

EL SEGURO DEL PROPIETARIO NO CUBRE AUTOMÁTICAMENTE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL INQUILINO. STS 2168/2026

Código: 151/2026 - Fecha: 01/07/2026

Desde la Asesoría de Seguros del Colegio queremos compartir una reciente resolución del Tribunal Supremo que consideramos de especial interés para el ejercicio diario de la administración de fincas.

La STS 2168/2026, de 7 de mayo, analiza un supuesto relativamente habitual: un incendio originado en una vivienda arrendada que provoca daños en otras viviendas del edificio. [Pulsa aquí para ver la sentencia.](#)

Los hechos

El incendio se produjo el 20 de enero de 2015 en una vivienda arrendada. La propietaria tenía contratado un seguro de hogar con cobertura de responsabilidad civil y la vivienda se encontraba alquilada desde hacía varios meses. En el momento del siniestro era el inquilino quien ocupaba la vivienda y tenía su posesión y control. El incendio ocasionó daños tanto en la vivienda como en otros inmuebles del edificio.

Durante todo el procedimiento judicial no fue posible determinar cuál había sido la causa concreta del incendio. Tampoco quedó acreditado que el origen estuviera en una instalación eléctrica defectuosa ni en el mal estado de algún elemento de la vivienda.

¿Qué decidió el Juzgado?

El Juzgado de Primera Instancia entendió que la responsabilidad no podía atribuirse a la propietaria. Consideró que el arrendatario era quien tenía el control efectivo de la vivienda cuando se produjo el incendio y recordó que ni el artículo 1903 del Código Civil ni el artículo 1910 permitían trasladar esa responsabilidad a la propietaria.

Además, aplicó la doctrina consolidada sobre incendios y la presunción prevista en el artículo 1563 del Código Civil, concluyendo que correspondía al arrendatario demostrar que el incendio se había producido sin culpa o negligencia por su parte, circunstancia que no quedó acreditada.

¿Qué resuelve finalmente el Tribunal Supremo?

La cuestión que llega al Tribunal Supremo no es quién causó el incendio, sino si la aseguradora de la propietaria debía responder de los daños ocasionados por la actuación del inquilino.

La respuesta del Alto Tribunal es clara: la póliza de hogar identificaba como **tomadora y**

asegurada exclusivamente a la propietaria . Por ello, una vez descartada la responsabilidad de ésta, la aseguradora tampoco podía ser condenada a indemnizar los daños derivados de la responsabilidad civil del arrendatario, ya que éste **no tenía la condición de asegurado** en la póliza.

El Tribunal Supremo recuerda que el seguro de responsabilidad civil cubre la obligación de indemnizar **del asegurado**, dentro de los límites establecidos en la póliza, y que el hecho de asegurar una vivienda no significa que queden automáticamente cubiertas todas las personas que la ocupan.

¿Qué enseñanza práctica nos deja esta sentencia?

Esta resolución es un buen recordatorio de que no debemos dar por supuesto que el seguro de hogar del propietario cubre cualquier responsabilidad derivada de una vivienda arrendada.

En la práctica, conviene revisar siempre quién figura como asegurado en la póliza y cuál es el alcance de la garantía de responsabilidad civil. Es igualmente recomendable que los arrendatarios dispongan de un seguro propio que incluya esta cobertura, ya que, de lo contrario, **pueden encontrarse respondiendo personalmente frente a los daños ocasionados a terceros**.

Como Administradores de Fincas, esta sentencia nos recuerda la importancia de asesorar adecuadamente a propietarios y comunidades sobre la necesidad de revisar las pólizas existentes y evitar falsas expectativas respecto a las coberturas contratadas.



Asesoría en Seguros

CAFMadrid dispone de una Asesoría en Seguros **GRATUITA**, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: todos los lunes de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



Diego S.Bahamonde

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez



Administrador
Fincas
Colegiado

García de Paredes, 70 · 28010 Madrid · 91 591 96 70 · secretaria@cafmadrid.es · www.cafmadrid.es