

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 1 DE MARZO DE 2023 (338/2023)**

El seguro de hogar ante el vandalismo *okupa*

Comentario a cargo de:
MARIANO YZQUIERDO TOLSADA
Catedrático de Derecho civil
Universidad Complutense
Consejero Académico de *Cuatrecasas*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 1 DE MARZO DE 2023

RoJ: STS 671/2023 – **ECLI:ES:TS:** 2023: 671

ID CENDOJ: 28079119912023100004

PONENTE: EXCMO. SR. DON JOSÉ LUIS SEOANE SPIEGELBERG

Asunto: Diferencia entre nulidad por falta de interés asegurado (art. 25 LCS) y nulidad por falta de riesgo asegurado (art. 4 LCS). En las adquisiciones de vivienda en subasta judicial, la adquisición de la propiedad tiene lugar con el auto de adjudicación, aunque no haya existido todavía entrega del inmueble. Desde ese momento existe la posibilidad de asegurar la vivienda, porque ya hay interés asegurado para quien, por su relación con la cosa, quiere precisamente estar a cubierto del riesgo asegurado, esto es, de las vicisitudes que puedan ocurrir en forma de siniestro (incluido el vandalismo por ocupación). Otra cosa es que al tiempo de hacerlo se hubiera ya producido el siniestro, pues entonces el contrato sería nulo conforme a lo previsto en el art. 4 LCS. Proyección en el concepto de interés asegurado de la clásica distinción entre bienes inmuebles por naturaleza, por incorporación y por destino.

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 5.1. *Existencia de interés asegurado.* 5.2. *Inexistencia de vulneración de la doctrina de los actos propios. Requisitos para la aplicación de ésta.* 5.2.1. Primer requisito: actos válidos y eficaces. 5.2.2. Segundo requisito: actos libres y voluntarios. 5.2.3. Tercer requisito: actos inequívocos y definitivos. 5.2.4. Cuarto requisito: la identidad de sujetos. 5.2.5. Quinto requisito: la contradicción. 5.3. *Significado del deber de declaración del riesgo.* 5.4. *Valoración de los desperfectos. Los inmuebles por incorporación y los inmuebles por destino.* 5.5. *Conclusión.* 6. Bibliografía.

1. Resumen de los hechos

Interesa conocer la secuencia de los antecedentes, relativos a un pleito mantenido entre la actora dueña de la vivienda vandalizada por unos ocupas y el asegurador multirriesgo del hogar:

1. El 26 de marzo de 2015, en procedimiento de ejecución de un Juzgado de Estepa, se dictó decreto de adjudicación en favor de la ahora demandante. El 14 de abril del mismo año, la finca fue inscrita en el Registro de la Propiedad, como perteneciente a la sociedad legal de gananciales constituida por la actora y su marido.
2. El 20 de mayo se promovió un proceso judicial de desahucio contra el ocupante del inmueble adjudicado.
3. El 22 de junio se concertó un contrato de seguro multirriesgo del hogar con Allianz Seguro S.A., fijándose entre las sumas aseguradas, como valor de reposición de la edificación y del mobiliario 54.000 y 7.000 euros, respectivamente. En los casos de vandalismo se pactó el 100% de las sumas aseguradas.
4. El 27 de julio, la comisión judicial procedió a la entrega de la vivienda a la demandante. Al tomar posesión del inmueble, comprobaron los destrozos que presentaba en su interior y que el mobiliario había sido retirado.
5. Ese mismo día, la actora presentó denuncia ante la Guardia Civil y, al día siguiente, comunicó el siniestro a la aseguradora. Ésta, tras abrir expediente por vandalismo, rehusó el siniestro con el argumento de que «las consecuencias declaradas no se correspondían con la realidad de los hechos».

