

# doctrina

## LOS SEGUROS DE DAÑOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LAS ACCIONES SUBROGATORIAS DE LAS ASEGURADORAS

### JURISPRUDENCIA RECIENTE

**Alberto Javier Tapia Hermida**  
Catedrático de Derecho Mercantil  
Abogado

#### SUMARIO

**I.- INTRODUCCIÓN: LA PARTICULAR COMPLEJIDAD DE LOS SEGUROS DE DAÑOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y DE LA JURISPRUDENCIA SOBRE LAS ACCIONES SUBROGATORIAS DE LAS ASEGURADORAS**

**II.- LOS SEGUROS DE DAÑOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

- A) Noción
- B) Características
  - 1. Seguro de daños mixto o combinado
  - 2. Seguro obligatorio y voluntario
- C) Elementos
  - 1. Objetivos
  - 2. Subjetivos
    - a) Asegurador
    - b) Tomador del seguro
    - c) Asegurado
    - d) Beneficiario
    - e) Tercer perjudicado
- D) Contenido

**III.- LAS ACCIONES SUBROGATORIAS DE LAS ASEGURADORAS**

- 1. Justificación
- 2. Requisitos
- 3. Consecuencias

**IV. JURISPRUDENCIA RECIENTE EN LA MATERIA**

- A) La Sentencia 557/2021 de 21 de julio de 2021
  - 1. Identificación
  - 2. Supuesto de hecho
  - 3. Conflicto jurídico
  - 4. Doctrina jurisprudencial

**B) La Sentencia 860/2021 de 21 de diciembre de 2021**

1. Identificación
2. Supuesto de hecho
3. Conflicto jurídico
4. Doctrina jurisprudencial

**D) La Sentencia 530/2022 de 5 de julio de 2022**

1. Identificación
2. Supuesto de hecho
3. Conflicto jurídico
4. Doctrina jurisprudencial

**V.- CONCLUSIONES**

### **I.- INTRODUCCIÓN: LA PARTICULAR COMPLEJIDAD DE LOS SEGUROS DE DAÑOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y DE LA JURISPRUDENCIA SOBRE LAS ACCIONES SUBROGATORIAS DE LAS ASEGURADORAS**

Debemos comenzar este estudio constataando la particular complejidad de este tipo de seguro de daños<sup>1</sup> porque se trata de pólizas mixtas de daños que combinan dos tipos de coberturas cualitativamente diversas, como son los daños en las cosas que están en el patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en especial (incendio, inundación, rayo, explosión, etc.) y daños que afectan al patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en general (responsabilidad civil y defensa jurídica).

Esta especial complejidad se proyecta sobre la jurisprudencia de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo que resuelve en última instancia acciones subrogatorias de las aseguradoras cuando se producen conflictos de responsabilidad civil cruzada entre las aseguradoras de las comunidades tomadoras y aseguradas en las pólizas y los inquilinos y asegurados que además y con frecuencia, son tomadores de sus particulares pólizas de seguros de hogar. Esta complejidad, como veremos al comentar las tres Sentencias de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo<sup>2</sup>, se refleja en los dos sín-

tomas procesales siguientes: la disparidad de criterios entre la primera y la segunda instancia con estimación de los recursos de apelación respectivos; y la disparidad de criterio de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo con el de las respectivas Audiencias Provinciales con la consiguiente estimación de los recursos de casación respectivos en las dos primeras Sentencias que comentaremos.

Anticipamos desde ahora que un diagnóstico certero de un litigio en la materia y de su probable solución exige combinar dos criterios: uno subjetivo, que tenga en cuenta los diversos roles o papeles que juegan las comunidades y sus inquilinos como tomadores y asegurados y, en especial, la precisión del rol predominante (cuando, en el caso de los inquilinos, pueden aparecer como co-asegurados en su condición de copropietarios de los elementos comunes y de terceros perjudicados como propietarios individuales de sus pisos o locales privativos o de bienes que se encuentren en locales comunes como garajes); y un criterio objetivo, que precise la cobertura contratada por la póliza litigiosa; precisión particularmente necesaria en este tipo de pólizas mixtas de daños que combinan dos tipos de coberturas cualitativamente diversas (daños en las cosas y responsabilidad civil).

En este último sentido, veremos cómo se cumple la regla general de proporcionalidad directa en todo contrato de seguro que nos dice

<sup>1</sup> Sobre los seguros de daños en general, el lector puede consultar nuestra *Guía del Contrato de Seguro*, 2ª ed., Colección Monografías Aranzadi, Aranzadi, Cizur Menor (2022), pp.177 y ss.

<sup>2</sup> Procede recordar que, existen otras Sentencias recientes de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supre-

mo que tratan de las comunidades de propietarios como es el caso de la Sentencia núm. 34/2022 de 24 enero. RJ 2022\550 que versa sobre una reclamación de honorarios de abogado y, más en concreto, de la determinación de los ya abonados.

que, a mayor amplitud potencial de cobertura, más dispersión potencial de garantías cubiertas existe en una póliza y más necesaria es la determinación de la cobertura contratada y debatida en caso de litigio.

## II.- LOS SEGUROS DE DAÑOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

### A) Noción

El seguro de comunidades de propietarios es un seguro de daños de naturaleza mixta por el que el asegurador, a cambio del pago de una prima, cubre los daños a los bienes instalados en el respectivo edificio y sus locales y el patrimonio de la comunidad de propietarios titular del edificio en su conjunto.

### B) Características

#### 1. Seguro de daños mixto o combinado

Este tipo de pólizas suelen cubrir dos tipos de daños:

a) En ocasiones, se comportan como seguros de daños en las cosas<sup>3</sup> porque suelen cubrir los daños en las cosas que están en el patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en especial (incendio, inundación, rayo, explosión, etc.)<sup>4</sup>. Entre las coberturas es-

pecíficas de este tipo de pólizas encontramos, en la práctica aseguradora -con desglose de sublímites de las respectivas sumas aseguradas y determinación de los requisitos específicos del siniestro- las de reconstrucción de jardines por daños sufridos por plantas y árboles a consecuencia de fenómenos atmosféricos (lluvia, viento, pedrisco o granizo y nieve).

b) En ocasiones, se comportan como seguros de deudas<sup>5</sup> porque suelen cubrir los daños que afectan al patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en general (responsabilidad civil y defensa jurídica)<sup>6</sup>. En este sentido, una cobertura típica de este tipo de seguro es la de responsabilidad civil, por la que el asegurador cubrirá el patrimonio de la comunidad cuando sea deudora de una responsabilidad civil extracontractual derivada de situaciones como, por ejemplo, el desprendimiento de elementos de la fachada que golpeen a transeúntes. En particular, a los efectos de este comentario, nos interesa destacar que, en la práctica, las pólizas suelen cubrir la responsabilidad civil de los copropietarios, desglosando las sumas aseguradas por las indemnizaciones y fianzas, costes judiciales y de dirección derivados de reclamaciones entre copropietarios en su condición de poseedores de viviendas o locales del edificio<sup>7</sup>.

3 Sobre este tipo de seguros de daños, el lector puede consultar Sánchez Calero, F./ Sánchez-Calero Guilarte, J. *Instituciones de Derecho Mercantil*, Vol. II cit. pp. 532 y ss. y nuestra *Guía del Contrato de Seguro*, cit. pp.199 y ss.

4 En la práctica, las pólizas suelen desglosar las sumas aseguradas por referencia a los bienes asegurables (vivienda mobiliario) y las coberturas de daños materiales detallando -con sin requisitos específicos del siniestro y con o sin límites específicos de suma asegurada- el incendio y otros daños (incendio, explosión o implosión, humo de origen accidental, impacto directo del rayo o corrientes eléctricas anormales inducidas por el mismo, hundimiento accidental del terreno por obras ajenas al inmueble asegurado, colisión o impacto de vehículos terrestres, aeronaves así como ondas sónicas y turbulencias producidas por éstos y objetos procedentes del exterior, actos vandálicos), fenómenos atmosféricos (lluvia, viento, pedrisco o granizo y nieve), daños eléctricos: daños por agua (daños causados a los bienes asegurados por fugas o derrames accidentales procedentes de tuberías, aparatos electrodomésticos, omisión del cierre o desajuste de grifos, llaves de paso o válvulas, localización de averías y reparación de tuberías con daños, localización de averías y reparación de tuberías sin daños, exceso de consumo de agua por avería de tuberías generales, daños generados por atascos en las tuberías, daños causados por filtraciones o goteras derivadas de fugas en las bajantes ocultas de aguas pluviales), roturas (cristales, lunas, espejos y vidrieras, fregaderos y aparatos sanitarios fijos, muebles de metacrilato, mesas de mármol, granito, piedra o minerales análogos, placas de cocina en

materiales cerámicos vitrificados), robo, etc. y daños por esta causa, hurto y apropiación indebida, etc. Destacan, en particular las denominadas prestaciones especiales d este tipo de seguros de daños de las comunidades como son las coberturas de inhabilitación del edificio (con alojamiento provisional en un hotel o con alquiler de una vivienda, plaza de garaje o local provisional), el salvamento, desescombro y extracción de lodos, los daños a los bienes asegurados por las medidas adoptadas para extinguir o contener el siniestro, los daños estéticos, etc.

5 Sobre este tipo de seguros de deudas, el lector puede consultar Sánchez Calero, F./ Sánchez-Calero Guilarte, J. *Instituciones de Derecho Mercantil*, Vol. II cit. pp. 538 y ss. y nuestra *Guía del Contrato de Seguro*, cit. pp.225 y ss.

