



Roj: **STS 2343/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2343**

Id Cendoj: **28079110012026100799**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/05/2026**

Nº de Recurso: **6703/2021**

Nº de Resolución: **794/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP ZA 286/2021,**
STS 2343/2026

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 794/2026

Fecha de sentencia: 26/05/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6703/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/05/2026

Ponente: Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Procedencia: AUCIENCIA PROVINCIAL DE ZAMORA, SECCIÓN 1.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN núm.: 6703/2021

Ponente: Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 794/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer



D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 26 de mayo de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Domingo y D.^a María Cristina respecto de la sentencia 267/2021, de 2 de julio, dictada por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Zamora en el recurso de apelación 377/2020, derivado del juicio ordinario 48/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 5 de Zamora, sobre responsabilidad extracontractual de los propietarios de un local arrendado por daños causados a causa de una fuga de agua con origen en las instalaciones de dicho local.

La parte recurrente ha estado representada por el procurador D. Daniel Rodríguez Alfageme y ha actuado bajo la dirección letrada de D. Juan Miguel de la Iglesia Cubero.

Es parte recurrida Trescina S.L., representada por el procurador D. Fernando Cartón Sancho y ha actuado bajo la dirección letrada de D. Adriano Benito López Rodríguez.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.El procurador D. Fernando Cartón Sancho, en nombre y representación de Trescina S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Domingo y D.^a María Cristina, en la que solicitaba se dictara sentencia (énfasis original no transcrito):

«[p]or la que, estimando íntegramente la demanda, acuerde condenar a la parte demandada

»A) A indemnizar a mi mandante con la suma de SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (63.605,14 euros) que es la valoración de los daños causados, incrementados en el interés legal desde la fecha de la interposición de la demanda hasta su completo y efectivo pago, en concepto de daño emergente.

»B) A indemnizar a mi mandante con VEINTE MIL CIENTO VEINTIDOS EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (20.122,29 €) en concepto de lucro cesante, incrementados en el interés legal desde la fecha de la interposición de la demanda hasta su completo y efectivo pago.

»C) Al pago de las costas procesales causadas y las que se causen durante la tramitación del presente procedimiento».

2.La demanda fue presentada el 24 de enero de 2019 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 5 de Zamora, fue registrada con el núm. 48/2019. Una vez admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.El procurador D. Daniel Rodríguez Alfageme, en representación de D. Domingo y de D.^a María Cristina, contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, la magistrada del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 5 de Zamora dictó sentencia 41/2020, de 2 de marzo, cuyo fallo dispone:

«Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO parcialmente la demanda interpuesta a instancias [...] de TRECINA SL, contra DON Domingo Y DOÑA María Cristina, y CONDENO a los demandados a que abonen a la parte actora la cuantía de 63.605,14 euros, con los intereses legales desde la reclamación judicial.

»Todo ello sin expresa imposición de costas a ninguna de las partes».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de los demandados D. Domingo y D.^a María Cristina. La parte actora se opuso al recurso.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Zamora, que lo tramitó con el número 377/2020, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 267/2021, de 2 de julio, cuya parte dispositiva es como sigue:

«QUE ESTIMANDO parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad [Trescina S.L.] frente a la sentencia dictada en fecha 2 de marzo de 2020, por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Zamora, DEBEMOS REVOCAR la misma en el sentido de estimar parcialmente la demanda



y condenar a los demandados a pagar a la actora la suma de 44.523,6 €, más los intereses legales desde la fecha de la reclamación judicial, sin que proceda expresa imposición sobre las costas causadas.

»No se hace expresa condena sobre las costas causadas en esta alzada».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.El procurador D. Daniel Rodríguez Alfageme, en representación de D. Domingo y de D.^a María Cristina, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron introducidos con los siguientes encabezamientos (énfasis original no transcrito):

«Primero.- Infracción de la doctrina del Tribunal Supremo sobre la posibilidad de exigir responsabilidad extracontractual (ex art. 1902 CCivil) al propietario arrendador de un inmueble por los daños y perjuicios ocasionados a otro inmueble situado en una planta inferior por filtraciones provenientes de la superior».

«Segundo.- Infracción de la doctrina del Tribunal Supremo interpretativa del art. 1902 CCivil, improcedencia de la aplicación de la teoría del riesgo y de la inversión de la carga probatoria».

2.Las actuaciones fueron remitidas por la audiencia provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 12 de abril de 2023, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.Trecina S.L. se opuso al recurso.

4.Por providencia de 6 de abril de 2026 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 13 de mayo de 2026, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Cuestión controvertida y resumen de antecedentes

La cuestión que debemos resolver en este recurso de casación consiste en si los demandados, propietarios de un local que ha estado alquilado desde que lo adquirieron, son responsables de los daños causados en un local colindante a consecuencia de una fuga de agua causada por el mal estado de la instalación interna de fontanería y, en su caso, cuál es el título jurídico de imputación de dichos daños. Las tuberías, que discurren por el interior de los elementos estructurales del local y que, por tanto, no están a la vista, presentaban varios puntos de fuga debido al agotamiento de su vida útil que provocaron la acumulación de agua en la colindancia entre los locales durante un periodo prolongado, hasta que en octubre de 2017 se hicieron evidentes los importantes daños causados en el local colindante.

La principal cuestión controvertida es la responsabilidad extracontractual de los propietarios, que ha sido apreciada por la sentencia recurrida, y el eventual título de imputación de dicha responsabilidad.

