



Roj: **SAP SO 150/2020 - ECLI:ES:APSO:2020:150**

Id Cendoj: **42173370012020100150**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Soria**

Sección: **1**

Fecha: **14/09/2020**

Nº de Recurso: **105/2020**

Nº de Resolución: **106/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **RAFAEL FERNANDEZ MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Almazán, núm. 1, 13-04-2020 (proc. 234/2019),  
SAP SO 150/2020**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1**

**SORIA**

**SENTENCIA: 00106/2020**

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE SORIA**

Modelo: N10250

AGUIRRE, 3

**Teléfono:** 975.21.16.78 **Fax:** 975.22.66.02

**Correo electrónico:**

Equipo/usuario: MLG

**N.I.G.** 42020 41 1 2019 0000281

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000105 /2020**

**Juzgado de procedencia:** JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1 de ALMAZAN

**Procedimiento de origen:** ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000234 /2019

Recurrente: Valentín

Procurador: MARIA MONTSERRAT JIMENEZ SANZ

Abogado: PABLO DE LLANOS ARENAL

Recurrido: Victorio

Procurador: ANGEL MUÑOZ MUÑOZ

Abogado: RUBEN ARROYO ORTEGA

**SENTENCIA CIVIL Nº 106/2020**

Tribunal

Magistrados/as:

D. José Luis Rodríguez Greciano

Dª María Belén Pérez-Flecha Díaz



D. Rafael Fernández Martínez (Suplente)

=====

En Soria, a catorce de septiembre de dos mil veinte.

Esta Audiencia Provincial de Soria, ha visto el recurso de apelación civil arriba indicado, dimanante de los Autos de Procedimiento Ordinario Nº 234/2019, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 1 de Almazán (Soria), siendo partes:

Como apelante y demandante D. Valentín , representado por la Procuradora Sra. Jiménez Sanz, y asistido por la Letrada Sra. De Llanos Arenal.

Y como apelado y demandado D. Victorio , representado por el Procurador Sr. Muñoz Muñoz y asistido por el Letrado Sr. Arroyo Ortega.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de instancia se dictó sentencia en los referidos autos, cuyo fallo, literalmente copiado dice así:

"Que DESESTIMANDO la DEMANDA formulada por la Procuradora Montserrat Jiménez Sanz en nombre y representación de Valentín contra Victorio , representado por el Procurador Ángel Muñoz Muñoz DEBO ABSOLVER y ABSUELVO al demandado de las pretensiones dirigidas contra él en la demanda, con imposición de costas a la parte actora."

**SEGUNDO.-** Dicha sentencia, se recurrió en apelación por la parte demandante, dándose traslado del mismo a las partes, remitiéndose las actuaciones a esta Audiencia Provincial de Soria, donde se formó el Rollo de Apelación Civil Nº 105/2020, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en segunda instancia y no estimándose necesaria la celebración de vista oral, quedaron los autos conclusos, en virtud de lo preceptuado en el art. 465.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para dictar sentencia.

Es Ponente el Ilmo. Sr. D. Rafael Fernández Martínez (Suplente).

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ratificamos y damos por reproducidos los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada.

**PRIMERO.-** Don Valentín , formuló demanda de juicio ordinario contra D. Victorio ejercitando acción de responsabilidad contractual con carácter principal y una acción de responsabilidad extracontractual del artículo 1902 del Código civil con carácter subsidiario. El origen de ambas acciones es el incendio originado en la vivienda que el demandado tenía arrendada al demandante, y que, según éste, se produjo como consecuencia de la negligencia del arrendatario consistente en el cambio de la estufa sin consentimiento del arrendador y realizada sin un instalador autorizado y por el hecho de haber dejado la estufa encendida sin vigilancia.

La sentencia objeto de apelación desestimó la demanda absolviendo al demandado de las pretensiones dirigidas contra él con imposición de costas a la parte actora.

Contra esta resolución se alza la parte actora en base a una serie de motivos de Apelación que analizaremos seguidamente.

**SEGUNDO.-** No añadiremos mucho más a los acertados fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida, que, a nuestro parecer, dan oportuna respuesta al objeto del litigio. No obstante, procederemos al análisis de los alegatos, con brevedad, pues, pese a los loables intentos de la parte apelante, a nuestro juicio carecen de la consistencia fáctica o jurídica necesaria para desvirtuar los razonamientos de la sentencia de primera instancia.

