SEGUROS Y PÉRDIDA DE ALQUILERES

EL TRIBUNAL SUPREMO FIJA EL DAÑO EN EL MOMENTO DEL SINIESTRO

La Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) nº 1411/2026, de 10 de septiembre de 2026, establece que, en aquellos supuestos en los que una póliza de seguro cubre la pérdida de alquileres derivada de un siniestro, la posterior venta del inmueble no permite reducir la indemnización si fue el propio siniestro -y no la transmisión- el que provocó la pérdida de las rentas.

La referida Sentencia aborda una cuestión de notable interés práctico en materia de seguros de daños y pérdida de rentas, cual es la determinación de la indemnización en los casos en que un inmueble arrendado resulta destruido por un siniestro y su propietario lo transmite posteriormente antes de finalizar el período máximo de cobertura previsto en la póliza.

El supuesto concreto afectaba a una nave industrial arrendada que quedó totalmente destruida como consecuencia de un incendio. La póliza multirriesgo contratada cubría expresamente la pérdida de alquileres, con un límite máximo de doce meses. Tras el incendio, la arrendataria dio por extinguido el contrato por destrucción del objeto arrendado y tanto el terreno como los restos de la edificación fueron trasmitidos, meses después, a la propia arrendataria.

La aseguradora entendió que únicamente debía indemnizar las rentas correspondientes al período transcurrido hasta la venta.

El Tribunal Supremo, sin embargo, rechaza ese planteamiento y centra su razonamiento en el art. 26 de la Ley de Contrato de Seguro, conforme al cual, para determinar el daño, debe atenderse al valor del interés asegurado en el momento inmediatamente anterior al siniestro. La Sala identifica como interés asegurado, precisamente, el valor económico de las rentas que el propietario tenía derecho a percibir en virtud del contrato de arrendamiento vigente al producirse el incendio.
La clave de la resolución reside, por tanto, en la causalidad. La pérdida de los alquileres no se produjo como consecuencia de la posterior venta del inmueble, sino desde el momento en que el incendio destruyó la nave e hizo imposible la continuación del arrendamiento. La transmisión posterior constituye una decisión patrimonial del asegurado que no modifica retrospectivamente la existencia ni la valoración del daño ya producido.

En consecuencia, el Supremo reconoce, en las circunstancias del caso, el derecho a la indemnización correspondiente a los doce meses cubiertos por la póliza, sin reducirlo al tiempo durante el cual continuó siendo propietario del inmueble, con los correspondientes intereses del art. 20 LCS.

Desde una perspectiva práctica, la sentencia tiene especial relevancia en la interpretación de las coberturas de lucro cesante, pérdida de rentas y paralización de actividad. En su virtud, la existencia y cuantificación del daño asegurado deben vincularse al momento del siniestro y al interés económico entonces existente, sin que acontecimientos posteriores puedan utilizarse, por sí solos, para reducir la indemnización cuando el daño asegurado ya quedó producido y determinado por el siniestro.

Por ello, producido el riesgo cubierto, la indemnización debe calcularse atendiendo al interés asegurado existente en ese momento, y no reconstruirse a posteriori a partir de decisiones patrimoniales adoptadas después del siniestro.

* * *