



Artículo FA

RESPONSABILIDAD CIVIL EN ALQUILERES DE VIVIENDA: ¿QUIÉN PAGA LOS DAÑOS A LOS VECINOS?

Un error común entre propietarios e inquilinos es pensar que, si la vivienda cuenta con un seguro de hogar, cualquier siniestro que ocurra en ella estará cubierto, independientemente de quién sea el responsable. Sin embargo, la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, nº 716/2026, de 7 de mayo, ha clarificado esta materia, resolviendo sobre una cuestión vital para el mercado del alquiler como es la responsabilidad civil y la cobertura del seguro.

El caso: Un incendio y una póliza "insuficiente"

El litigio comenzó tras un incendio en una vivienda alquilada en Azkoitia. El fuego causó daños considerables en edificios colindantes. Las aseguradoras de los vecinos perjudicados reclamaron los costes a la propietaria y a su compañía de seguros, Zurich.

La Audiencia Provincial de Guipúzcoa consideró en su día que, aunque la propietaria no tenía la culpa del incendio (ya que el piso estaba bajo control del inquilino), la aseguradora debía pagar porque la póliza cubría el "riesgo del piso" de forma abstracta.

La corrección del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo ha corregido esta visión. En su análisis, recuerda que el seguro de responsabilidad civil no es un seguro sobre "objetos", sino sobre "personas". El objetivo de este contrato es evitar que el patrimonio del asegurado se vea afectado por una indemnización que deba pagar a un tercero.

Citando el Artículo 1 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (LCS):

«El contrato de seguro es aquel por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.»

En este caso, el inquilino no era "asegurado". Por tanto, si el inquilino causa un incendio por negligencia, es él quien debe responder con su propio patrimonio. La aseguradora del propietario solo pagaría si el propietario fuera el responsable (por ejemplo, por una instalación eléctrica defectuosa que no mantuvo adecuadamente).

El Tribunal Supremo es tajante al afirmar en la citada STS nº 716/2026, de 7 de mayo que *"El hecho de que en la misma póliza, en la casilla referida a los datos del riesgo, figure la descripción de piso asegurado [...] no permite concluir en modo alguno que exista lo que la audiencia denomina una cobertura abstracta respecto del piso, pues la propietaria era, además de tomadora, única asegurada"*.

Así las cosas, para que la aseguradora deba pagar, es requisito *sine qua non* que el asegurado sea legalmente responsable. En el caso analizado, la propietaria fue absuelta porque el incendio se originó en la esfera de control del inquilino (quien tenía la posesión y vigilancia del inmueble). Al no haber responsabilidad de la propietaria, la cobertura de su póliza no se activa.

El Tribunal Supremo motiva esta posición en el Fundamento Tercero de la precitada sentencia, aduciendo que *"puesto que la cobertura de responsabilidad civil cubre el riesgo del nacimiento a cargo del asegurado de la obligación de indemnizar a un tercero los daños y perjuicios causados por un hecho previsto en el contrato de cuyas consecuencias sea civilmente responsable el asegurado, y en este caso únicamente figura como asegurada la propietaria, que ha sido absuelta de la demanda de responsabilidad civil dirigida contra ella, no procede condenar a la aseguradora demandada"*.

¿Qué significa esto para usted?

Si es **propietario**, debe saber que su seguro le protege a usted, pero no garantiza que su inquilino esté cubierto. Si el inquilino causa un daño grave y no tiene seguro propio, los perjudicados podrían intentar demandarle a usted, y aunque la justicia termine dándole la razón (como en este caso), el proceso judicial es largo y costoso.

Si es **inquilino**, esta sentencia es un aviso urgente: la póliza de su "casero" no le protege. Si causa un daño a terceros, se enfrentará a las reclamaciones con sus propios bienes a menos que contrate un seguro de responsabilidad civil como arrendatario.

**El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización. Para más información o asesoramiento, contacte con info@fernandezadvocats.es*