



Roj: **STS 3695/2026 - ECLI:ES:TS:2026:3695**

Id Cendoj: **28079110012026101394**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/09/2026**

Nº de Recurso: **914/2022**

Nº de Resolución: **1411/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FERNANDO CERDÁ ALBERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.411/2026

Fecha de sentencia: 10/09/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 914/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 16/07/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Fernando Cerdá Albero

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, Sección 11.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: BMP

Nota:

CASACIÓN núm.: 914/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Fernando Cerdá Albero

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1411/2026

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. Fernando Cerdá Albero

En Madrid, a 10 de septiembre de 2026.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de 28 de octubre de 2021, dictada por la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Madrid (recurso de apelación n.º 534/2020), como consecuencia de autos de procedimiento ordinario n.º 568/2018, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón.

Es parte recurrente Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U., representada por el procurador D. Noel Dorremocha Guiot y bajo la dirección letrada del abogado D. Daniel Jiménez García.

Es parte recurrida Reale Seguros Generales S.A., representada por el procurador D. Esteban Muñoz Nieto y bajo la dirección letrada del abogado D. Carlos Pomares Barriocanal.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Fernando Cerdá Alberó.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U., representada por el procurador D. Noel Dorremocha Guiot, interpuso una demanda el 29 de octubre de 2018 contra Reale Seguros Generales S.A., para que se dictase sentencia por la que:

«a) Se declare nulo de pleno derecho el punto e), apartado 3, del artículo 5 de la póliza adjunta como documentos n.º 9 a 11 en lo que se refiere a la exclusión de las partidas reseñadas en el artículo 3.º punto 1 apartado k) de las condiciones generales.

»b) Se condene a Reale Seguros Generales S.A. a pagar a mi patrocinada los siguientes importes:

»379.898,64 €, en concepto de pérdida por alquileres más los intereses contemplados en el artículo 20 de la Ley del Contrato del Seguro desde el 5 de febrero de 2018 hasta su completo pago, cobertura prevista en la póliza y no abonada por dicha compañía.

»344.028,10 €, en concepto de gastos inherentes a la construcción de la nave que forman parte de su valor real y deben computarse para calcular el daño, más los intereses exigidos en el artículo 20 de la Ley del Contrato del Seguro desde el 5 de febrero de 2018 hasta su completo pago.

»10.193,43 €, en concepto de los intereses devengados por falta de pago en plazo del daño mínimo conocido.

»34.031,94 €, en concepto de intereses devengados, por falta de pago en plazo de la indemnización de los daños materiales de la nave industrial.»

2. La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón y se registró como procedimiento ordinario n.º 568/2018.

3. Reale Seguros Generales S.A., representada por el procurador D. Esteban Muñoz Nieto, contestó la demanda el 25 de enero de 2019 y pidió al juzgado que:

«tenga por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan y las preceptivas copias de todo ello, se sirva admitirlo, y por formulada contestación a la demanda, allanándonos parcialmente a la cantidad de 105.670,73 € y solicitando en su día, previos los trámites legales oportunos, se dicte resolución estimando parcialmente la misma en la referida cantidad sin intereses ni costas.»

4. El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón dictó la sentencia n.º 172/2019, de 17 de diciembre, cuya parte dispositiva establece:

«Fallo: Que estimando la demanda formulada por Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. declaro la nulidad del inciso del art. 5 de las condiciones generales de la póliza que dice "En este caso no se considerarán incluidas las partidas reseñadas en el artículo 3.º punto 1 apartado k) de estas condiciones generales" y condeno a Reale Seguros Generales S.A. a pagarle 723.926 €, con los intereses precisados en los dos últimos fundamentos, más las costas.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por Reale Seguros Generales S.A. e impugnada por Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U.

2. La Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Madrid resolvió el recurso y la impugnación mediante la sentencia de 28 de octubre de 2021, cuyo fallo dispone:

«Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Reale Seguros Generales S.A., y desestimar la impugnación promovida por la representación procesal de Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U., contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Pozuelo de Alarcón, de fecha 17 de diciembre de 2019, que se revoca para en su lugar acordar lo siguiente:

»Que debemos desestimar y desestimamos la demanda promovida por Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. contra Reale Seguros Generales S.A., a quien se absuelve de la misma, con imposición de las costas procesales de la primera instancia a la parte demandante.

