

Seguro de alquiler de vivienda para arrendadores

VÍCTOR BASTANTE GRANELL

III ARANZADI

© Víctor Bastante Granell, 2024
© Editorial Aranzadi, S.A.U.

Editorial Aranzadi, S.A.U.
C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 91 602 01 82
e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es
<https://www.aranzadilaley.es>

Primera edición: 2024

Depósito Legal: M-27176-2024
ISBN versión impresa: 978-84-1078-922-7
ISBN versión electrónica: 978-84-1078-923-4
Diseño, Preimpresión e Impresión: Editorial Aranzadi, S.A.U.
Printed in Spain

© **Editorial Aranzadi, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Editorial Aranzadi, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

EDITORIAL ARANZADI no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, EDITORIAL ARANZADI se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

EDITORIAL ARANZADI queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

EDITORIAL ARANZADI se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Editorial Aranzadi, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Índice General

	<i>Página</i>
ABREVIATURAS.....	15
I	
INTRODUCCIÓN	17
II	
BREVE APROXIMACIÓN AL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA	21
III	
EL SEGURO DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA ARRENDADORES: FUNCIÓN JURÍDICA, ECONÓMICA Y SOCIAL	27
IV	
CONCEPTO, CARACTERES Y NATURALEZA JURÍDICA	33
1. Garantías y aseguramiento del arrendador frente a ries- gos derivados de la relación arrendaticia.....	33
2. El seguro de alquiler de vivienda para arrendadores: fun- damento y concepto	41
3. Caracteres.....	46
4. Clasificación y naturaleza jurídica: «modalidad de seguro atípica».....	52

V

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	59
1. Normativa contractual	59
2. Normativa de ordenación y supervisión	64
3. El deber de información sobre la legislación aplicable	65

VI

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE SEGURO	67
1. Elementos esenciales	68
1.1. <i>Consentimiento: capacidad para contratar un seguro</i>	69
1.2. <i>Objeto</i>	73
1.3. <i>Causa</i>	74
1.4. <i>Interés asegurable</i>	75
1.5. <i>El riesgo</i>	84
2. Elementos personales	88
2.1. <i>El asegurador</i>	88
2.2. <i>El tomador del seguro y el asegurado</i>	92
2.3. <i>El beneficiario</i>	96
2.4. <i>El tercero perjudicado</i>	97
2.5. <i>El arrendatario</i>	98
3. Elementos reales	100
3.1. <i>Prima: su obligación de pago por el tomador</i>	100
3.1.1. Rasgos generales de la prima en los seguros de alquiler de vivienda	102
3.1.2. Efectos ante el impago de la prima	106
3.2. <i>Indemnización</i>	110
3.2.1. Clases de indemnización	111
3.2.2. La obligación de pago de la indemnización	113
3.2.3. La mora del asegurador	116

	<u><i>Página</i></u>
4. Elementos formales	119
4.1. <i>¿Contrato formal o consensual?</i>	119
4.2. <i>Documentos del contrato de seguro. Contenido mínimo de la póliza</i>	124

VII

CLÁUSULAS CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE SEGURO	129
1. Condiciones generales y particulares de la contratación ..	130
2. Cláusulas delimitadoras	134
3. Cláusulas limitativas	140
4. Cláusulas lesivas o abusivas	149

VIII

COBERTURAS DEL SEGURO DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA ARRENDADORES: RIESGOS ASEGURADOS Y EXCLUIDOS	153
1. Impago de rentas de alquiler	154
2. Impago de suministros	159
3. Pérdida de alquileres por incendio u otros eventos	160
4. Sustitución o gastos de cerradura de la vivienda	162
5. Servicios o gastos de limpieza de la vivienda	163
6. Defensa jurídica. Asistencia telefónica y gestión de documentos legales	164
7. Daños por actos vandálicos o malintencionados —en el continente o contenido de la vivienda—	171
8. Gestión de cambio de suministros	175
9. Conexión con profesionales	175
10. Vigilancia de la vivienda	176
11. Asistencia en el Hogar	176

