



RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR EL ARRENDATARIO EN LAS ZONAS COMUNES



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Son muchos los propietarios que compran una vivienda a modo de inversión con la finalidad de poder obtener un rendimiento económico ya sea para destinarla a arrendamiento para uso residencial permanente o de temporada o como vivienda de uso turístico. Sin embargo, el hecho de que sean otros los que hagan uso de la vivienda, no se traduce en un incumplimiento de las obligaciones inherentes a la condición de propietario. A

este respecto, la LPH en su art. 9.a dispone que “es obligación del propietario respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes”. Pero ¿cómo puede el propietario cumplir con su obligación si no habita en la vivienda? Y lo más importante y, de ahí el objeto de este artículo, ¿es responsable de los daños causados por su inquilino en los elementos o instalaciones comunitarias? En relación con la responsabilidad del arrendador, existen hasta tres corrientes doctrinales, pero tienen como punto de unión imputar/declarar la responsabilidad del arrendador, cuanto menos solidaria con el arrendatario, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

CONSEJOS PARA EL ARRENDADOR

- Incluir en el contrato una cláusula en la que el arrendatario se comprometa a asumir directamente la responsabilidad de los daños ocasionados en los elementos comunes de la finca exonerando de toda responsabilidad al arrendador.
- Suscribir una póliza que asegure los daños causados por el arrendatario en los elementos o instalaciones comunes de la finca de forma que la comunidad se dirija directamente contra la póliza.
- Y por último y no menos importante, ¿a quién debe dirigirse la comunidad para reclamarle la reparación de los daños ocasionados sino se hace cargo el arrendatario? En ese caso, siempre debe comunicar al propietario de la vivienda los daños causados y el importe de su reparación para que proceda a su pago bien de forma personal o con cargo a su póliza.

1. Cuando la comunidad ha informado al arrendador de la actuación/actividad llevada a cabo por el arrendatario o de los daños causados requiriéndole para que adopte las medidas correctoras necesarias.
2. Conducta pasiva por parte del arrendador que no ha requerido al arrendatario del cese de las actividades molestas o dañosas, lo que se traduce en una “culpa in vigilando” y en una responsabilidad extracontractual (art. 1903 CC).
3. Relación de causalidad entre la posición pasiva adoptada por el arrendador y los daños causados.

Esta cuestión fue objeto de análisis en las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo el 6 de abril de 2001 y 4 de diciembre de 2007, en las que se trataba de conjugar las obligaciones del propietario de la vivienda, la extensión del deber de vigilancia y el alcance de la responsabilidad de los daños causados cuando la vivienda se encuentra arrendada. El Alto Tribunal concluyó que el cabeza de familia que habita una casa o parte de ella es responsable de los daños causados, en este caso, el arrendatario y no el propietario por cuanto que es aquél y no éste quien dispone de la vivienda y quien habita en la misma.