»No se hace expresa imposición de las costas derivadas del recurso de apelación de Reale, y se imponen a Vicolozano las derivadas de su impugnación.»

3. Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. solicitó la aclaración, subsanación y complemento de la sentencia, a fin de que:

»acuerde rectificar y subsanar el error material cometido al omitirse en la sentencia que la parte demandada se allanó parcialmente a la demanda y solicitó la estimación parcial de la misma, tanto en su contestación a la demanda como en su recurso de apelación, subsanando y completando el fallo para declarar la estimación parcial de la demanda en lo que respecta a la cantidad aceptada como debida por la entidad demandada en su escrito de contestación y allanamiento parcial, sin condena en costas.»

4. Mediante auto de 20 de diciembre de 2021 la Sección 11.^a de la Audiencia Provincial de Madrid estimó la solicitud de aclaración, subsanación y complemento. A este respecto, acordó:

»Subsanar y aclarar la sentencia dictada por este tribunal con fecha 28 de octubre de 2021, en el rollo 534/2020, en concreto los fundamentos de derecho quinto en su segundo párrafo, octavo y fallo que quedan redactados como sigue:

»-Párrafo segundo del fundamento de derecho quinto:

»"Visto lo razonado en esta resolución el recurso de Reale debe estimarse, lo que conlleva la revocación parcial de la sentencia para en su lugar estimar en parte la demanda, y en aplicación del art. 394.2 de la LEC, las costas de la primera instancia no se imponen a ninguna de las partes".

»-Fundamento de derecho octavo:

»"No se hace expresa imposición de las costas de la primera instancia. En cuanto a las costas causadas en esta alzada, no se hace expresa imposición de las derivadas del recurso de apelación de Reale, y se imponen a Vicolozano las derivadas de su impugnación. Todo ello en aplicación de los arts. 394 y 398 de la LEC.

»-Fallamos:

»"Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Reale Seguros Generales S.A., y desestimar la impugnación promovida por la representación procesal de Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U., contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Pozuelo de Alarcón, de fecha 17 de diciembre de 2019, que se revoca en parte para en su lugar acordar lo siguiente:

»"Que debemos estimar y estimamos en parte la demanda promovida por Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. contra Reale Seguros Generales S.A., a quien se condena a que pague a la parte actora la cantidad de 105.670,73 €, cantidad a la que se allanó la demandada y que ya ha sido consignada por la misma, sin imponer las costas de la primera instancia a ninguna de las partes.

»No se hace expresa imposición de las costas derivadas del recurso de apelación de Reale, y se imponen a Vicolozano las derivadas de su impugnación".

»Se mantiene el resto de dicha sentencia.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. interpuso recurso de casación ante la Sección 11.^a de la Audiencia Provincial de Madrid.

Los tres motivos del recurso de casación fueron:

»Primero.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC, se denuncia la infracción del artículo 26 de la Ley de Contrato de Seguro según el cual el daño debe determinarse por el valor del interés asegurado inmediatamente anterior al siniestro.»

«Segundo.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC, se denuncia la infracción del artículo 26 LCS, por interpretación errónea, en el modo en que debe determinarse el valor real o de mercado del inmueble objeto de la póliza.»

«Tercero.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC, se denuncia la infracción de los artículos 2 y 3 LCS, preceptos que eran de aplicación para resolver las cuestiones objeto de controversia.»

2. La audiencia provincial remitió las actuaciones a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 10 de enero de 2024, cuya parte dispositiva señala:

«1.º) Inadmitir los motivos segundo y tercero del recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. contra la sentencia dictada el 28 de octubre de 2021 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Decimoprimer) en el rollo de apelación n.º 534/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 568/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón.»

«2.º) Admitir el motivo primero del recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. contra la sentencia dictada el 28 de octubre de 2021 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Decimoprimer) en el rollo de apelación n.º 534/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 568/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón.»

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. Por providencia de 2 de junio de 2026 se ha nombrado ponente al que lo es en este trámite y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se ha señalado para votación y fallo el día 16 de julio de 2026, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Cuestión controvertida y resumen de antecedentes

1. En un seguro contra daños sobre inmuebles, referido a una nave industrial arrendada, que garantiza la pérdida de alquileres como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza (en el caso, el incendio de la nave industrial), se plantea la controversia sobre la determinación del daño indemnizable a resultas del incendio de la nave arrendada y la posterior venta del terreno con los restos del incendio, venta que se produjo durante el período de duración máxima de la cobertura por pérdida de alquileres. Se trata, pues, de la aplicación del art. 26 LCS, según el cual el daño indemnizable debe determinarse por el valor del interés asegurado inmediatamente anterior al siniestro.

