

Eduardo Pavelek Zamora

Arrendamientos, responsabilidades y seguro

*“se responde por culpa de lo previsible, se responde sin culpa de lo inevitable”*

El deber esencial del arrendatario se concentra en responder del **“deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.”** Junto a esta obligación principal inherente al propio contrato de arrendamiento, pueden surgir un conjunto de responsabilidades por daños a terceros ajenos a esta relación contractual: daños a personas distintas al propietario por incendio, filtraciones de agua, ruidos y otras molestias en el ámbito de relaciones de vecindad, incluso a los ele-



mentos comunes de la comunidad de propietarios, y también a otros perjudicados por caída de objetos a la vía pública o cualesquiera otros hechos que pudieran acaecer.

En este conjunto de responsabilidades que resultan de las relaciones internas entre propietario y arrendatario y que también afectan a los terceros perjudicados, aparece, como no podía ser de otra manera, la deriva aseguradora que aborda estas cuestiones de diferente modo. Así, según se hayan desarrollado los hechos, las consecuencias económicas de los daños ocasionados pueden corresponder a diferentes modalidades de seguros, a distintos asegurados o diversos aseguradores: Seguros de daños, de RC,

Pólizas MULTIRRIESGOS contratados por el propietario, el arrendatario o la comunidad de propietarios en la misma u otras aseguradoras que pueden asimismo desembocar en un escenario final de subrogaciones- repeticiones por parte de quienes hayan pagado en primer término.

Sin intención de tratar este asunto con detalle, pues plantea más interrogantes de los que pudiera en un principio parecer, la STS 523/2016 del 17 de febrero aborda el tema del seguro con una sugestiva reflexión que pudiera ser una “solución genial” para disminuir el coste global de los siniestros si no fuera porque la práctica aseguradora ya tiene respuesta a las necesidades de seguro de propietarios y arrendatarios de inmuebles. Por lo demás, las circunstancias del caso no presentan particular interés si no es más que para refrendar la doctrina sobre la responsabilidad del arrendatario, la presunción de culpabilidad, el régimen de la prueba y el rechazo general a un sistema de responsabilidad civil objetiva.

**LOS HECHOS**

*El 22 de octubre de 2009 se produjo una explosión de gas butano en una vivienda que su propietaria, doña Melisa,*

*tenía arrendada a don Juan Manuel, y en la que éste moraba con su familia. La propietaria tenía concertado un seguro de daños a su vivienda y al contenido de la misma con Santa Lucía, S.A., Compañía de Seguros, que abonó a aquélla, como indemnización por los daños derivados del referido siniestro, la cantidad de 10.298,64 euros.*

*Santa Lucía formuló demanda contra don Juan Manuel, con fundamento en los*

**El deber esencial del arrendatario se concentra en responder del “deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.”**



**artículos 43 de la Ley del Contrato de Seguro y 1902 CC , reclamándole el pago de la expresada cantidad más los intereses legales.**

#### TRAMITACION JUDICIAL

- En primera instancia absuelven al arrendatario pues **“No ha quedado probado cuál ha sido la causa de la explosión, más allá de una acumulación de gas en la cocina, ni la acción imprudente del demandado o su familia. En consecuencia, no queda acreditada la concreta acción del demandado causante del daño (uso de insecticida, fuga de gas, etc.), por lo que, no habiendo acreditado la actora (la aseguradora) dicho extremo, procede la desestimación de la demanda “.**
- Sin embargo, la Audiencia estima la demanda de apelación y condena al arrendatario al pago a la aseguradora subrogada al total reclamado: 10.298,27 €, con los intereses legales devengados desde la fecha de la presente sentencia con la siguiente argumentación:

*«El principal error de la sentencia [del Juzgado] consiste en no apreciar la concurrencia de dos concausas atribuibles a los habitantes de la vivienda litigiosa, cuales son:*

*A) El hecho de producirse una acumulación de gas butano en la cocina, concausa directa de la explosión.*

**La acumulación de gas butano no debe considerarse un fenómeno espontáneo, por lo que son los inquilinos los que deben responder por razón del artículo 1563 CC**