12. Responsabilidad civil —del arrendador o del arrendatario—	177
13. Otras coberturas	178

IX

FORMACIÓN, PERFECCIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO. OBLIGACIONES Y DEBERES DE LAS PARTES 179

1. Fase de tratos preliminares	180
1.1. <i>Publicidad y solicitud del tomador</i>	180
1.2. <i>La proposición de seguro por el asegurador.</i>	183
1.3. <i>El deber de declaración precontractual</i>	185
2. Fase de perfección	193
2.1. <i>El concurso de la oferta y de la aceptación</i>	193
2.2. <i>Retroacción de los efectos del seguro</i>	195
3. Contratación electrónica y a distancia del seguro	196
3.1. <i>Concepto y régimen jurídico</i>	196
3.2. <i>Derecho de desistimiento</i>	199
4. Fase de ejecución	202
4.1. <i>Posición jurídica y deberes del tomador-arrendador.</i>	203
4.2. <i>Posición jurídica y deberes del asegurador</i>	217

X

DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE SEGURO... 223

1. Duración	223
2. Prórroga	227
3. Extinción y resolución	229

XI

TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

	<u><i>Página</i></u>
XII	
PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES	237
BIBLIOGRAFÍA.....	243

Coberturas del seguro de alquiler de vivienda para arrendadores: riesgos asegurados y excluidos

SUMARIO: 1. IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER. 2. IMPAGO DE SUMINISTROS. 3. PÉRDIDA DE ALQUILERES POR INCENDIO U OTROS EVENTOS. 4. SUSTITUCIÓN O GASTOS DE CERRADURA DE LA VIVIENDA. 5. SERVICIOS O GASTOS DE LIMPIEZA DE LA VIVIENDA. 6. DEFENSA JURÍDICA. ASISTENCIA TELEFÓNICA Y GESTIÓN DE DOCUMENTOS LEGALES. 7. DAÑOS POR ACTOS VANDÁLICOS O MALINTENCIONADOS — EN EL CONTINENTE O CONTENIDO DE LA VIVIENDA—. 8. GESTIÓN DE CAMBIO DE SUMINISTROS. 9. CONEXIÓN CON PROFESIONALES. 10. VIGILANCIA DE LA VIVIENDA. 11. ASISTENCIA EN EL HOGAR. 12. RESPONSABILIDAD CIVIL —DEL ARRENDADOR O DEL ARRENDATARIO—. 13. OTRAS COBERTURAS.

El seguro de alquiler de vivienda constituye una modalidad atípica, primero porque suele constituirse como un «seguro multirriesgo» y segundo porque no goza de una regulación específica en la LCS, al igual que sucede, por poner un ejemplo, con el seguro de hogar.

Lo interesante de tal situación es observar como las necesidades sociales y económicas incentivan la creación de nuevos productos aseguraticios, pero sobre todo su contenido, las coberturas que se ofrecen a los clientes para cubrir los riesgos arrendaticios. En efecto, existen seguros centrados única y exclusivamente en el «impago de alquiler», sin más cobertura, pero otras pólizas guardan en su interior un entramado de coberturas, algunas básicas y comunes y otras especiales, poco frecuentes o complementarias. De tales coberturas, algunas gozan de regulación específica dentro de la LCS y otras son fruto de la creatividad del mercado asegurador, sin ostentar autonomía propia. Siendo así, y llegado a este punto, es momento de extraer las coberturas que conforman el seguro de alquiler de vivienda para arrendadores, su contenido y finalidad. Asimismo, será oportuno discernir los riesgos asegurados y aquellos excluidos. No

obstante, para realizar tal labor, se expondrán de ejemplo cláusulas de distintas pólizas de seguro, con la finalidad de permitir al lector observar su contenido y literalidad.

1. IMPAGO DE RENTAS DE ALQUILER

La cobertura estrella del seguro de alquiler es la denominada cobertura de «impago de rentas». Conforme a la misma, la entidad aseguradora garantiza al arrendador-asegurado el cobro de las rentas arrendaticias que no haya satisfecho el arrendatario —consecutivas, y/o alternas, devengadas y vencidas—, descontando —si la hubiera— la franquicia pertinente¹ y hasta el límite de la suma asegurada establecida en la póliza.

