

EDJ 2008/236116

AP Jaén, sec. 2ª, S 30-6-2008, nº 189/2008, rec. 230/2008

Pte: Arias-Salgado Robsy, Elena

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO	1
FALLO	2

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ACCIÓN U OMISIÓN CULPOSA

ALCANCE DEL ART. 1902 CC

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL

REQUISITOS

Relación de causalidad

Doctrinas jurisprudenciales

FICHA TÉCNICA

Legislación

Cita art.398 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.1902 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por dicho Juzgado y en la fecha indicada se dictó Sentencia que contiene el siguiente FALLO: "Que DESESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda entablada por el Procurador Sr. Calzado en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NUM000 DE LA DIRECCION000 de Andujar, de Dª Ariadna y de Dª Melisa DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a los demandados de todos los pedimentos efectuados en su contra.

Todo ello con imposición de las costas procesales a los demandantes."

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia, la parte actora formuló en tiempo y forma recurso de apelación, que fue admitido por el Juzgado de Primera Instancia de referencia, presentando para ello escrito de alegaciones en el que basa su recurso, e interesando la revocación de aquella y la estimación de las pretensiones de la demanda.

TERCERO.- Dado traslado del escrito de apelación, se presentó escrito de oposición por la parte demandada que solicita la confirmación de la Sentencia impugnada de contrario; remitiéndose por el Juzgado las actuaciones, con emplazamiento de las partes ante esta Audiencia, en cuya Sección Segunda, tras su reparto, se formó el rollo correspondiente, quedando pendiente de deliberación votación y fallo, la que fue señalada y tuvo lugar el día 30 de junio de 2008.

CUARTO.- En la tramitación de este recurso se han observado las formalidades legales.

Siendo Ponente la Magistrada Iltma. Sra. Dª ELENA ARIAS SALGADO ROBSY.

ACEPTANDO los Fundamentos de Derecho de la resolución impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El pleito cuya sentencia desestimatoria de la demanda se recurre por la parte actora versa sobre la reclamación por daños que pretenden se reparen, que los actores Comunidad de Propietarios del Edificio y dos propietarias de pisos sitos en la primera planta del mismo, realizan a los demandados también propietarios del situado en el segundo piso, producidos por los inquilinos de dicha vivienda.

Como acertadamente expone la sentencia de instancia, la primera cuestión a determinar es el título de responsabilidad en virtud del que se exige la reparación, ya que en nuestro ordenamiento jurídico a salvo de supuestos determinados, entre los que se encuentra el previsto en el artículo 1910 del C. Civil, que trata sobre responsabilidad objetiva del cabeza de familia, la obligación de reparar o indemnizar el daño que se causa a un tercero, deriva de la culpa, tanto por acción como por omisión de la persona a la que se demanda o derivativamente de los actos dañosos causados por las personas de las que se debe responder, bien por la relación paterno-filial, bien por la relación contractual.

En el caso, con cita en el artículo 1902 del C. C. EDL 1889/1, de la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 9 EDL 1960/55, y del mismo artículo 9 de los Estatutos de la Comunidad, se demanda a personas distintas de las que se mantiene causaron los daños,

basándose la imputación en la relación arrendaticia que unía a los propietarios de la vivienda con los causantes, manteniéndose que podían haber evitado dichos daños desalojando a los inquilinos, habiendo incumplido sus obligaciones para con la Comunidad contemplando el artículo 9.1 a) b) y g) de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , que regulan la obligación de respetar y hacer un uso adecuado de las instalaciones comunes, evitar daños y desperfectos, y en resumen observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con otros titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados; y en concreto citando los Estatutos de la Comunidad en cuyo artículo 9 se dispone que los propietarios deberán observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, respondiendo ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

La Sentencia desestima la demanda en consideración a la inexistencia de la obligación de responder de los daños cuya reparación se reclama por parte del propietario no ocupante de la vivienda, y esta Sala debe compartir sus consideraciones por más que en el artículo 9 de los Estatutos de la Comunidad, se contemple también la responsabilidad del propietario por las infracciones de los estatutos de los ocupantes del piso.