*B) En el mismo lugar, resulta que se acababa de utilizar un insecticida anti cucarachas bajo la nevera, segunda concausa, que entendemos que contribuyó por su efecto inflamable, a la deflagración enjuiciada.*

*Y no existiendo otra posibilidad en la causación de dicho resultado dañoso, conforme al artículo 1902 del CC , se debe apreciar por ésta Sala la negligencia de quienes habitaban en régimen de arrendamiento urbano en el bien inmueble en cuestión [...]*

*«No habiéndose acreditado culpa alguna en la propiedad del piso siniestrado, la acumulación de gas butano no debe considerarse un fenómeno espontáneo, por lo que son los inquilinos los que deben responder por razón del artículo 1563 CC , estando obligados a no descuidar el mantenimiento de la vivienda arrendada, y al no acreditarse los supuestos de hecho del artículo 1105 del CC [Caso fortuito y fuerza mayor ...]».*

- El Tribunal Supremo admite el recurso de casación por infracción de las normas aplicables para resolver la cuestión objeto del proceso, en concreto el artículo 1.902 del Código Civil y también la Jurisprudencia que lo interpreta y resuelve en el sentido del pronunciamiento de la audiencia atendiendo a diversas consideraciones:

**- En relación con la negligencia :** *“La jurisprudencia de esta Sala tiene reconocido que el art. 1563 CC establece una presunción de responsabilidad del deterioro o pérdida de la cosa arrendada “a no ser que se pruebe ocasionado sin culpa suya”.*

**- En cuanto a la apreciación de la Responsabilidad objetiva :** *“no puede afirmarse con propiedad que la Audiencia a quo le haya impuesto una responsabilidad de carácter objetivo; porque ha fundado la condena a indemnizar :*

*En primer término, en la razonable conclusión fáctica de que la explosión fue producto de dos factores, ambos «atribuibles a los habitantes de la vivienda»:*

- *acumulación de gas*
- *aplicación de la presunción del artículo 1563 del Código Civil*



En tal sentido, debe destacarse que, a pesar de las vacilaciones jurisprudenciales de años atrás, en la legislación española el régimen inspirador de la responsabilidad civil sigue reposando en el principio de la culpa, aunque con excepcionales supuestos de responsabilidad sin culpa establecido en leyes especiales para el uso de vehículos, ejercicio de la caza, instalaciones nucleares, Responsabilidad patrimonial, navegación aérea, prestación de servicios, responsabilidad del productos con ciertos matices, además de aquellas otras responsabilidades derivadas de una actividad peligrosa, generadora de riesgos superiores a los estándares medios de la vida ordinaria.

- **Con respecto a la carga de la prueba:** *El artículo 1563 del Código Civil, en cuanto responsabiliza al arrendatario del deterioro o pérdida de la cosa arrendada, viene a establecer una **presunción iuris tantum de culpabilidad que opera contra el arrendatario, e impone a éste la obligación de probar que actuó con toda la diligencia exigible para evitar la producción del evento dañoso.** Por tanto, el art. 1563 CC establece una **responsabilidad extraordinaria del arrendatario de conservación de la cosa arrendada hasta el punto de que, en el caso de existir tal contrato de locación, el principio general de carga de la prueba en la responsabilidad por culpa –que implica que el demandante deba probar la del demandado para obtener el resarcimiento del daño- se invierte, debiendo ser el demandado el que pruebe que actuó con diligencia.** Dicha responsabilidad se deriva del hecho mismo de la posesión que obliga a conservar los bienes ajenos poseídos en el mismo estado de conservación en que se recibieron».*
- **Sobre la exoneración del arrendatario:** *“la prueba que debe suministrar el arrendatario para desvirtuar la presunción del artículo 1563 CC -la prueba de «haberse ocasionado sin culpa suya» el deterioro o pérdida de*

*la cosa arrendada, ha de ser la suficiente para acreditar que existe una explicación causal del referido deterioro o pérdida que **excluye que tal resultado dañoso sea imputable al arrendatario** o, a «las personas de su casa»: que excluya que el deterioro o*

