

Roj: SAP M 4407/2013
Id Cendoj: 28079370192013100048
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Madrid
Sección: 19
Nº de Recurso: 966/2012
Nº de Resolución: 48/2013
Procedimiento: Recurso de Apelación
Ponente: RAMON RUIZ JIMENEZ
Tipo de Resolución: Sentencia

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 19

MADRID

SENTENCIA: 00048/2013

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

SECCION 19

1280A

FERRAZ 41

Tfno.: 91 493 3815-16-86-87 Fax: 91 493 38 85

N.I.G. 28000 1 4016275 /2012

RECURSO DE APELACION 966 /2012

Autos: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1095 /2011

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 98 de MADRID

Apelante/s: Leticia , Silvia , Fulgencio

Procurador/es: ALFONSO DE MURGA FLORIDO, ALFONSO DE MURGA FLORIDO , ALFONSO DE MURGA FLORIDO

Apelado/s: C.P. DIRECCION000 NUM000

Procurador/es: ANTONIO RIVERO DEL POZO

SENTENCIA NÚM.48

Ponente: Ilmo. Sr. D. RAMÓN RUÍZ JIMÉNEZ

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. NICOLÁS DÍAZ MÉNDEZ

D. RAMÓN RUÍZ JIMÉNEZ

D. MIGUEL ÁNGEL LOMBARDÍA DEL POZO

En MADRID a, treinta y uno de enero de dos mil trece .

La Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de Juicio Ordinario nº 1095/11, provenientes del Juzgado de Primera Instancia nº 98 de Madrid, que han dado lugar en esta alzada al rollo de Sala 966/12, en el que han sido partes, como apelante- DOÑA Silvia , DON Fulgencio y DOÑA Leticia , que estuvieron representados por el procurador Sr. De Murga Y Florido; y de otra, como apelado- C.P. C/ DIRECCION000 Nº NUM000 DE MADRID, que vino al litigio representada por el Procurador Sr. Rivero Del Pozo, habiendo estado ambas partes defendidas por Letrado.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. RAMÓN RUÍZ JIMÉNEZ que expresa el común parecer de este Tribunal.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

Se dan por reproducidos los que contiene la sentencia apelada en cuanto se relacionen con esta resolución y

PRIMERO.- Con fecha 1 de junio de 2012 el Juzgado de 1ª Instancia nº 98 de Madrid en los autos de que dimana este rollo de Sala, dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente: *"Que estimando parcialmente la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios de la C/ DIRECCION000 nº NUM000 de Madrid, representada por el Procurador Sr. Rivero Del Pozo, contra Dª Silvia , Dª Leticia y D. Fulgencio , representados por el Procurador Sr. De Murga Florido, debo condenar y condeno a los codemandados en la proporción que se establece al final del fundamento jurídico cuarto de esta resolución a pagar a la actora la cantidad de 12.041,12 euros con los intereses determinados en el fundamento jurídico quinto de esta resolución, sin hacer condena en costas."*

SEGUNDO.- Notificada la sentencia a las partes se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de Dª Silvia , D. Fulgencio , y Dª Leticia , que formalizó adecuadamente y del que, tras ser admitido en ambos efectos, se dio traslado a la contraparte, que se opuso al mismo, remitiéndose luego los autos principales a este Tribunal en el que de inmediato se abrió el correspondiente rollo de Sala.

TERCERO.- En esta alzada, para cuya deliberación, votación y fallo se señaló el 29 de los corrientes, se han observado las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La demanda que da inicio a estas actuaciones, se promueve por la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 NUM000 de Madrid, siendo demandadas doña Silvia , doña Leticia y don Fulgencio . Se reclamaba una cantidad por daños causados a la Comunidad por **agua** a consecuencia de una avería en la vivienda de las demandadas. La prueba practicada y en particular la pericial, tanto a instancias de la Comunidad como de la aseguradora, ponen de relieve la procedencia y origen de los daños, y se cuestiona en el recurso, - pues la sentencia era estimatoria en lo sustancial- la responsabilidad en los daños, en razón a que la vivienda estaba arrendada.

SEGUNDO .- El art. 9 de la LPH establece las obligaciones de cada propietario integrante de la comunidad, y por su parte el art. 21 establece que 1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del art. 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

Se trata, de una obligación clara del propietario, siendo ajenos a la comunidad los acuerdos o pactos que puedan existir con el inquilino de la vivienda caso de estar arrendada. Solo en el caso de que acreditara la parte, que el daño se produjo por la clara intervención del inquilino, intencional o imprudente, podría eximirse del pago.

Los artículos 1.902 y 1.903 del Código Civil regulan la culpa extracontractual o aquiliana, en su interpretación tradicional, concurrente a partir de la existencia de un daño , de una acción u omisión culposa, y de una relación de causalidad entre el daño y la culpa. Se requiere de los agentes un comportamiento culposo o negligente que puede devenir por vía de acción u omisión".

La cuestión que se plantea en la presente litis es determinar la responsabilidad en que puede incurrir el arrendador de un local de negocio respecto de los daños causados por **filtraciones** procedentes de dicho local en el muro colindante del local próximo, teniendo en cuenta que el arrendador no desarrolla personalmente actividad comercial alguna, actividad que es realizada por los arrendatarios .