2. Para la resolución del presente recurso de casación interpuesto por la parte demandante, debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia y que guardan relación con lo que es objeto de recurso.

(i) El 28 de septiembre de 2012, Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. (en adelante, «Vicolozano») compró por 4.177.500 € una nave industrial en el polígono de Vicolozano (Ávila) a Sofinsa y se subrogó en el contrato de arrendamiento (de 18 de mayo de 2007, modificado el 1 de diciembre de 2011) existente con Luxtor S.A.

A esta arrendataria sucedió Ornua Ingredientes España S.L. (en lo sucesivo, «Ornua»).

El contrato de arrendamiento tenía una duración obligatoria hasta el año 2032.

(ii) El 24 de octubre de 2015, Vicolozano suscribió una póliza de seguro denominada «Multirriesgo industrial» con la compañía Reale Seguros Generales S.A. (de ahora en adelante, «Reale»), para asegurar la nave industrial en caso de incendio, entre otros riesgos. El capital garantizado en caso de incendio por el continente (es decir, la propia nave industrial) era de 5.328.750 €, y -como garantía suplementaria- por pérdida de alquileres hasta 532.875 €; (con un máximo de 12 meses).

En las condiciones generales de la póliza, su art. 1 (titulado «Preliminar»), en el apdo. 3 «Definiciones y conceptos», establece:

«Período de indemnización: Periodo de tiempo que, con el límite de duración máximo fijado en las Condiciones Particulares de la Póliza, se inicia en la fecha de acaecimiento de un siniestro y se extiende en tanto se mantenga una paralización, total o parcial, de la actividad de la empresa, que afecte a los resultados de la explotación.

»Perjuicio: Pérdida económica consecuencia directa de los daños personales o materiales sufridos por el reclamante de dicha pérdida.»

Y el art. 4 (bajo el título «Garantías»), en el epígrafe «Garantía 2.^a. Garantías suplementarias», entre otros extremos, determina:

«4. Pérdida de alquileres

»Se garantiza la pérdida de los ingresos por alquiler del edificio o local descrito en las Condiciones Particulares, como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza, siempre que esté asegurado el **continente** y que el local esté cedido en alquiler mediante contrato vigente en el momento inmediato anterior a la ocurrencia del siniestro.

»Límite de indemnización: Se establece un límite de indemnización por siniestro para esta cobertura del 10 % del capital de **continente**, y con una duración máxima de 12 meses».

(iii) El 5 de noviembre de 2017, sobre las 2:40 h. de la madrugada, se produjo un incendio en la nave industrial propiedad de Vicolozano, que estaba arrendada a Ornua.

(iv) El 30 de noviembre de 2017, la arrendataria Ornua envió una carta a Vicolozano en la que daba por extinguido el contrato de arrendamiento, y alegaba como causa de la extinción contractual la destrucción del objeto arrendado (la nave industrial).

El 6 de febrero de 2018, Vicolozano firmó el recibo de pago a cuenta hecho por Reale del importe anunciado de 1.560.000 €; El 12 de julio de 2018, Reale abonó otro pago de 1.716.458,12 €; hasta los 3.276.458,12 €; adeudados.

(v) El 16 de febrero de 2018, Vicolozano vendió a Ornua el terreno y los restos del incendio por un precio de 2.500.000 €;

(vi) El perito de la aseguradora Reale aceptaba casi la totalidad de los daños, pero entendía que dos partidas quedaban excluidas de la cobertura de la póliza. Por cuanto interesa al objeto del presente recurso (la pérdida de alquileres), este perito consideró que procedía indemnizar a Vicolozano por 3 meses y 15 días de pérdida de alquileres (105.670,73 €;), en atención al período desde que ocurrió el siniestro (el 5 de noviembre de 2017) hasta que Vicolozano vendió la nave a Ornua (el 16 de febrero de 2018).