Son antecedentes necesarios para resolver el recurso, que resultan de los hechos acreditados o admitidos por las partes y de las actuaciones de primera y segunda instancia, los siguientes:

1.D. Domingo y D.^a María Cristina, cuyo domicilio habitual está en Zamora, adquirieron en marzo de 2016 el local ubicado en la planta baja de la calle Correos número 13 (en algunos pasajes de las actuaciones aparece como número 13 bis) de Valladolid. En esa fecha, el local, destinado a bar, estaba alquilado y no consta si los adquirentes comprobaron personalmente su estado antes de firmar el contrato de compraventa. El edificio en el que se encuentra el local tiene una antigüedad considerable; no se ha controvertido que dicha antigüedad se cifra en unos 117 años.

2.El local había sido sometido a algún tipo de reforma en el año 2013, de la que no se tiene apenas información. Sí ha quedado acreditado que en dicha reforma se procedió a sustituir una parte de las tuberías originales, que eran de acero galvanizado, por otras de un material más moderno, seguramente PVC. Las restantes tuberías no fueron sustituidas.

3.El 21 de abril de 2017, un año después de su adquisición por los recurrentes, el contrato de arrendamiento que estaba en vigor a la fecha de la compra se traspasó a la sociedad Clasik Alquiler de Clásicos S.L., que ocupó el local apenas seis meses.

4.El 13 de octubre de 2017 el contrato de arrendamiento se traspasó a la sociedad Esduero Turismo S.L.



5. En colindancia con el edificio de la calle Correos número 13 (o 13 bis), aunque a un nivel ligeramente inferior debido a la configuración del terreno, se encuentra el edificio sito en la plaza de la Rinconada número 3, que dispone de un local en planta baja y sótano del que es propietaria la mercantil Trescina S.L. Dicho local estaba alquilado desde el 28 de mayo de 2015 a otra mercantil, Internamaste S.L., que regentaba en él un negocio de muebles y decoración.

6. En el sótano del local de la plaza de la Rinconada número 3 comenzaron a aparecer signos de humedad en una fecha no precisada, pero que alcanzaron ya cierta gravedad a mediados de octubre de 2017. El 19 de octubre de ese año la empresa propietaria del local convocó y mantuvo una reunión con el administrador de su comunidad de propietarios, con el perito de Zurich (compañía aseguradora de dicha comunidad) y con el dueño de otro local situado en la planta baja y sótano del mismo edificio, para analizar la causa de las humedades que se observaban en la planta sótano.

Trescina S.L. asistió a esa reunión acompañada de la perito D.^a Flor, y participaron también en ella varios técnicos de la empresa Aguas de Valladolid S.A. Tras la realización de las pruebas pertinentes se comprobó que las humedades procedían de una fuga en la instalación de fontanería del local de la calle Correos número 13 (o 13 bis).

7. Al no alcanzarse un acuerdo sobre la responsabilidad por los daños causados, Trescina S.L. interpuso la demanda que ha dado lugar a este procedimiento, en la que reclamó de los propietarios del local de la calle Correos número 13 (o 13 bis), D. Domingo y D.^a María Cristina, la indemnización correspondiente a los daños sufridos por la filtración de agua al sótano del local, que cuantificó en 63.605,14 euros por daño emergente y en 20.122,29 euros por lucro cesante.

8. Los demandados se opusieron a la demanda y alegaron que desde el 21 de abril hasta el 13 de octubre de 2017 el local había estado alquilado a la sociedad Clasik Alquiler de Clásicos S.L. y que en el contrato de arrendamiento constaba, por un lado, que el local se entregaba en plenas condiciones de habitabilidad y, por otro, que la arrendataria se obligaba a contratar en nombre propio los suministros para dicho local y también a asumir las reparaciones exigibles que fueran necesarias por el desgaste del uso normal y ordinario del local, así como las correspondientes a «atranques y desatranques, de fontanería, electricidad y cualquier otro derivado de la necesidad de conservar el local en estado de servir al uso convenido». La empresa arrendataria, que según se dice suscribió una póliza de seguro con la compañía Caser -se desconoce la existencia real y el eventual contenido de esa póliza-, nunca comunicó a la propiedad la existencia de fugas de agua ni le trasladó quejas sobre un hipotético consumo excesivo de agua. Con fundamento en estos hechos, los demandados negaron cualquier responsabilidad en los daños y afirmaron que, de existir alguna responsabilidad, sería exclusivamente de los arrendatarios.

9. La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda. Declaró probado que la causa de los daños por humedad sufridos en el local de la demandante se localizaba en varios puntos de fuga de la instalación de fontanería del local de los demandados a través de los cuales se había vertido una gran cantidad de agua entre los meses de abril y octubre de 2017, según resultaba de las lecturas del contador de agua. El agua se había acumulado en el perímetro y en el subsuelo del local de la calle Correos y había acabado afectando gravemente al local colindante de la plaza de la Rinconada.

Con apoyo en el único informe pericial aportado a las actuaciones -el presentado con la demanda-, la sentencia consideró acreditada la existencia de fugas generalizadas en las tuberías de acero galvanizado. Se trataba de una avería interna en el local de los demandados que, según la perito, era imposible localizar preventivamente y cuya causa era el agotamiento de los materiales, sin que hubiera influido una falta de mantenimiento ordinario por el uso de la grifería. Declaró también probado que el local había estado siempre alquilado, y valoró que existían contradicciones entre los demandados, pues D.^a María Cristina manifestó en la prueba de interrogatorio de parte que no revisaron el estado del local cuando su posesión pasó de un arrendatario a otro, pese a que en los contratos se hacía constar que el local se encontraba en buen estado. Por su parte, D. Domingo, que había declarado «que fue por allí y que vio que estaba bien» también manifestó que los inquilinos se ponían de acuerdo en el traspaso y que él se limitaba a firmar.