La demanda se vino a interponer contra la compañía aseguradora, en reclamación de la indemnización correspondiente a los daños ocasionados en el continente y en el contenido de la vivienda. En concreto, se reclamaba indemnización por los daños y perjuicios sufridos con arreglo a los conceptos y sumas aseguradas en la póliza contratada. En el continente, por trabajos de albañile-

ría, fontanería, electricidad, carpintería y pintura por valor de 33.581,02 euros. Y por el contenido por el mobiliario de cocina, electrodomésticos y otros por valor de 7.670,19 euros. En total, se interesaba la condena de Allianz Seguros, S.A., a abonar la cantidad de 41.251,21 euros, con los intereses de demora del art. 20 LCS, todo ello con expresa imposición de costas.

En la contestación de la demanda, Allianz Seguros, S.A., negó su obligación de indemnizar por falta de interés del asegurado conforme al art. 25 LCS, lo que vicia de nulidad el contrato. Expuso, además, que en el proceso de ejecución seguido contra el padre del ocupante de la vivienda (y supuesto autor de los daños) por la deuda reclamada por el cónyuge de la actora, sólo se le adjudicó la vivienda, pero no el mobiliario existente en ella.

Aducía que cuando se suscribió el contrato de seguro, la tomadora aún no ostentaba la posesión del inmueble litigioso, no había accedido a su interior, y, por consiguiente, ignoraba su estado. Pero además, en cuanto al continente, no se conocía la fecha del siniestro ni podía, por lo tanto, determinarse si el contrato de seguro estaba ya o no en vigor y, en relación con el contenido, faltaba legitimación activa, pues, siempre según el parecer de la aseguradora, la actora no había sido propietaria, ni antes ni después del contrato de seguro, de ninguno de los elementos muebles de la vivienda. Más aún: ni siquiera se sabía si eran propiedad del anterior propietario o incluso del propio ocupante.

2. Solución dada en primera instancia

El Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Estepa dictó sentencia de 10 de julio de 2017, por la que se estimó parcialmente la demanda. Se entendió, en síntesis, que concurría el interés asegurado (art. 25 LCS), pues, al concertarse el contrato, la actora era propietaria del inmueble, aunque desconociese el estado en que se encontraba.

El dolo o culpa grave de la tomadora, así como la posibilidad de haberse producido el siniestro con carácter previo a concertarse el contrato de seguro, son hechos cuya prueba incumbe a la aseguradora, máxime cuando no consta que la compañía hubiese sometido a la demandante al oportuno cuestionario a fin de valorar las circunstancias que habrían de influir en la valoración del riesgo. Además, la compañía tampoco había instado la acción rescisoria (*recitius*, resolutoria) del art. 10 LCS. Igualmente, el juez descartó la existencia de infraseguro.

La sentencia no acogió las partidas correspondientes al contenido del inmueble, por falta de interés asegurado (art. 25 LCS), salvo los bienes que podrían catalogarse como inmuebles por destino conforme al art. 344.4 y 5 C.civ., por lo cual procedía rebajar el importe de la indemnización, por tal concepto, a 4.205,16 euros.

Dicha suma, unida a los 33.481,02 euros de los daños correspondientes a la edificación, determinaron que se estimase la demanda por un total de

37.686,18 euros, más los intereses del art. 20 LCS, sin hacer especial condena en costas.

3. Solución dada en apelación

La aseguradora interpuso recurso de apelación, insistiendo en que la tardía adquisición de la posesión de la vivienda impidió conocer con exactitud la fecha de producción de los daños, y ello comportaba la ausencia de interés económico en la contratación del seguro (art. 25 LCS). Si se ignoraba el estado en el que se encontraba la vivienda y a ello había contribuido la falta de cuestionario previo, ello era porque la póliza se había contratado telefónicamente, y ese desconocimiento no es un hecho que pueda perjudicar al asegurador. También entendía que era improcedente hablar de ciertos bienes como inmuebles por destino y que la producción del siniestro se había producido antes de la fecha de contratación del seguro.

La actora defendió, en fin, que sí existía interés asegurado por ser la propietaria desde antes de la suscripción de la póliza, y que los desperfectos sufridos por la conducta de los ocupantes habían ocurrido bajo la vigencia de la misma.