6 En la práctica, las pólizas suelen desglosar las sumas aseguradas por referencia a los bienes asegurables (vivienda y mobiliario) y las coberturas de daños materiales detallando -con sin requisitos específicos del siniestro y con o sin límites específicos de suma asegurada.

7 La responsabilidad civil que suele abarcar indemnizaciones y fianzas, costes judiciales y dirección jurídica por daños causados a terceros por los elementos e instalaciones del edificio asegurado de los que deba responder el asegurado en su condición de propietario del inmueble, por acciones u omisiones negligentes de los empleados del inmueble y por la realización de trabajos de reforma, por accidentes de trabajo del personal dependiente del asegurado, por actos o errores cometidos por la junta rectora de la comunidad (p.ej. errores en la emisión de certificados de copropietarios por parte del presidente de la comunidad), por daños y perjuicios causados a terceros por contaminación.

Conviene tener en cuenta, a estos efectos, la jurisprudencia de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo sobre la responsabilidad civil de las comunidades de propietarios en aspectos tales como la responsabilidad derivada de los daños causados en elementos privativos del inmueble por el mal estado de conservación de los elementos comunes<sup>8</sup>.

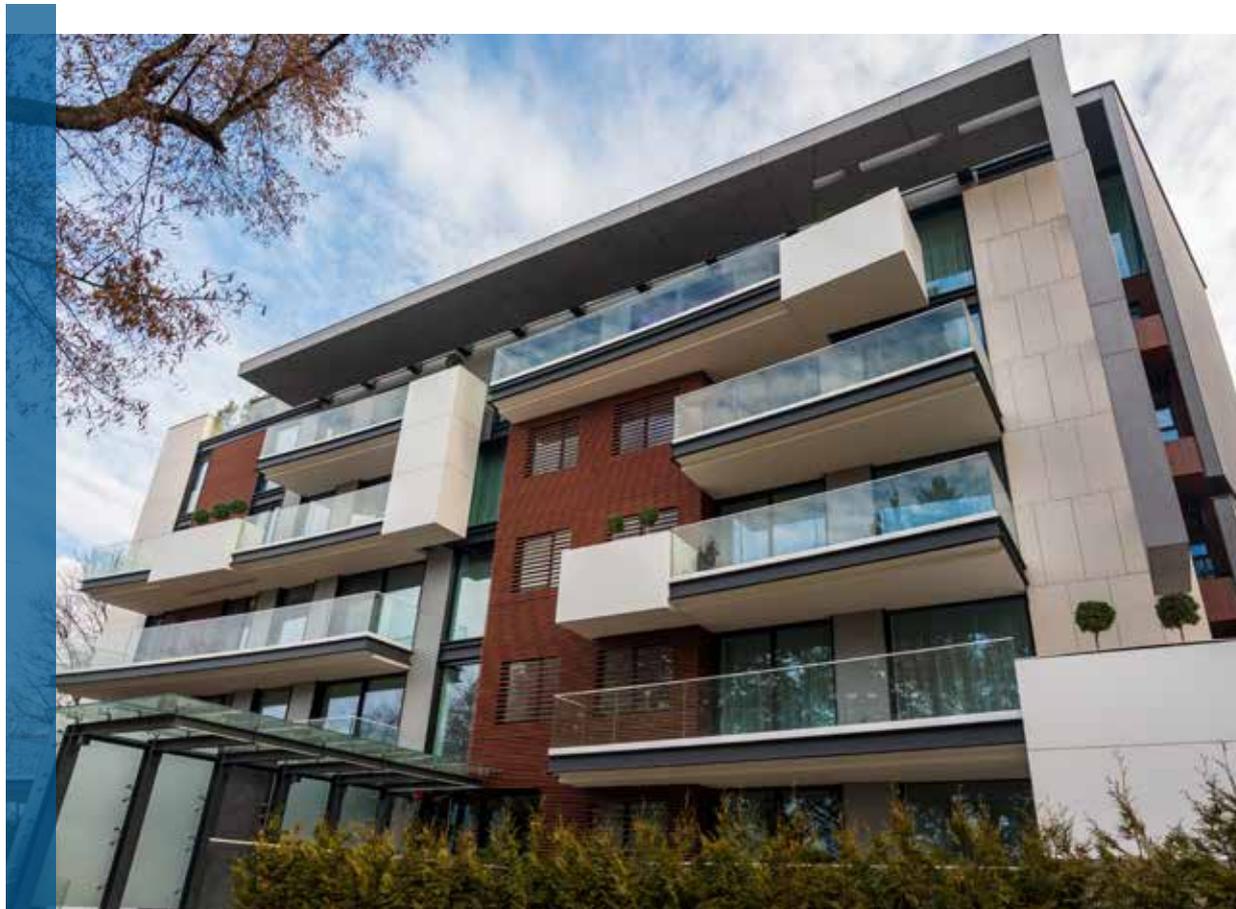
Otra cobertura típica opcional de este seguro de comunidades cuando opera como un seguro de patrimonio es la defensa jurídica que abarcará el pago de las costas judiciales, dirección jurídica y gastos conexos; amparando la reclamación de daños y perjuicios, derecho laboral, derechos relativos al edificio, defensa penal y la reclamación del pago de cuotas co-

8 En este sentido, la Sentencia núm. 491/2018 de 14 septiembre. RJ 2018\5139 considera procedente dicha responsabilidad derivada de los daños causados en elementos privativos del inmueble por el mal estado de conservación de elementos comunes; estimando, asimismo que el plazo de prescripción de la acción de reparación de daños causados por el incumplimiento del deber de conservación de los elementos comunes del inmueble es el general de las acciones personales y no el anual de la acción de responsabilidad civil extracontractual.

munitarias. Suele incluir un servicio telefónico de orientación jurídica.

Advertimos de las consecuencias jurídicas del carácter mixto o combinado de este tipo de seguro de daños: Por una parte, confiere una particular complejidad potencial a los litigios derivados. Por otra parte, obliga al jurista a seguir el sistema racional especializado -o descendente en busca de respuesta- de aplicación de la LCS que comienza con la normativa específica que pueda dictarse sobre este seguro, para seguir con la Sección correspondiente -de entre la 2ª a la 9ª- del título II de la LCS, después con la Sección 1ª de este mismo título II y acabar con el título I de esa misma LCS.

Por último, conviene advertir que el seguro de comunidad de propietarios debe diferenciarse del seguro de hogar porque asegura el edificio en su totalidad, desde la estructura o fachada hasta elementos eléctricos o bienes materiales. En este sentido y a los efectos de reclamaciones de responsabilidad civil cruzada, conviene reparar en la jurisprudencia más reciente de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal



Supremo sobre el ejercicio de la acción directa de los perjudicados por los daños causados en los seguros del hogar su inmunidad respecto de las excepciones personales que pueda tener la aseguradora frente a la comunidad asegurada<sup>9</sup>.

## 2. Seguro obligatorio y voluntario

Este seguro de comunidades tiene carácter voluntario; salvo en algunas Comunidades Autónomas -como las de Valencia y Madrid- en las que tiene carácter obligatorio y debe incorporar las coberturas de incendios y de responsabilidad civil frente a terceros. Por lo anterior, en la práctica se suelen distinguir las coberturas obligatorias de responsabilidad civil (que incluye el

pago de indemnizaciones y fianzas) y de incendio y otros daños; de las coberturas opcionales de daños eléctricos, daños por agua, etc.

## C) Elementos

### 1. Objetivos

El objeto de este seguro serán los elementos comunes del edificio susceptibles de copropiedad en los términos del artículo 396 del Código Civil<sup>10</sup> y de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH), que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute. En la práctica aseguradora suelen cubrirse mediante este seguro los edificios de viviendas que contengan locales comerciales y oficinas, incluyendo las zonas comunes tales como piscinas, zonas ajardinadas, etc. y los edificios de viviendas con garajes particulares y/o trasteros.

Tal y como hemos indicado con anterioridad al referirnos al carácter mixto o combinado de este tipo de seguro de daños, su cobertura objetiva suele alcanzar, en la práctica aseguradora, dos tipos de daños:

a) Por una parte, las pólizas suelen cubrir los daños en las cosas que están en el patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en especial. Esta cobertura de daños materiales alcanza el incendio y otros daños, los fenómenos atmosféricos, los daños eléctricos