La sentencia concluyó que no podía imputarse al arrendatario el deber de comunicar a la propiedad los problemas que no resultaran apreciables a la vista, y que la sustitución o reparación de la instalación interna de fontanería no era un deber de mantenimiento imputable al arrendatario, por lo que el hecho de que el local estuviera arrendado no eximía de responsabilidad a los propietarios en aplicación del art. 1902 del Código Civil (CC). Respecto de la cuantía de los daños, declaró acreditado que su importe ascendía a 63.605,14 euros y consideró que no existía ninguna prueba del lucro cesante reclamado, por lo que estimó parcialmente la demanda por la suma indicada, más los intereses legales desde la demanda, sin hacer imposición de las costas procesales.



10.La parte demandante se aquietó a la sentencia, por lo que quedó firme la desestimación de la reclamación por lucro cesante. Los demandados, por su parte, interpusieron recurso de apelación, en el que reprodujeron los argumentos de la contestación a la demanda y alegaron errores en la valoración de la prueba pericial.

11.La audiencia provincial estimó parcialmente el recurso, en el sentido de moderar la indemnización en un 30%, en aplicación del art. 1103 CC, y de reducirla, en consecuencia, a la suma de 44.523,60 euros.

La Audiencia ratificó la valoración de la prueba sobre la causa de los daños que había quedado explicada en la sentencia de primera instancia y precisó que la tubería de la que procedían las fugas de agua se encontraba detrás de una pared alicatada en un baño del local de los demandados, sin signos externos que denotaran su existencia. Valoró también la circunstancia de que, a pesar de los graves daños padecidos en el local de la demandante, no se hubieran formulado reclamaciones anteriores al 9 de octubre de 2017, cuando debía existir como mínimo olor a humedad y una cierta degradación de los elementos constructivos, de modo que este retraso en la reclamación de la demandante había influido en la agravación del daño. Tuvo en cuenta, además, que las lecturas de consumo de agua eran tan llamativas (entre junio y octubre de 2017 se habrían fugado de la instalación 1200 m³, cantidad más que suficiente para llenar una piscina olímpica) que el servicio de aguas de Valladolid debía haber advertido la anormalidad en el consumo y la sospecha de alguna fuga muy importante de agua. No obstante, también reseñó que la empresa responsable del servicio de aguas, Aguas de Valladolid S.A., había dejado de prestar el servicio de facturación de agua desde el 1 de julio de 2017 y que, a partir de dicha fecha, fue otra empresa (Aquavall) la encargada de dicho servicio. En definitiva, en atención a estas dos circunstancias rebajó el importe de los daños en el porcentaje indicado y fijó la indemnización en la cifra ya apuntada de 44.523,60 euros.

La Audiencia también recogió como hechos probados los sucesivos contratos de arrendamiento y el contenido de los mismos, sin desdecir la conclusión probatoria de la sentencia de primera instancia, según la cual los propietarios no revisaban realmente el estado del local cuando este cambiaba de inquilino.

El título de imputación en el que basó la responsabilidad de los demandados fue la culpa o negligencia del art. 1902 CC. En primer lugar, descartó la responsabilidad de los arrendatarios -que en cualquier caso no habían sido demandados- porque la causa de los daños era ajena al deber de conservación del local para el uso al que era destinado, y no podía exigirse a los inquilinos la sustitución de los elementos estructurales que dan servicio a las instalaciones esenciales del local y que no están a la vista.

A continuación, explicó las dificultades de establecer un título de imputación frente a los propietarios cuando no existía ninguna avería visible que les hubiera hecho sospechar del mal estado de las tuberías. No obstante, la sentencia apreció un reproche culpabilístico en la conducta de los propietarios, a quienes imputó no haber observado toda la diligencia necesaria, pues a ellos correspondía vigilar que todas las conducciones e instalaciones se encontraban en perfecto estado y, tratándose de un inmueble tan antiguo, era recomendable realizar una revisión de las instalaciones cada cierto tiempo.

A este título de imputación subjetivo por culpa añadió que el propietario de un elemento constructivo que es susceptible de originar riesgos para terceros debe responder de las consecuencias lesivas que pueden derivarse del mismo, por lo que en casos como este el reproche culpabilístico debía evolucionar hacia soluciones cuasiobjetivas, pues el art. 1902 CC debía interpretarse en relación con el espíritu de otras normas basadas en la responsabilidad objetiva y en el criterio del riesgo, como las de los arts. 1905 a 1910 CC. Esta evolución se traducía, según la sentencia recurrida, en la inversión de la carga de la prueba, de modo que el perjudicado solo debía acreditar el daño y la relación de causalidad con los elementos de la propiedad del demandado y que, en contrapartida, correspondía a este acreditar que el siniestro hubiera ocurrido incluso aunque hubiera observado la necesaria diligencia, por concurrir fuerza mayor, o que resultaba imputable a un tercero, en cuyo caso la base de la responsabilidad se desplazaría al art. 1910 CC.

12.Los demandados han interpuesto un recurso de casación basado en dos motivos, ambos por interés casacional en la modalidad de contradicción con la doctrina de esta sala, que pasamos a analizar.

