

CALLEJO RODRÍGUEZ, Carmen, *Responsabilidad por los daños resultantes de cosas caídas o arrojadas desde edificios*, Reus, Madrid, 2021.

por

AMELIA SÁNCHEZ GÓMEZ

*Profesora contratada Doctora de Derecho civil  
del Departamento de Derecho civil de la UCM*

Como anuncia su título, este libro afronta el estudio del artículo 1910 del Código civil referido a la responsabilidad por los daños causados por las cosas caídas o arrojadas desde una casa o parte de ella que, como es sabido, se hace recaer sobre el cabeza de familia que habita en ella. Como se pone de manifiesto a lo largo de sus páginas, estamos ante una cuestión de indudable interés o utilidad pública, a saber, la seguridad del tráfico viario, que nació en Roma, se mantuvo a lo largo de los siglos y pervive hoy.

Sobre el precepto analizado es digna de mención la interpretación extensiva del mismo, como resulta del estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, así como de los pronunciamientos de las Audiencias Provinciales. Este proceder ha permitido su aplicación a supuestos muy variados, algunos de candente actualidad, a los que se presta especial atención, como los acaecidos tras el paso de la borrasca Filomena, que provocó en muchas localidades daños por la caída de la nieve y del hielo acumulados en los edificios.

La autora ha dividido su obra en cuatro capítulos.

En el primero expone sus antecedentes y estudia la naturaleza jurídica de la responsabilidad que instituye el precepto comentado.

En el examen de los antecedentes históricos se destaca cómo la cuestión de la responsabilidad que contempla el artículo 1910 preocupó ya desde el Derecho Romano ante la frecuencia con que se producían accidentes ocasionados por las cosas caídas o arrojadas desde las casas. A través del Derecho pretorio, por razones de utilidad pública y para garantizar la seguridad del tráfico viario, se arbitraron ciertas acciones que otorgaban protección a los transeúntes, potenciales víctimas del estilo de vida romano. Para el ejercicio de estas acciones y, ante la dificultad de determinar con certeza al autor del evento dañoso, se atribuyó la legitimación pasiva a quien habitase la casa de la que procedía el objeto. La preocupación del legislador ante este tipo de eventos dañosos permaneció a lo largo del tiempo, lo que tuvo su fiel reflejo en todos los Proyectos de Código civil que acogieron su regulación expresa —apartándose de la línea seguida por el codificador francés—, y que cristalizó en nuestro artículo objeto de análisis.

La autora afronta, en segundo lugar, el estudio de la naturaleza jurídica de la responsabilidad del cabeza de familia. Para ello, realiza un detenido examen

de la posición de la jurisprudencia y de las tesis doctrinales que se han venido manteniendo, concluyendo que estamos ante un caso de responsabilidad objetiva, fundado en el riesgo creado por el uso de las cosas. En consecuencia, quien como principal utiliza, disfruta o explota el inmueble desde el que cae la cosa causante del daño, debe responder, sin poder exonerarse, aunque acredite un comportamiento diligente. En efecto, quien obtiene un beneficio directo por el uso de una cosa debe soportar los costes que la misma conlleva, entre ellos, la indemnización del quebranto sufrido por un tercero. Todavía más, responde como guardián, por ser quien debe controlar la esfera del riesgo, esto es, la casa que habita. Su responsabilidad, en definitiva, no se fundamenta en que las cosas hayan sido arrojadas intencionalmente o que han caído porque no estaban colocadas en un lugar seguro, sino meramente en que la cosa procede de un determinado entorno, la casa, que es el lugar sobre el que extiende su control.

En tercer lugar, tras el examen de la naturaleza jurídica de la responsabilidad se analizan las causas de exoneración de dicha responsabilidad, con especial atención al viento como posible hecho constitutivo de fuerza mayor, por cuanto es el supuesto que genera más litigiosidad.

Situados en el capítulo segundo, se aborda con gran exhaustividad la determinación del sujeto responsable para lo cual la autora examina diversas cuestiones de gran interés. Entre otras, pueden citarse, la relativa a qué ha de entenderse por habitar una casa; o qué quiere decir habitar como cabeza de familia; o quién es el sujeto responsable cuando varias personas habitan una casa en condiciones de igualdad; o quiénes son las personas por las que se debe responder o, en fin, la relativa a la acción de regreso que pueda proceder, en su caso, frente al causante directo del daño; sin olvidar qué sucede en los supuestos en que no puede identificarse al autor del evento dañoso.

Igualmente estudia si es preciso que la casa se use, es decir, se habite, para que su principal responda por los daños causados por las cosas caídas o arrojadas. Esta interpretación, sin embargo, plantea dudas a la autora pues, como señala, llevaría a concluir que los supuestos de daños por cosas caídas o arrojadas desde casas deshabitadas deberían reconducirse al artículo 1902 del Código civil lo que, por una parte, hace de peor condición al perjudicado frente al dañado de cosas procedentes de casas habitadas, al tener que identificar al autor del hecho dañoso y probar la concurrencia de culpa; y por otra, favorece y premia al propietario que no habita y no cuida. En definitiva, la exigencia del hecho de habitar daría origen a dos regímenes de responsabilidad diferentes según la casa estuviese habitada o deshabitada: objetiva para el primero y subjetiva para el segundo.