<sup>9</sup> En este sentido, la Sentencia 911/2022, de 14 de diciembre de la Sección 1ª de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo (recurso extraordinario por infracción procesal y de casación. núm.: 1192/2019, Ponente Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg) versa sobre el ejercicio de la acción directa de las perjudicadas por los daños causados por una perra contra la aseguradora y la inmunidad respecto de las excepciones personales que pueda tener la aseguradora frente a su asegurado. En concreto, considera el siniestro cubierto por la póliza y, en consecuencia, estima en parte el recurso extraordinario por infracción procesal y estima el recurso de casación diciendo: *“Nos encontramos ante un seguro de hogar. Es hecho que no se discute que la dueña de la perra D.ª N habita en la vivienda objeto del contrato de seguro. Igualmente, según la normalidad de las cosas, los animales conviven con sus dueños, así resulta además de la documentación de la perra. La madre de D.ª N simplemente paseaba a J, y su domicilio no se encuentra en Rivas de Vaciamadrid, sino en Madrid, de lo que se deduce una detención puntual de la canina. La compañía no niega que la póliza cubra los daños causados por los perros que vivan en el hogar, sino que se limita a afirmar que el tomador del seguro no es dueño ni poseedor del animal. Se fundamenta, para ello, en que, en las precitadas condiciones particulares de la póliza, figura como residentes habituales en la vivienda solo 1 persona. Ahora bien, la acción directa del perjudicado es inmune a las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el asegurado, y dentro de ellas se encuentran las relativas a la declaración del riesgo y su agravación y, por ende, las concernientes a que la perra viva, en contra de lo declarado, en la vivienda asegurada, y la residencia en ella de una persona más, como es D.ª N, lo que deviene un hecho indiscutido. La actora propone la testifical de la dueña de la perra, del tomador del seguro y de la servidora de la posesión. Con respecto a dichas pruebas, la demandada las reputa innecesarias, en la audiencia previa, cuando serían básicas para acreditar que el siniestro no está amparado en la póliza de seguro del hogar en la modalidad de «responsabilidad civil ampliada a la vida privada», basada en que el perro no vive en el domicilio -en contra de la presunción de que lo hace con el propietario- o que la dueña del perro no tiene ninguna relación con el tomador del seguro. En cualquier caso, desconocemos las condiciones de exclusión, no justificadas por la compañía, y no podemos darlas por acreditadas. Por otra parte, tampoco le corresponde justificar a las demandantes el peso de la perra que, además, es hembra y mestiza de Beauceron, y que la sentencia, sin que nadie hubiera cuestionado tal dato, ni propuesto prueba alguna para acreditarlo (art. 282 LEC), considera excede de 20 kg”.*

<sup>10</sup> El artículo 396 del Código Civil dispone: *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles”.*

cos, los daños por agua, el robo, la cobertura de asistencia en el edificio como la administración de fincas, reparaciones, reformas y otros servicios, servicios de emergencias, control de plagas), etc.

b) Por otra, las pólizas suelen cubrir los daños que afectan al patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en general (responsabilidad civil y defensa jurídica). Esta cobertura de la responsabilidad civil abarca los gastos de defensa y fianzas civiles y las condiciones suelen la limitación geográfica y el ámbito temporal de la cobertura. Una de las coberturas adicionales típicas de este seguro es la responsabilidad civil patronal para los casos de accidente laboral de los empleados de la comunidad. En este sentido, la póliza suele cubrir los accidentes de los empleados, incluyendo las indemnizaciones y gastos sanitarios en caso de fallecimiento, invalidez permanente, incapacidad permanente total y absoluta, gran invalidez e invalidez temporal del empleado, así como los gastos sanitarios por asistencia médica, desplazamientos y estancias.

Por último, con ocasión del comentario de la Sentencia 530/2022 de 5 de julio de 2022 de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, veremos que constata que, entre las coberturas típicas de este seguro, está la de vehículos en garaje que protege a la comunidad de los daños directos que puedan sufrir los vehículos que se hallen depositados en el interior del garaje del riesgo asegurado a consecuencia de incendio, rayo o explosión.

## 2. Subjetivos

### a) Asegurador

Dada la multiplicidad de los riesgos cubiertos por este tipo de seguro de daños, la entidad aseguradora contará con la autorización para “seguros generales” que abarca todos los ramos de seguro directo distinto del seguro de vida enumerados en el apartado A) del Anexo a la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR) sobre “ramos de seguro distintos del seguro de vida y riesgos accesorios” (apartado 8º).

### b) Tomador del seguro

Esta condición puede ser coextensa con el ámbito de aplicación de la LPH<sup>11</sup>. La carencia

de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios no empece su capacidad de obrar para suscribir este tipo de seguros por cuenta propia en lo que afecta a los elementos comunes<sup>12</sup>; y por cuenta ajena ya que los inquilinos serán asegurados individualmente para ciertas coberturas y, en todo caso, como copropietarios por la cuota de participación que conste en el título constitutivo de la comunidad ex art.5 de la LPH. Puede contratar la póliza el presidente de la comunidad de propietarios<sup>13</sup> o el administrador de fincas, si está autorizado para ello.

### c) Asegurado

En el caso de que el edificio o conjunto de edificios objeto de cobertura esté sujeto a la normativa de propiedad horizontal, se considerará como asegurada a la comunidad de propietarios. Las pólizas suelen indicar que, además, tendrán la condición de asegurados -cuando así se indique expresamente en las condiciones generales- los copropietarios o los inquilinos de los pisos o locales que conformen el edificio asegurado. De tal manera que estos

*de aplicación: a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5. b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros. c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley. d) A las subcomunidades, entendiendo por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos”.*

12 Por ejemplo, en la Sentencia núm. 632/2012 de 29 octubre ( RJ 2012\9731) de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo se refleja la doctrina jurisprudencial sobre la legitimación activa de una comunidad de propietarios para interponer una acción declarativa de dominio sobre la vivienda adquirida por los copropietarios a los promotores para que sea ocupada por el portero se reconoce al ser un elemento común. De tal manera que la comunidad de propietarios esta legitimada para ejercitar una acción de declaración de propiedad como propietaria afirmando tal condición en ella y no en los propietarios individuales que contrataron con los promotores.

13 V. el art.13.3 de la LPH y la doctrina jurisprudencial sobre su legitimación activa y la extensión de las facultades del presidente a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos del inmueble cuando los propietarios le autoricen, abarcando, en su caso, la reclamación por el presidente de vicios constructivos en varias viviendas del inmueble se puede ver en la :Sentencia núm. 383/2017 de 16 junio (RJ 2017\2878).

11 Cuyo artículo segundo dispone: “Esta Ley será

seguros para comunidades pueden cubrir a los propietarios frente a los posibles siniestros que pueden tener dentro de las zonas comunes (tejas sueltas, rotura de tuberías principales, incendios, etc.) o relativas a la gestión de la comunidad, como es la reclamación por impago de gastos comunitarios.

#### d) Beneficiario

Estas pólizas definen, en ocasiones, a otro personaje al que denominan -impropiamente en términos estrictos de la LCS- beneficiario que será la persona a quien el tomador del seguro o en su caso el asegurado reconoce el derecho a percibir, en la cuantía que corresponda, la indemnización derivada de la póliza. Añadiendo en ocasiones que, a los efectos de la cobertura de daños materiales tendrán, asimismo, la condición de beneficiarios los propietarios de las viviendas o locales que integren el edificio o conjunto de edificios, cuando los daños sufridos afecten a partes o elementos privativos de un determinado piso o local.

#### e) Tercero perjudicado

Respecto a la cobertura de responsabilidad civil y, en particular, del eventual ejercicio de la acción directa del art. 76 de la LCS contra el asegurador, será tercero cualquier persona, física o jurídica- distinta de la comunidad tomadora y asegurada y del comunero (en su rol de co-asegurado)- que tenga derecho a ser indemnizada.

Un aspecto particularmente conflictivo en esta cobertura es la exclusión de la condición de tercero que hacen las condiciones generales de este tipo de pólizas de las personas que convivan con el asegurado y de sus familiares hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad. En la práctica, las pólizas, en ocasiones, incluyen expresamente a dichos familiares en la condición de terceros respecto a la cobertura de responsabilidad civil cuando el siniestro derive de incendio o daños por agua que produzcan daños a viviendas colindantes, cuyo propietario o inquilino sea familiar del asegurado. También se puede incluir en la cobertura el pago de indemnizaciones pecuniarias de que pudiera resultar civilmente responsable el asegurado, como propietario de un animal doméstico, respecto a los daños corporales y materiales que de dicha propiedad se derive. En el supuesto de que el asegurado se configure como comunidad de propietarios y a los efectos de esta cobertura de responsabilidad civil, se suele predicar la consideración de terceros perjudicados a los copropietarios, arrendata-

rios o usuarios del edificio, así como las personas que convivan con los ellos.

Según veremos, uno de los aspectos más frecuentes y complejos en este tipo de seguros es el de las relaciones entre la comunidad y los copropietarios en caso de que se active la cobertura de responsabilidad civil, cuando, por ejemplo, la rotura de una tubería comunitaria provoque la inundación de unas de las viviendas del edificio. Supuesto en el que el copropietario de la vivienda afectada aparece como un tercero para la comunidad que, por lo tanto, quedaría protegido como tal por la cobertura de responsabilidad civil.

También será preciso diferenciar los daños cubre la responsabilidad civil del seguro para comunidades respecto de los que cubre el seguro de hogar individual en los casos en los que, por ejemplo, un copropietario cause daños a otro vecino en sus bienes particulares, por ejemplo, si accidentalmente causas desperfectos en otra vivienda como consecuencia de una reforma en la suya

#### D) Contenido

Tal y como suele ocurrir con el contrato de seguro, tiene una importancia fundamental el deber precontractual de la comunidad tomadora de declarar las circunstancias del riesgo en los términos del art. 10 de la LCS<sup>14</sup>. En la práctica, las pólizas suelen identificar este deber con la denominación de bases de *la cobertura* que definen como las respuestas del tomador al cuestionario sometido por la aseguradora; añadiendo que estas respuestas son las bases que aseguradora ha tenido en cuenta para determinar la prima aplicable y aceptar la emisión del contrato. En particular, suelen añadir que Las características constructivas del edificio, su estado de mantenimiento, antigüedad, ubicación y uso al que se destina, así como las medidas de protección de las que dispone y su adecuado mantenimiento y permanente estado de funcionamiento son las bases sobre las que se acuerda la cobertura.

