

LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA DEL ARRENDATARIO

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

Extracto:

DENTRO del ámbito del resarcimiento por los daños y perjuicios por culpa extracontractual, se plantea, en el presente caso, la legitimación de un arrendatario para ejercitar la acción sin intervención del propietario, así como contra quién ha de dirigirse la demanda, si contra el arrendatario que ocupa en el momento de la avería causante de los daños la vivienda en la que la misma se ha producido o al titular de la finca arrendada.

Palabras clave: daños y perjuicios, legitimación activa y pasiva del arrendatario.

Abstract:

WITHIN the scope of compensation for damages for tort, arises in this case, the legitimacy of a tenant to bring an action without the intervention of the owner, and against whom he should address the demand, if the tenant against occupies in the time of the incident causing the damage the house in which it occurred, or the owner of the property leased.

Keywords: hurts and prejudices, active and passive legitimization of the lessee.

ENUNCIADO

En el presente caso analizamos una acción ejercitada por la parte actora de reclamación de cantidad de las sumas precisadas para la reparación de la vivienda que habita en régimen de arrendamiento, acción que dirige indistintamente contra la arrendataria de la finca de la que surgieron las humedades denunciadas y contra la propietaria de la misma, y ello en aplicación de lo establecido en los artículos 1.902 y siguientes del Código Civil. Las demandadas, además de negar la legitimación por no ser las titulares de la finca afectada, se responsabilizan mutuamente de los daños.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Daños y perjuicios: filtraciones de instalaciones privativas.
- Legitimación activa de un arrendatario.

SOLUCIÓN

Dos son las cuestiones que procede analizar en el presente caso a la vista de las causas de oposición alegadas por las partes demandadas, quienes se imputan mutuamente la responsabilidad; así procede analizar la legitimación activa y la pasiva de cada demandada.

En relación con la legitimación de un arrendatario para reclamar la reparación de los daños y perjuicios sufridos en la vivienda que habita, hemos de recordar, por un lado, el contenido del artículo 1.560 del Código Civil, que confiere al arrendatario acción directa contra el tercero perturbador de hecho; por otro lado, lo dispuesto en el artículo siguiente que impone al arrendatario la obligación de devolver al arrendador la finca al concluir el arriendo en el estado en que la recibió y, por último, la doctrina jurisprudencial consolidada existente sobre el artículo 1.902 del Código Civil, que establece que la legitimación para reclamar a su amparo la tiene todo aquel que haya sufrido un daño o perjuicio, sin que para ello sea necesario acreditar un título de dominio; en este sentido se pronuncian entre otras las Sentencias de la Audiencia Provincial de La Coruña de 17 de marzo de 2006 (Secc. 3.ª), de Pontevedra de 16 de abril de 2002 (Secc. 6.ª), de Sevilla de 14 de septiembre de 2004 (Secc. 6.ª) y del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 1989.

Por lo que a la legitimación de las partes demandadas se refiere, esto es, la titular de la finca o el arrendatario que lo habita, podemos citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de abril de 2001 que transcribe la del mismo tribunal de fecha de 20 de abril de 1993, que dice: «1.ª Entre los preceptos que el Código Civil dedica a regular las "obligaciones que nacen de culpa o negligencia"

(Cap. II del Título XVI del Libro IV), el caso objeto de litis tiene una incardinación o subsunción normativa específica en el artículo 1.910 de dicho cuerpo legal (que es el que con acierto aplican las coincidentes sentencias de instancia), cuyo precepto, 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 de abril de 1984), han de incluirse tanto las cosas sólidas como las líquidas que, de una forma u otra, caigan de la expresada vivienda y causen daño a tercero en su persona o en sus cosas. 2.ª La mencionada responsabilidad ex artículo 1.910, 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 la vivienda que, como es obvio, no habita en ella. 3.ª Si bien podría también exigirse responsabilidad extracontractual o aquiliana al propietario-arrendador de la vivienda, aunque nunca con base en el citado precepto, sino en el genérico artículo 1.902 del Código Civil. Ello sería 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. 2.º, de los arts. 1.554 del citado Código y 107 LAU), pero dicha hipótesis no concurre en el caso que nos ocupa, pues aparece probado, como ya se ha dicho, que el arrendatario del piso NÚM002, señor F.L.G., no había comunicado a los propietarios arrendadores de dicho piso la existencia de avería alguna en el tubo exterior o latiguillo del bidé, ni, por tanto, les había requerido para que procedieran a su reparación, avería que incluso era desconocida por el propio arrendatario (surgió en el tiempo comprendido entre las 24 horas del día 24 de octubre y las 10 horas del 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 artículo 1.559 del Código Civil».

En el presente caso, queda clara la legitimación pasiva de la arrendataria, al haber quedado suficientemente acreditado a través de un informe pericial que los daños tuvieron como origen las filtraciones que provenían de la finca arrendada, sin que conste prueba alguna de que las referidas filtraciones tuvieran a su vez como causa el mal estado de las instalaciones privativas comunicadas a la titular de la vivienda.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.902, 1.559 y 1.560.
- STS de 6 de abril de 2011.
- SSAP de Pontevedra, Secc. 6.ª, de 16 de abril de 2002; de Sevilla, Secc. 6.ª, de 14 de septiembre de 2004, y de A Coruña, Secc. 3.ª, de 17 de marzo de 2006.