La sentencia dictada el 21 de febrero de 2019 por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Sevilla revocó la dictada en primera instancia, acogiendo el recurso planteado por el asegurador. El tribunal entiende que había falta de interés en el tomador del seguro, toda vez que cuando se produjo el aseguramiento el demandante no había entrado en el interior del inmueble que aseguraba, desconociendo por tanto el estado en el que se encontraba el interior de la vivienda. La sentencia dice que no existe prueba de que los daños finalmente apreciados se hubieran ocasionado con posterioridad a la contratación del seguro. La interpretación conjunta de los arts. 25 y 4 LCS (inexistencia de interés asegurado y de riesgo asegurado) conduce a la nulidad del contrato.

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

El recurso extraordinario por infracción procesal se interpuso por la parte actora con base en dos motivos: la falta de motivación de la sentencia *a quo* y el defecto de incongruencia. En relación con la falta de motivación, la sentencia reproduce una doctrina bien consagrada: se vulnera tan ineludible exigencia cuando no hay motivación o cuando es completamente insuficiente o se encuentra desconectada con la realidad de lo actuado, o da lugar a un resultado desproporcionado o paradójico. Pero eso sí, la exigencia de motivación no requiere un razonamiento judicial exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes pudieran tener sobre la cuestión litigiosa. O lo que es lo mismo, deben considerarse suficientemente motivadas las

resoluciones que vengan apoyadas en razones que dejen constancia de cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales que fundamentan la decisión. Y en el caso en litigio, la sentencia de apelación se hallaba suficientemente motivada. Cosa distinta es que se comparta o no dicha valoración, pues eso ya será una cuestión propia del recurso de casación.

Y en cuanto al pretendido defecto de congruencia, tampoco lo había, pues si en apelación se discutía la legitimación de la actora y si ella tenía o no interés en la concertación del seguro, lo cierto es que la argumentación fue tratada por la sentencia recurrida, que ajustó su fallo a lo pedido por la compañía aseguradora, con lo que no podía haber lesión alguna del derecho de defensa de la actora. Y si además la Audiencia Provincial entendió que el contrato de seguro era nulo, no había necesidad alguna de entrar en el análisis de los otros motivos de apelación interpuestos.

El primer motivo de casación fue interpuesto por interés casacional e infracción del art. 25 LCS, al considerar la recurrente que existe interés asegurable dado que la tomadora del seguro es propietaria del inmueble dañado, y que ella contrató la cobertura con la advertencia de que su destino era el de alquiler. En circunstancias como éstas, lo habitual es que la posesión de la vivienda no corresponda al propietario sino a quien, en cada momento, tenga cedido el uso.

El segundo motivo se formulaba igualmente por interés casacional, por pretendida vulneración de la doctrina de los actos propios, pues la aseguradora, a juicio de la recurrente, bien podía haber ejercitado la acción prevista en el art. 10 LCS, y no hacerlo implica la aceptación de la existencia de interés asegurable por parte de la compañía demandada.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

Desestimado recurso extraordinario por infracción procesal, no ocurrió lo mismo con el de casación, que fue admitido. Como vamos a ver, era suficiente con estimar el primer motivo, aunque el segundo no lo fuera.

5.1. *Existencia de interés asegurado*

La sentencia lleva a cabo una descripción muy didáctica, distinguiendo entre riesgo e interés asegurado. Ambos son elementos esenciales de todo contrato de seguro. Sin interés asegurado no habría seguro sino una simple apuesta, y por eso el art. 8.2 LCS ordena que el contrato contenga unas indicaciones mínimas, entre las cuales figura «el concepto en el cual se asegura». **Más aún, el art. 25 establece, ya en concreto para el seguro de daños, que el contrato «es nulo si en el momento de su conclusión no existe un interés del asegurado a la indemnización del daño». Precisamente, y como ya se ha dicho, en ese precepto fue en el que se sustentaba el motivo de casación.**

Se cita alguna interesante sentencia anterior, como la STS de 23 de octubre de 2002, que establece que el interés viene a ser la relación económica existente entre un sujeto y el bien que constituye el objeto cubierto por la póliza. Sin entrar en que en realidad las relaciones jurídicas no se pueden dar propiamente entre sujetos y objeto de los derechos, parece claro lo que se quiere decir con ese pequeño exceso verbal, y por ello, la sentencia citada añade que estamos hablando del «interés económico que una persona ostenta en que no se produzca el siniestro, (que) constituye objeto legítimo de cobertura en el contrato de seguro de daños, cuya razón de ser radica precisamente en obtener el resarcimiento concreto de la lesión del interés». Como dice años después la sentencia objeto de comentario, «aseguramos las cosas sobre las que tenemos interés para preservarnos de los siniestros que las dañen».