3. El 29 de octubre de 2018, Vicolozano interpuso la demanda contra Reale que ha dado lugar al presente procedimiento. En esta demanda se pedía al juzgado que condenase a Reale al pago de la cantidad de 768.152,11 €; con el siguiente desglose:

(i) 10.193,43 €; por no abonar en el plazo de 40 días el importe mínimo del daño conocido (art. 18 LCS);

(ii) 34.031,94 €; por no abonar en el plazo de tres meses la indemnización;

(iii) 379.898,64 €; por 12 meses de pérdida de alquileres;

(iv) 344.028,10 €; por los gastos inherentes a la construcción de la nave que forman parte de su valor real.

4. El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón (procedimiento ordinario n.º 568/2018). Reale se opuso a la demanda y solicitó su desestimación.

5. El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón dictó la sentencia n.º 172/2019, de 17 de diciembre, que estimó la demanda y condenó a Reale a pagar a Vicolozano 723.926 €; más los intereses y las costas.

Por cuanto interesa al objeto del presente recurso (la cobertura por pérdida de alquileres), el juzgado concedió la totalidad de la indemnización solicitada (379.898,64 €;), al rechazar la tesis de la aseguradora, que vinculaba la indemnización al mantenimiento de la propiedad de la finca por parte de la actora. El juzgado argumentó que el hecho que ocasionó la pérdida de los alquileres fue la destrucción de la nave por el incendio, y no la venta del terreno por la aseguradora Vicolozano. Así, el juzgado consideró que la arrendataria Ornua se amparó en el art. 28.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para dar por extinguido el contrato mediante carta de 30 de noviembre de 2017.

El juzgado también apreció que el perito de la aseguradora demandada había declarado en juicio que era imposible que la reconstrucción de la nave se efectuara en el plazo de 12 meses. Éste es el período máximo de indemnización por pérdida de alquileres previsto en la correspondiente cláusula de la póliza de seguro.

En cuanto a los intereses del art. 20 LCS, el juzgado decidió que se devengaban respecto de las partidas en las que había disconformidad entre las partes, pues entendió que la oposición de la demandada no estaba

justificada; pero no impuso estos intereses respecto del importe en que se conformaron, por ser pagado en plazo u ofrecido dentro de plazo con una negativa a su aceptación por la demandante que el juzgado no consideró razonable.

6. Reale recurrió en apelación la sentencia de primera instancia, con la alegación de que había infringido: (i) el art. 26 LCS, respecto de la indemnización concedida por pérdida de alquileres; (ii) los arts. 3 y 26 LCS, en relación con la indemnización por costes del proyecto, dirección de obra y licencias; (iii) los arts. 28 y 30 LCS, respecto de la indemnización por no abonar en el plazo de 40 días el importe mínimo del daño conocido; (iv) el art. 20 LCS, con referencia a las partidas en las que existía disconformidad; y (v) el art. 394 LEC respecto de la condena en costas.

Por su parte, Vicolozano impugnó la sentencia de primera instancia, en cuanto a que no se pronunció sobre que la partida de gastos inherentes a la construcción de la nave forma parte de su valor real.

7. La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11.^a) en su sentencia de 28 de octubre de 2021 (subsanada y aclarada por auto de 20 de diciembre de 2021), estima el recurso de apelación de Reale, desestima la impugnación de Vicolozano, revoca en parte la sentencia del juzgado y estima en parte la demanda de Vicolozano, en el sentido de condenar a Reale a pagar a Vicolozano la cantidad de 105.680,73 €, cantidad a la que ya se allanó Reale y que ya había consignado. Impone a Vicolozano las costas derivadas de su impugnación, sin imponer a ninguna de las partes las costas de la primera instancia ni las causadas por el recurso de apelación.

Como fundamento de su resolución, y por cuanto interesa a los efectos del único motivo admitido del recurso de casación (la determinación de la indemnización concedida por pérdida de alquileres), la audiencia provincial entiende que lleva razón la aseguradora Reale, por cuanto la garantía comprende los alquileres dejados de percibir por la propietaria asegurada Vicolozano, «de manera que cuando deja de ser propietaria por haber transmitido la nave, ya no hay perjuicio por impago de rentas, porque no tendría derecho alguno a su percepción».