Como en todo contrato de seguro, su contenido se integra por las obligaciones sinalagmáticas de pagar la prima por el tomador<sup>15</sup> y la prestación por el asegurador cuando ocurra el siniestro objeto de cobertura. En este último

14 El lector puede consultar nuestra *Guía del Contrato de Seguro*, cit. pp.129 y ss.

15 El lector puede consultar nuestra *Guía del Contrato de Seguro*, cit. pp.153 y ss.

sentido, la cobertura suele clasificarse atendiendo bien a la etiología del daño diferenciándose los daños por fuego (incendio, explosión y caída de rayo), por agua (inundaciones, roturas y filtraciones), por fenómenos atmosféricos en general, los daños eléctricos (subidas de tensión y cortocircuitos); o bien a los bienes dañados, de forma singular, como los daños por roturas de lunas, cristales y mármoles, el robo, expoliación y hurto: el mobiliario, joyas y dinero o de forma conjunta como es la responsabilidad civil, garantía que cubre los daños a terceros que pueda causar la comunidad de propietarios<sup>16</sup>.

Además, a la póliza de un seguro de comunidades se puede añadir una garantía de protección jurídica que puede incluir la reclamación a propietarios por impago.

### III.- LAS ACCIONES SUBROGATORIAS DE LAS ASEGURADORAS

Dado que el denominador común de las Sentencias de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo que comentamos en este artículo es el ejercicio de la acción subrogatoria por las aseguradoras en este tipo de seguros de comunidades; conviene ofrecer una síntesis de la regulación de la subrogación del asegurador en el art.43 de la LCS que establece que asegurador que paga la indemnización al asegurado se subroga en los derechos y acciones que, por razón del siniestro, correspondieran a aquél frente a terceras personas responsables del mismo y hasta el límite de la indemnización pagada<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Es importante constatar que la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo ha establecido, en su Sentencia núm. 831/2008 de 18 septiembre (RJ 2008\5521) que el recargo por demora del art.20 de la LCS alcanza en el seguro de responsabilidad civil a las acciones ejercitadas tanto por el asegurado como por terceros perjudicados en un caso de un accidente en una piscina de una comunidad de propietarios.

<sup>17</sup> El art. 43 LCS establece: *"El asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente las personas responsables, del mismo, hasta el límite de la indemnización. El asegurador no podrá ejercer en perjuicio del asegurado los derechos en que se haya subrogado. El asegurado será responsable de los perjuicios que, con sus actos u omisiones, pueda causar al asegurador en su derecho a subrogarse. El asegurador no tendrá derecho a la subrogación contra ninguna de las personas cuyos actos u omisiones den origen a responsabilidad del asegurado, de acuerdo con la Ley, ni contra el causante del siniestro que sea, respecto del asegurado, pariente en línea directa o colateral dentro del tercer grado civil de consanguinidad, padre adoptante o hijo adoptivo que convivan con el asegurado. Pero esta norma no tendrá efecto si la responsabilidad proviene de dolo o si la responsabilidad está amparada mediante un contrato de seguro. En este último supuesto, la subrogación estará limitada en su alcance de acuerdo con*

Exponemos a continuación tres aspectos básicos<sup>18</sup>.

#### 1. Justificación

La justificación de este efecto subrogatorio es doble: Por un lado, resulta imprescindible para mantener el principio indemnizatorio que previene el enriquecimiento injusto del asegurado conforme al art. 26 de la LCS. En efecto, si el asegurado, una vez cobrada la indemnización, pudiera dirigirse contra el tercer causante del daño y tuviera éxito con su reclamación, su posición patrimonial posterior al siniestro podría ser mejor que la anterior por cuanto hubiera percibido no solo la indemnización sustitutiva del daño sino también la indemnización de daños y perjuicios del tercero. Esta primera justificación es la que lleva a eliminar este efecto subrogatorio de manera expresa en los seguros de personas por parte del art. 82 de la LCS por cuanto, en ellos, no existe posibilidad de enriquecimiento injusto porque únicamente indemnizan de forma presunta el daño. Por otro lado, el segundo fundamento reside en aspectos empresariales del seguro; por cuanto el ejercicio con éxito de estos derechos de subrogación permite a los aseguradores repercutir los fondos obtenidos en su explotación comercial y rebajar las tarifas al conjunto de sus asegurados<sup>19</sup>.

#### 2. Requisitos

La efectiva subrogación del asegurador exige el cumplimiento de cuatro requisitos: Primero, el asegurado que ha percibido la indemnización debe tener un crédito frente a un tercero como consecuencia del mismo daño que ha motivado el cobro de aquélla<sup>20</sup>. Segundo, el

*los términos de dicho contrato. En caso de concurrencia de asegurador y asegurado frente a tercero responsable, el recobro obtenido se repartirá entre ambos en proporción a su respectivo interés".*

<sup>18</sup> El lector puede consultar Sánchez Calero, F., *Comentario al artículo 43 de la LCS, en Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones* (dir. Sánchez Calero, F.), Editorial Aranzadi, Navarra, octubre (2010), pp.948 y ss. y nuestra *Guía del Contrato de Seguro*, cit. pp.194 y ss.

<sup>19</sup> Ver Sánchez Calero, F., *Comentario al artículo 43 de la LCS* cit., pp.950 y ss.

<sup>20</sup> Los tribunales consideran que no basta que se haya producido aquel pago para que nazca el derecho a subrogarse, sino que también es necesario que el asegurador acredite como elemento constitutivo de su pretensión que el asegurado fue perjudicado por el siniestro (STS 20.11.1991). En este sentido, la sentencia de la AP de Madrid (Sección 11.ª) núm. 301/2018 de 23 julio (JUR 2018, 240389) ha admitido la subrogación del asegurador en un seguro de robo en el que el robo se produjo en un local asegurado

asegurador debe haber cumplido su obligación de abonar la indemnización al asegurado<sup>21</sup>. Tercero, el asegurador debe manifestar su voluntad de ejercitar por vía de subrogación aquellos derechos y acciones porque no olvidemos que el art. 43 de la LCS señala que dicho asegurador «podrá ejercitar» esta acción<sup>22</sup>.

sobre el que la empresa demandada habría instalado un sistema de alarma que no funcionó al no advertir la presencia de los intrusos ni emitir por ello señal alguna. Los tribunales han desestimado la subrogación del asegurador en un seguro de incendio cuando éste fue causado por un menor de 8 años que prendió fuego a una planta artificial en un bar falleciendo una persona al considerar que faltó la causa adecuada de propagación a todo el local y que existieron causas concomitantes de mayor entidad como la falta de dotación de extintores y la falta de actuación diligente de los bomberos [STS 27.06.2005 (RJ 2005, 4438)]. En sentido contrario, han desestimado la subrogación del asegurador en un seguro de incendio cuando el siniestro fue debido a la autocombustión espontánea de varios bloques de espuma colocados para su secado en un callejón cuando la demandada puso los medios adecuados para evitar la producción del incendio que se propagó a las naves colindantes por el fuerte viento que azotaba el lugar [STS 14.07.2004 (RJ 2004, 4674)].

21 Los tribunales se han pronunciado sobre el requisito de que el asegurador haya pagado la prestación [STS 07.05.1993 (RJ 1993, 3448)]. En concreto, La STS 7 de mayo de 1993 (RJ 1993, 3448), dice que si el asegurador no ha pagado «carece de legitimación ad causam para ejercitar la subrogación».

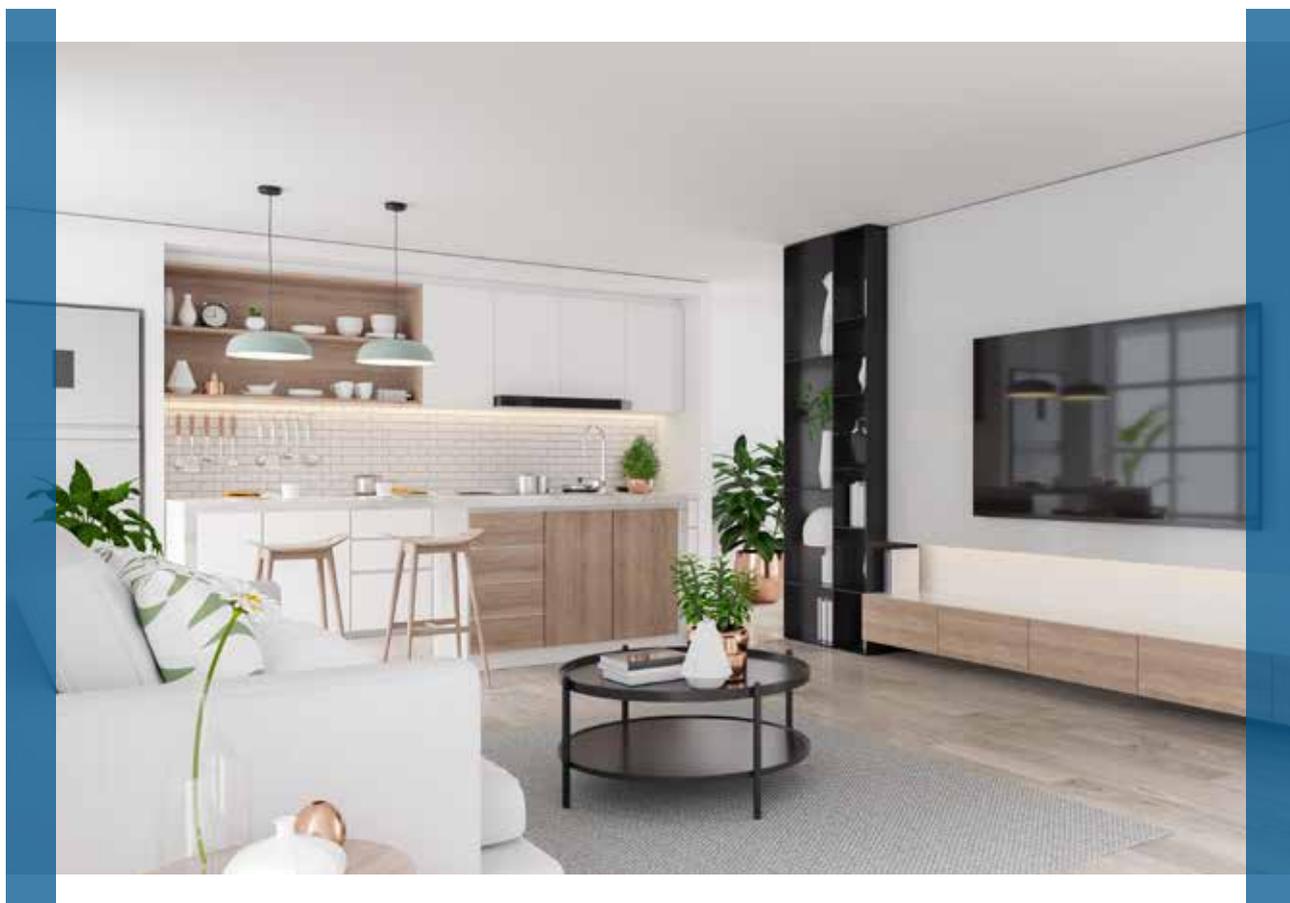
22 Ver Sánchez Calero, F., *Comentario al artículo 43*