Pero conviene distinguir entre riesgo asegurado e interés asegurado, y a explicar la diferencia se dedica este Fundamento Tercero. Si al interés se refiere el citado art. 25, la ley dedica el art. 4 a destacar el concepto de riesgo asegurado, aunque sea para dispensar a su inexistencia la misma sanción: «el seguro será nulo, salvo en los casos previstos por la Ley, si en el momento de su conclusión no existía el riesgo o había ocurrido el siniestro». Si el riesgo es el peligro de que se produzca un siniestro, «es el alma y nervio del contrato de seguro, (y) precisamente éste se celebra como antídoto o anticuerpo de aquél» (STS de 25 de octubre de 2021).

Explica el Alto Tribunal que es perfectamente posible que exista riesgo y no exista interés. Así sucederá cuando previamente se hubiera perdido la condición de arrendatario del local cuando se produjo el incendio. Es evidente que, en tal caso, se produjo el riesgo objeto de cobertura, pero el tomador no podía reclamar la indemnización del daño ya que había perdido su interés económico en la cosa (STS de 31 de enero de 2005). Así sucederá también si «la cosa asegurada no se llega a adquirir, se abandona el proyecto de un transporte, se destruye o se pierde su propiedad antes de la concertación del contrato de seguro, o la pérdida sobreviene cuando el asegurado es desahuciado de la vivienda objeto de cobertura y, con posterioridad, se produce el siniestro». Y, aunque no lo diga de modo expreso el art. 25, tampoco habrá interés asegurado si, existiendo cuando el contrato se celebró, el objeto desapareciera después (STS de 30 de julio de 1999), pues lo importante es que el asegurado preserve un interés, precisamente para cuya protección se suscribe el contrato.

Por lo demás, lo más frecuente es que titular del interés asegurado sea un propietario, pero también podrá serlo el titular de un crédito hipotecario garantizado con el objeto asegurado, como dice la sentencia cuando cita la STS de 23 de marzo de 2006. Y, aunque no lo diga, lo será un arrendatario o un usufructuario, o un usuario o habitacionista.

Si en el sistema español de adquisición derivativa de los derechos reales no basta con el título sino que se necesita tradición del inmueble, y si los modos de tradición más habituales serán la puesta en disposición o el otorgamiento de escritura pública (art. 1462 C.civ.), en el caso litigioso el título proviene

de la venta forzosa del inmueble objeto de cobertura, pero la tradición viene dada por el auto de adjudicación, y ahora –indica la sentencia– «por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio». El decreto de adjudicación tuvo lugar el 26 de marzo de 2015, y el contrato de seguro se concertó el 22 de junio, siendo del todo indiferente que la entrega de la vivienda tuviera lugar el 27 de julio. La demandante era titular, pues, del interés asegurado en cuestión.

La póliza de seguro se suscribió por la propietaria, y en esa misma condición, lo hizo con plena legitimidad. Y el fin era proteger un activo ganancial de los deterioros o menoscabos que la vivienda pudiera sufrir. Otra cosa es que al tiempo de hacerlo se hubiera ya producido el siniestro, pues entonces el contrato sería nulo conforme a lo previsto en el art. 4 LCS. La tacha de nulidad vendría dada en tal caso por este artículo, y no por el art. 25, que sanciona con la nulidad del contrato cuando se da otra circunstancia: la inexistencia un interés asegurado. Vuelvo a destacar que el recurso se articulaba con base en este motivo.