Alega, en primer lugar, el recurrente, error en la valoración de la prueba al afirmarse en la Sentencia que el fuego se ha producido en el falso techo *"por la ignición de la madera que estaba pegada al tubo de la chimenea debido al calor que desprendía éste en su función de evacuación de gases provenientes de la combustión de leña en la estufa"*.

El juzgador de instancia no ha incidido en equivocación alguna, dado que ha realizado una apreciación conjunta y acertada de todos los elementos probatorios, siendo sus valoraciones lógicas y ajustadas a las reglas de la sana crítica.



En efecto, en el presente supuesto ha quedado acreditado que la estufa y los tubos que presentaba la vivienda al iniciarse el contrato de alquiler con el demandado, fueron instalados personalmente por el demandante hace años, no pudiendo precisar desde cuándo llevaban instalados (min. 20:30 de la grabación).

Igualmente, ha quedado acreditado, por haberse reconocido expresamente por el demandante, hoy recurrente, que nunca había realizado labores de mantenimiento y limpieza de los tubos de la chimenea, lo que acredita que en el momento de iniciarse el arrendamiento los tubos podrían llevar años sin limpiarse por parte del arrendador, igualmente, durante la vigencia del contrato de alquiler, el demandante no ha realizado unas labores mínimas de mantenimiento del sistema (min. 20:44 a 21:15 de la grabación). Y el bombero que ha testificado, ha indicado que los tubos de la chimenea exigen un mantenimiento y revisiones para evitar que se obstruyan.

Tampoco constituye un hecho controvertido la antigüedad del tejado siniestrado, habiendo reconocido el demandante que la construcción bien podía contar con más de 50 años de antigüedad, y formada por vigas de madera y chamizo.

Es un hecho igualmente probado, al haberse reconocido expresamente por el demandante, que el tubo de la chimenea instalado en la vivienda era simple, es decir, no tenía un especial aislamiento (min. 20:35 de la grabación) También ha quedado acreditado, de acuerdo con la declaración prestada por el bombero que intervino en las labores de extinción del incendio (min. 58:30 del primer archivo de video y min. 02:00 del segundo archivo de video), que la zona donde se originó el mismo era en la zona de bajo cubierta, entre el falso techo y el tejado por donde transcurre la chimenea.

Además, se trata de una zona de difícil acceso e intransitable y como - causa - más probable del incendio ha manifestado que según su experiencia, este tipo de incendios se producen, en primer lugar, por un deficiente mantenimiento de la chimenea. Y añade, en segundo lugar, otra posible causa, la más probable según su experiencia, que es la ignición de la madera del tejado por estar muy cerca o pegada al tubo de la chimenea por una deficiente instalación y debido al calor que desprendía el tubo en su función de evacuación de gases provenientes de la combustión de leña en la estufa.

Por otra parte, obra en las actuaciones el atestado de la Guardia Civil levantado con ocasión del siniestro, donde se indica que las llamas se encontraban en la zona del tejado, alrededor de la chimenea de metal, propagándose con rapidez desde este punto por todo el tejado, al estar éste formado por vigas de madera y un aglomerado de paja, composición que facilitó la distribución o propagación del fuego por toda la estructura del tejado, provocando finalmente su derrumbe. Y añade dicho informe que el fuego se originó en la chimenea, por falta de mantenimiento o limpieza, conforme a las manifestaciones realizadas por el Jefe de Bomberos a la Guardia Civil.

En las propias fotografías aportadas como documento nº3 de la demanda se aprecia claramente que el fuego afectó al tejado provocando el derrumbe de éste, pero no a la dependencia donde se encontraba la estufa, cuyas paredes mantienen su color blanco, no habiéndose quemado tampoco el mobiliario de la habitación. También se aprecia en las fotografías aportadas, el buen estado del tramo de tubo de la chimenea que discurría desde la estufa hasta el techo y que se desprendió con motivo del derrumbe del tejado, no viéndose afectado por el fuego.