La audiencia provincial sostiene que se aplicaría la garantía en el máximo temporal de 12 meses si la asegurada hubiera seguido siendo la propietaria. Considera que la paralización de la actividad de la empresa se produjo durante los tres meses y medio desde que se produjo el siniestro y hasta que se realizó la venta, por lo que no cabe computar ninguna paralización de la actividad de la asegurada Vicolozano, cuando la nave ya no es suya. Desde entonces deja de ser arrendador y, en consecuencia, ya no tiene derecho a cobrar alquiler alguno, y sí al precio de la venta. Esta paralización supone un total de 105.670,73 €, y la aseguradora se allanó y consignó esta cantidad. La audiencia provincial concluye que «todo lo que exceda de esos tres meses y medio admitidos por Reale no son más que *sueños de ganancia*, carentes de toda realidad».

8. Frente a la sentencia de apelación, Vicolozano formula un recurso de casación, articulado en tres motivos, de los que tan sólo se ha admitido el primero.

SEGUNDO. *Motivo primero del recurso de casación*

1. Planteamiento. Al amparo del art. 477.1 LEC, este motivo denuncia «la infracción del artículo 26 de la Ley de Contrato de Seguro según el cual el daño debe determinarse por el valor del interés asegurado inmediatamente anterior al siniestro».

En el desarrollo del motivo la recurrente alega que, como valoró la sentencia de primera instancia, el arrendamiento no se extinguió por la venta del terreno a la arrendataria, realizada meses después del siniestro, sino por la destrucción de la nave por el incendio, y es en dicho momento en el que ha de establecerse el daño en aplicación del art. 26 LCS. Por ello la recurrente combate la tesis de la sentencia de apelación, que consideró que la venta del inmueble produjo la extinción del arrendamiento y la pérdida de alquileres.

2. Resolución del tribunal. Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

El presente caso se refiere a un seguro contra daños sobre inmuebles, concretamente una nave industrial, que cubre también, como interés asegurado, las rentas o alquileres a cuya percepción tenía derecho la propietaria-arrendadora de la nave industrial (Vicolozano), a resultas del contrato de arrendamiento celebrado con la arrendataria Ornu, cuya vigencia se extendía obligatoriamente hasta el año 2032.

Concretamente, la cláusula contenida en el art. 4 (bajo el título «Garantías») de las condiciones generales de la póliza, en el epígrafe «Garantía 2.^a. Garantías suplementarias», establece lo siguiente:

«4. Pérdida de alquileres

»Se garantiza la pérdida de los ingresos por alquiler del edificio o local descrito en las Condiciones Particulares, como consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza, siempre que esté asegurado el **continente** y que

el local esté cedido en alquiler mediante contrato vigente en el momento inmediato anterior a la ocurrencia del siniestro.

»Límite de indemnización: Se establece un límite de indemnización por siniestro para esta cobertura del 10 % del capital de **continente**, y con una duración máxima de 12 meses».

El mismo art. 4 de las condiciones generales, en su apdo. 4.1, incluye el incendio como el primero de los siniestros cubiertos (o garantías contratadas) por la póliza.

Se trata, pues, de la cobertura aseguradora por la pérdida de alquileres, en virtud de la cual se indemniza al arrendador de la nave industrial por las rentas o alquileres que deje de percibir a consecuencia de un siniestro cubierto por la póliza (en este caso, incendio). La cláusula contractual sólo exige que la nave industrial (el continente) esté asegurada y que su uso esté cedido por un contrato de alquiler que esté vigente en el momento inmediatamente anterior al acaecimiento del siniestro. La indemnización queda limitada en el aspecto cuantitativo (el 10 % del capital del continente) y en la vertiente temporal (con una duración máxima de 12 meses).

Son, asimismo, hechos incontrovertidos que el 5 de noviembre de 2017 acaeció el incendio de la nave industrial arrendada, y este siniestro causó la destrucción total de la nave. El 30 de noviembre de 2017, la arrendataria Ornuá envió una carta a la arrendadora Vicolozano en la que le comunicaba la extinción del contrato de arrendamiento, y alegaba como causa de esta extinción contractual la destrucción de la nave industrial arrendada. Y el 16 de febrero de 2018, Vicolozano vendió a Ornuá el terreno y los restos del edificio.

3. Respecto a la determinación del daño indemnizable, el art. 26 LCS, en su inciso segundo, establece un doble criterio objetivo y temporal, en los siguientes términos:

«[...] Para la determinación del daño se atenderá al valor del interés asegurado en el momento inmediatamente anterior a la realización del siniestro.»