SEGUNDO.- *Motivos del recurso de casación*

1.El primer motivo del recurso se basa en la infracción del art. 1902 CC y de la doctrina de esta sala sobre la posibilidad de exigir responsabilidad extracontractual, con fundamento en dicha norma, al propietario arrendador de un inmueble por los daños y perjuicios ocasionados a otro inmueble situado en una planta inferior por filtraciones provenientes de la superior.

En el desarrollo del motivo, cita las sentencias de esta sala 2512/1993, de 20 de abril (realmente es la sentencia 384/1993, pues el número 2512 no es el número de sentencia, sino el del repertorio oficial de jurisprudencia -ROJ-), y 2904/2001, de 6 de abril (realmente es la sentencia 334/2001). Estas sentencias, a juicio de los recurrentes, exigen para establecer un título de imputación por culpa o negligencia del art. 1902



CC no solo que los demandados ostenten la propiedad del inmueble en el que se produce la avería causante de los daños a terceros, sino también que la causa del daño sea el mal estado de las instalaciones y que el propietario arrendador, con conocimiento de dicha circunstancia, deje de cumplir la obligación que le incumbe de repararlas.

2.El segundo motivo, que se plantea como subsidiario del anterior, invoca la infracción de la doctrina de esta sala que ha reiterado la improcedencia de aplicar al art. 1902 la teoría del riesgo y la inversión de la carga probatoria.

En el desarrollo del motivo, los recurrentes reprochan a la Audiencia la interpretación del art. 1902 CC desde los parámetros propios de la responsabilidad por riesgo, que exige que el daño derive de una actividad peligrosa que implique un riesgo anormalmente alto, cuando el mero hecho de ser propietario de un inmueble no puede considerarse un elemento de riesgo. Alegan también que no se ha tenido en cuenta la situación posesoria del inmueble. Cita las sentencias 149/2007, de 22 de febrero, 1070/2007, de 16 de octubre, y 831/2007, de 17 de julio.

TERCERO.- *Los títulos de imputación jurídica del resultado dañoso sufrido por terceros*

1.Como recuerda la sentencia 730/2021, de 28 de octubre, la existencia de responsabilidad civil requiere la concurrencia de una serie de requisitos bien conocidos: una acción u omisión, la producción de un daño, un título de imputación jurídica y una relación de causalidad entre la conducta del demandado y el resultado producido.

En este caso, la única cuestión controvertida a través de los dos motivos del recurso de casación está relacionada con el título de imputación jurídica, ya que no se discute que, debido a las fugas de agua procedentes de la instalación interna de fontanería del local de los demandados recurrentes, la empresa actora sufrió los daños a los que se ha hecho referencia. La parte demandante se ha conformado con su cuantificación en 44.523,60 euros y los demandados, recurrentes en casación, defienden la ausencia de un título de imputación jurídica que les haga responsables de estos daños, sin discutir con argumentos autónomos el importe de la indemnización en sí.

2.Pese a que no se discute la relación causal entre el mal estado de las tuberías por agotamiento de su vida útil y el daño causado a la empresa demandante, conviene recordar, antes de abordar la cuestión nuclear del título jurídico de imputación, la doctrina de la imputación objetiva como base del análisis del nexo de causalidad. Es sabido que la obligación de reparar el daño causado exige el concurso de una relación de causalidad entre la conducta de la persona a la que se atribuye el daño y el resultado producido y que, de acuerdo con esa doctrina de la imputación objetiva, es necesario deslindar los supuestos de mera asociación de hechos en el espacio y en el tiempo de aquellos otros en los que concurre una relación de causa-efecto entre ellos.

En palabras de la sentencia 730/2021, de 28 de octubre:

«La precitada relación causal no es sencilla de determinar, toda vez que, en la génesis de un resultado, normalmente confluyen un conjunto de causas, ya sean estas próximas o remotas, directas o indirectas, principales o accesorias, que conforman antecedentes condicionantes de su producción, lo que obliga a efectuar la correspondiente selección de causas para no hacer una exorbitante e injusta extensión del deber de indemnizar a un sujeto derecho por su mera intervención en una cadena causal. Incluso, en los supuestos de causa única, el esfuerzo delimitador no desaparece, pues habrá de valorarse si la conducta del demandado ostenta la entidad suficiente para poder atribuirle el daño.

»Hoy en día, en la determinación de la relación de causalidad, predominan las denominadas doctrinas de la bifurcación o de atribución causal de doble secuencia, en las que se distingue una causalidad material, natural o empírica, que actúa como presupuesto de una causalidad jurídica, que opera, a su vez, mediante la selección de unas causas jurídicamente relevantes. Todo ello, con la finalidad de impedir que una persona sea declarada responsable de un daño por el simple hecho de que su comportamiento se inserte en la cadena causal generadora de un resultado dañoso, si no concurren criterios de imputación, que permitan atribuirle el daño y correlativa obligación de resarcirlo.

»La primera secuencia de la relación causal es la denominada causalidad material, física o natural, de naturaleza fáctica, que se establece a través de la actividad probatoria desplegada en el proceso, dentro de la cual adquiere especial valor la prueba pericial. Se determina mediante la doctrina de la eliminación, es decir por medio de un experimento intelectual conforme al cual si suprimida hipotéticamente una conducta el resultado no se produce, esa conducta puede ser considerada como causal del daño (es la doctrina de la *conditio sine qua non* de los PETL o del *but for test* -de no haber sido por- del derecho anglosajón). Discurre al margen de connotaciones jurídicas y pertenece al ámbito del ser, se da o no se da. [...]