Frente a esta interpretación, sostiene la autora que, de acuerdo con la finalidad del artículo 1910, recuérdese, mantener la seguridad en los lugares de tránsito y proteger al perjudicado sin tener que probar quién es el autor del hecho dañoso, se debe poner el acento en el hecho de tener la disponibilidad de la vivienda, local o recinto para ser usado, y no en el hecho de habitar o morar. La casa es un bien potencialmente peligroso que reporta una utilidad al propietario, la habite o no, por lo que debería responder objetivamente de los daños que causa.

No desconoce la autora que la mención en el artículo 1910 del Código civil del hecho de que el sujeto responsable habite en la casa, indica que la responsabilidad se anuda al uso de la vivienda y no a la titularidad dominical. Asimismo, es evidente que el precepto referido no utiliza el término «propietario», frente a los cercanos artículos 1906, 1907 y 1908 del Código civil que sí se refieren a él, lo que permite deducir que no es un *lapsus* del legislador, sino que la elusión del término propietario hay que tenerla por voluntaria.

Sin embargo, concluye que con ello no se persigue instituir un régimen de responsabilidad civil diferente para los daños causados por las cosas que proceden de inmuebles, según estén habitados o no, sino excluir la responsabilidad del propietario cuando es un tercero quien habita la casa de la que procede el objeto dañoso, de manera que recaería sobre quien efectivamente la usa, ya sea el arrendatario, el usufructuario, el titular de un derecho real de uso y habitación, el comodatario, el precarista, e incluso el okupa, excluyendo la responsabilidad del propietario porque no habita. Por el contrario, si la casa está desocupada, resultaría responsable el propietario de acuerdo con el artículo 1910 del Código civil por ser quien tiene la disponibilidad de la vivienda, local o recinto, quien recibe su utilidad, se beneficia de ella, asume el deber de controlar lo que ocurre allí. El guardián originario es el propietario, pero deja de serlo cuando pierde su uso. Pero no perdiendo el uso, mantiene la disponibilidad y el control y estima que debería responder como cabeza de familia, como principal.

Una vez examinado quién es el sujeto responsable, en el capítulo tercero se adentra en el análisis del ámbito objetivo de la responsabilidad del cabeza de familia para determinar cuál es lugar del que ha de proceder la cosa que cae o es arrojada y cuál el lugar al que cae la cosa y en el que se produce el daño, así como los objetos cuya caída puede dar origen a la responsabilidad del artículo 1910 del Código civil.

Entre estas cuestiones, y en relación con el lugar al que cae la cosa y en el que se produce el daño, se refiere a la cuestión más discutida que consiste en determinar si su ámbito se circunscribe a los daños causados por un objeto que procede del interior de la casa y sale hasta el exterior, o también se incluyen los ocasionados por un objeto que procede del interior de un recinto y que cae dentro del mismo. Estima la autora que la finalidad del artículo 1910 no es proteger en todo caso a quienes se encuentran dentro de propio recinto del que procede el objeto que causa el daño, sino garantizar la seguridad en los lugares de tránsito, ya se trate de un vía pública o privada. Daños, en definitiva, ocasionados por el lanzamiento o la caída o filtración de objetos hacia el exterior de la casa de la que procede, si bien, adecuando el artículo 1910 a la realidad social actual (art. 3.1 CC) sería posible su aplicación a los daños causados por el lanzamiento o caída de objetos en el interior de cualquier recinto cerrado donde se reúnan una pluralidad de personas con cualquier fin (como un centro comercial, cine, teatro, sala de conferencias o congresos, un auditorio, o un estadio de fútbol), en tanto estos lugares puedan calificarse como lugar de tránsito.

Finalmente, y ya en el capítulo cuarto, examina si se incluyen en el ámbito de aplicación del artículo 1910 las cosas que forman parte de los edificios y, con acierto, se acomete el análisis de la responsabilidad del cabeza de familia en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal a los efectos de determinar a quién corresponde la responsabilidad por los objetos que se caen o se arrojan desde los mismos teniendo en cuenta la gran diversidad de supuestos que se pueden presentar. Considera que, en principio, tratándose de daños que tienen su origen en los elementos comunes, la responsabilidad se atribuye a la comunidad de propietarios pues es quien ostenta la facultad de usarlos y tiene la obligación de conservarlos. En este sentido, constituye doctrina jurisprudencial mantener la existencia de una responsabilidad meramente objetiva de la comunidad de propietarios cuando los daños son causados por las cosas que se arrojen o cayeren desde el espacio común del edificio. Sin embargo, apunta que esta regla general ha de ser objeto de matizaciones, para lo que deben distinguirse diferentes supuestos que son objeto de un análisis separado

según se trata de cosas arrojadas o caídas desde un elemento común, y en este segundo caso si lo que cae es el propio elemento, o un objeto depositado en un elemento común de uso común, o por el contrario, si el objeto procede de un elemento común de uso privativo, o si estamos ante la caída de objetos fijados o colocados en elementos comunes, como ocurre con las estructuras de aluminio de cerramientos de terrazas situadas en la cubierta del edificio, o de toldos o tenderos atornillados a la fachada del edificio.

En suma, el resultado de este trabajo riguroso es el libro que se presenta fruto de una labor de investigación exhaustiva y profunda que ha permitido recuperar y traer de nuevo a la actualidad el «olvidado» artículo 1910 del Código civil.