La clave, pues, reside en el interés asegurado. En efecto, el interés del asegurado en el bien expuesto al riesgo constituye el objeto del seguro. Por esta razón, el interés asegurado es un elemento esencial del contrato de seguro. Así lo ha afirmado esta sala en la sentencia n.º 681/1994, de 9 de julio, al señalar que:

«en los seguros de daños, el interés del asegurado a la indemnización procedente por consecuencia del riesgo que se asegura viene a ser requisito esencial para la validez del contrato».

En este sentido se expresa también la sentencia del pleno de la sala n.º 338/2023, de 1 de marzo. A este respecto, destaca que el art. 8.1.2 LCS exige, entre las menciones mínimas del contrato de seguro, que se especifique «el concepto en el cual se asegura». Y recuerda que la Ley de Contrato de Seguro se refiere al interés asegurado en las disposiciones generales de la regulación de los seguros contra daños. Éstas se inician con el art. 25 LCS, según el cual «... el contrato de seguro contra daños es nulo si en el momento de su conclusión no existe un interés del asegurado a la indemnización del daño». Y como ya hemos indicado, el art. 26 LCS en su segundo inciso ordena que, para la determinación del daño, se atienda al valor del interés asegurado en el momento inmediatamente anterior a la realización del siniestro.

Aunque la ley no define el interés asegurado, la jurisprudencia ha precisado este concepto: es la relación económica que existe entre un sujeto (el asegurado) y un bien o derecho, que tiene un valor económico, y que, a consecuencia de un evento o suceso determinado, puede sufrir una disminución, lesión o pérdida, que ha de ser resarcida por la indemnización del seguro.

A este respecto, la sentencia de esta sala n.º 997/2002, de 23 de octubre (con cita de la sentencia de 16 de mayo de 2000), declara que:

«en el ámbito del Derecho de seguro el interés viene constituido por la relación económica existente entre un sujeto y un bien que constituye el objeto cubierto por la póliza».

Y la sentencia del pleno de la sala n.º 338/2023, de 1 de marzo, añade:

«El interés económico que una persona ostenta en que no se produzca el siniestro, 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 (*id quod interest*). De esta manera, el siniestro es la realización del riesgo y la lesión del interés asegurado.

El interés guarda íntima relación con el riesgo.

Sin la existencia de un interés legítimo sobre una cosa sometida a un riesgo no nace el seguro de daños ni, por lo tanto, se generan sus prototípicos efectos. Desde esta perspectiva, aseguramos las cosas sobre las que tenemos interés para preservarnos de los siniestros que las dañen.»

4. En el presente caso, es clara la existencia del interés asegurado, por la relación económica que hay entre el arrendador Vicolozano y la nave industrial arrendada a Ornuu. Este interés tiene un valor económico-patrimonial que se cifra en los alquileres a cuya percepción tiene derecho el arrendador Vicolozano, si bien en la póliza de seguro se limita temporalmente con una duración máxima de 12 meses. Resulta, pues, indiscutible que el interés asegurado existe en el momento de la conclusión del contrato y, asimismo, que dicho interés subsiste en el momento de la producción del daño.

Es la pérdida o lesión de ese valor del interés, a consecuencia de un riesgo cubierto, la que ha de ser resarcida por la indemnización del seguro.

El riesgo es el peligro de que se produzca un siniestro: esto es, la posibilidad de que acontezca un evento o suceso que genere un daño o provoque una necesidad. El riesgo es presupuesto de la causa del contrato, que está vinculada a su función indemnizatoria. Por ende, el riesgo deviene también elemento esencial del contrato de seguro.

En el caso que nos ocupa, el siniestro consistente en el incendio de la nave industrial, que provoca su total destrucción, es la causa de la extinción del contrato de arrendamiento, y dicha extinción del arrendamiento es la que provoca la pérdida de los alquileres, cuya percepción por el arrendador es el interés asegurado. Por consiguiente, la pérdida de alquileres deriva de un riesgo cubierto en la póliza.

Es un hecho acreditado que la arrendataria Ornuu comunicó a la arrendadora Vicolozano, mediante carta de 30 de noviembre de 2017, que daba por extinguido el contrato de arrendamiento, alegando como causa de extinción contractual la destrucción de la nave industrial.