### 3. Consecuencias

La circunstancia de que el asegurador se subroga en el mismo derecho del asegurado frente a terceros tiene dos consecuencias: La primera consiste en que aquel asegurado será responsable frente al asegurador de los perjuicios que pueda causarle en su derecho a subrogarse. La segunda reside en que el asegurador carece de subrogación para actuar contra las personas cuyos actos u omisiones den origen a responsabilidad del propio asegurado ni contra los causantes del daño que sean parientes del asegurado en línea directa o colateral dentro del tercer grado civil de consanguinidad o que sean padres adoptantes o hijos adoptivos que convivan con al asegurado<sup>23</sup>.

de la LCS cit., pp.955 y ss.

23 Los tribunales han desestimado la subrogación del asegurador en un seguro de incendio cuando éste fue causado por un menor de 8 años que prendió fuego a una planta artificial en un bar falleciendo una persona al considerar que faltó la causa adecuada de propagación a todo el local y que existieron causas concomitantes de mayor entidad como la falta de dotación de extintores y la falta de actuación diligente de los bomberos [STS 27.06.2005 (RJ 2005, 4438)]. Ver Sánchez Calero, F., *Comentario al artículo 43 de la LCS cit.*, pp.967y ss.



## IV.- JURISPRUDENCIA RECIENTE EN LA MATERIA

### A) La Sentencia 557/2021 de 21 de julio de 2021

#### 1. Identificación

Esta Sentencia 557/2021 de 21 de julio de 2021 de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo<sup>24</sup> trata de una acción subrogatoria ejercitada por una aseguradora en reclamación de las cantidades satisfechas a la comunidad de propietarios por los daños en elementos comunes del edificio debido al incendio originado en el local del demandado. Con el resultado final de la desestimación de la demanda por considerar que no es posible la subrogación contra el propio asegurado y que, en este caso, el demandado no ostentaba la condición de tercero causante del daño. Todo ello porque el contrato de seguro fue concertado por la comunidad de propietarios del inmueble del que aquel forma parte en cuanto propietario de un local. Incluía la garantía del incendio. Los daños indemnizados son los sufridos en elementos comunes, siniestro con respecto al cual se hallaba igualmente cubierto el demandado. La póliza no decía que los propietarios estaban únicamente asegurados por los daños que sufrieran en su piso o local de naturaleza privativa, sino que también se extendía a los elementos comunes de los que son cotitulares.

#### 2. Supuesto de hecho

a) Generali España, S.A. de Seguros y Reaseguros tenía concertada una póliza de seguros "Generali Comunidad" con la Comunidad de Propietarios del edificio X, sito en la Provincia de León.

b) En las condiciones generales de la póliza suscrita, concretamente en el artículo 4, relativo a "Garantía Novena: Responsabilidad Civil", se señalaba que: "En los términos y condiciones establecidos en esta Garantía, la Compañía toma a su cargo la responsabilidad civil extracontractual que pueda derivarse para el Asegurado y, en su caso para los copropietarios del Edificio Asegurado, por los daños materiales o personales, así como por las pérdidas económicas consecuencia directa de los mismos, causados involuntariamente a terceros en virtud de: 9.1 La Responsabilidad civil inmobiliaria. 9.1.1. Como propietario o copropietario del Edificio Asegurado, y, a continuación, enumera los supuestos

objeto de cobertura, que son: "9.1.2 Por las acciones realizadas dentro de sus instalaciones, por el Asegurado, los copropietarios del Edificio Asegurado, así como por el personal del mismo, fijo o eventual, en el desempeño de sus funciones al servicio de la Comunidad, tales como jardinería, servicios de seguridad y vigilancia; 9.1.3 Por el uso de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, siempre que cumplan las condiciones exigidas por las disposiciones normativas vigentes para tales aparatos; 9.1.4 Con ocasión de obras de ampliación, mantenimiento o reforma de las instalaciones comunitarias, siempre y cuando tales obras tengan la consideración de obras menores, según la licencia u ordenanza municipal reglamentaria o su presupuesto sea inferior a 100.000 euros".

c) Sobre las 21,15 horas del día 20 de noviembre de 2014, acaeció un incendio en el local de la planta baja, situado entre dos portales del edificio asegurado, del que era propietario el demandado Sr. X., integrante de la comunidad de vecinos tomadora del seguro

d) Generali España, S.A. de Seguros y Reaseguros pagó a los asegurados como indemnización de los daños sufridos un importe total de 26.616,82 euros,

#### 3. Conflicto jurídico

a) Generali España, S.A. de Seguros y Reaseguros, interpuso demanda de juicio ordinario en reclamación de cantidad contra el Sr. X.

b) El demandado solicitó su absolución, al defender que la sustitución legal del acreedor sancionada por el primer párrafo del artículo 43 LCS, se refiere a la del asegurador que, una vez pagada la indemnización, se subroga en "los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente a las personas responsables del mismo", y, en el caso enjuiciado, el asegurado de Generali no es otro que el demandado, dada su condición de copropietario de la comunidad asegurada y, por ello, Generali no podía subrogarse en una imposible acción que el Sr. Isidoro ostentase contra sí mismo, derivada del incendio de su local, ni tampoco en las del resto de copropietarios asegurados frente a otro asegurado, el demandado, quien no ostenta la condición de tercero.

c) El Juzgado de primera Instancia n.º 3 de León dictó Sentencia de fecha 23 de enero de 2017, por la desestimó la demanda, al considerar que la etiología del incendio era accidental y que, en el local titularidad del demandado, no

24 Rec. 910/2018, Ponente: Seoane Spiegelberg, José Luis, LA LEY 115490/2021, ECLI: ES:TS:2021:3162.

existía ninguna actividad generadora de riesgo que permitiera invertir la carga de la prueba; por consiguiente, la pretensión ejercitada no podía ser acogida, si no concurría responsabilidad exigible al demandado.

d) La sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de León, dictó Sentencia en fecha 13 de diciembre de 2017, en la estimó el recurso de apelación de la aseguradora al considerar, en contra del criterio sustentado por el juzgado, que el daño causado era susceptible de ser imputado jurídicamente al demandado, y, con respecto a la acción subrogatoria deducida, se razonó que, entre las garantías contratadas, figura la de responsabilidad civil, por una suma objeto de cobertura de 600.000 euros y con sublímite por víctima de 150.000 euros.

#### 4. Doctrina jurisprudencial

La Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, en su Sentencia 557/2021 de 21 de julio de 2021 estima el recurso de casación interpuesto por el demandado y, casando la Sentencia dictada por la AP León, desestima el recurso de apelación presentado por la aseguradora demandante y confirma la sentencia del Juzgado de Primera Instancia que desestimó la demanda de reclamación de cantidad en ejercicio de la acción subrogatoria del art. 43 LCS. Todo ello conforme a un razonamiento que podemos exponer en forma del silogismo siguiente:

a) Premisa mayor: Los presupuestos y requisitos de la acción subrogatoria del art. 43 de la LCS

En este sentido, el Fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia expone los fundamentos de la acción subrogatoria del art. 43 de la LCS que determinan, a su vez, los requisitos de ejercicio que son: La prevención de la impunidad patrimonial del causante del daño gracias a la existencia de un contrato de seguro; la prevención del enriquecimiento injusto del asegurado; y la finalidad de dotar a las aseguradoras de los recursos económicos precisos para cumplir su función de socialización del daño, a través de la satisfacción de primas razonables<sup>25</sup>.

b) Premisa menor: Circunstancias del caso

En este sentido, el Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia parte de la base de

tomar en consideración que la póliza suscrita por la comunidad de vecinos comprendía como riesgo asegurado, el incendio y que el art. 45 de la LCS dispone que por el seguro contra incendios el asegurador se obliga a indemnizar los daños producidos por incendio en el objeto asegurado. Asimismo, toma en consideración la etiología que establece el art. 48 de la LCS. Seguidamente, la Sentencia entra a valorar que el contrato de seguro fue concertado por la comunidad de propietarios del inmueble del que el demandado forma parte, en su condición de propietario de un local y que el art. 10 de las Condiciones generales de la póliza litigiosa entiende por asegurado, la persona que tiene un interés económico sobre el bien objeto del seguro y que indiscutiblemente, el demandado ostentaba este interés económico en cuanto titular del local que resultó incendiado, así como en su condición de copropietario del inmueble y, por consiguiente, cotitular de los elementos comunes del edificio objeto de cobertura<sup>26</sup>.

c) Conclusión: estimación del recurso y asunción de la instancia por la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo

*de seguro, que no ha concertado, así como para impedir el enriquecimiento del propio asegurado ante la eventualidad de que cobrara una doble indemnización: una de su propia compañía aseguradora y otra del autor material del siniestro, todo ello unido a la finalidad de dotar a las compañías de seguros de los recursos económicos precisos para cumplir su función de socialización del daño, a través de la satisfacción de primas razonables (doctrina de los "recursos suplementarios" para la mejor explotación del negocio de seguro), constituyen los pilares sobre las que se construye la acción subrogatoria que a las compañías atribuye el art. 43 de la LCS".*

26 En este sentido, el Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia dice: "Para decidir dicha cuestión controvertida hemos de partir de la base de que la póliza suscrita por la comunidad de vecinos comprende, como riesgo asegurado, el incendio. Conforme al art. 45 de la LCS, "[...] por el seguro contra incendios el asegurador se obliga dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato, a indemnizar los daños producidos por incendio en el objeto asegurado"; y, a tenor del art. 48 de dicha disposición general, "[...] el asegurador estará obligado a indemnizar los daños producidos por el incendio cuando éste se origine por caso fortuito, por malquerencia de extraños, por negligencia propia o de las personas de quienes se responda civilmente. El asegurador no estará obligado a indemnizar los daños provocados por el incendio cuando éste se origine por dolo o culpa grave del asegurado". (...) Pues bien, el contrato de seguro fue concertado por la comunidad de propietarios del inmueble del que el demandado forma parte, en su condición de propietario de un local. Según las condiciones generales de la póliza, concretamente en su art. 10, se entiende por asegurado, la persona que tiene un interés económico sobre el bien objeto del seguro. Indiscutiblemente, lo ostenta el demandado, en tanto en cuanto titular del local que resultó incendiado, así como en su condición de copropietario del inmueble y, por consiguiente, cotitular de los elementos comunes del edificio objeto de cobertura. (...) La garantía

25 En este sentido, el Fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia dice: "La evitación de que el causante del daño se vea beneficiado por la cobertura de un contrato

En este sentido, el Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia estima el recurso de casación y dicta la sentencia procedente en sentido estimatorio del recurso de apelación ya que la aseguradora demandante, tras descartar reclamación inicial de los daños causados en el local del demandado, delimita su pretensión a los daños en elementos comunes (portales, cajas de escalera, fachada, bajante comunitarias, instalación eléctrica) y el resarcimiento de la tasa por la actuación del servicio de incendios. Con el resultado último de la desestimación de la demanda<sup>27</sup>.

## B) La Sentencia 860/2021 de 21 de diciembre de 2021

### 1. Identificación

*del incendio, conjuntamente con la de explosión y rayo, se encontraba prevista en el artículo 4 de las condiciones generales, en las que, tras señalar que cubriría los daños materiales en los bienes asegurados y definía lo que se entiende por incendio -cobertura no discutida- adiciona, en un apartado 1.4, concerniente a efectos secundarios, que resultan cubiertos los daños causados, por “[...] la acción de humos, vapores, polvo, carbonilla y cualquier otra consecuencia similar derivada de un siniestro de incendio, explosión o caída de rayo originados en el Edificio Asegurado o en sus colindantes”. (...) Los daños indemnizados, objeto de la demanda, son los sufridos en el local del recurrente, inicialmente reclamados a éste por la compañía de seguros en pretensión luego abandonada; así como en elementos comunes, siniestro con respecto al cual se hallaba igualmente cubierto el demandado, dada la definición de asegurado como “[...] la persona que tiene interés económico sobre el bien objeto del seguro”, como indiscutiblemente lo ostentaba el recurrente con respecto a la reparación en dichos elementos, por lo que la cobertura suscrita abarcaba los daños causados en portal, cajas de escalera, fachada, bajantes comunitarias e instalación eléctrica. También la cobertura comprende los efectos secundarios del incendio en los términos descritos y que se extiende a los causados por el humo en otros elementos del inmueble, que requieren pintura y lavado. No resulta de la sentencia de la Audiencia que los indemnizados por la compañía fueran daños de otra naturaleza”.*

27 En este sentido, el Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia dice: “Al acogerse el motivo de casación, corresponde dictar la sentencia procedente, que ha de ser desestimatoria del recurso de apelación. (...) En efecto, la compañía, tras descartar de su inicial reclamación los daños causados en el local del demandado, delimita su pretensión a daños en elementos comunes, portales, cajas de escalera, fachada, bajante comunitarias -sobre la calificación de particulares de las conducciones de aguas ver el apartado denominaciones de las condiciones generales-, instalación eléctrica. Otros derivados indirectamente por la acción del humo de escasa cuantía, como son las partidas de pintura y lavado. Igualmente se pretende el resarcimiento de la tasa por la actuación del servicio de incendios, cuando está expresamente previsto en la condición general tercera relativa a la garantía de gastos, la intervención del servicio de Bomberos. Existen, por último, dos facturas por importe de 1.717,62 euros y 898,15 euros, que no constan a qué concretos daños responden, por lo que la reclamación de la actora tampoco procede sea acogida en relación a dichas partidas. (...) Todo ello, conlleva a la desestimación de la demanda”.

Esta Sentencia 860/2021 de 13 de diciembre 2021 de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo<sup>28</sup> resuelve en última instancia un pleito en el que ventila el ejercicio de una acción subrogatoria del art. 43 LCS ejercitada por la aseguradora de la comunidad de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal contra la aseguradora de la propietaria de la vivienda en la que se originó el incendio que causó daños en elementos comunes. La Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo estima el recurso de casación porque considera que -a efectos de la responsabilidad por daños ejercida por vía de subrogación- el copropietario no es asegurado sino tercero responsable, salvo que otra cosa resulte de la propia póliza concertada por la comunidad. La cobertura de la demandada resulta de la existencia de un seguro del hogar concertado con la propietaria y que cubre su responsabilidad civil sin que, dada la ausencia de coincidencia de interés entre la comunidad y el copropietario, pueda considerarse al mismo como asegurado a efectos de la acción subrogatoria ejercida.

### 2. Supuesto de hecho

a) Mutua de propietarios Seguros y Reaseguros a Prima Fija tenía concertada una póliza con la comunidad de propietarios del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal en una finca sita en Barcelona.

b) El 24 de agosto de 2012, vigente la póliza, se originó un incendio en el calentador de gas instalado en la cocina de la vivienda del piso X de la finca. Como consecuencia del fuego, aparte del calentador, se produjeron daños en la cocina y en otras dependencias del piso y también en la vivienda de la planta inferior del piso X. Resultaron igualmente afectados tanto por el humo como por el agua que salió del calentador el rellano de los ascensores, que se inundó, y, tras filtrarse por debajo de las puertas del montacargas y los tres ascensores, el agua cayó por sus huecos y, al encontrarse las cabinas en la planta baja, se causaron daños en los mecanismos, instalaciones eléctricas y electrónicas de los aparatos elevadores.

c) La vivienda pertenecía a la Sra. X, que tenía concertado con Axa Seguros Generales S.A. un seguro del hogar.

d) Axa indemnizó al propietario del piso de la planta inferior y también a su asegurada por

28 Rec. 5538/2018, Ponente: Parra Lucán, María de los Angeles, LA LEY 115490/2021, ECLI: ES:TS:2021:3162.

los daños en su vivienda (continente y contenido).

e) En cumplimiento de su póliza, Mutua indemnizó a la comunidad de propietarios la cantidad de 25.644,25 euros correspondientes a los daños en los ascensores siniestrados.

### 3. Conflicto jurídico

a) Mutua interpuso demanda contra Axa por la que solicitó el reembolso de esa cantidad por la responsabilidad de su asegurada; fundando su pretensión en los arts. 1902 del Código Civil y 43 de la LCS.

b) Axa, la aseguradora demandada, además de oponerse a la demanda, interpuso demanda reconvenicional por la que solicitó, por aplicación del art. 32 LCS, el reembolso por parte de Mutua de la cantidad de 12.810,54 euros. Explicó que se trataba de la suma correspondiente a la cantidad proporcional que entendía le correspondía asumir a Mutua del total de 23.931,53 abonados por Axa a la propietaria del piso X por los daños en el continente de la vivienda y que también estaban cubiertos por la póliza suscrita por la comunidad de propietarios.

c) La Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Barcelona dictó Sentencia de fecha 15 de marzo de 2016, en la que decidió:

c.1) Estimar sustancialmente la demanda interpuesta por la Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros a Prima fija frente a Axa Seguros, condenándole a pagar a la actora la suma de veinticinco mil seiscientos cuarenta y cuatro euros con veinticinco céntimos (25.644,25 euros), más el interés legal de dicha cantidad desde el día 7.5.15 hasta la fecha, devengando el total el interés legal elevado en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago al actor, sin pronunciamientos sobre las costas procesales.

c.2) Desestimar sustancialmente la demanda reconvenicional interpuesta por la representación procesal de Axa seguros frente a Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros a Prima fija, absolviéndola de los pedimentos de la reconvenición, sin imposición de costas.