*pérdida pueda atribuirse a negligencia de aquél o éstas (prueba del caso fortuito); o, en el supuesto de desarrollarse en el inmueble arrendado una actividad peligrosa, que excluya que el evento dañoso fue realización de un riesgo típico de tal actividad (prueba de la fuerza mayor) de modo que el desconocimiento de la causa del incendio no supone que el mismo se haya producido por caso fortuito”.*

## EL SEGURO

Una vez desestimado el recurso del arrendatario, confirmado la sentencia de la audiencia que condena a reintegrar al asegurador subrogado la cantidad abonada originalmente al propietario en concepto de daños directos al inmueble a consecuencia de la explosión, el ilustre magistrado ponente, que además posee un gran bagaje de conocimientos en materia de responsabilidad pues es catedrático de Derecho Civil con innumerables y magníficas publicaciones sobre esta materia, se permite elucubrar sobre el aseguramiento de estos daños en una línea de razonamiento próxima a la corriente del “análisis económico del derecho” aplicando métodos propios de la economía al razonamiento jurídico:

*“Podría pensarse que, habiendo sido la propietaria de la vivienda indemnizada mediante el seguro de daños que tenía contratado, la mejor asignación final de la carga dañoso del siniestro acaecido habría sido que esa carga **fuera definitivamente soportada por el patrimonio del asegurador: no, por el del arrendatario.***

*Así las cosas, parece clara la conveniencia de que, estando el propietario asegurado, quien va a ser arrendatario consiga a través de aquél que **el asegurador se avenga a renunciar ex ante, frente al arrendatario y las personas de su casa, al derecho de subrogación que la mencionada norma legal le reconoce.***

*Pues no parece que el **incremento de la prima del seguro que el asegurador pediría por dicha renuncia, si***



*alguno, vaya a ser significativo, cuando el arrendamiento -como normalmente ocurrirá en un caso como el de autos- no comporte un aumento significativo del riesgo asegurado.”*

Sin embargo, parece que , si no hubiera existido un precepto que al que el tribunal no tiene mas remedio que someterse, la solución adoptada hubiera discurrido por otros derroteros :

*“Sucede, empero, que no hay base alguna, con el Derecho vigente en la mano, para decidir un caso como el de autos de una manera diferente, según que el demandante sea el propietario de la vivienda no asegurado, o -teniendo éste contratado un seguro de daños a la misma - el asegurador con base en el artículo 43 de la Ley del Contrato de Seguro”.*



## COROLARIO

Al igual que el propietario asegura sus bienes por medio normalmente de un seguro de daños con coberturas adicionales bastantes extensas a través de las pólizas combinadas que cubren diversos riesgos, ( hogar, comercio, industrias, ), los arrendatarios , en cuanto poseen interés asegurable en inmueble arrendado, no solamente pueden , sino que deben asegurar este interés, obviamente asumiendo su principal deber que es el pago de la prima que corresponda. Suscribiendo asimismo un seguro específico de responsabilidad civil que incluyera la denominada “Responsabilidad civil locativa “ , quedaría garantizada el reintegro de la cuantía indemnizatoria subrogada por otro eventual asegurador de daños, incluso con un mayor alcance pues el seguro de RC también otorga cobertura a los perjuicios consecuenciales en forma de pérdida de ingresos, por ejemplo.

No es una práctica habitual en el sector asegurador que en esta clase de riesgos masa se incluya una renuncia específica

al derecho de subrogación, aunque pudiera llegarse excepcionalmente a estipularse como sucede en los “GRANDES RIESGOS” en los que el asegurado goza de una situación equiparable al del asegurador.

