

La responsabilidad del arrendatario por los daños o desperfectos en la vivienda arrendada.

Es reiterada la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** (por todas, STS Civil, Sección 1ª, 70/2016, de 17 de febrero que hace remisión a la STS Civil 458/2008, de 30 de mayo) que establece una presunción "**iuris tantum**" de recepción del bien inmueble arrendado (y sus enseres) en buenas condiciones por parte del arrendatario.

En este sentido la **jurisprudencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo** tiene reconocido que el **artículo 1.563 del Código Civil** establece una **presunción de responsabilidad del deterioro o pérdida de la cosa arrendada "a no ser que se pruebe ocasionado sin culpa suya"**, constituyéndose, por tanto, en una presunción iuris tantum que puede ser desvirtuada a través de la prueba en contrario, como puede ser la prueba de la diligencia en la evitación de un daño previsible.

Así, la doctrina jurisprudencial sobre la inversión de la carga de la prueba contenida en el artículo 1.563 del Código Civil entiende que en cuanto responsabiliza al arrendatario del deterioro o pérdida de la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, viene a establecer una presunción iuris tantum de culpabilidad que opera contra el arrendatario, e impone a éste la obligación de probar que actuó con toda la diligencia exigible para evitar la producción del evento dañoso (**Sentencias de esta Sala de 10 de marzo de 1971 , 24 de septiembre de 1983 , 7 de junio de 1988 y 9 de noviembre de 1993**), y no cabe entender que por el mero hecho de haberse dedicado la cosa arrendada al uso pactado se haya de tener por probado que se ha actuado con toda la diligencia exigible (En el mismo sentido, **las Sentencias de 25 de mayo de 2006 (Recurso 3366/1999) ; de 18 de julio de 2006 (Recurso 4029/1999) ; y de 5 de marzo de 2007 (Recurso 1877/2000)**, entre otras).

Por tanto, el artículo 1.563 del Código Civil establece una responsabilidad extraordinaria del arrendatario de conservación de la cosa arrendada hasta el punto de que, en el caso de existir tal contrato de locación, el principio general de carga de la prueba en la responsabilidad por culpa -que implica que el demandante deba probar la del demandado para obtener el resarcimiento del daño- se invierte, debiendo ser el demandado el que pruebe que actuó con diligencia. Dicha responsabilidad se deriva del hecho mismo de la posesión que obliga a conservar los bienes ajenos poseídos en el mismo estado de conservación en que se recibieron».

Debemos precisar, ahora, que la prueba que debe suministrar el arrendatario para desvirtuar la presunción del artículo 1.563 del Código Civil ha de ser la suficiente para acreditar que existe una explicación causal del referido deterioro o pérdida que excluye que tal resultado dañoso sea imputable al arrendatario o, a tenor del siguiente **artículo 1.564 del Código Civil**, que excluya que el deterioro o pérdida pueda atribuirse a negligencia de aquél o éstas (**prueba del caso fortuito**); o, en el supuesto de desarrollarse en el inmueble arrendado una actividad peligrosa, que excluya que el evento dañoso fue realización de un riesgo típico de tal actividad (**prueba de la fuerza mayor**).

Ello se entiende **salvo** que el arrendatario pruebe haberse ocasionado el daño sin culpa suya, imponiendo en este sentido el artículo 1.555.2º del Código Civil al arrendatario la obligación de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

Por tanto, los principios básicos que han de regir la materia relativa a los daños o desperfectos en la cosa arrendada pueden sintetizarse en los siguientes:

a) A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 1.562 CC).

b) El arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia y destinarla al uso pactado (art. 1.555.2 CC).

c) El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

d) El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, y es igualmente responsable del deterioro causado por las personas de su casa (arts. 1.563 y 1.564 CC), inversión probatoria que se justifica porque es el inquilino el que se encuentra en la custodia, posesión y disfrute de la cosa arrendada, y por tanto en mejor posición probatoria, como creador de los riesgos.

De todo ello se desprende que la inversión de la carga de la prueba que establece este régimen se predica respecto de la culpa, pero no en cuanto al daño. Es por ello que el arrendador que ejercite la acción de responsabilidad contractual contra el arrendatario no está eximido de probar la existencia de daño.

En caso de acreditarlo, la presunción "iuris tantum" que resulta de estos preceptos obliga al arrendatario a probar que los daños no se deben a su culpa, debiendo desplegar prueba suficiente para demostrar que son imputables a otros agentes.

Salvo mejor opinión en Derecho.

bufediar@diazarias.com

STS Civil, Sección 1ª, 70/2016, de 17 de febrero:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c337d830044725fa/20160227>