Este tema es minuciosamente analizado por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Salamanca, en sentencia de fecha 2 de noviembre de 2010 , señala dicha resolución con cita de la sentencia de la Audiencia Provincial de León de fecha 21 de septiembre de 2001 , la existencia de los siguientes supuestos de responsabilidad:

a) Responsabilidad personal: El sistema parte de la responsabilidad por culpa del sujeto, también denominada responsabilidad subjetiva, lo que impone la necesidad de acreditar, que el hecho al que se imputa

el resultado es consecuencia de una acción u omisión del agente, que a su vez, es la causa directa del resultado finalmente producido.

b) Responsabilidad por hecho de tercero. Con relación a la responsabilidad por hecho de tercero, la doctrina clásica, la fundamenta en el concepto de la culpa propia; en este caso no relacionándola directamente con la acción generadora del resultado dañoso, sino en la "culpa in eligendo o in vigilando", culpa propia de la que dimana la acción del que se debe responder como consecuencia de haber infringido bien sea por acción o por omisión los deberes de elección (elección errónea) o de vigilancia o supervisión.

Por ello, en el caso de los propietarios que alquilan sus inmuebles se suscita en la STS citada de 4 diciembre 2007 la duda de si puede establecerse el segundo sistema de responsabilidad por hecho de tercero respecto a los daños causados a la comunidad o a terceros por el inquilino, al imponer una especie de vigilancia permanente de la actuación del propio inquilino en el uso del inmueble. En este caso surge la duda de si podría imputarse responsabilidad al propietario por la vía del art. 1903 CC por una especie de "culpa in vigilando".

Ante ello, el Alto Tribunal entiende, como no podía ser de otra manera, que la obligación que establece el art. 9,1 b) LPH de mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas para que no se pueda causar un daño a la comunidad o a otros comuneros es atribuible, tan solo, al propietario, tal y como así consta en el propio art. 9,1 LPH, que comienza su literalidad con la frase: "son obligaciones de cada propietario...".

Sobre el tema debatido, establece el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal que: "En el régimen de propiedad establecido en el art. 396 CC corresponde al dueño de 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". Por su parte el artículo 9 de la misma Ley dice: 1. Son obligaciones de cada propietario:...b) 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.

Las obligaciones contenidas en el artículo 9 van dirigidas a los propietarios en general de viviendas y locales sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal y lo que determina la responsabilidad establecida en el apartado 1 g) no es más que una reafirmación de los restantes apartados del artículo, incluido el apartado 1 a), de respetar con la diligencia debida las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, y de responder frente al resto de los titulares de las "infracciones cometidas y de los daños causados". Se trata de una obligación general que se impone única y exclusivamente al propietario. Pretender extraer de la reforma un cambio sustancial del régimen normativo anterior, supone desconocer el contenido y el alcance de la misma. Eliminar de la norma la referencia al ocupante de la vivienda o local supone adaptarla a su contenido teniendo en cuenta que el artículo se refiere a las obligaciones de cada propietario y no de terceros que pudieran ocupar el piso a quienes no alcanza la responsabilidad por hechos contemplados en la misma, salvo en sus relaciones con el titular, de tal forma que las consecuencias de los actos de los inquilinos u ocupantes pueden hacerse repercutir en los dueños en virtud del carácter real o "propter rem", que tienen todas las obligaciones del artículo 9 de la Ley, y no en el infractor. Supone, por tanto, que el sujeto responsable frente a la Comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 9 será siempre el dueño del piso o local, por más que la relación jurídico procesal pueda integrarse con el autor material de las obras, por ser a aquel y no a este a quien corresponde realizar las obras de reposición, si el infractor no lo hace o deja de ocupar el piso o local, respondiendo a la exigencia de traer al proceso a todos los interesados en la relación jurídica litigiosa con el fin de evitar, por un lado, que puedan resultar afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio y de impedir, por otro, la posibilidad de sentencias contradictorias.

De la prueba practicada, valorada en conciencia por el juzgador y que esta Sala avala, no se acredita intervención alguna en la causación de los daños por los arrendatarios del inmueble, sin que la genérica referencia a que la vivienda se entrega en condiciones, sea bastante para alejar cualquier responsabilidad del propietario frente a la Comunidad conforme a la regulación dicha. Los daños, se originan por un deterioro progresivo en suma por una falta de mantenimiento, obligación que solo incumbe al propietario.

TERCERO. - La desestimación del recurso comporta la condena al apelante en las costas de la alzada (arts. 398 y 394 LEC).

VISTOS los preceptos citados, concordantes y demás de general aplicación

III.- FALLAMOS

DESESTIMAR EL RECURSO INTERPUESTO POR LA REPRESENTACIÓN PROCESAL DE DOÑA Silvia , DON Fulgencio Y DOÑA Leticia CONTRA LA SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 98 DE MADRID, EN PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 1095/11 SEGUIDO A INSTANCIAS DE C.P. C/ DIRECCION000 Nº NUM000 DE MADRID, QUE SE CONFIRMA IMPONIENDO A LA APELANTE LAS COSTAS DEL RECURSO.

Notifíquese esta sentencia a las partes y dése cumplimiento al art. 248.4 LOPJ .

Así por nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos los Ilmos. Sres. Magistrados de este Tribunal.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe.