



Roj: **SAP IB 1205/2025 - ECLI:ES:APIB:2025:1205**

Id Cendoj: **07040370032025100354**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **20/05/2025**

Nº de Recurso: **23/2024**

Nº de Resolución: **391/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ISABEL DEL VALLE GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00391/2025

Modelo: N10250 SENTENCIA

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

Teléfono:971-71-20-94 **Fax:**971-22.72.20

Correo electrónico:audiencia.s3.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: CGV

N.I.G.07040 42 1 2018 0007860

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000023 /2024

Juzgado de procedencia:JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 10 de PALMA DE MALLORCA

Procedimiento de origen:ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000288 /2018

Recurrente: Paula , Anton , Belinda , Elisa , Elsa

Procurador: ONOFRE PERELLO ALORDA, ONOFRE PERELLO ALORDA , ONOFRE PERELLO ALORDA , ONOFRE PERELLO ALORDA , ONOFRE PERELLO ALORDA

Abogado: MIGUEL JOSE BALLESTER CALVO, MIGUEL JOSE BALLESTER CALVO , MIGUEL JOSE BALLESTER CALVO , MIGUEL JOSE BALLESTER CALVO , MIGUEL JOSE BALLESTER CALVO

Recurrido: Pedro Antonio , Virginia

Procurador: COLOMA CASTAÑER ABELLANET, COLOMA CASTAÑER ABELLANET

Abogado: CRISTINA RUBIO COLL, CRISTINA RUBIO COLL

Rollo núm. 23/24

Autos núm. 288/18

SENTENCIA núm. 391/25

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE ACCIDENTAL

D. Jaime Gibert Ferragut

MAGISTRADOS:

D^a. Ana Calado Orejas

D^a María Isabel del Valle García

En Palma de Mallorca, a veinte de mayo de dos mil veinticinco.

VISTOS, en fase de apelación, los autos de juicio ORDINARIO n^o 288/18, sobre reclamación de cantidad derivada de acción de indemnización de daños y perjuicios por infestación de insectos ("**chinchés**"), seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de PALMA, actual ROLLO DE SALA n^o 23/24, actuando como parte APELANTE la parte demandada, la HERENCIA YACENTE DE D. Avelino , integrada por: 1) sus hijos: D^a. Elsa , Paula , D. Anton , D^a. Belinda y 2) su esposa D^a Elisa , representados por el procurador D. Onofre Perelló Alorda y defendidos por el letrado D. Miguel J. Ballester Calvo, y como parte APELADA los demandantes, D^a. Virginia y D. Pedro Antonio , representados por la procuradora D^a. Coloma Castañer Abellonet y defendidos por la letrada D^a. Cristina Rubio Coll.

Ponente la Ilma. Sra. María Isabel del Valle García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 24 de octubre de 2023, fue dictada sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Palma, en los autos de Juicio Ordinario n^o 288/18 , de los que trae causa el presente Rollo de Apelación n^o 33/24, cuyo fallo es literalmente el siguiente:

"F A L L O

"SE ESTIMA la demanda formulada por Doña Virginia y D. Pedro Antonio , representados por la Procuradora de los Tribunales Dña. Coloma Castañer Abellonet; frente a D^a. Elisa , D^a. Elsa , D^a. Paula , D. Anton y D^a. Belinda , representados por el Procurador de los Tribunales D. Onofre Perelló Alorda y, en consecuencia:

*1.- Se condena a la parte demandada al pago de las facturas emitidas para los tratamientos desparasitarios realizados en la vivienda de los demandantes y al pago de todos los gastos ocasionados por la infección de la vivienda por una **plaga** de **chinchés** cuyo origen está en la vivienda de los demandados, ascendiendo dicho importe a 6.925,49 euros.*

2.- Se condena a la parte demandada al pago de una indemnización por daños y perjuicios ocasionados a los actores de 9.000 €.

*3.- Se condena a la parte demandada a realizar los tratamientos necesarios a través de una empresa especializada en **plagas** para erradicar la infección, en caso de subsistir esta.*

4.- Se condena a la parte demandada al pago de las costas procesales".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución, se interpuso RECURSO DE APELACIÓN por la parte demandante, para que *"en su día se dicte Sentencia mediante la que se revoque la Sentencia de Instancia y se estime íntegramente el presente Recurso de Apelación con expresa condena en costas a la demandada".*

TERCERO.- Por la parte demandada, se presentó ESCRITO DE OPOSICIÓN A LA APELACIÓN interpuesta para que la Audiencia *"se sirva desestimar íntegramente el presente recurso de apelación formulado por la representación de LIVING BLUE MALLORCA, S.L. y confirme los pronunciamientos contenidos en la meritada Sentencia de fecha 18 de julio de 2023 que resultan objeto de impugnación en los presentes autos".*

CUARTO.- No habiéndose propuesto prueba por ninguna de las partes y seguido el recurso por los trámites previstos en la LEC de deliberación, votación y fallo en esta alzada, se procede al dictado de la presente sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la demanda origen de los presentes autos, se ejercita acción de indemnización de daños y perjuicios por los demandantes propietarios del DIRECCION000 del inmueble sito en la DIRECCION001 de Palma, contra los nudos propietarios y usufructuaria del DIRECCION002 , situado justo encima del suyo, como consecuencia de la infestación de **chinchés** que sufrieron en su vivienda, que procedentes, sin duda, del DIRECCION000 , donde anidaron y proliferaron sobremanera en la vivienda alquilada de los demandados, que, por lo que ha quedado acreditado en el procedimiento y especialmente en el acto del juicio y se recoge en la sentencia recurrida (totalmente estimatoria de la demanda), ellos o terceras personas a las que subarrendaron (porque era mucho el trasiego de personas), subieron colchones y objetos que recogieron de la calle (aparte de que los habitantes de la vivienda se dedicaban a la venta de objetos en forma de "mantero", de por sí es propiciatoria fuente de contagio y posterior transmisión al llevarse al domicilio).

Como se ha dicho, la sentencia de primera instancia es estimatoria porque en ella se han considerado probados todos los hechos alegados por los demandantes respecto de los perjuicios materiales que tuvieron que afrontar (pago de facturas por desinsectaciones y reposición de objetos porque así se lo indicaron los técnicos en este tipo de plagas), al igual que el sufrimiento moral que tuvieron que padecer, que, respetuosamente, la parte demandada condenada no ha cuestionado en ningún momento ni en cuanto a su ocurrencia, su intensidad ni su valoración económica.

SEGUNDO.- Pero sí que ha mostrado su disconformidad, y éste es el motivo de la interposición del Recurso de Apelación, de la parte demandada-APELANTE con la responsabilidad que respecto de sus clientes se ha declarado en la sentencia, porque ya desde la contestación, pasando por el juicio y ahora en el recurso de apelación, ha mantenido que los demandados y concretamente su representante, que es una de los hijos del propietario fallecido, D^a. Elsa , actuando en nombre de su madre usufructaria y demás hermanos (y que, además regenta una Gestoría, como se oye en la grabación que dijo en el acto del juicio), hizo todo lo posible para intentar conseguir entrar en la vivienda y realizar la fumigación que tenía que hacerse, encontrándose con la situación de que los inquilinos se lo impedían.

Concretamente alega en su recurso:

I.-PRIMER MOTIVO DE APELACIÓN:INCORRECTA VALORACIÓN DE LA PRUEBA E INCORRECTA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 9.1 B) DE LA LPH Y DE LOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL SOBRE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

.- A): PASIVIDAD DE LA PROPIEDAD:

En el Fundamento Jurídico Segundo de la sentencia, titulado: "De la obligación de responder de la parte arrendadora" y tras referirse a la inviolabilidad del domicilio como derecho fundamental contemplado en el artículo 18.2 de la Constitución Española , en aplicación del art. 9.1.b) de la LPH , que establece que: "*Los propietarios del inmueble arrendado han de actuar con la debida diligencia en su carácter de titulares de uno de los pisos de un edificio dividido en propiedad horizontal y que ha de ajustarse a las normas impuestas por la Ley que la regula*", se declara probada la existencia de pasividad en el comportamiento de los demandados, incumpliendo lo dispuesto en el precepto citado de la LPH, sin que existan motivos para ello, ya que ninguna de las posibles actuaciones que tenían que haberse realizado y que según la sentencia pudieran haber sido eficaces, se realizaron, cuando la realidad es que por la parte demandada se realizaron todas aquellas actuaciones que de haber tenido el resultado pretendido hubieran sido más rápidas y eficaces que las que se propone que tenían que haberse hecho, refiriéndose el recurso a los tiempos dilatados de la Administración de Justicia con relación a un procedimiento ordinario por actividades molestas y/o insalubres, la demostrada falta de respuesta por la jurisdicción penal ante una denuncia interpuesta como la de autos, mientras que de haberse conseguido el desahucio por falta de pago, hubiera sido mucho más rápido (si no hubieran enervado la acción de desahucio pagando los dos meses debidos) el desalojo del inmueble y la entrada en el mismo para realizar las tareas necesarias de erradicación de la **plaga de chinches**. Que fue, además, con un juicio de desahucio por expiración de plazo como finalmente se consiguió.

Que siempre estuvo la parte demandada a disposición de los requerimientos que le hacía la C.P. desde que en abril/mayo de 2017 puso en su conocimiento (y también la demandante posiblemente) que una de las vecinas de la finca estaba afectada por una **plaga de chinches** procedente de su piso (a través del tendedero debieron entrar en la vivienda de los demandantes como se dijo en el juicio).

Además y, aunque ella alquiló la vivienda sólo a Isidro y autorizada a que con él conviviera Delia , parece ser que el piso era un piso en el que habitaban 7 personas mínimo, cabiendo pensar que se había subarrendado la vivienda contra lo pactado en el contrato en la cláusula 15 en la que se prohibía hacerlo por lo que era extremadamente difícil si no imposible poder controlar los enseres que cada uno de ellos llevaba para pernoctar.

No es cierto que, como se alega en la sentencia, no exista ninguna evidencia de actuación de la parte demandada frente a su inquilino por razón de los **chinches** hasta la demanda formulada en fecha 31 de Julio de 2017, pues la parte demandada en su interrogatorio durante el juicio, se alega en el recurso de apelación que dijo:

"-A partir minuto 9.49, se explica de una forma nítida sobre los requerimientos verbales contra el arrendatario cuando acudió al pago de la renta a la "Gestoria". Se les comunicó incluso el desalojo. -A partir del minuto 9.51 la propiedad explica la "jugarreta" para deshacerse de los inquilinos a través del desahucio "me los tenía que quitar de encima". ¿Dónde hay pasividad?. ¿Dónde hay tolerancia?. Podemos afirmar que las "amenazas" fueron tan intensas que la Presidenta de la Comunidad (minuto 10.18) reconoce como los inquilinos "no querían saber nada de la propiedad" porque les demandaba por falta de pago.

Ahondando en las antes mencionadas actuaciones concretas que podía haber hecho la demandada y no hizo, se exponen a continuación junto el que sería seguro su negativo resultado, dada la idiosincrasia del arrendamiento respecto del que, alega, que: "Esta claro que la Sra. Juzgadora perdió de vista la realidad del caso. Era una vivienda ocupada por sucesivos ocupantes (vendedores ambulantes, emigración ilegal etc). ¿Qué se les ordena?. ¿Lo acatará el arrendatario?. ¿Ejecución subsidiaria?. Era una situación que exigía decisiones rápidas.

Y, evidentemente, la decisión de interponer el Desahucio por falta de pago (con sólo dos meses de retraso y siendo un "buen inquilino" hasta la fecha) no dio resultados ya que se enervó. E inmediatamente se acudió al Desahucio por expiración del tema contractual con resultado exitoso pero ya demasiado tarde. Es muy aclaratorio como la propiedad explica que al cerrar la Gestoría por las tardes en verano se aprovechó el retraso (el inquilino acudía por las mañanas) para poner la Demanda y no aceptar el pago voluntario. Decisión infructuosa por predeterminada a poner fin al suceso.

.- B). TAMBIÉN YERRA LA SENTENCIA EN LA PRUEBA SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA, porque no se ha probado autorización alguna, como se desprende de los siguientes párrafos:

"La propiedad manifestó por activa y por pasiva que no tuvo acceso a la vivienda, diciéndose en la sentencia por la juez "a quo" que al autorizarse la entrada a la Presidenta (no se sabe en qué fecha) ya hace presuponer que permitía la entrada a la propiedad. Y no es cierto porque la parte arrendataria NO QUERÍA QUE LA PROPIEDAD COMPROBARE QUE LA VIVIENDA SE HABÍA CONVERTIDO EN UN PISO PATERA, Y SIN CONTAR CON EL ESTADO QUE DEBÍA YA TENER LA VIVIENDA POR EL MAL USO. Ítem más la Presidenta RECONOCE QUE LOS INQUILINOS RECHAZARON CUALQUIER ACTUACIÓN DE LA PROPIEDAD POR REPRESALIA A LA DEMANDA DE DESAHUCIO (y SE añadiría por las amenazas verbales de la propiedad)".

*"Se nos dirá que no basta la declaración de parte, ya que se hace por interés espurio. Pero hay datos objetivos que avalan la oposición del inquilino: Hecho Decimotercero del Escrito de Demanda. -"Que tras estos hechos los inquilinos de la vivienda de los demandados han reconocido que no se han realizado ningún tratamiento para eliminar los **chinchés** y que siguen sin tener ninguna intención de realizar ninguna acción para su erradicación".*

"Ítem más, la Presidenta de la Comunidad reconoce en el plenario como los arrendatarios al enterarse que la propiedad les había puesto un Desahucio NO LE PERMITIRÍAN SU ENTRADA ..".

*"Ítem más, la Sra. Juzgadora entiende que aún en el hipotético caso de entrar en la vivienda el asunto ya quedaba zanjado. Y ello no es así, con entrar en la vivienda NO SE SOLUCIONA LA **PLAGA**. ¿Cómo se soluciona la **plaga** en la vivienda origen del foco?.*

"Los moradores del piso patera debían desalojar la vivienda, quema y destrucción de enseres, ropa y mobiliarios, sellado de juntas, enchufes, absolutamente unas actuaciones que el arrendatario debía consentir CUANDO NO ACEPTABA NI LA ENTRADA POR LOS PROPIETARIOS. Para nada quería perder el beneficio de su piso patera y mucho menor el desalojo de sus moradores y destrucción de los enseres. Toda la Sentencia está centrada en la "entrada" en la vivienda. No era suficiente con entrar en la vivienda, era necesario el desalojo de la misma. Dato Capital: Las denuncias penales (Documento nº 14 Escrito Demanda) interpuesta por la Actora TAMPOCO HAN SERVIDO PARA NADA. Es fácil entender que se decidió un sobreseimiento libre remitiendo a la vía declarativa civil.

C).-ERROR EN LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA SOBRE COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES.

"Ciertamente es que la comunicación entre las letradas de la actora y la propiedad no resuelve el conflicto, pero la falta de análisis del contenido permite a la Sra. Juzgadora un cierto respaldo a la "pasividad" de los moradores y ello no es así.

Análisis del contenido en extracto del Documento nº 2 acompañado con la contestación a la demanda:

"La vivienda nunca antes había presentado problemas y menos de este tipo (se alquiló sin mobiliario y limpia), y ha sido la imprudente acción del inquilino la que ha podido casar las molestias que relatas, mantas. Sabes perfectamente que la propiedad no tiene medios legales para impedir que un inquilino introduzca un colchón, mantas u otros enseres en la vivienda, ni siquiera afecta a la relación arrendataria y desde luego no es causa de resolución contractual. Más aún, una entrada en la morada del inquilino sin su autorización acarrearía importantes complicaciones penales al autor de este allanamiento.

Se le indicó a tu clienta que, en todo caso, sería conveniente que la Comunidad denunciase al Ayuntamiento la posible situación de insalubridad y que al ser parte perjudicada sería más efectiva que la denuncia de un propietario no residente.

Más aún, que una vez interpuesta la denuncia tendrían el apoyo de la propiedad ante las autoridades administrativas".

Conclusión de la Sra. Juzgadora: Así, amparándose en el hecho de que el inmueble estando arrendado fue transcurriendo el tiempo y los daños ocasionados fueron en aumento, ante la pasividad de la demandada. Absolutamente incierto (siempre en defensa de los legítimos intereses de mi mandante).

II MOTIVO DE APELACIÓN: INCORRECTA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA LPH Y CÓDIGO CIVIL:

"La Sentencia fuerza un relato de hechos (pasividad y desinterés de la propiedad en atajar el problema) para dar respaldo a la normativa que establece la responsabilidad del propietario frente a terceros (será analizada)".

"Por último en la Jurisprudencia que se cita en la sentencia se hace referencia a la LPH, vayamos pues a analizar su articulado:

Art. 9.1 b) LPH : *"mantener en buen estado de conservación su propio piso en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quién debía responder".*

Art. 9.1 g) LPH *"La diligencia debida en el uso de inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados".*

Requisito para responsabilidad: -El propietario es autor del descuido. -El propietario asume por el descuido de las personas por quienes debe responder". -El propietario debe observar la diligencia debida en el uso del inmueble y responder de infracciones cometidas.

*Esta Normativa se refiere a la RELACIÓN PROPIETARIO Y/O SUS CONVIVIENTES FAMILIARES CON EL RESTO DE COMUNIDAD APARECE LA FIGURA DE UN ARRENDATARIO. ¿Hasta donde responde el **arrendador**/propietario frente a la Comunidad u otros propietarios por actos insalubres, incómodos o ilegales del arrendatario?. No se puede fijar una responsabilidad objetiva "ex lege".*

TERCERO.- Por la parte demandante-APELADA se ha mostrado OPOSICIÓN AL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto de contrario ALEGANDO, RESPECTO DEL PRIMER MOTIVO DEL RECURSO que:

"A) En relación al hecho probado de pasividad de la propiedad, estamos de acuerdo con la juzgadora en la que tras las declaraciones y documentos aportados, entiende que ha existido pasividad de los propietarios respecto de acciones insalubres de sus inquilinos y por ello deben responder frente a los perjudicados".

"B) En relación a los datos que omite la sentencia y que la parte apelante considera que la juzgadora no ha analizado, estamos de acuerdo con la juzgadora ya que quien eran los inquilinos o si éstos habían subarrendado el piso no es pertinente ni clave para determinar la responsabilidad de los propietarios.

"Lo que si está demostrado es que la propiedad no presentó una demanda de desahucio por incumplimiento de contrato, y hasta que no dejó de pagar la renta, obligados por la propiedad a través de una "jugarreta", no presentó una demanda de desahucio por impago de rentas.

*Esta "jugarreta" es admitida por la propiedad, con lo cual vemos una clara mala fe por ésta a la hora de obligar a los inquilinos para que abandonen la vivienda. Por qué no presuponer, tal y como hace en todo el recurso los apelantes, que el hecho de no realizar ninguna gestión contra los inquilinos en relación a la **plaga de chinches** podría haber sido también una "jugarreta" para acelerar la salida de los inquilinos de la vivienda".*

C) Nos sorprende que uno de los argumentos para demostrar que no hubo inacción por parte de la propiedad sea nombrar todos los trámites jurídicos y administrativos que ésta podría haber realizado y que no hizo por "inútiles".

Dicha argumentación está fuera de nuestro entendimiento, porque considerando todas las opciones eligió una con la cual tuvo que engañar a los inquilinos y tardó mas de dos años en dar sus frutos, y que los apelantes consideren que esta fuera la más rápida para deshacerse de los inquilinos, y que además ninguna de ellas se basara en el incumplimiento de contrato por salubridad.

Por lo cual no existe error en la prueba porque no exista tal prueba de que los inquilinos no le dejaran entrar en la vivienda. No existe burofax solicitando la entrada, no existe demanda en la que argumenten dicha circunstancia, no existe nada, porque no se hizo nada por parte de los apelantes, porque en sus propias palabras era "inútil".

.- TOTALMENTE EN DESACUERDO CON EL SEGUNDO MOTIVO DE APELACIÓN, POR INCORRECTA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA LPH Y CÓDIGO CIVIL.

El art. 9.1 b) argumentando por la parte actora en su demanda y en Sala es totalmente aplicable al caso, por el simple hecho de que el propietario **debe observar la diligencia debida en el uso del inmueble y responder de infracciones cometidas**.

*"El argumento de que no es responsable de los actos cometidos por los inquilinos se diluye en el momento en que la LPH y el Código Civil dan mecanismos en relación a la salubridad, ya sea dentro del contrato de arrendamiento como en la Ley de Propiedad Horizontal. Aquí no se discute si el arrendatario no debía haber subido colchones con **chinchés** o si éstos no dejaron entrar al propietario en la vivienda. Aquí **lo que se discute es si el propietario dentro de todas las opciones que tenía para erradicar un problema que afectaba a un tercero y que posteriormente afecto a más vecinos, hizo lo imprescindible y necesario para eliminar la plaga de chinchés**. Y la respuesta es la que nos da el juzgador: No hizo todo lo que hubiera podido hacer en este caso.*

Y volvemos al argumento de los apelantes, no lo hizo, porque a su parecer los mecanismos legales para este tipo de casos son inútiles. ¿No es por tanto, esto una dejadez manifiesta de los propietarios y una falta de diligencia en el uso del inmueble?

En conclusión, estamos de acuerdo con la sentencia emitida por el Juzgado de Primera Instancia nº 10 y por su juzgador, y consideramos que la falta de argumentación legal por parte de los apelantes debe incurrir en la desestimación del recurso de apelación interpuestos".

CUARTO.-Así planteado el recurso de apelación por las partes y, tras la oportuna valoración de la prueba practicada en autos, alegado que ha sido el error en la valoración de la prueba, constituida por la documental aportada por ambas partes y la practicada en el juicio de interrogatorio de la parte demandada en la persona de D^a. Elsa y la testifical de la Presidenta de la C.P. al tiempo de los hechos, D^a. Tania, procede asumir los hechos probados declarados en la sentencia recurrida, ya que también por la Sala se consideran acreditados, toda vez que en el acto del juicio se vertieron las siguientes manifestaciones:

1). La demandada D^a. Elsa declaró:

A la parte actora:

"Yo hice una "jugarreta" de quererlos sacar a los inquilinos forzando el impago, no diciéndoles que en julio y agosto tenían que ir a pagar por la mañana porque cerraban por la tarde, y no fueron, pero pagaron luego de golpe: enervaron). Y Luego puso el desahucio porque finalizó el plazo que era de tres años, y puesto el desahucio dejaron de pagar.

¿Por qué no rescindió el contrato con base en el art. 12 de la LPH como le sugiere la Letrada de la parte demandante?, le preguntó la parte demandante, respondiendo que: "Si la Policía Local viene o la C.P. se lo dice, hubieran podido hacer algo.

No le dejaban entrar de ninguna manera en el piso pese a la cláusula del contrato que lo permitía (la cláusula 15 así lo prevé).

Cuando se fueron fumigó la vivienda. Sólo un piso se vio afectado.

Y después de que se fueran los inquilinos dos pisos más y mandó a la empresa de la C.P. a través de la C.P."

Puso una denuncia al Ayuntamiento y no le contestaron. No recuerda haber hecho más. Como ya me los pude quitar no pensé más en este caso".

A su Letrado, que manifestó antes que nada que: "Sí está impugnada la foto de cómo se encontró el piso la demandada cuando pudo entrar. Fue el último documento que presentó en la audiencia previa". Y es cierto que estaba en un estado lamentable el piso a la vista de la foto, respondió:

"No dejaron entrar al fontanero

"Eran 3 años la duración del contrato y entonces había muchos pisos para alquilar. Le dio el contrato de trabajo y la última nómina el inquilino y lo arrendó.

Su Abogado le aconsejó la falta de pago y luego finalización de contrato".

2). La testigo, presidenta de la C.P., D^a. Tania, declaró:

A la parte demandante:

*"La propietaria del DIRECCION000 le dijo que estaba infestada de **chinchés**. Supo que venían del DIRECCION002. Reacios, no querían saber nada. Y sí le dijeron un día que ellos tenían. Los acompañó a comprar líquido contra las **chinchés** a "Casa Julià". Dijeron que no tenían dinero los negritos y ella seguía fumigando. "Lo tenían ellos dos".*

La propietaria del piso alquilado a los negritos no sabe si se le informó. Se decidió que había que fumigar. Vino Sanidad con Virginia (la demandante). Revisó todos los pisos y había en el tercero. Estaban muertos y bien gordos, muertos; pero tuvieron que salir del piso y yo creía que exageraba.

Pero se fueron los inquilinos. No sabe si se fumigó el piso tras irse. No se fumigó. Y tuvo **chinchés** también ella. Y el segundo y el tercero. Y pagó ella las fumigaciones, la Sra. Elsa. Se fumigaron los tres y hasta día de hoy. A Virginia no la veía bien. Estaba muy mal. Y cuando los tuve los **chinchés** yo la entendí. Ya no ha habido más desde las fumigaciones.

A la parte demandada:

Subían colchones de los contenedores. Ellos eran "Top Mantas" o de los Chinos. Ella (la declarante) hacía todo lo posible para que se fumigaran las dos casas. Entraban y salían muchos "morenos". Muy limpios ellos. Hubo un tema de goteras. Cascada en su dormitorio. Se habían dejado un grifo abierto los "morenos". Elsa mandaría a alguien. El problema se solucionó: alguien tuvo que entrar. Elsa le decía que ella no podía hacer nada porque tenía lo de los desahucios. **Ella (se refiere a ella misma) entró con Sanidad.** La casa estaba hecha un desastre".

Pues bien, el punto de inflexión para la decisión está en la suficiencia de las gestiones llevada a cabo por la herencia yacente demandada, o por el contrario, bien porque no se realizaron a tiempo, involucrándose más en el problema que los demandados estaban padeciendo o porque pese a que fueran soluciones jurídicas, éstas no eran las más idóneas para conseguir el objetivo de entrar cuanto antes en el inmueble y fumigar.

Es un hecho que en la cuidada y pormenorizada contestación a la demanda está todo muy bien explicado de cara a hacer ver que los procesos judiciales instados eran lo único que pensaba la parte demandada que podía hacer. Pero ello no significa que esas actuaciones hayan cubierto la **exigencia de obrar con toda la diligencia** debida que tanto los arts. 1902 y ss. del C.C. (incluido el art. 1910, que con la interpretación dada por la jurisprudencia respecto de quien es "cabeza de familia", asimilada al propietario en casos de responsabilidad del inmueble frente a un tercero ajeno a la relación locaticia) como el art. 9.1 letras "b" y "g" prescriben para que el propietario tenga que responder no sólo por hechos propios sino también por hechos ajenos conforme los términos antes transcritos confieren legitimación pasiva al propietario del inmueble.

Como marco general de la responsabilidad extracontractual o aquiliana de los arts. 1902 y ss. del C.C. procede recordar la sentencia de refª **EL DERECHO 2007/101633, de esta Sección Tercera 3ª, de fecha 14-2-2007, nº 53/2007, rec. 23/2007. Pte: Gómez Martínez, Carlos**, que textualmente dice:

"**TERCERO.-** Desde la conocida sentencia de 17 de julio de 1943, y especialmente, desde la de 30 de junio de 1959, nuestro Tribunal Supremo abrió la vía de la objetivización de la culpa en el ámbito de la responsabilidad extracontractual iniciándose una evolución hasta llegar a la actual situación en la que rigen los siguientes principios:

1) En la aplicación del artículo 1902 y concordantes del Código Civil EDL 1889/1 se produce una inversión de la carga de la prueba de la culpa en cuya virtud sólo la demostración de una actuación diligente libera al demandado de responsabilidad (sentencias del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2001 EDJ 2001/11600 y de 24 de julio del mismo año EDJ 2001/16158, entre otras muchas).

2) La actuación lícita puede también dar lugar a la obligación de reparar el daño cuando el agente no sea suficientemente diligente en el control del alcance y consecuencias de sus actos, **considerándose su actuación culposa en el caso de no haber agotado todas las medidas tendentes a la evitación del mal**, más allá de las reglamentariamente exigidas (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2000 EDJ 2000/13141 y 20 de julio de 2002).

3) **La diligencia del demandado en la prevención o evitación del daño debe ser valorada casuísticamente habiendo señalado el tribunal supremo que resulta de aplicación a la responsabilidad extracontractual del artículo 1902 la regla del artículo 1104 del Código Civil EDL 1889/1 : "la diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias del tiempo y del lugar"** (sentencias del Tribunal Supremo de 6 de febrero EDJ 2001/1934 y 25 de mayo de 2001 EDJ 2001/6619).

4) La adopción de la teoría del riesgo, asimilada en ocasiones a la regla "cuius commodum eius incommodum" cuando el daño se produce como consecuencia de la actividad peligrosa realizada por el agente (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2000 EDJ 2000/13141 y 17 de octubre de 2001 EDJ 2001/35527, entre otras muchas).

Es decir, que en toda acción de responsabilidad, cualquiera que sea su origen, es preciso que exista el deber de actuar de un modo determinado en evitación de un daño, ya nazca del contrato, de la Ley o del principio general de diligencia exigible en cada caso concreto, que, asimismo, por su inobservancia o insuficiente previsión se

cause un daño real y acreditado a un tercero y que entre la producción de éste y la acción u omisión que lo provoca exista un nexo causal lógico y no interrumpido por la intervención ajena o del propio perjudicado.