d) La Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó Sentencia en fecha 10 de octubre de 2018, por la que estimó el recurso de

apelación de Axa, sin hacer imposición de las costas causadas por el recurso, revocó la sentencia del juzgado y en su lugar desestimó la demanda interpuesta por Mutua y estimó la reconvenición de Axa, con imposición de costas.

e) Contra la sentencia de la Audiencia, Mutua interpuso recurso de casación por el que impugna la desestimación de su demanda contra Axa

### 4. Doctrina jurisprudencial

Según hemos visto, el Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda formulada por la aseguradora de la comunidad de propietarios contra la aseguradora de la vivienda donde se originó el incendio causante de los daños en elementos comunes, y desestimó la demanda reconvenicional formulada por la aseguradora demandada; y la Audiencia Provincial de Barcelona revocó la sentencia de instancia, desestimó la demanda y estimó la demanda reconvenicional. Finalmente, la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto por la demandante, casa la sentencia recurrida y confirma la del Juzgado. Todo ello conforme a un razonamiento que podemos exponer en forma del silogismo siguiente:

a) Premisa mayor: Los presupuestos y requisitos de la acción subrogatoria del art. 43 de la LCS

El Fundamento de Derecho Cuarto parte de la base de identificar la la acción que ejercita Mutua por vía de subrogación y al amparo del art. 43 LCS como una acción de responsabilidad extracontractual que hubiera correspondido a la comunidad como perjudicada frente a la persona responsable. Seguidamente, constata la posibilidad de que la comunidad exija responsabilidad civil al copropietario por daños causados en elementos comunes conforme a la legislación estatal y autonómica aplicable<sup>29</sup>.

b) Premisa menor: Circunstancias del caso

El Fundamento de Derecho Cuarto centra la cuestión controvertida en decidir si Mutua

<sup>29</sup> En este sentido, el Fundamento de Derecho Cuarto dice: "La acción que ejercita Mutua por vía de subrogación y al amparo del art. 43 LCS es la de responsabilidad extracontractual que hubiera correspondido a la comunidad como perjudicada frente a la persona responsable. (...) No cabe duda de la posibilidad de que la comunidad exija responsabilidad civil al copropietario por daños causados en elementos comunes. Así resulta con claridad de las obligaciones que la legislación de propiedad horizontal impone a

puede ejercitar contra el comunero las acciones que corresponderían a la comunidad contra el responsable y, de estar asegurado, contra su aseguradora. A continuación, fija su atención en la póliza litigiosa según la cual, la asegurada de Mutua es la comunidad de propietarios y considera a los copropietarios como terceros a efectos de la responsabilidad civil con el fin de que queden cubiertos frente a siniestros que se originen en instalaciones de la comunidad y de cuyo mantenimiento la comunidad es responsable. Por esta misma razón, la póliza contratada por la comunidad de propietarios no alcanza la cobertura de la responsabilidad civil individual de cada copropietario. Cobertura que, en el caso de la propietaria del piso en el que se incendió el calentador si cubre la póliza de seguro de hogar que tenía contratada con Axa<sup>30</sup>.

c) Conclusión: Estimación del recurso de casación

*los copropietarios de mantener en buen estado sus elementos privativos y de las prohibiciones de uso de los elementos comunes o privativos que dañen a la comunidad ( art. 553- 38.1 CC Cataluña, dado que la finca se encuentra en Barcelona, y art. 553- 40 del mismo Código, cuyo apartado 3 reconoce expresamente que la comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen). A la misma conclusión se llegaría a la vista de las obligaciones que el art. 9.1 de la Ley de propiedad horizontal impone a los copropietarios: "a) respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos"; "b) mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, 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 quienes deba responder"; "g) observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados".*

30 En este sentido, el Fundamento de Derecho Cuarto dice: *"La cuestión controvertida es si Mutua puede ejercitar contra el comunero las acciones que corresponderían a la comunidad contra el responsable (y, de estar asegurado, contra su aseguradora: la acción subrogatoria procede contra el responsable civil pero, si éste tiene concertado un seguro de responsabilidad civil, el derecho de subrogación podrá ejercitarse contra su aseguradora, conforme al art. 76 LCS, lo que ha sucedido en el caso). (...) En el caso que juzgamos, según la póliza, la asegurada de Mutua es la comunidad de propietarios, comunidad cuyos intereses, a efectos del seguro contratado, no siempre son idénticos a los de todos y cada uno de los copropietarios individualmente considerados. Así se explica que en el seguro concertado por la Mutua se considere a los copropietarios como terceros a efectos de la responsabilidad civil con el fin de que queden cubiertos frente a siniestros que se originen en instalaciones de la comunidad y de cuyo mantenimiento la comunidad es responsable; de la misma manera que, por el contrario,*

La Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, en el fallo de su Sentencia 860/2021 de 13 de diciembre 2021:

- c.1) Estima el recurso de casación interpuesto por Mutua de Propietarios de Seguros y Reaseguros a Prima Fija contra la sentencia dictada en fecha 10 de octubre de 2018 por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 11.<sup>a</sup>).
- c.2) Casa y anula dicha sentencia en el sentido de desestimar el recurso de apelación de Axa Seguros Generales S.A. contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Barcelona de fecha 15 de marzo de 2016 en el único extremo de dejar sin efecto la desestimación de la demanda interpuesta por Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros a Prima Fija frente a Axa Seguros.
- c.3) Confirma el fallo de la sentencia del Juzgado por la que se declaró estimar sustancialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros a Prima Fija frente a Axa Seguros, condenando a la misma a pagar a la actora la suma de 25.644,25 euros, más el interés legal de dicha cantidad desde el día 7.5.15 hasta la fecha de la sentencia de primera instancia, devengando el total el interés legal elevado en dos puntos desde la fecha de esa sentencia hasta el completo pago.

## D) La Sentencia 530/2022 de 5 de julio de 2022

### 1. Identificación

Esta Sentencia 530/2022 de 5 de julio de 2022 de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo<sup>31</sup> que resuelve en última instancia un pleito donde se ejercita una acción subrogatoria por la aseguradora de la comunidad de propietarios de propiedad horizontal contra el comunero causante de daños en elementos comunes del inmueble<sup>32</sup>.

*Mutua no cubre la responsabilidad civil individual de cada copropietario. Inversamente, la cobertura de la responsabilidad civil de la propietaria del piso en el que se incendió el calentador se extiende, según la póliza de Axa, a los daños causados a terceros, entendiéndose por tales los perjudicados que sean personas distintas al tomador y al asegurado".*

31 Ponente: Vela Torres, Pedro José, LA LEY 150823/2022 ECLI: ES:TS: 2022:2904. RJ 2022\3812.

32 El lector puede ver su comentario por Lopez Garcia de la Serrana, J. *Comentario a la Sentencia de 5 de julio de*

La sentencia de primera instancia desestimó todas las demandas acumuladas de reclamación de cantidad por daños producidos por un incendio en el garaje de la comunidad de propietarios. La Audiencia Provincial de Barcelona revocó la sentencia de primera instancia y estimó íntegramente las demandas acumuladas. El Tribunal Supremo desestima el recurso de casación interpuesto por los demandados.

## 2. Supuesto de hecho

a) El día 23 de noviembre de 2014 se produjo un incendio en el garaje de la comunidad de propietarios del edificio sito en Badalona.

b) El origen del incendio fue un cortocircuito en la parte posterior eléctrica de un motocicleta estacionada en la plaza X; propiedad de Sr. X y asegurada con un seguro de responsabilidad civil de vehículos de motor con la compañía Seguros FIATC.

c) El incendio produjo daños en las instalaciones del inmueble y en varios vehículos estacionados en el garaje.

## 3. Conflicto jurídico

En base el “resumen de antecedentes” del Fundamento de Derecho Primero de la Sentencia comentada, podemos secuenciar el conflicto jurídico en las fases siguientes:

a) El siniestro dio lugar a cinco reclamaciones judiciales que acabaron acumuladas en el procedimiento en que se interpone el recurso de casación. En concreto:

a.1) La compañía de seguros Ocaso S.A., aseguradora de la comunidad de propietarios del edificio, reclamó al Sr. X y a FIATC la cantidad de 29.110,33 € por los trabajos de urgencia sobre la instalación eléctrica del garaje para retomar el suministro, más los intereses legales y costas.

a.2) La compañía de seguros L'Équité Compagnie d'Assurances sur les risques de toute nature, aseguradora de la motocicleta Y, propiedad del Sr. Y, que resultó siniestro total, y que indemnizó a su asegurado en la cantidad de 2.200 €, que reclamó al Sr. X y a FIATC, más intereses y costas.

a.3) El Sr. Y, propietario de la motocicleta Y, reclamó al Sr. X y a FIATC la suma de 446 €, como importe de un casco y un impermeable.

a.4) La compañía de seguros Pelayo S.A., aseguradora del vehículo Z, propiedad de Sr. Z, reclamó a FIATC los daños sufridos en el incendio en dicho vehículo, que fueron indemnizados por Pelayo a su asegurado, por importe de 8.505 €, intereses legales y costas.

a.5) Línea Directa Aseguradora S.A. y el Sr. W, aseguradora y propietario del vehículo W, que resultó siniestro total, reclamaron al Sr. Mauricio y a FIATC 7.020 €, más intereses y costas.

b) Los demandados se opusieron a todas las demandas:

b.1) Con carácter general, porque, aunque no negaban el incendio y sus consecuencias, consideraban que se trató de un incendio fortuito de la motocicleta, por un fallo eléctrico y no por un mal uso o defecto de utilización, ya que se encontraba estacionada desde hacía días, sin que se tratara de un hecho de la circulación susceptible de ser cubierto por un seguro de responsabilidad civil del automóvil.

b.2) Respecto de la reclamación de Ocaso, alegaron falta de legitimación activa para accionar contra el Sr. X, al no concurrir el requisito de la alteridad, por ser el demandado miembro de la comunidad asegurada (que carece de personalidad jurídica propia), puesto que el art. 43 de la Ley de Contrato de Seguro (en adelante LCS) exige que el daño se cause por un sujeto ajeno a la cobertura del contrato de seguro concertado.