Por consiguiente, su finalidad es garantizar el pago de una indemnización equivalente al importe de las rentas impagadas por el arrendatario (con los límites establecidos en la póliza)². Ciertas compañías establecen una franquicia equivalente a uno o dos meses de renta —básicamente por contar con el importe de la fianza que retiene el arrendador o la existencia de avales bancarios— y, según la cobertura contratada, se suele garantizar un máximo de seis, doce, dieciocho o veinticuatro mensualidades. La cobertura de «impago de rentas» pretende proteger el patrimonio del arrendador, ante el quebranto de un derecho de crédito derivado de un contrato de arrendamiento³. Ciertamente, esta garantía guarda estrecha relación con el seguro de crédito (seguro patrimonial),

1. «Se conviene expresamente como deducción por franquicia, que el Asegurado-Arrendador de la vivienda asegurada tomará siempre a su cargo el importe íntegro de la primera mensualidad de renta devengada y no pagada por el inquilino, corriendo por cuenta de la Compañía, hasta el límite asegurado, los excesos sobre tal franquicia, hasta el máximo de doce mensualidades por siniestro estipulado en estas Condiciones» (*Seguro de «Protección de Alquileres» de Mapfre*). «Esta póliza puede comercializarse con o sin franquicia, quedando la misma reflejada en las Condiciones Particulares del presente contrato. El Asegurador abonará al Asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas, una vez deducida, si procede, la franquicia a su cargo y hasta los límites garantizados, en el momento en que recaiga sentencia firme o cualquier otra resolución judicial definitiva en el juicio de desahucio y reclamación de rentas instado contra el inquilino o arrendatario moroso» (*Seguro «Alquiler Viviendas» de Arag*).
2. No obstante, algunas aseguradoras, como Das, también incluyen dentro de la cuantía indemnizatoria un incremento del 10% con la finalidad de compensar los gastos que tiene el arrendador para dejar el inmueble en condiciones si desea destinarlo a un nuevo arrendamiento, tras el desahucio del arrendatario moroso. Si bien, lo anterior está condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos. Véase *Seguro «Impago de Alquiler» de Das 2023*.
3. «[...] el riesgo asegurado para esta concreta específica cobertura se identifica con la posibilidad de que el valor económico de la relación que existe entre el arrendador y su patrimonio experimente un detrimento como consecuencia de que el arrendatario incumpla su obligación de pagar la renta contractualmente pactada. Entonces, el riesgo cubierto no consiste ahora en que surja una deuda para el arrendador, sino en que éste no pueda hacer efectivos los derechos de crédito que le asisten por razón de su condición de tal en el contrato de arrendamiento de vivienda concertado». COLINA GAREA, R., «Los seguros de protección de alquileres o de alquiler de viviendas», *op. cit.* [documento electrónico, epígrafe «Seguro de impago de rentas»].

regulado en los arts. 69 y ss. LCS, pero realmente presenta sus propias características, puesto que no se exige acreditar insolvencia definitiva o provisional y, además, se ejecuta de forma distinta por el asegurador.

Conceptualizada dicha cobertura, hay que advertir que en las pólizas es frecuente que el asegurador establezca una serie de requisitos para que el arrendador-asegurado pueda activar dicha garantía. No obstante, aunque algunos guardan similitud, otros varían de forma sustancial:

- Dicha cobertura se ofrece desde el impago de la primera mensualidad o un número determinado de mensualidades. Estamos refiriéndonos al momento o fecha del siniestro⁴.
- Es habitual que haya pólizas que fijen un período de carencia para su cobertura (ej. dos meses desde el inicio del contrato de arrendamiento). Esto último supone que el arrendador-asegurado no podría reclamar al asegurador los meses impagados dentro del período de carencia. Dicho con otras palabras, no podrá activar tal garantía hasta que no transcurra el período marcado como plazo de carencia⁵.
- Para el cobro de la indemnización se exige que haya recaído sentencia firme —o laudo arbitral— de desahucio o que ponga fin al contrato de arrendamiento, condenando al arrendatario al pago de las rentas de alquiler. En algunas pólizas se exige que tales acciones se hayan interpuesto en un período determinado, tras el primer impago (ej. dentro de los dos o tres meses posteriores al impago). Ello implica que, en principio, el asegurado-arrendador no podrá recuperar el importe de las rentas impagadas hasta concluir el proceso judicial —lo cual se puede demorar meses o más de un año—. Ante este problema, que puede desincentivar seriamente la contratación del seguro, ciertas aseguradoras ofrecen a sus clientes la posibilidad de adelantar el importe de las rentas impagadas (hasta el límite o suma asegurada fijada en la póliza), pero siempre y cuando el arrendador haya iniciado acciones judiciales frente al arrendatario por impago de rentas y/o se haya producido el impago de un número determinado de mensualidades (ej. dos

4. «El período de cálculo para la indemnización de un siniestro se iniciará desde la fecha de la primera renta impagada, durante el período y con los límites de cantidad, por siniestro y anualidad, establecidos en las Condiciones Particulares» (*Seguro «Protección Alquileres» de Caser*).