En cambio, el Tribunal Supremo estima que procedía aplicar el art. 25 en relación con los muebles existentes en el interior de la vivienda, pues, si el dominio provenía de la venta judicial celebrada en el procedimiento de apremio, el mobiliario no había sido objeto de subasta y correlativa adjudicación. Y así lo había decidido el Juzgado de Primera Instancia de Estepa. Otra cosa habrá que decidir en relación con los muebles que encajen en la condición de inmuebles por incorporación, como se verá *infra*, 5.4.

5.2. *Inexistencia de vulneración de la doctrina de los actos propios. Requisitos para la aplicación de ésta*

El segundo motivo se formula igualmente por interés casacional, al vulnerar la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a la doctrina que impide una actuación contra los actos propios, como consecuencia de no haber ejercitado la aseguradora la acción prevista en el art. 10 LCS. No instar la resolución contractual («rescisión», dice impropiaemente el precepto) suponía, según la recurrente, que la compañía aseguradora había aceptado la existencia de interés asegurable. Ella siempre podría haber interesado esa ineficacia en el plazo de un mes a contar desde que tuvo conocimiento de la situación.

Pero la sentencia entiende, por el contrario, que no utilizar la facultad de resolver el seguro «es perfectamente compatible con la circunstancia de sostener que el contrato no desencadena sus efectos al ser nulo por falta de interés asegurable».

Sintetiza el Tribunal la doctrina de los actos propios haciendo una selección de sentencias de los últimos diez años: El principio de que nadie puede ir contra sus propios actos «solo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de dere-

cho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla (SSTS 9 de diciembre de 2010 y 7 de diciembre de 2010). «Quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real» (STS de 25 de febrero de 2013).

En definitiva, quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real. «*La doctrina de los actos propios tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables*» (SSTS de 9 de diciembre de 2010 y 25 de febrero de 2013).

Dice el Alto Tribunal que no concurren los requisitos exigidos para la aplicación de la doctrina de los actos propios, pero, además de citar las SSTS de 7 de abril y 26 de julio de 2022, no habría sido inconveniente recordar cuáles son esos requisitos, así que veámoslos aquí de manera sintética:

5.2.1. PRIMER REQUISITO: ACTOS VÁLIDOS Y EFICACES

Que no exista duda sobre la validez de los actos en cuestión. Es decir, que si no es válido el acto antecedente (del que después se pretenda extraer la consecuencia de que su autor quedó vinculado por el mismo y no puede actuar de modo contradictorio), no es posible aplicar la doctrina de los actos propios. Así sucederá, por ejemplo, si se trató de un acto viciado de error sustancial (STS de 19 de junio de 1952) o si hubo una irregularidad formal insalvable, como es la celebración de una donación de inmueble sin documento público (STS de 7 de mayo de 1993). «Un acto viciado –señala gráficamente López Mesa– no puede ser el primer escalón de la escalera que lleve a aplicar la doctrina de los actos propios».

5.2.2. SEGUNDO REQUISITO: ACTOS LIBRES Y VOLUNTARIOS

Deben ser actos realizados en un ambiente de plena y absoluta libertad. Actos que obedezcan a una determinación espontánea y libre de la voluntad, como afirma, entre otras muchas, la STS de 8 de marzo de 1997.

5.2.3. TERCER REQUISITO: ACTOS INEQUÍVOCOS Y DEFINITIVOS

Deben ser actos inequívocos y de carácter definitivo: concluyentes, indubitados y que causen estado. Ello significa que son actos que sirven para definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor. Precisamente por eso se exige que sean

actos definitivos, no bastando los actos preparatorios o borradores de otros posteriores que no llegaron a convenirse,

5.2.4. CUARTO REQUISITO: LA IDENTIDAD DE SUJETOS

Es necesario que el sujeto que realiza la conducta vinculante, es decir, los actos inequívocos, sea el mismo que el que después pretende ejercer una pretensión contradictoria. Los actos propios contradictorios han de provenir de una misma persona actuando con la misma representación, o que, si se trata de personas físicamente distintas, se puedan imputar a un mismo centro de interés el acto precedente y la pretensión ulterior, como ocurre en los casos de sucesión y representación. Por ello, la doctrina de los actos propios resulta inaplicable cuando los actos se ejecutaron con distinta personalidad y representación; por ejemplo, cuando quien actuó primeramente en su propio nombre y derecho, actúa después en representación de otra persona defendiendo el interés de ésta.