*2022 de la Sala Primera del Tribunal Supremo. Ponente: Pedro José Vela Torres. Publicado por INESE en el nº 8/Año 58 de la Revista de Responsabilidad Civil y Seguro y por HISPACOLEX el 30/08/2022 con el título La aseguradora de la comunidad de propietarios puede subrogarse frente al comunero responsable cuando solo se reclame la indemnización abonada por daños comunes. Este comentario llega a las siguientes conclusiones que nos parecen de especial interés: “Si bien esta sentencia, junto con las dos anteriores, nos dan unas pautas a la hora de interpretar estas pólizas, de las que podemos destacar a modo de conclusión las siguientes: a) El seguro de la comunidad de propietarios lo abona ésta y no los comuneros, pues, aunque no tiene personalidad jurídica propia sí tiene fondos propios. b) El primer requisito para que prospere la acción de subrogación, es que por la aseguradora de la Comunidad únicamente se reclame el importe abonado por daños que afecten a los elementos comunes del edificio. c) Los aspectos claves que debemos analizar de la póliza son tanto el concepto de asegurado como el objeto asegurado -si se incluyen también elementos privativos o sólo comunes-, y por último, si se cubre la responsabilidad civil de los comuneros o sólo la de la Comunidad frente a éstos”.*

b.3) Por último, alegaron que el resto de perjudicados debían ser indemnizados por Ocaso, en tanto que aseguradora de la comunidad de propietarios del garaje, con cobertura del riesgo de incendio y daños, tanto de los vehículos como del inmueble.

c) El magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Badalona dictó sentencia n.º 46/2018, de 23 de febrero, por la que desestimó todas las demandas acumuladas; al considerar que el incendio constituyó un caso fortuito, del que el propietario de la motocicleta no debía responder, y que tampoco era un hecho de la circulación, lo que exoneraba a su aseguradora.

d) La sección 17.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia en fecha 22 de noviembre de 2018 que estimó el recurso de apelación al considerar que: (i) el estacionamiento o aparcamiento de un vehículo es un hecho de la circulación y no concurren los requisitos para entender que el incendio de la motocicleta fuera un caso fortuito; (ii) en cuanto a la legitimación activa de Ocaso, debe reconocérsele, porque en tanto que aseguradora de la comunidad no aseguraba la responsabilidad civil de los comuneros. Como consecuencia de lo cual, re-

vocó la sentencia de primera instancia y estimó íntegramente las demandas acumuladas.

e) El Sr. X y FIATC interpusieron recurso de casación basado en un único motivo que denunciaba la infracción del art. 43 LCS, en cuanto al ejercicio de la acción subrogatoria de la aseguradora de una comunidad de propietarios frente a un comunero.

#### 4. Doctrina jurisprudencial

Según hemos visto, el Juzgado de Primera Instancia desestimó las demandas; y la Audiencia Provincial de Barcelona revocó la sentencia de instancia, estimando las demandas. Finalmente, la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo desestima el recurso de casación conforme a un razonamiento que podemos exponer en forma del silogismo siguiente:

a) Premisa mayor: La acción subrogatoria de la aseguradora de la comunidad contra el copropietario causante del incendio en la jurisprudencia reciente de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

El Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia comentada establece la base legal



transcribiendo el art.43 da la LCS y jurisprudencial de la cuestión con alusión a las dos sentencias recientes de la Sala que acabamos de comentar. Y acababa ofreciendo un “diagnóstico diferencial” en los términos siguientes: *“En resumen, las dos sentencias citadas ofrecen soluciones diferentes en función de las distintas circunstancias contractuales de las pólizas en cuyo fundamento reclamaba la aseguradora. A la vista de las respectivas pólizas, en la sentencia 557/2021 concluimos que el comunero tenía la condición de asegurado, puesto que tenía interés en el objeto del seguro, según la propia definición del contrato; mientras que en la sentencia 860/2021, llegamos a la conclusión contraria, puesto que el comunero, en ese caso, no tenía tal interés, por no estar cubierta la responsabilidad civil entre comuneros”*.

b) Premisa menor: Las circunstancias del caso

El Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia comentada dice al respecto: *“En el caso que nos ocupa, examinada la póliza resulta que se trataba de un seguro multirriesgo (que incluía el riesgo de incendio) en el que la tomadora era la comunidad de propietarios y que el objeto asegurado era el garaje del edificio (de hecho, como situación del riesgo se describe “Cl Pau Rodó Garajes”*.

c) Conclusión: Desestimación del recurso y estimación de la demanda

La estimación final de la demanda se basa en que solo reclamaba la indemnización de los daños en elementos comunes y nada referente a la plaza de aparcamiento propiedad del comunero demandado donde se originó el incendio causante de los daños; por lo que no cabía considerar que la aseguradora había ejercitado su acción de subrogación contra un asegurado, posibilidad vedada por el art. 43.2 LCS<sup>33</sup>.

## V.- CONCLUSIONES

1ª. Los seguros de las comunidades de pro-

<sup>33</sup> En concreto, el Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia comentada dice: *“Sobre esa base, debemos tener en cuenta que la demanda de Ocaso solo reclamaba la indemnización de los daños en elementos comunes y nada referente a la plaza de aparcamiento propiedad del Sr. Mauricio. En particular, Ocaso indemnizó a la comunidad por daños constructivos en el edificio afectantes a la instalación eléctrica, el sistema de emergencias, la puerta basculante de acceso, la pintura de los techos y paramentos de la totalidad del garaje y el forjado del techo en la zona superior a la plaza núm. NUM001. Y es en esa indemnización en la que se subroga, conforme al art. 43 LCS. (...) En consecuencia, no cabe considerar que la compañía de seguros haya ejercitado*

pietarios se presentan como pólizas mixtas de daños que combinan dos tipos de coberturas cualitativamente diversas, como son los daños en las cosas que están en el patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en especial (incendio, inundación, rayo, explosión, etc.) y daños que afectan al patrimonio del asegurado (en este caso, la comunidad asegurada) en general (responsabilidad civil y defensa jurídica).

2ª. Dicha naturaleza mixta o combinada de las coberturas de daños otorga una particular complejidad de este tipo de seguro de daños que se manifiesta con ocasión del ejercicio de las acciones subrogatorias de las aseguradoras cuando se producen conflictos de responsabilidad civil cruzada entre las comunidades tomadoras y aseguradas y los inquilinos y co-asegurados que, con frecuencia, son tomadores de sus particulares pólizas de seguros de hogar.

3ª. Para evaluar adecuadamente el ejercicio de las acciones subrogatorias de las aseguradoras contra los terceros responsables del daño cubierto y pagado al asegurado o al tercero perjudicado hay que tener presente que, en estos casos, confluyen en escena cuatro personajes que desempeñan, en ocasiones, diferentes papeles y son:

- El asegurador, que paga la indemnización.
- El asegurado, papel que ocupará la comunidad tomadora respecto de los elementos comunes y los inquilinos en cuanto copropietarios de los elementos comunes por sus respectivas cuotas de participación conforme al art.5 de la LPH.
- El tercero perjudicado, papel que puede ocupar una persona física o jurídica que sea tercera ajena a las dos anteriores o puede ser un inquilino en cuanto propietario del piso o local dañado de su exclusiva propiedad en los términos del art.5 de la LPH.
- El tercero causante y responsable del daño frente a quien la comunidad asegurada tiene la acción de reclamación indemnizatoria en la que la aseguradora que ha pagado la indemnización se puede subrogar al amparo del art.43 de la LCS.

4ª. La particular complejidad de este tipo de seguro de daños se constata con el examen de la jurisprudencia reciente de la Sala Primera

*su acción de subrogación contra un asegurado, por lo que el recurso de casación debe ser desestimado”*.

de lo Civil del Tribunal Supremo que resuelve en última instancia acciones subrogatorias de las aseguradoras donde muestra dos síntomas en dicho sentido: la disparidad de criterios entre la primera y la segunda instancia con estimación de los recursos de apelación respectivos; y la disparidad de criterio de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo con el de las respectivas Audiencias Provinciales con estimación de los recursos de casación respectivos en las dos primeras Sentencias que comentaremos.

5ª. A la vista de esta jurisprudencia reciente de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo concluimos que un diagnóstico certero de un litigio en la materia y de su probable solución exige combinar dos criterios:

a) Un criterio subjetivo, que tenga en cuenta los diversos roles o papeles que juegan las comunidades y sus inquilinos como tomadores y asegurados y, en especial, la precisión del rol predominante en el caso litigioso.

b) Un criterio objetivo, que tome en consideración la cobertura de la póliza litigiosa. En este sentido, en estos seguros de daños de las comunidades de propietarios se cumple la regla general en todo contrato de seguro de proporcionalidad directa que nos dice que, a mayor amplitud potencial de cobertura, más dispersión potencial de garantías cubiertas en una póliza y más necesaria es la determinación de la cobertura contratada y debatida en el caso concreto.