En definitiva, las llamas no se originaron en la estufa ni en el tramo inicial de la chimenea que llegaba hasta el techo desde la estufa, sino en el tramo de la chimenea que atravesaba desde el techo el bajo cubierta hasta el tejado, y de acuerdo con una apreciación conjunta y lógica de todos los elementos probatorios, el Juzgador acertadamente concluye que el incendio se produjo en el bajo cubierta de la vivienda, por la ignición de la madera que estaba pegada al tubo de la chimenea teniendo en cuenta que el mismo era simple, es decir, no tenía un especial aislamiento y que la cubierta de la vivienda era de vigas de madera y chamizo, siendo sus conclusiones lógicas y ajustadas a las reglas de la sana crítica, por lo que el motivo alegado debe ser desestimado.

**TERCERO.-** Como segundo motivo, la parte recurrente alega error en la valoración de la prueba por parte del Juzgado, considerando que en fase probatoria habría quedado debidamente acreditado que el demandado cambió la estufa y la chimenea sin contar con la obligada autorización de la propiedad.

Frente a lo alegado en el presente motivo, en el acto del juicio (minutos 21:50 y 26:10 de la grabación) el recurrente ha reconocido la prolongación de la parte final del tubo realizada entre el demandante y el demandado al poco de iniciarse el alquiler debido al problema de revoque de humo que presentaba la chimenea. Por otra parte, tal como ha quedado acreditado (minuto 21:22 de la grabación), el recurrente acudía en ocasiones a la vivienda para el cobro del alquiler, no siendo lógico que no se percatase de la existencia de la nueva estufa en la vivienda, máxime cuando llevaba instalada casi desde el principio del contrato de alquiler. Y finalmente, el albañil que procedió a la reforma del tejado, ha manifestado en el acto del juicio que durante las



labores de desescombro preguntó al propietario qué destino había que dar a la estufa que se encontraba entre los escombros de la vivienda, esto es, si había que tirarla, y de quién era, habiéndole respondido el recurrente que pertenecía al arrendatario, Sr. Victorio (min. 50:45 de la grabación), por lo que es evidente que el propietario de la vivienda en la que ocurrió el incendio, era perfectamente conocedor del cambio de estufa realizado en su día, no habiendo mostrado oposición o manifestado protesta alguna al respecto al demandado.

En definitiva, el juzgador de instancia no ha incidido en error en la valoración de la prueba, anunciado por el recurrente por lo que el motivo alegado no puede prosperar

**CUARTO.-** La parte apelante reitera error en la valoración de la prueba en relación con la modificación de los tubos de la chimenea.

La misma suerte ha de correr el presente motivo que los alegados anteriormente por el recurrente. Ha quedado acreditado que existía un tramo de tubos que se iban desde la estufa al falso techo, que son los reflejados en las fotos 1 y 2 del documento nº3 de la demanda. El albañil D. Alonso, ha manifestado en el

acto del juicio que esos tubos de las fotografías nº 1 y 2, eran los que iban de la estufa al falso techo. Dichas fotografías se corresponden con la estufa (cuerpo de color negro en la parte de la izquierda), y un tubo de color gris en los escombros del siniestro que el recurrente pretende considerar como la chimenea entera, cuando se corresponde únicamente con la sección o parte que partía de la estufa hasta el falso techo (en la foto se observa que finaliza en su parte inferior, en una pieza metálica que se fijaba al falso techo, habiéndose desprendido con ocasión del derrumbe del techo). Por tanto, esos tubos no se corresponden con el total de la chimenea, ya que su longitud sólo alcanzaría hasta el falso techo. El tramo de tubos de las fotografías no sobrepasaba el falso techo hasta el tejado, su altura, sólo le permitiría alcanzar el falso techo.

Además de las fotografías anteriormente referidas, consta las declaraciones del bombero en el acto del juicio (min.58:30) en las que manifiesta que no existió manipulación de los tubos de la chimenea, en especial los que transcurrían entre el falso techo y el tejado toda vez que los tubos que discurrían por el falso techo se encontraban en una zona de difícil acceso e intransitable.

El motivo alegado no puede prosperar.

**QUINTO.-** Como motivo cuarto del recurso, se vuelve a reiterar error en la valoración de la prueba, en concreto, en el hecho de no considerar un riesgo que la mujer del demandado abandonara la vivienda dejando la estufa encendida.