Por ello, la doctrina de los actos propios resulta inaplicable cuando los actos se ejecutaron con distinta personalidad y representación; por ejemplo, cuando quien actuó primeramente en su propio nombre y derecho, actúa después en representación de otra persona defendiendo el interés de ésta (STS de 28 de noviembre de 1992).

5.2.5. QUINTO REQUISITO: LA CONTRADICCIÓN

Es necesario, por último, que entre esos actos previos válidos y eficaces, libres y voluntarios, inequívocos y definitivos y los que con posterioridad trata de llevar a cabo el mismo sujeto, exista una contradicción. Y no cualquier contradicción, sino una completa y absoluta incompatibilidad, en el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior. Aquellos actos anteriores han creado una confianza en otro sujeto, que ahora se ve defraudado ante la nueva y contradictoria realidad.

Examinando los requisitos en el caso que nos ocupa, parece evidente que falla el requisito tercero si se trata de conectar con el quinto. Que la aseguradora no ejercitara la acción de resolución del contrato en el plazo de un mes no significa que, llegado el momento, no le fuera legítimo rechazar el siniestro si, en efecto, se acreditaba la inexistencia de interés asegurado. El actor no podía argumentar que el asegurador le había hecho creer que su omisión significaba la plena aceptación de eventuales siniestros.

Otra cosa es que, en efecto, cupiera o no en el caso entender que no había interés asegurado. Pero lo que no cabía era entender que la demandada había transgredido la doctrina de los actos propios.

Y, como se ha explicado en 5.2, la Sala decidió que en el caso había interés y riesgo. No se estima el segundo motivo pero sí el primero. Y por esta razón, procedía asumir la instancia.

5.3. Significado del deber de declaración del riesgo

En el caso, el asegurador no ofreció cuestionario alguno a la demandante cuando el seguro se concertó. Con cita de abundante jurisprudencia, recuerda que el art. 10, p^o 1^o LCS establece el deber del tomador de dar respuesta al cuestionario que le someta el asegurador, haciendo constar todas las circunstancias que conozca y que puedan influir en la valoración del riesgo. Ciertamente, más que un deber de declaración es un deber de dar respuesta o contestación a lo que el asegurador le pregunte. Pero también establece el precepto que el tomador quedará exonerado de ese deber si el asegurador no le sometiera el cuestionario. Y eso es justo lo que sucedió. La demandada siempre contó con la posibilidad de valorar el riesgo mediante el sometimiento a la actora al oportuno cuestionario del que voluntariamente prescindió.

O lo que es lo mismo, si es el asegurador quien asume el riesgo en caso de no presentar cuestionario o en caso de hacerlo de manera incompleta, la consecuencia solo puede ser entonces que el contrato se vea sometido a lo que en la póliza se haya pactado. «Singularmente –señala la STS de 17 de febrero de 2015–, en lo que toca a la designación del objeto asegurado y de su situación, la naturaleza del riesgo cubierto y el alcance de la cobertura», *de acuerdo con lo que dispone el art. 8.*

Por otro lado, no quedó probado que el daño se hubiera producido antes de la concertación del contrato. Algo que habría tenido que probar el asegurador, pero que sería además bastante poco verosímil, pues si la vivienda estaba siendo poseída por el hijo del ejecutado, no parece lógico que fuera su deseo menoscabar su estado y condiciones de uso hasta el extremo de dejar el inmueble en situación inhabitable. La vivienda no presentaba unos desperfectos que correspondieran a un desgaste natural, sino que eran «de etiología claramente intencional», y la compañía no había acreditado que, al suscribirse la póliza, ya se habían producido los actos vandálicos.

Por lo demás, tampoco había nada que permitiera deducir que la actora conocía los hechos antes de la suscripción de la póliza (22 de junio), y nada importaba que no se hubiera comunicado al asegurador, cuando se tomó posesión del inmueble (27 de julio), que los muebles habían sido retirados, pues éstos no habían sido adquiridos en el procedimiento de apremio.

5.4. Valoración de los desperfectos. Los inmuebles por incorporación y los inmuebles por destino

La compañía aseguradora se opuso a la cuantificación del daño. Sí consideraba correcta la cuantificación de los daños en el continente del inmueble relativos a trabajos de albañilería, fontanería, electricidad, carpintería, pintura, seguridad, salud y gestión de residuos. No dejan de ser desperfectos intencionados incardinables en la garantía de vandalismo, tal y como se consideró por el juzgado. Eso sí, lógicamente, lo que no cabía era admitir duplicaciones

en determinadas facturas (bañera de hidromasaje, accesorios, grifería y mampara de baño).

Pero lo que en este punto reviste más interés jurídico es cuanto tiene que ver con el concepto de inmuebles por incorporación y el de inmuebles por destino. Hay bienes que, teniendo la condición de muebles por su misma naturaleza, mutan de categoría al quedar fijados al inmueble de modo que no pueden separarse de *él sin quebrantamiento de la materia* o deterioro del objeto (art. 334.3º C.civ.).

Ciertamente, no todo lo que se une a un inmueble adquiere la cualidad de inmueble. La STS de 24 de marzo de 1992 dice que ha de tratarse de una adscripción fija, de modo tal que la separación no es posible sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto del que el elemento integrante forma parte. Y la sentencia objeto de este comentario cita la muy conocida STS de 18 de marzo de 1961: «aun cuando los lavabos, inodoros, bañeras, radiadores y tuberías exteriores sean aisladamente muebles, de por sí desde el momento en que de manera fija se inmovilizan por unión o agregación a un inmueble, pierden su naturaleza peculiar y adquieren la consideración jurídica de bienes inmuebles por incorporación al quedar unidos a él de manera duradera y precisa». Lo mismo pasa con el parquet (STS de 27 de noviembre de 1978). Ciertamente, la casuística es amplia y hay que estar a la apreciación social común. De Pablo Contreras dice que las puertas de una casa son algo fácilmente separable, pero se consideran socialmente parte integrante a efectos de venta, embargo o hipoteca (De Pablo Contreras, pg. 254).

Y junto a los que lo son por incorporación están los que adquieren la condición de inmuebles por razón del destino que les dé o hubiera dado el propietario de la finca. La diferencia es que la adscripción viene dada aquí voluntariamente por el dueño, no como sucede en los inmuebles por incorporación, en donde la cosa accesoria participa de la naturaleza de la principal con independencia de la voluntad. Así sucede con los supuestos previstos en el nº 4 del art. 334 (estatuas, relieves, pinturas, objetos de ornamentación) o en el 5º (máquinas, vasos, instrumentos, utensilios de la industria o explotación que se realice en la finca), que conduce a la STS de 4 de noviembre de 1985 a calificar de inmuebles las instalaciones para la extracción de agua de un pozo y su posterior distribución para regar el fundo.

Pero también es el caso de esta sentencia, que se refiere a los muebles de cocina incorporados a la vivienda para su exclusivo servicio. Como afirma el Alto Tribunal, se trata de un mobiliario que se incluye en los procesos de comercialización y venta de los pisos, aun cuando pueda ser materialmente separado sin menoscabo del inmueble al que se halla destinado. A los efectos del seguro de hogar, habían de formar parte del continente, y así lo decidió el juzgado. No así los muebles existentes en la vivienda o los electrodomésticos, que no se encontraban asegurados por no haber sido adquiridos por la actora en el procedimiento de apremio. En relación con ellos sí resultaba de aplicación el art. 25, pues no entraban en el concepto de interés asegurado.

5.5. Conclusión

La sentencia resulta interesante, al ocuparse de aspectos nucleares del contrato de seguro en general y del seguro multirriesgo de hogar en particular. Debe diferenciarse el interés asegurado, que confiere la legitimación del tomador sobre el bien asegurado por la sola relación que tiene con la cosa, y riesgo asegurado, que significa el peligro de que el siniestro en cuestión se produzca. Como no podía ser de otro modo, el contrato sería nulo si al tiempo de su celebración ya se hubiera ya producido el siniestro (art. 4 LCS).

Antes de la conclusión del contrato, el tomador tiene el deber de dar respuesta al cuestionario que el asegurador le someta, explicitando todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo. Quedará exonerado de tal deber si el asegurador no le somete cuestionario o cuando, aun sometiéndoselo, se trate de circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que no estén comprendidas en él. Si no se presenta cuestionario al cliente o fuera incompleto, el contrato se verá sometido a lo que en la póliza se haya pactado. Puede el asegurador resolver el contrato en el plazo de un mes, a contar del conocimiento de la reserva o inexactitud del tomador del seguro. Que no lo haga no le priva del derecho a discutir, llegado el caso, acerca de la validez o no del seguro si apreciara que había faltado riesgo o interés asegurado.

Naturalmente, será titular del interés asegurado un propietario, pero también puede serlo quien posee la cosa en régimen de usufructo, uso o habitación, y hasta el titular de un crédito hipotecario garantizado con el objeto asegurado. Cualquiera de ellos tiene legitimación en un seguro como éste, y lo de menos es que el uso declarado del inmueble vaya a ser el de cederlo en arrendamiento. Se toma el seguro precisamente en prevención del deterioro que el mismo pueda sufrir, incluso por actos de vandalismo.

Si el interés falta, el contrato también es nulo porque así lo dispone el art. 25. Así sucederá cuando en el momento del siniestro ya se hubiera perdido la relación con la cosa. Así, un arrendatario asegurado deja de ser asegurado porque ya ha dejado de ser arrendatario. Y en un caso de venta forzosa del inmueble objeto de cobertura, la tradición viene dada por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio. Es indiferente que la entrega de la vivienda tenga lugar con posterioridad.

En el caso, la demandante era titular del interés asegurado en cuestión: el inmueble por naturaleza y los inmuebles por incorporación (por ejemplo, muebles de cocina incorporados en el proceso constructivo). Otra cosa será que haya muebles en la vivienda a los que no alcanza la condición de interés por no haber sido adquiridos en el procedimiento de apremio: ese mobiliario no entra a formar parte de la subasta y correlativa adjudicación.

6. Bibliografía

- DÍEZ-PICAZO, *La doctrina de los actos propios*, Cizur Menor, 2014.
- COLINA GAREA, «Artículo 25», en Badillo Arias, *Ley de Contrato de Seguro*, ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2022, pgs. 631 y ss.
- ELGUERO MERINO, «Artículo 4», en Badillo Arias, *Ley de Contrato de Seguro*, ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2022, pgs. 151 y ss.
- LÓPEZ MESA, *La doctrina de los actos propios en la jurisprudencia*, Buenos Aires, 1997.
- PUIG BRUTAU, *Estudios de Derecho comparado. La doctrina de los actos propios*, Barcelona, 1951.
- SÁNCHEZ CALERO, «Artículo 4. Existencia del riesgo», en Sánchez Calero, Tirado Suárez, Tapia Hermida, Fernández Rozas, *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/80, de 8 de octubre y a sus modificaciones*, Cizur Menor, 2001, pgs. 119 y ss.
- SÁNCHEZ CALERO, «Artículo 25. Existencia del interés asegurado», en Sánchez Calero, Tirado Suárez, Tapia Hermida, Fernández Rozas, *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/80, de 8 de octubre y a sus modificaciones*, Cizur Menor, 2001, pgs. 435 y ss.
- TAPIA HERMIDA, *Guía del Contrato de Seguro*, 2ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2022.
- TUR FÁUNDEZ, *La prohibición de ir contra los actos propios y el retraso desleal*, Cizur Menor, 2011.
- VEIGA COPO, *Tratado del contrato de seguro*, Civitas 2021.