Así pues, la pérdida de alquileres por la arrendadora (que es el interés asegurado) se produce por la extinción del contrato de arrendamiento, y esta extinción contractual ha sido causada por la destrucción de la nave industrial a consecuencia del incendio que tuvo lugar el 5 de noviembre de 2017.

Por tanto, resulta incorrecta la valoración que realiza la audiencia provincial. En el presente caso, la extinción del contrato de arrendamiento (el 30 de septiembre de 2017) no se produce por la venta de la finca el 16 de febrero de 2018, y la consiguiente pérdida de su propiedad por el vendedor. En realidad, y como ya se ha expuesto, el contrato de arrendamiento se extinguió (y con dicha extinción se produjo la pérdida de alquileres) a resultas del acaecimiento del siniestro (el incendio cubierto como riesgo en la póliza de seguro) que provocó la destrucción de la nave industrial.

Otro dato que conduce a la conclusión de que el contrato de arrendamiento de la nave industrial no se extinguió por la posterior venta es que el objeto de uno y otro contrato eran distintos: en el arrendamiento era, obviamente, la nave industrial; mientras que la venta tuvo por objeto el terreno con los restos de incendio. Por otra parte, resulta irrelevante que la compradora fuera la anterior arrendataria.

En conclusión: es claro el interés del que es titular el arrendador Vicolozano en este seguro de cosas (seguro contra daños sobre la nave industrial arrendada) y que consiste en el derecho a la percepción de los alquileres. En aplicación del segundo inciso del art. 26 LCS, el daño queda predefinido y determinado en el momento inmediatamente anterior a la realización del siniestro, y se cifra en la pérdida o lesión del valor económico (la pérdida de alquileres) derivada de la imposibilidad de seguir arrendando la nave industrial al haber quedado destruida por el incendio.

Así pues, el asegurado tiene derecho a la indemnización pactada en la póliza, con el límite por siniestro de esta cobertura del 10 % del capital del continente, y con la duración máxima de 12 meses.

La aseguradora Reale cuantificó la indemnización en 105.670,73 €, correspondiente a los tres meses y medio desde el acaecimiento del incendio de la nave (el 5 de noviembre de 2017) hasta la venta de la finca (el 16 de febrero de 2018). Reale ya se allanó a esta cantidad de 105.670,73 €; y consignó este importe.

Por tanto, la aseguradora debe indemnizar al asegurado el importe de 274.227,91 €, que es la cifra que resta hasta alcanzar la cantidad reclamada por Vicolozano por pérdida de alquileres (379.898,64 €).

Este importe de 274.227,91 €; devengará los intereses del art. 20 LCS, desde el 5 de febrero de 2018 hasta su completo pago. Se señala esa fecha como *dies a quo* del devengo del interés del art. 20 LCS por razones de congruencia, al haberlo solicitado así la demandante Vicolozano en su demanda.

La conclusión de lo expuesto es que, respecto de este punto relativo a la indemnización por la pérdida de alquileres, la sentencia de segunda instancia debe ser casada, el recurso de apelación, desestimado, y la sentencia de primera instancia, confirmada en sus propios términos.

TERCERO. Costas y depósito



1. Al estimar el recurso de casación, la sala acuerda no imponer las costas del recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC).
2. Se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la disp. adic. 15.ª.8 LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. contra la sentencia de 28 de octubre de 2021, dictada por la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Madrid (rollo de apelación n.º 534/2020).

2.º Casar la expresada sentencia y, en su lugar, acordar:

- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por Reale Seguros Generales S.A., y desestimar la impugnación promovida por Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U., contra la sentencia n.º 172/2019, de 17 de diciembre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Pozuelo de Alarcón, que se revoca en parte.

- Estimar en parte la demanda interpuesta por Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. contra Reale Seguros Generales S.A., a quien se condena a que pague a la parte actora la cantidad de 274.227,91 ; Esta cantidad devengará los intereses del art. 20 LCS, desde el 5 de febrero de 2018 hasta su completo pago.

- No imponer las costas de la primera instancia a ninguna de las partes, ni condenar en las costas derivadas del recurso de apelación de Reale Seguros Generales S.A. a ninguno de los litigantes.

- Imponer a Vicolozano Explotaciones y Concesiones S.L.U. las costas derivadas de su impugnación de la sentencia de primera instancia.

3.º No imponer a la parte recurrente las costas generadas con su recurso de casación.

4.º Acordar la devolución del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada audiencia provincial la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.