»La segunda secuencia consiste en la apreciación de la causalidad jurídica (causation in law del derecho anglosajón, objektive zurechnung del derecho alemán, traducida en España como imputación objetiva). Ésta, a diferencia de la anterior, se encuentra condicionada por connotaciones jurídicas. Corresponde al ámbito del deber ser. Impide que la mera circunstancia de que una conducta constituya un eslabón de una cadena causal determine, por esta única circunstancia, la atribución de la obligación de resarcir el daño. Opera mediante la utilización de una serie de criterios de determinación de la causalidad, tales como los riesgos generales de la vida, el fin de protección de la norma, la conducta alternativa conforme a derecho, la prohibición de regreso, el incremento del riesgo, la provocación del perjudicado, la competencia de la víctima, o la voluntaria asunción de riesgos, entre otros.

»La fiscalización, por parte de esta sala, de esta segunda secuencia de la causalidad, se lleva a efecto por medio del recurso de casación, al constituir una valoración jurídica, susceptible de ser incardinada en la vulneración de un precepto de derecho material o sustantivo, como el alegado por las partes recurrentes.

»Así las cosas, la denominada imputación objetiva sería el método ordinario, comúnmente aceptado por la jurisprudencia (STS 141/2021, de 15 de marzo), para impedir de esta forma la aplicación de la doctrina de la equivalencia de las condiciones (causa causae, causa causati, el que es causa de la causa, es causa del mal causado) y sus conocidos excesos en la atribución de un daño de forma desorbitante, desproporcionada e injustificada.

»En congruencia con lo expuesto, nos hemos pronunciado en el sentido de que la causalidad jurídica sirve para evitar que el sujeto negligente responda de cualquier consecuencia remota, improbable o indirecta que pudiera derivarse de su conducta (sentencias 208/2019, de 5 de abril y 141/2021, de 15 de marzo) [...].

»Por su parte, explica la esencia de dichos títulos de imputación, habitualmente utilizados en la decisión de los procesos de esta naturaleza, la STS 124/2017, de 24 de febrero, cuya doctrina reproduce más recientemente la sentencia 270/2021, de 6 de mayo, en los términos siguientes:

»"En la actualidad la Sala Primera del Tribunal Supremo acude a la teoría de la imputación objetiva; que en todo caso sirve para excluir la responsabilidad, y que tiene como pautas o reglas: a) Los riesgos generales de la vida: La vida tiene riesgos propios e inherentes, que son aceptados por todos. Es decir, las "desgracias" sí existen. b) La prohibición de regreso: Encontrada una causa próxima; no debe irse más allá, más atrás, buscando causas remotas. c) La provocación: Quien provocó la situación. Sin descartar que sea el propio perjudicado porque asumiese un riesgo no justificado. d) El fin de protección de la norma, e) El incremento del riesgo, o la conducta alternativa correcta. Si el daño se habría producido igual aunque se adoptase otra conducta. f) Competencia de la víctima (hechos o situaciones que estaban en el dominio de la víctima). g) Y, en todo caso, y como cláusula cierre, la probabilidad; lo que permite excluir la responsabilidad en los supuestos de eventos altamente improbables, imprevisibles, y que a la postre nos recuerdan el caso fortuito [sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2011 (STS 2897/2011, recurso 124/2008), 14 de marzo de 2011 (STS 1490/2011, recurso 1970/2006), 9 de febrero de 2011 (STS 560/2011, recurso 2209/2006), 25 de noviembre de 2010 (STS 6381/2010, recurso 619/2007), 17 de noviembre de 2010]".

3. Pese a que algunos pasajes de la sentencia recurrida pueden suscitar alguna duda sobre el verdadero título jurídico de imputación que sustenta la responsabilidad de los recurrentes, no nos cabe duda de que la razón decisoria de la sentencia se basa en la responsabilidad subjetiva y en el reproche culpabilístico del art. 1902 CC, pues el argumento esencial de dicha responsabilidad es la falta de diligencia que se aprecia en los propietarios de un local ubicado en un edificio de más de un siglo de antigüedad, que han mantenido alquilado a distintas empresas, siempre con destino a bar, sin vigilar si las conducciones y las instalaciones se encontraban en perfecto estado («pues siendo un inmueble tan antiguo resulta recomendable hacer revisión de las instalaciones cada cierto tiempo»). A este argumento central de la razón decisoria se añade (fundamento jurídico cuarto) que el hecho de que el local estuviera alquilado no exime a sus propietarios del deber de «reparar, sustituir o modificar los elementos relativos a los servicios y suministros indispensables [como las] instalaciones esenciales que discurren por la estructura de la construcción, no a la vista». Esta obligación, razona la sentencia, no puede exigirse a los arrendatarios del local, salvo que dichos elementos resultaran dañados o afectados por una acción u omisión que les resultara imputables.

Es cierto que la sentencia, además de esta clara imputación jurídica basada en la culpa, incluye algunas reflexiones sobre las tendencias en la interpretación del art. 1902 CC y sobre los intentos de objetivizar en alguna medida la responsabilidad subjetiva que sirve de fundamento a la norma. Nos referimos a las alusiones que hace la sentencia a las «soluciones cuasiobjetivas», a la interpretación del art. 1902 CC en coherencia con el espíritu de la responsabilidad objetiva presente en los arts. 1907, 1908 y 1910 CC, a la inversión de la carga de la prueba y al riesgo como título jurídico de imputación de la responsabilidad objetiva.