Y concretamente en relación a la responsabilidad extracontractual regulada en el art. 1910 del C.C., la sentencia de refª **EDJ 2014/75872 de 25 abril 2014, de esta misma Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Baleares, nº 146/2014, rec. 9/2014, Ponente: la Ilma. Sra. Moragues Vidal, Catalina**, se refiere a ella diciendo:

*"(...) 3ª) Tal como se recordaba en la sentencia de este mismo Tribunal de 26 de marzo de 2013, con cita de su anterior sentencia de 21 de diciembre de 2010 en la que se recoge la doctrina jurisprudencial relativa a la responsabilidad civil por los daños producidos por filtraciones procedentes de pisos superiores, la jurisprudencia se viene inclinando para su resolución no por la aplicación de la norma general del artículo 1902 CC EDL 1889/1-reservado a aquellos supuestos en los que se detecta efectivamente alguna negligencia en la causación del daño por el demandado -, sino por la subsunción del hecho en el supuesto concreto de caída de fluidos del artículo 1910 CC. EDL 1889/1 En este sentido por "cosas que se arrojen o cayeren de la misma" hay que entender tanto los sólidos como los líquidos que, de una forma u otra, caigan a través del inmueble y causen daño a un tercero, habida cuenta de la interpretación amplia que se hace por la jurisprudencia del precepto citado. Así lo indica el Tribunal Supremo cuando establece que, entre los preceptos que el Código Civil EDL 1889/1 dedica a regular las obligaciones que nacen de culpa o negligencia, el caso de rotura de tuberías que producen inundación o filtraciones en el piso inmediato inferior tiene su incardinación normativa específica en el artículo 1910; precepto que ofrece una clara muestra de la denominada responsabilidad objetiva o por riesgo y se refiere al que llama "cabeza de familia", que normalmente es el que, por cualquier título, habita una vivienda, como principal en la misma, en unión de las personas que con él conviven, formando un grupo familiar o de otra índole, y en su defecto **es el dueño de dicha vivienda** como responsable último de los desperfectos que desde ella se causen «por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma», dentro de cuya expresión, **al no tener la misma carácter de «numerus clausus»** (entre otras muchas, las SSTs 12-4-1984 y 20-4-1993, han de incluirse tanto las cosas sólidas, como los líquidos que, de una forma u otra, caigan de la expresada vivienda y causen daños a tercero en su persona o en sus cosas. En definitiva, a igual resultado estimatorio de la demanda se concluye en aplicación del artículo 1.910 del Código Civil EDL 1889/1, norma que contiene un supuesto de responsabilidad objetiva o por riesgo y ha sido entendida por la doctrina, ya de antiguo, como susceptible de interpretación extensiva en orden a la salvaguarda de las relaciones de vecindad y aplicada por ello a supuestos de daños causados por filtraciones de agua procedentes de un piso superior.*

En principio y dada la acabada de mencionar aplicación extensiva del precepto como establece la jurisprudencia que lo interpreta no habría por qué excluir la caída de "**chinchés**" del piso superior por el tendedero, que es por donde se considera que pasaron del DIRECCION002 al DIRECCION000 ya que nunca se ha dudado el origen de las **chinchés**.

Es cierto que de haberse solicitado unas medidas cautelares por la demandada, apoyada por la Comunidad, que no se lo hubiera negado por lo que se desprende de las comunicaciones entre Letrados y prueba del juicio, hubieran sido una medida más idónea, pues es cierto que las intentó la parte demandante y le fueron denegadas, pero no es lo mismo valorar la situación que alega el perjudicado que terceras personas de cara a transmitir la urgencia y necesidad. Posiblemente hubieran podido prosperar estas medidas previas a una demanda por insalubridad ante un juez, acompañadas de un principio de prueba de la situación planteada que tenía la propiedad del inmueble infestado de no poder acceder a un inmueble pero del que en cambio tenía expresa constancia y "pruebas" de lo que estaba sucediendo.

Ya que, independientemente de a quién hubiera alquilado ella el inmueble, la realidad era que por lo que le decían todos los demás vecinos era un "piso patera" y que al menos había 7 personas, *debía de haber utilizado cualquier medio a su alcance de manera exhaustiva para poder dar respuesta a la situación que se estaba creando y que posiblemente gracias a que de su propio peculio los demandantes costearon sus fumigaciones primeras nos extendió a más* en un principio el contagio; aunque está acreditado en autos que después de haber abandonado el piso los inquilinos se tuvo que realizar otra fumigación en el piso de la parte demandada porque resultaron otros inmuebles afectados, entre ellos el de la que era Presidenta al tiempo de los hechos y ha venido como testigo al acto del juicio que ha declarado que tildaba de exagerada a veces a Virginia pero cuando fue ella la que tuvo las **chinchés** en su casa se dio cuenta de lo que puede representar de incomodidad y desasosiego, aparte del hecho físico de tener que deshacerse de los enseres y objetos porque es necesario y así lo ordenan las empresas que realizan un fumigamiento serio para erradicar definitivamente las **chinchés**.