La solución aseguradora permite, al margen de otras posibles estipulaciones específicas, que tanto el propietario como el arrendatario protejan sus patrimonios respectivos con el siguiente programa de seguros :

- El propietario, como asegurado a través de una cobertura de daños con cláusulas especiales para el caso de inmuebles en alquiler en la que se incluiría su responsabilidad por los actos de su arrendatario. Aunque no se trata de siniestros frecuentes, no es imposible que sucedan, especialmente en las molestias por ruidos.
- El arrendatario ,por su interés como tal en el inmueble arrendado así como en su contenido y enseres , si procede. En condiciones particulares, podría incluirse al propietario como asegurado adicional, si bien para salvar la consideración de tercero perjudicado, sería necesario modificar esta definición .
- El arrendatario por medio del seguro específico de RC Privada que garantice la responsabilidad frente al propietario por daños al inmueble arrendado por incendio o explosión además de otras responsabilidades extra-contractuales frente a terceros. La cláusula reza así :

*“Se entenderá particularmente cubierta la responsabilidad civil derivada de los siguientes riesgos: Por daños que sufra la VIVIENDA ALQUILADA que ocupe el Asegurado, a consecuencia de un incendio o una explosión. Esta cobertura ampara los daños de la vivienda y de los enseres de la misma en los casos de alquiler con mobiliario. Es de aplicación en cualquier caso, tanto a la residencia habitual como a las viviendas de temporada.”*

No obstante , otras aproximaciones mas imaginativas para el tratamiento de estos riesgos pueden ser negociadas excepcionalmente ya que no afectan, salvo mas autorizada opinión, al principio de autonomía de la voluntad y van desde los pactos de inmunidad , asunción o traslación de responsabilidades (harmless agreements) hasta el requerimiento obligatorio a contratar un seguro impuesto al arrendatario por el propietario en el marco del contrato de arrendamiento, cuestión difícil de controlar en el transcurso del tiempo, pasando por la renuncia a ejercer la acción

de resarcimiento por el propietario , posible , aunque difícil de entender que se incorpore al contrato.

Destaquemos asimismo que, aunque la renuncia al derecho de subrogación por parte del asegurador u otras posibles acciones de repetición como las internas propias de la solidaridad o las que afecten a la propiedad por actos del inquilino u otros dependientes, son factibles , no consideramos que, en un escenario de contratación en masa a distancia o presencialmente , vaya a ser una práctica muy corriente.

Por otra parte , no debe olvidarse el efecto preventivo de la Responsabilidad Civil por culpa que obliga a ser especialmente cuidadoso en el comportamiento a desplegar, pues la falta de diligencia conlleva la obligación de reparar los daños causados. Si se libera al arrendatario del deber de cuidado en el mantenimiento del inmueble arrendado, estas conductas quedan , al menos en teoría, exoneradas del requerimiento de la diligencia exigible . Obviamente , si se suscribe un seguro , es éste quien corre con el abono de la indemnización, pero a cambio del pago de una prima, del cumplimiento de ciertas obligaciones y de la aplicación de una prima mas elevada en la próxima renovación de la póliza o bien de la rescisión de la misma.

Por último, el señor magistrado no cayó en la cuenta de que si el arrendatario hubiera contratado el seguro de responsabilidad antes mencionado, la acción de subrogación de SANTA LUCIA en este caso se hubiera dirigido contra el asegurador de RC. Habrá que ir profundizando como sucede en el seguro de automóvil en el desarrollo de Convenios entre asegurado-

ras para afrontar la gestión de esta clase de siniestros (**Convenio entre entidades aseguradoras para el recobro de daños diversos y reclamación de daños**)<sup>1</sup> . Si se considera la gran cantidad de pólizas contratadas, algunas aseguradoras con un nivel de penetración en el mercado muy elevado pueden llegar a la conclusión de la inviabilidad para ejercer cualquier acción de subrogación al ser la misma entidad el asegurador de daños y el de RC. Desde nuestra modesta opinión , la solución pasa por explorar y profundizar en vías alternativas de gestión de indemnizaciones que disminuyan los costes siniestrales sin acudir necesariamente a la judicialización de los conflictos. Por supuesto, los abogados litigantes en esta materia no compartirán esta reflexión.

## La falta de diligencia conlleva la obligación de reparar los daños causados.



<sup>1</sup> <http://www.unespa.es/convenios/convenio-entidades-aseguradoras-recobro-danos-diversos-reclamacion-danos/>