Esas reflexiones no siempre son ajustadas a la doctrina de esta sala, pues, como recuerda, entre otras muchas, la sentencia 678/2019, de 17 de diciembre, con cita de otras anteriores, como la 185/2016, de 18 de marzo, solo en actividades de carácter anormalmente peligroso puede justificarse la carga de probar la falta de culpa, mientras que, para el resto de actividades, rige el art. 217 LEC, y, por lo tanto, corresponde al perjudicado la carga de la prueba de la culpa. En similar sentido, hemos reiterado que la objetivación de la responsabilidad civil no se adecua a los principios que informan su regulación positiva y que la doctrina de esta sala no ampara la inversión de la carga de la prueba en el ámbito de la responsabilidad subjetiva por culpa, sin perjuicio de los efectos del principio de facilidad probatoria previsto en el art. 217.7 LEC. Como destaca la citada sentencia 678/2019, de 17 de diciembre:

«[...] El mero hecho de que se haya producido el resultado dañoso, realización del riesgo creado, no puede considerarse prueba de culpa -demostración de que "faltaba algo por prevenir"-, puesto que ello equivaldría a establecer una responsabilidad objetiva o por el resultado, que no tiene encaje en el artículo 1902 CC.

»"La apreciación de la culpa es una valoración jurídica resultante de una comparación entre el comportamiento causante del daño y el requerido por el ordenamiento. Constituye culpa un comportamiento que no es conforme a los cánones o estándares de pericia y diligencia exigibles según las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. El mero cumplimiento de las normas reglamentarias de cuidado no excluye, por sí solo, el denominado "reproche culpabilístico".

»La precitada STS 185/2016, igualmente concluye que el carácter anormalmente peligroso de una actividad puede justificar la carga de probar la falta de culpa, mientras que, para el resto de actividades, rige el art. 217 LEC, y, por lo tanto, corresponde al dañado la carga de la prueba de la culpa. [...]

»Como señala, por su parte, la STS 210/2010, de 5 abril, cuya doctrina reproduce la STS 299/2018, de 24 de mayo:

»"La jurisprudencia no ha llegado al extremo de erigir el riesgo como criterio de responsabilidad con fundamento en el artículo 1902 CC (SSTS 6 de septiembre de 2005, 17 de junio de 2003, 10 de diciembre de 2002, 6 de abril de 2000 y, entre las más recientes, 10 de junio de 2006 y 11 de septiembre de 2006) y ha declarado que la objetivación de la responsabilidad civil que no se adecua a los principios que informan su regulación positiva. La jurisprudencia no ha aceptado una inversión de la carga de la prueba, que en realidad envuelve una aplicación del principio de la proximidad o facilidad probatoria o una inducción basada en la evidencia, más que en supuestos de riesgos extraordinarios, daño desproporcionado o falta de colaboración del causante del daño, cuando éste está especialmente obligado a facilitar la explicación del daño por sus circunstancias profesionales o de otra índole (STS de 2 marzo de 2006)".

CUARTO.- *La responsabilidad de los propietarios por los daños por agua causados por averías en inmuebles arrendados*

1.Compartimos la razón decisoria esencial de la sentencia recurrida, pues efectivamente en el caso que enjuicamos los propietarios han incurrido en una omisión culposa consistente en no vigilar y comprobar si las instalaciones de fontanería de un local ubicado en un edificio de más de un siglo de antigüedad, que han mantenido alquilado sin solución de continuidad a diferentes empresas, se encontraban en buen estado. Consideramos, además, que ese deber de comprobación y vigilancia que los recurrentes han incumplido era especialmente exigible en un local destinado a bar en el que los inquilinos iban cambiando sin una supervisión efectiva por parte de los propietarios del estado del local. Integramos, en este punto, las conclusiones probatorias de la sentencia de primera instancia sobre la falta de supervisión efectiva por los propietarios del local en las transiciones entre los tres contratos de arrendamiento que rigieron desde la adquisición del inmueble, pues este hecho no es desmentido por la sentencia recurrida.

Añadimos a ello que el hecho de que en los distintos contratos de arrendamiento se hiciera constar que el local se encontraba en buen estado de habitabilidad, o incluso la asunción por los arrendatarios de la obligación de afrontar las reparaciones correspondientes a «atranques y desatranques [y] de fontanería» en nada obsta a la responsabilidad que incumbe a los propietarios por los daños causados a consecuencia del mal estado de los elementos estructurales de las instalaciones del local. Las prescripciones de estos contratos solo tienen fuerza vinculante entre las partes que lo firmaron (art. 1257 CC), de modo que podrían sustentar a lo sumo un derecho de repetición de los propietarios frente a los inquilinos, pero en ningún modo serían oponibles frente a terceros.

2.La regulación de los arrendamientos en el CC (arts. 1554.º, 1563 y 1564) y en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) establece claramente la obligación de los arrendadores de realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda o local en las condiciones de



habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 CC (arts. 21 y 30 LAU).

3.Existen, además, múltiples normas que establecen la obligación de los propietarios de los inmuebles, independientemente de su situación posesoria, de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

3.1.El art. 16.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece como obligaciones de los propietarios «conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento [...]». Estos deberes son distintos de los que la misma ley asigna a los usuarios («sean o no propietarios»), que se limitan (art. 16.2) a «la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento».