La culpa que se imputa a los propietarios por omisión de la diligencia debida no es tal, pues el contrato de arrendamiento no establece dependencia ni subordinación alguna entre el arrendador propietario y el arrendatario ocupante de la vivienda arrendada de la que se deduzca la posibilidad de impedir el acto dañoso, lo que elimina el concepto de culpa; siendo la relación de dependencia y subordinación elemento necesario para que surja la obligación de responder por los actos de terceras personas. La única acción que podría haber realizado el arrendador, al conocer la conducta incivilizada de los ocupantes de la vivienda, hubiera sido la de instar la resolución del contrato, por incumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 1555 del C. Civil , que obliga al arrendatario a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, pero el caso es que en el mes de octubre de 2005 ya instó el desahucio de la arrendataria por falta de pago de las rentas, decretándose el mismo en diciembre de dicho año; y si comprobamos la fecha del acta de la Junta de Propietarios en la que se acuerda dirigir acciones contra el mismo, vemos que está datada en el día 22 de abril de 2006, emitiéndose el informe pericial el día 18 de marzo de 2006, sin que se haya acreditado en el pleito en qué fechas se producen los daños concretamente; y aún cuando reconoció en el interrogatorio practicado en el juicio que efectivamente conocía las quejas de los copropietarios por el comportamiento de los inquilinos, refirió que les llamó la atención siendo contestado que les provocaban aquellos. Lo que en definitiva está claro es que la relación arrendaticia no conlleva dependencia o subordinación por parte del arrendatario respecto del arrendador, que le posibilite otra cosa que el ejercicio de acciones judiciales, y éstas se ejercitaron, aunque fuera amparadas en otra causa.

También es requisito de la responsabilidad extracontractual la necesaria relación de causalidad entre la acción u omisión y el resultado dañoso, esto es, que aquella sea determinante del daño causado; y de los propios hechos de la demanda se deduce que no existe tal relación de causalidad entre los daños causados por terceras personas y el hecho de que los demandados no interpusieran antes la correspondiente acción que siempre sería posterior al inicio de los daños.

Tampoco el otro título en virtud del cual se exige la condena a la reparación, lo dispuesto en el artículo 9 de los Estatutos de la Comunidad, que se mencionan en el acta referida y que debe presumirse conocía el propietario, puede interpretarse, como propone la demanda y ahora el recurso que establezca otra responsabilidad que la prevista en la propia Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , y en el artículo 1910 del C. Civil , relativa a la responsabilidad del cabeza de familia por los actos de las personas con las que conviva, o del artículo 1903 del mismo texto legal; pues una interpretación literal, que haga abstracción del elemento culposo estableciendo una responsabilidad objetiva por actos que quedan fuera del control de la persona supuestamente obligada, no se prevé en nuestro ordenamiento jurídico en el que incluso cuando se trata de actividades peligrosas sólo opera el principio de inversión de la carga de la prueba.

Por último, y en cuanto a la asunción de responsabilidad que la parte recurrente alega se produjo en la Junta de la Comunidad de Propietarios ya citada, basta decir que de lo que consta en el acta no se deduce la misma, pues lo que se refleja es que comunicó a los propietarios, que asistieron y acababan de acordar con mayoría y su voto en contra el demandarle, " que tiene concertado seguro que se hará cargo de los desperfectos". Esta frase no supone asunción de la propia responsabilidad, sino la información de la existencia de un seguro, sobre el que en el juicio declaró que no había aceptado el siniestro. Ello no constituye un acto propio que cause estado y constituya una obligación donde no la hay. Es una simple demostración de la buena disposición a arreglar el problema, por un cauce que según se dice no tuvo éxito alguno.

En definitiva, la sentencia impugnada no incide ni en la infracción legal de los preceptos citados ni en error en la apreciación de la prueba como se alega en el recurso por lo que habrá de ser confirmada por sus propios fundamentos que no logran desvirtuarse por la parte recurrente.

SEGUNDO.- No obstante el sentir de esta sentencia, y como establece el art. 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , habrán de imponerse al apelante las costas del presente recurso que se desestima.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. Uno de Andújar con fecha 6 de noviembre de 2007 en autos de Juicio Ordinario seguidos en dicho Juzgado con el número 554 del año 2006 debemos confirmar y confirmamos la misma con expresa imposición de las costas del recurso a la parte apelante.

Comuníquese esta sentencia por medio de certificación al Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Andújar, con devolución de los autos originales para que lleve a cabo lo resuelto.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.- La anterior Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha durante las horas de audiencia ordinaria; doy fe.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 23050370022008100371