El incendio, como se dijo en los anteriores fundamentos de derecho, se produjo en el bajo cubierta de la vivienda, por la ignición de la madera que estaba pegada al tubo de la chimenea debido al calor que desprendía éste en su función de evacuación de gases provenientes de la combustión de leña en la estufa, teniendo en cuenta que el tubo de la chimenea es simple, es decir, no tenía un especial aislamiento y que la cubierta de la vivienda era de vigas de madera y chamizo y teniendo en cuenta que el origen del incendio se produce en el tramo del tubo que discurría desde el techo de la habitación hasta el tejado atravesando la zona de bajo cubierta, la presencia de la mujer del demandado en la vivienda, en nada podía haber evitado el incendio, al tener un origen externo y ajeno a su ámbito de control y en una zona de difícil acceso.

El motivo alegado debe decaer.

**SEXTO.-** Se alega en quinto lugar, infracción del art. 386 de la LEC, relativo a las presunciones judiciales.

La presunción es aquella operación lógica por la que se tiene por acreditado un hecho desconocido a partir de otro sobre cuya existencia no existe duda. Las presunciones se configuran como un mecanismo necesario para el cumplimiento del deber inexcusable impuesto a los Jueces y Tribunales de resolver en todo caso los asuntos de que conozcan ( artículo 1.7 del Código Civil) acudiendo al sistema de fuentes de Derecho y sin que en modo alguno puedan alegar oscuridad, silencio o insuficiencia en la Ley.

En este sentido, la presunción se concibe como medio de valoración de la prueba practicada que permite considerar probado un hecho relevante para la resolución del litigio (hecho presumido) carente de prueba directa a través de otro plenamente acreditado (hecho base) y respecto del cual aquél se presenta como lógica consecuencia.

Las presunciones como prueba se recogen en los arts. 385 y 386 de la LEC, según los cuales las mismas no son propiamente medios de prueba, sino que son razonamientos que conllevan la determinación de la existencia de otro hecho como consecuencia lógica, debido a un nexo que une las dos ideas.

En lo que se refiere a su tipología, es clásica la distinción entre presunciones legales y judiciales, clasificación que se recoge en la LEC, que dedica a las presunciones legales el artículo 385 y a las judiciales el artículo 386.



Por lo que aquí interesa, las presunciones judiciales son aquellas donde el enlace o nexo lógico entre el hecho base y el hecho presumido es fruto de una actividad intelectual ordenada a la resolución de la cuestión litigiosa por parte del Juzgador quien, a la luz del conjunto de la prueba practicada y de la sana crítica (expresiva del sistema de libre valoración de la prueba que impera en nuestro Derecho procesal frente a los sistemas de prueba legal o valoración tasada), alcanza plena convicción en cuanto a la existencia del hecho carente de prueba pero que se presenta como lógica consecuencia de otro u otros plenamente acreditados.

Además, la Jurisprudencia permite, en cualquier caso, acudir a la probabilidad estadística o probabilidad cualificada, teoría estrechamente relacionada con la causalidad, citadas en las Sentencias del TS de 30 de noviembre de 2001 y de 5 de abril de 2019, que afirman que si bien la determinación del nexo causal no puede fundarse en conjeturas o posibilidades, no siempre se requiere la absoluta certeza por ser suficiente un juicio de probabilidad cualificada.

Pues bien, en el presente supuesto hay que partir de unos hechos perfectamente acreditados referidos en los anteriores fundamentos de derecho y partiendo de los indicados hechos probados (hechos base) y a la luz del conjunto de la prueba practicada (en especial, el testimonio del bombero, que indica la causa a su entender, más probable del incendio), el Juzgador concluye (hecho presumido), como fruto de una actividad intelectual ordenada a la resolución de la cuestión litigiosa, que *"De la prueba practicada en el acto de juicio ha quedado probado que el incendio se produjo en el bajo cubierta de la vivienda, por la ignición de la madera que estaba pegada al tubo de la chimenea debido al calor que desprendía éste en su función de evacuación de gases provenientes de la combustión de leña en la estufa"*.

Por tanto, existen hechos probados que avalan la presunción, existiendo un nexo lógico entre los mismos y el hecho presumido por el Juzgador, expresando la Sentencia de manera clara el razonamiento en virtud del cual se ha establecido la presunción ( artículo 386.1.2 de la LEC).

Por ello, el motivo debe ser igualmente desestimado.

**SÉPTIMO.-** Se alega, en sexto lugar, infracción del art. 1.563 del Código civil.

Dicho precepto determina que *"El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya"*.