3.2.Aunque no resulta de aplicación directa al caso, sí debe tenerse en cuenta, a la vista de la medianería vertical entre edificios, el art. 9.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH), que obliga a los propietarios (apartado 1.b]) a «[m]antener en buen estado de conservación su piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad ni a otros propietarios resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder».

3.3.El art. 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, prevé obligaciones similares para los propietarios de los inmuebles, quienes deberán:

«[...] b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

»1º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

»2º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el art. 106 [...]».

3.4.También el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al regular en el art. 15 el contenido del derecho de propiedad, los deberes y las cargas, prescribe:

«1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

»[...] b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos».

4.La responsabilidad subjetiva por culpa apreciada en el caso que enjuiciamos no es incompatible con otros títulos jurídicos de imputación que pueden concurrir en otras circunstancias respecto de los inquilinos o poseedores, como la responsabilidad objetiva de quienes habitan en el inmueble según el tenor del art. 1910 CC, ni tampoco con la posible responsabilidad solidaria que puede declararse también frente a los propietarios en función de los hechos que queden acreditados en cada caso y de los títulos de imputación concurrentes. Por ello, las sentencias que se citan en el recurso como base del interés casacional que se invoca no afectan a la correcta solución de la sentencia recurrida, con las matizaciones que hemos explicado.

En efecto, en la sentencia 384/1993, de 20 de abril, los daños por agua, que afectaron al piso inferior, se debieron a la rotura del latiguillo o tubo exterior que unía la red general con el bidé, y la sala confirmó la absolución de los propietarios, que habían sido demandados junto con el arrendatario, esencialmente porque «entre los preceptos que el Código Civil dedica a regular las "obligaciones que nacen de culpa o negligencia" (Capítulo II del Título XVI del Libro Cuarto), el caso objeto de litis tiene una incardinación o subsunción normativa específica en el artículo 1910 [...] limitada exclusivamente [...] al que, por cualquier título (arrendatario, en el caso que nos ocupa), habita la vivienda, como "principal" ó "cabeza de familia" en la misma [y] no alcanza al propietario-arrendador». La diferencia con el caso que nos ocupa es que la causa de la avería se encontraba en un elemento externo y visible y el título jurídico de imputación que se consideró adecuado fue el del art. 1910 CC. Ciertamente, la sentencia contiene el párrafo que transcribe el recurso, que es el siguiente:

«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 1902 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 (número 2º del artículo 1554 del citado Código y artículo 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), pero dicha hipótesis no concurre [...]».



No obstante, este inciso no puede ser descontextualizado e interpretado de modo aislado sin tener en cuenta las peculiaridades del caso enjuiciado, en particular el carácter externo y visible del elemento de la instalación que causó la inundación del piso inferior, por más que el inquilino -pudiendo hacerlo, por tener el llamado «dominio del hecho»- no se hubiera dado cuenta de su mal estado, y el razonamiento nuclear en torno al art. 1910 CC, que efectivamente no podía ser aplicable a los propietarios.

En el caso de la sentencia 334/2001, de 6 de abril, pese a que los daños por agua procedían de la rotura de una tubería, se excluyó la responsabilidad del propietario porque se reprodujo el texto de la sentencia 384/1993, de 20 de abril y porque la audiencia provincial había considerado aplicable el art. 1907 CC. La estimación del recurso de casación del propietario se basó en la inaplicabilidad de dicha norma, pues los daños causados no podían calificarse como «ruina» y, tratándose de un edificio de pisos, se consideró que el supuesto de hecho encajaba en el art. 1910 CC.

Circunstancias similares se aprecian en la sentencia 204/2021, de 15 de abril, del Pleno de esta sala, en la que nos pronunciamos sobre la responsabilidad del propietario por daños por agua procedente de un inmueble arrendado, en un caso en el que no constaba la causa de la rotura del elemento que provocó las filtraciones (el tubo flexible de un lavamanos). También en ese caso -en el que se había demandado al inquilino y a la propietaria- la audiencia provincial había condenado a la arrendadora con apoyo en el art. 1907 CC y estimamos entonces el recurso de casación de dicha propietaria porque el caso enjuiciado no integraba el concepto de «ruina» definido en esa norma, y su responsabilidad no podía sustentarse en el art. 1910 CC -en el que se había basado la sentencia del juzgado para condenar al inquilino-, pues no habitaba en el inmueble. Se tuvieron en cuenta, como no podía ser de otro modo, los hechos probados, y, en particular, dos datos fácticos relevantes que ya han sido mencionados: que no constaba la causa de la rotura del tubo flexible del lavamanos que produjo las filtraciones y que nadie avisó a la propietaria de la rotura ni de la necesidad de acometer tareas de reparación o mantenimiento en el elemento causante de la avería.

El recurso de casación de la propietaria invocó la infracción de los arts. 1902, 1907 y 1910 CC. Justificó el interés casacional en la oposición a la doctrina de nuestras sentencias 384/1993, de 20 de abril y 334/2001, de 6 de abril, reiterada en la 807/2003, de 22 de julio y argumentó que no era legal ni racionalmente exigible una constante supervisión de la vivienda, que había de presumir que se encontraba en buen estado. Dicho recurso fue estimado con los siguientes argumentos:

«De la doctrina jurisprudencial derivada de las sentencias 807/2003, de 22 de julio, 859/2000, de 29 de septiembre y de las invocadas en los motivos de casación, se infiere que no puede imputarse responsabilidad al propietario de vivienda arrendada cuando el inquilino no ha advertido de la existencia de deficiencias en el inmueble, descartando la aplicación del art. 1907 del C. Civil, al no estar previsto para los supuestos de daños por inundación».