La sensación de impotencia ante una situación como la que se describe en autos y padecieron los demandantes (que además, aunque no lo han hecho valer en el juicio, pero se desprende de su documentación médica, que eran personas afectadas de enfermedades y sometidas a tratamiento por ellas), es la situación a la que la indemnización de daños y perjuicios por daño moral atiende jurisprudencialmente, cuando se refiere precisamente al desasosiego, zozobra, malestar interior, que deben de ser valorados para que el

resarcimiento de quién es lo sufren no termine con la indemnización económica, que en el caso de autos no se ha controvertido ni en cuanto a su necesidad ni a su concreto coste económico.

No es el de autos un caso de desentendimiento total de la situación por parte de la parte arrendadora demandada pero sí que, habiendo documentado (detective) la situación de continuo trasiego de personas y con un informe médico acerca de las consecuencias de una infestación de este tipo e imposibilidad de examen de la vivienda, que también se puede documentar notarialmente con un "Acta de Presencia" y así armada presentar la denuncia de los hechos ante "Sanidad", posiblemente se hubiera podido atajar antes el problema y minorar sus consecuencias. Se trataba de "servir en bandeja" a la Administración (mejor que a nivel jurisdiccional por procedimientos dejando de lado la auténtica causa, que era la insalubridad) los hechos con ese principio de prueba, trasladándole de esta forma, además, la responsabilidad en que pudiera incurrir en caso de no adoptar medidas al respecto que sí hubieran podido llegar a tener que concederse una autorización para entrar en el domicilio. No es lo mismo hacer una "Visita" (que ha dicho la Presidenta que se hizo en su presencia) que instruir un expediente administrativo escrito y tener que dictar una resolución para resolverlo. Y a Sanidad no acudió la parte demandada.

No "se castiga" por una deficiente estrategia judicial, que sí que hubiera podido ser una forma posible de solución, aunque tardía, de haber prosperado, como se dice en la sentencia, **sino por no haber acreditado exhaustividad en la diligencia realizando medidas directamente tendentes para conseguir soluciones ante la grave situación que estaba generando su piso.** De ahí la posibilidad de aplicación de los preceptos citados de la LPH y Código Civil.

Los perjudicados por el hecho dañoso deben ser debidamente resarcidos porque ninguna corresponsabilidad tienen en los hechos. Cumplieron dando parte a la C.P. a través de su Presidenta que se encargó directamente de las gestiones con la propiedad del piso, y que, se reitera, ha declarado en el juicio que llegó a pensar que la demandante era un poco pesada (opinión que descartó cuando su vivienda después también se vio afectada y se dio cuenta de lo que suponía una infestación de **chinchés**); también denunciaron en el juzgado penal que archivó la denuncia y realizaron y pagaron las fumigaciones con la esperanza de que se erradicara la **plaga**, por lo que, en ningún momento han contribuido a aumentar el daño, sino todo lo contrario, sufriendo un innegable daño moral, además de económico.

Por todo lo acabado de exponer procede la desestimación del recurso de apelación y confirmación de la sentencia recurrida en todos sus pronunciamientos.

QUINTO.-Al desestimarse totalmente el recurso de apelación interpuesto, procede la IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS DE ESTA ALZADA a la parte demandada-APELANTE, conforme lo establecido en el artículo 398.de la LEC.

En virtud de lo que dispone la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por el número diecinueve del artículo primero de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se declara la **pérdida del depósito** constituido para recurrir.

VISTOS los preceptos legales citados, concordantes, y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

QUE DESESTIMANDO TOTALMENTE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDADA-APELANTE, la HERENCIA YACENTE DE D. Avelino, integrada por: 1) sus hijos: Dª. Elsa, Paula, D. Anton, Dª. Belinda y 2) su esposa Dª. Elisa, representados por el procurador D. Onofre Perelló Alorda, contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada- Juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de PALMA, de fecha 24 de octubre de 2023, en los presentes autos de juicio ORDINARIO nº 288/18, de los que trae causa el actual Rollo de Apelación Nº 23/24, actuando como parte **APELADA**, los demandantes, Dª. Virginia y D. Pedro Antonio, representados por la procuradora Dª. Coloma Castañer Abellanet, **SE CONFIRMAN TODOS LOS PRONUNCIAMIENTOS DE LA SENTENCIA.**

SE IMPONEN LAS COSTAS DEL RECURSO DE APELACIÓN A LA PARTE DEMANDANTE- APELANTE.

SE DECLARA LA PÉRDIDA DEL DEPÓSITO constituido por la parte apelante para recurrir

INFORMACIÓN SOBRE RECURSOS

Recursos.- Conforme al art. 466.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas interponer recurso de casación.



Órgano competente. - Es órgano competente para conocer del recurso la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

Plazo y forma para interponerlo. - El recurso deberá interponerse ante este tribunal, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, mediante escrito firmado por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal. Aclaración y subsanación de defectos.

- Las partes podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días. No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno. Depósito.

- En virtud de lo que establece la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, ha de aportar la parte el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta sección tercera de la Audiencia Provincial (0450), debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.