A este respecto, la jurisprudencia es constante en determinar que en los supuestos de coexistencia de propiedad y arrendamiento, en principio es el arrendatario, que realiza el uso del inmueble de donde surgió el incendio, quien ha de responder salvo que pruebe que el origen del siniestro también podía afectar a negligencias u omisiones de la propiedad. En este sentido, STS 30-04-2012, 29-01-1996, y 4-03-2004 entre otras.

Como se señaló en los anteriores fundamentos de derecho, no ha quedado acreditada la alteración o modificación de los tubos de la chimenea como origen del incendio, ni tampoco se ha probado que el origen del incendio estuviera en una acción u omisión del arrendatario o su familiar pero si queda acreditado, en cambio, que el incendio tuvo su origen en un deficiente elemento instalado por el demandante, hoy recurrente, antes de iniciarse arrendamiento, cuya conservación y mantenimiento corresponde al mismo.

Por ello, no existe base para estimar que los daños que se reclaman sean debidos a alguna conducta activa u omisiva negligente imputable al demandado, lo que impide la prosperabilidad de la pretensión. El incendio tiene su origen fuera del ámbito de control y vigilancia del demandado, ya que se ha originado por una deficiente instalación, y es una obligación del arrendador, hoy recurrente, mantener en estado de uso adecuado los elementos que conforman la vivienda y, por ello, las obras necesarias para que por la chimenea se realice de una manera normal la conducción de los humos, de forma que los daños causados, por falta de ese deber de conservación competen al arrendatario.

El motivo alegado no puede prosperar.

**OCTAVO.-** Como séptimo y último motivo del recurso, se alega infracción del art. 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta Sala considera que el motivo debe igualmente desestimarse, ya que parte en su argumentación de un presupuesto no acreditado en el acto del juicio, que no es otro que el cambio de tubos de la chimenea, tal como se ha expuesto con anterioridad.

Reiteramos que ha quedado acreditado que el incendio tuvo su origen en un elemento instalado por el demandante antes de iniciarse arrendamiento, todas luces deficiente, ya que debería haber contado con tubos aislados para impedir que su calentamiento terminase provocando la ignición del techo de madera, y que adolecía de un deficiente mantenimiento o limpieza, y cuya conservación y mantenimiento corresponde al



propietario, de acuerdo con el artículo 21 de la LAU y 1554 del Código civil, sin que en virtud del contrato de arrendamiento suscrito (documento nº

2 de la demanda), el arrendatario hubiera asumido el mantenimiento y limpieza de la chimenea, incumbe al propietario, conforme al artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la realización de las obras de conservación de las instalaciones en estado de servir al uso convenido, de forma que los daños causados por falta de ese deber de conservación competen al mismo. En éste caso, el incendio no se produjo ni por la sustitución de la estufa ni por la actuación negligente del demandado o de su familia.

No ha sido un hipotético mal uso de la estufa el causante del siniestro, sino que el origen está en la deficiente instalación de la chimenea realizada en su día por el arrendador, empleando tubos no adecuados para un tejado de madera (lo que supone un incumplimiento de su obligación de entregar la vivienda en correcto estado de uso y funcionamiento, de acuerdo con los arts. 1554 y 1562 del Código Civil), y por el nulo mantenimiento y conservación realizado por el arrendador antes de iniciarse el alquiler y durante la vigencia del mismo, teniendo en cuenta que la conservación y mantenimiento corresponde al propietario, a lo que hay que añadir la propia antigüedad del techo, al estar realizado de madera y aglomerado de paja, que facilitó la propagación de las llamas del incendio.

Y toda vez que el foco del incendio se encuentra en la cubierta y siendo ésta un elemento estructural de la vivienda y, por ende, no incluido en el contrato de arrendamiento, su obligación de revisión, mantenimiento y reparación recae sobre el arrendador.

Por todo ello, el motivo debe ser igualmente desestimado.

**NOVENO.-** Procede por todo lo expuesto la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia apelada, con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante, artículo 398 LEC .

Vistos los preceptos legales y demás de general aplicación.

#### FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Valentín , representado por la Procurador Sra. Jimenez Sanz, contra la sentencia dictada el 13 de abril de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almazán en el Procedimiento Ordinario 234/2019, confirmamos la expresada resolución, con imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada.

Así, por esta nuestra Sentencia, que será notificada en forma legal, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.