

**SEGUROS**

*El TS aclara la legitimidad y responsabilidad del promotor, que fue tomador de un seguro decenal de daños, y que luego vendió la propiedad*

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, de 4 de junio de 2024, sentencia: 790/2024, recurso 3645/2019. Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

**Antecedentes – Análisis del seguro decenal de daños y resolución (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antón Ceán)**

**Antecedentes:** “[...] La sociedad Construcciones [...] como empresa promotora de la construcción y contratista principal, suscribió con la compañía ASEFA [...] una póliza de seguro decenal de daños, con un plazo de duración de diez años. [...] El objeto del seguro era la construcción de una vivienda unifamiliar [...] que fue transmitida por escritura pública de compraventa de 13 de marzo de 2008 a D. Cesar. [...] En las condiciones particulares de la póliza constaban como tomador del seguro Construcciones y como asegurados el promotor y los sucesivos adquirentes que se convirtieran en propietarios del edificio o parte de él. [...] Desde la fecha de suscripción de la póliza hasta la finalización del periodo de cobertura: [...] El adquirente se subroga, en el momento de la enajenación, en los derechos y obligaciones que correspondían en la póliza al anterior titular. [...] El Asegurado está obligado a recibir, conservar y transmitir al adquirente la presente póliza. [...] Hasta la fecha de comienzo de la garantía, cuando la transmisión implique un cambio de promotor en la edificación asegurada o en una fase de la misma: [...] Una vez verificada la transmisión, también deberá comunicarla por escrito al Asegurador o a sus representantes en el plazo de quince días. [...] Serán solidariamente responsables del pago de la prima el adquirente y el anterior titular o, en caso de que éste hubiera fallecido, sus herederos. [...] El Asegurador podrá rescindir el contrato dentro de los quince días siguientes a aquel en que tenga conocimiento de la transmisión verificada, en cuyo caso el Asegurador reembolsará al Tomador del Seguro la prima provisional satisfecha, deduciéndose los gastos incurridos y acreditados por aquél. [...] El adquirente de la cosa asegurada también puede rescindir el contrato si lo comunica por escrito al Asegurador en el plazo de quince días contados desde que conoció su existencia. En este caso, el Asegurador adquiere el derecho a la prima provisional percibida al momento de la suscripción de la póliza. [...] En 2013, como consecuencia de la aparición de unas grietas en la citada vivienda unifamiliar, el propietario instó un acto de conciliación frente a la promotora, arquitecto y aparejador, que terminó sin avenencia. [...] En 2015, el Sr. Cesar formuló una demanda contra el promotor/constructor, en la que reclamó la reparación de los desperfectos que tenían su origen en un defecto estructural. [...] La demanda fue estimada y recayó sentencia con fecha 26 de enero de 2016, que condenó a Construcciones a ejecutar a su costa las obras necesarias para subsanar el problema estructural existente en la vivienda del actor [...] El 8 de abril de 2016, el Sr. Cesar instó la ejecución de la sentencia, en la que se sustituyó la condena de hacer por una indemnización de daños y perjuicios por importe de 26.711,30 €, que no consta hayan sido abonados por Construcciones. [...] Construcciones notificó a ASEFA tanto una reclamación inicial formulada por el Sr. Cesar, como el acto de conciliación, la sentencia recaída y su ejecución, sin que ASEFA accediera a indemnizarla. [...] Construcciones presentó una demanda contra ASEFA, en la que solicitó que se la condenara a indemnizarla en la cantidad a la que había sido condenada en el pleito [...] **La sentencia de primera instancia estimó en parte la demanda y condenó a ASEFA a indemnizar a la demandante en 24.911,29 €.** [...] **El recurso de apelación de ASEFA fue estimado por la Audiencia Provincial. En lo que ahora importa, apreció la falta de legitimación activa de la demandante, puesto que una vez que transmitió la vivienda carecía de la condición de asegurada en la póliza.** [...]”. [Énfasis añadido]

**Análisis del seguro decenal de daños y resolución:** “[...] El único motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1. 3º LEC, denuncia la infracción del art. 24 CE, al negarse la tutela judicial efectiva a la demandante. [...] En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la sentencia recurrida ha apreciado indebidamente la excepción de falta de legitimación activa del promotor constructor tras la venta de la vivienda cuya construcción fue objeto del seguro decenal. [...] Al desarrollar el motivo, la parte recurrente aduce, sintéticamente, que no cabe apreciar su falta de legitimación activa, puesto que la subrogación del adquirente de la vivienda en la posición del asegurado en el seguro decenal no opera de manera automática, ya que quien ha resultado perjudicada patrimonialmente ha sido la promotora, que ha sido condenada al pago de una indemnización. [...] El seguro decenal de daños fue introducido en nuestro Derecho por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) [...] Esta modalidad de seguro obligatorio garantiza que los propietarios de viviendas de nueva construcción sean indemnizados por los daños materiales que sufra el edificio por la propia construcción o que afecten a los elementos estructurales y comprometan su resistencia y seguridad. [...] No es, y ello es importante para la resolución del recurso, un seguro de responsabilidad civil, que proteja o cubra la responsabilidad de los agentes de la edificación o intervinientes en la obra frente a terceros, conforme al art. 73 LCS, sino un seguro de daños. [...] [L]a cualidad de asegurado corresponde a quien sea en cada momento propietario del inmueble o de las unidades en que este se divide, por lo que tendrá tal condición el promotor hasta que transmita el inmueble y los sucesivos adquirentes a partir de la primera y ulteriores ventas. [...] Esta previsión de la LOE sobre la cualidad sucesiva de asegurado, que se reproduce contractualmente en las cláusulas antes transcritas, conlleva que la posición del asegurado sea asumida durante la vigencia del seguro por quien pueda realmente resultar perjudicado por los vicios o defectos. [...] La previsión legislativa es que el contrato siga existiendo, si bien con los efectos del cambio de titularidad de derechos sobre el bien asegurado. [...] Si el propietario del inmueble demanda al promotor o constructor como agentes responsables, y estos indemnizan el daño, no podrán sostener que han pagado la deuda ajena del asegurador, frente al que ellos eran, en su caso, tomadores del seguro, porque al pagar la indemnización, estos agentes no hicieron otra cosa que extinguir su propia deuda de responsabilidad civil. [...] **De acuerdo con lo expuesto, desde que el promotor vendió la vivienda unifamiliar objeto de construcción (interés asegurado) a un tercero, perdió la condición de asegurado y, por tanto, la legitimación para reclamar contra la aseguradora con fundamento en el contrato de seguro en el que había dejado de ser parte. [...] Legitimación que, desde la transmisión de la vivienda, corresponde al adquirente, quien desconocemos si se ha dirigido o no a la aseguradora en virtud del contrato de seguro decenal de daños [...] [C]arece de sentido que el promotor que ya no es propietario pueda reclamar una indemnización que incluso podría serle reclamada por vía de repetición. [...]”.** [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)

\*\*\*