»En concreto la sentencia 807/2003, de 22 de julio, declaró:

»"Por el mismo cauce procesal que el anterior y los siguientes, el motivo segundo alega infracción del art. 1907 del Código Civil. Dice la sentencia de 9 de marzo de 1998, citada en la de 29 de septiembre de 2000, que "la responsabilidad de índole predominante subjetiva que proclama el art. 1907 del Código Civil, viene lógicamente referida al supuesto de que se produzca la ruina de un edificio (entendió este término en sentido amplio, comprensivo de cualquier género de construcción) única y exclusivamente como consecuencia de la falta de las reparaciones necesarias por parte de su propietario", y la sentencia de 3 de abril de 1996 señala que este art. 1907 "hace referencia a los daños que resulten de la ruina del edificio, debiendo entenderse el concepto de ruina -al igual que en el art. 389- en su sentido propio sin que puedan incluirse en el mismo los daños causados por inundación consecuenta a una obstrucción de tuberías que, en su caso, habría de reconducirse al art. 1902". Asimismo, como dice la sentencia de 6 de abril de 2001, "en primer lugar ha de señalarse la total inaplicación del art. 1907 del Código Civil....para resolver la cuestión sometida a debate judicial que no es otra que la indemnización de daños y perjuicios ocasionados en local situado en planta inferior por filtraciones de agua procedentes de un piso superior, supuesto de hecho totalmente distinto del contemplado en el citado art. 1907"».

»Por otro lado el art. 1910 del C. Civil (supuesto de «responsabilidad objetiva o por riesgo») imputa la responsabilidad al que habite la casa o parte de ella, y es un hecho probado que el propietario no la habitaba dado que estaba arrendada (sentencia 384/1993, de 20 de abril) [...]».

5.A diferencia de los supuestos examinados en esas sentencias, en este caso compartimos la apreciación de la responsabilidad extracontractual por culpa subjetiva que la audiencia provincial aplicó como razón esencial, porque ha quedado probada la falta de diligencia de los propietarios en el mantenimiento de los elementos estructurales del sistema de fontanería que, por su antigüedad y por el tránsito de inquilinos, tendrían que haber



sido revisados, y porque la causa de los daños responde sin duda al agotamiento de unas tuberías antiquísimas que no fueron sustituidas en la reforma de 2013.

Debemos tener en cuenta, además, que las normas citadas en el apartado 3 de este fundamento jurídico imponen a los propietarios unas obligaciones de conservación que han sido manifiestamente incumplidas. Tratándose de un local alquilado que ha experimentado varios traspasos sin supervisión de los propietarios, si la causa de la inundación se localiza en un elemento interno del sistema estructural de fontanería, que no es apreciable a simple vista y permanece oculto, no puede exigirse a los arrendatarios que den aviso de algo que desconocen por completo.

Ante la ignorancia previa de la existencia de una avería estructural que permanece oculta para el inquilino y que, en consecuencia, no puede ser comunicada al propietario, las normas citadas en el apartado 3 sustentan con mucha más solidez la responsabilidad del propietario que la del arrendatario, sin perjuicio de la eventual acción de repetición que corresponda al primero contra el segundo en función de los pactos previstos en el contrato de arrendamiento, que en ningún caso serán oponibles a los terceros perjudicados. La relación física entre los locales afectados es, además, de colindancia vertical, que es una situación diferente de la prevista en el art. 1910 CC.

Tenemos en cuenta, por último, que la tesis del recurso vaciaría de contenido el principio de indemnidad de los perjudicados, pues ante este tipo de averías ocultas, cuya existencia se desconoce hasta que el agua encuentra una salida, frecuentemente en tromba y con una importante capacidad lesiva, no podría exigirse al inquilino adivinar o prever un defecto que permanece oculto y, como nunca se produciría la comunicación al arrendador, si su responsabilidad se hiciera depender exclusivamente de dicha comunicación, el perjudicado quedaría completamente indefenso sin posibilidad alguna de lograr la reparación del daño sufrido.

QUINTO.- Desestimación del recurso

1.Los argumentos expuestos en el fundamento de derecho anterior conducen a la desestimación del primer motivo del recurso.

2.El segundo motivo, formulado con carácter subsidiario, debe ser desestimado por apartarse de la razón decisoria de la sentencia recurrida y por falta de efecto útil. Reiteramos que la razón decisoria de la sentencia recurrida no se basa realmente ni en la responsabilidad objetiva, ni en el riesgo como criterio de imputación, ni en la inversión de la carga de la prueba. Además, como hemos reiterado en múltiples sentencias (por todas, sentencia 573/2026, de 15 de abril, que cita las sentencias 767/2013, de 18 de diciembre, y 366/2022, de 4 de mayo) no puede surtir efecto en casación motivos que no determinen la alteración del fallo recurrido.

SEXTO.- Costas y depósitos

1.De acuerdo con lo previsto en el art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la parte recurrente.

2.Procede acordar también la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido
:

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Domingo y D.ª María Cristina contra la sentencia 267/2021, de 2 de julio, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Zamora en el recurso de apelación 377/2020, derivado del juicio ordinario 48/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 5 de Zamora.

2.º-Condenar a la parte recurrente al pago de las costas del recurso de casación que desestimamos y acordar la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.