el incendio, no el hecho, normalmente imposible, que constituye la causa concreta que lo provocó.

Es suficiente para considerar la presencia de la responsabilidad con que se sepa el lugar, la titularidad del demandado, donde se originó el incendio, sin que sea necesario conocer la causa que lo produjo, apreciando la exención solo ante serios y fundados indicios de que la causa haya podido provenir de agentes exteriores o que en el lugar no hubiera nada que representase un especial riesgo de incendio para sentar que existen méritos bastantes para declarar la responsabilidad.

De la expresada doctrina jurisprudencial se obtienen dos conclusiones: por una parte, la imputación de responsabilidad está conectada con la determinación del lugar en que se hubiera originado el fuego, salvo que exista apariencia de caso fortuito o fuerza mayor y, de otra parte, esa responsabilidad se imputa a la persona que tenga el control de la actividad ejercida en ese lugar, a quien detente su posesión.

En el presente caso, no cabe duda de que el incendio se originó en la vivienda arrendada.

La detentación inmediata y material de la misma y el control sobre la actividad ejercida corresponde al arrendatario, único ocupante del piso al producirse el incendio, lo que no ofrece duda. Pero resta determinar cuál es el título de imputación que, en su caso, permita exigir responsabilidad a la propietaria arrendadora, y si por el solo hecho de serlo ha de soportar el reproche de culpa previsto en el artículo 1.902 del Código Civil, habida cuenta que ni detenta la posesión inmediata de la finca, ni tiene control sobre la actividad en él desarrollada.

En la causación de daños a terceros por incendio proveniente de finca arrendada, y en ausencia de prueba de culpa, la jurisprudencia atribuye la responsabilidad al arrendatario, con exclusión del arrendador, diciendo que: «Es unánime la jurisprudencia de esta Sala en considerar que el arrendatario es quien debe responder de los daños causados por el incendio ocasionado en la finca que tiene arrendada». Para que el arrendatario quede liberado de responsabilidad debe probar que en el incendio no hubo por su parte culpa ni negligencia alguna o al menos que se habían tomado las medidas de cuidado, vigilancia o previsión necesarias. La exigencia de probar la falta de culpa para quedar exonerado constituye doctrina jurisprudencial pacífica, por más que unas veces se hable de inver-

sión de la carga de la prueba o de regla especial de la carga de la prueba (que viene impuesta por la normativa legal específica a una de las partes en el proceso significada por la circunstancia de que por hallarse el arrendatario en posesión de la cosa se encuentra en situación de más fácil demostración de que el evento dañoso se produjo por causas a él no imputables) y otras de presunción *iuris tantum* de culpabilidad contra el arrendatario o de presunción *iuris tantum*, más que de culpa, de responsabilidad. Lo que sucede (y nos hallamos en el campo de la responsabilidad contractual, y no en el de la extracontractual a la que se alude en el motivo) es que con la pérdida o deterioro se da incumplimiento a la obligación de guarda y custodia de la cosa, y para que quede libre de esa responsabilidad contractual se exige al arrendatario que acredite que se perdió o deterioró sin su culpa.

Descartada la responsabilidad de la propietaria arrendadora del artículo 1.902 del Código Civil, cabe preguntarse si debe soportar la responsabilidad por hecho ajeno del artículo 1.903 del Código Civil, en cuanto exista título que permita desplazar hacia aquella la responsabilidad que incumbe al arrendatario. También aquí ofrece respuesta nuestra jurisprudencia en el sentido de que el arrendador no mantiene con el arrendatario ninguno de los vínculos de dependencia o subordinación que generan la obligación de responder por hechos ajenos del artículo 1.903 del Código Civil.

Observemos este párrafo por su plena aplicabilidad a nuestro caso: el artículo 1.903 del Código Civil «no puede aplicarse en este caso porque no concurre ninguno de los requisitos que el mismo exige para que surja para el empresario la obligación de responder por hechos ajenos, que consisten en la causación de un daño por un dependiente y que este daño se haya originado «en el servicio de los ramos» en que los dependientes estuvieran empleados o con ocasión de sus funciones. Ello no tiene lugar en 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». Es indiferente que se hable aquí de una nave, pues en un piso urbano como el de nuestro caso sigue existiendo el interés propio del inquilino.

A pesar de que la propietaria de la fincas sabía o podía conocer el tipo de actividad que era llevado a cabo en el interior de la finca y que se reservaba una facultad inspectora (genérica) de la finca, no puede, en este caso, hacerse responsable al arrendador de los actos u omisiones de su arrendatario al no venir impuesta obligación en tal sentido ni por el contrato de arrendamiento ni por lo dispuesto en el artículo 1.903 del Código Civil, pues falta una real relación de dependencia y subordinación que pueda originar una responsabilidad por culpa *in eligendo* o *in vigilando*, toda vez que la actividad desarrollada en el interior de la finca y de sus instalaciones se encargaba plenamente el arrendatario, su mantenimiento y conservación le correspondía a él dentro del tráfico o giro de su actividad, «más cuando el riesgo de su actividad exigía del mismo una especial atención y cuidado y habían transcurrido casi cinco años desde la subrogación, tiempo suficiente para que, de haber existido en las instalaciones, que ya se habían incorporado a la nave por parte del anterior arrendatario, cualquier vicio, hubiera sido detectado y puesto en conocimiento del propietario para que lo solventara, no pudiéndose responsabilizar a quien no tiene su posesión inmediata ni facultades de inmisión en dichas actividades».

Aplicando la doctrina anteriormente expuesta al supuesto del presente caso y al no haber quedado probado, ni siquiera a nivel indiciario, que el incendio tuviera relación con algún cortocircuito o

con un deficiente funcionamiento de la instalación eléctrica, en modo alguno puede imputarse su responsabilidad a la propietaria de la vivienda que carecía de su posesión y de la facultad de inmiscuirse en la actividad que el arrendatario y las personas que con él convivían desarrollaban en la vivienda, arrendamiento en el que no consta que por el arrendatario se requiriese a la arrendadora a llevar a cabo reparación alguna cuya no realización pudiera haber dado lugar al siniestro del caso planteado.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.902 y 1.903.
- SSTS de 26 de junio de 2003, 24 de septiembre y 23 de noviembre de 2004 y 3 de febrero de 2005.