5. «Mediante esta garantía el Asegurador abonará al Asegurado el pago de una indemnización equivalente a aquellas rentas mensuales, consecutivas o alternas, vencidas y no pagadas por el arrendatario de la vivienda arrendada, hasta la suma asegurada indicada en las Condiciones Particulares. Tendrán la consideración de un único siniestro todas las rentas consecutivas impagadas. Por el contrario, se considerará siniestro independiente a todos los efectos cuando entre algún impago de rentas y su inmediato anterior hayan transcurrido más de 12 meses. Plazo de Carencia: Se establecen dos meses a partir de la fecha de efecto del contrato de seguro» (*Seguro «Alquiler Protección Total» de Santa Lucía*).

o tres meses)⁶. Algunas pólizas condicionan también dicho adelanto a la ejecución de avales bancarios por el arrendador⁷. Con ello, podemos observar cómo algunos seguros de alquiler hacen depender el pago de la indemnización a la existencia de condena judicial, mientras que otros permiten su adelanto si concurren ciertos presupuestos⁸.

Si el arrendador ha recibido la indemnización por adelantado —antes de condena firme del arrendatario—, debe entregar al asegurador aquellas cantidades que perciba del inquilino (o de cualquier persona física o jurídica, en su nombre) —si por cualquier circunstancia decide sufragar una parte o todas las rentas impagadas—. También puede ocurrir que el arrendador considere no seguir con el proceso judicial, por lo que tendría que entregar el importe adelantado al asegurador. Igualmente, si las resoluciones judiciales son desfavorables para el arrendador, es coherente que tenga que devolver las cantidades adelantadas. Finalmente, si tras dictarse sentencia firme de condena, el arrendatario satisface las rentas impagadas al arrendador, éste debe reintegrar lo

6. «Para el pago de la indemnización será requisito imprescindible que el propietario de la vivienda asegurada haya presentado en el Juzgado la Demanda de Juicio de Desahucio o de reclamación de rentas impagadas. El Asegurador abonará al Asegurado el importe total de las rentas vencidas e impagadas, una vez deducido el tiempo de la franquicia a su cargo y hasta los límites garantizados, en el momento en que recaiga sentencia firme o cualquier otra resolución judicial definitiva en el juicio de desahucio instado contra el inquilino o arrendatario moroso. Siempre que el arrendador haya iniciado las acciones judiciales de desahucio del inquilino o arrendatario por impago de la renta dentro de los 3 meses posteriores, como máximo, al de inicio del impago, el Tomador o el Asegurado podrán solicitar del Asegurador un adelanto por el total de las rentas impagadas hasta dicho momento y que excedan de la franquicia. Tras este abono inicial, el Asegurador continuará adelantado mensualmente y hasta el límite máximo de las mensualidades de renta garantizadas, el importe de las rentas impagadas que se vayan devengando (*Seguro «Juris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*). Con un contenido similar, destaca el condicionado general del *seguro «Alquiler Viviendas» de Arag*. «Salvo que el Asegurado indique lo contrario y prefiera esperarse al momento en el que nace el derecho a cobrar la prestación (resolución judicial firme o laudo arbitral), una vez detectada la falta de pago de la renta, la Aseguradora adelantará el pago de la compensación» (*Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*).
7. «En el supuesto de que el Asegurado tuviese garantizado el pago total o parcial de las rentas que se le adeudasen mediante un aval bancario establecido en el contrato de arrendamiento, se compromete a ejecutar dicho aval con el fin de recuperar las rentas debidas para reintegrarlas al Asegurador, cuando este último haya efectuado el adelanto de las mismas de conformidad con la cobertura de la póliza, y hasta el límite satisfecho» (*Seguro «Alquiler Protección Total» de Santa Lucía*).
8. Hay que advertir que ciertas pólizas limitan la cuantía de la indemnización a dos mensualidades, si previamente a la interposición de la demanda de desahucio, se produce la entrega de la posesión de la vivienda con la entrega de las llaves por parte del arrendatario, dejando la vivienda desocupada y a disposición del Asegurado. Dicho abono tendrá lugar cuando haya condena firme en un juicio de reclamación de cantidades frente al arrendatario moroso. Por consiguiente, se reduce de forma considerable el importe de la indemnización, a pesar de que el inquilino deba un mayor número de mensualidades. Véanse los *Seguro «Alquiler Viviendas» de Arag* y *«Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*.

recibido al asegurador⁹. Se pretende, pues, evitar un enriquecimiento injustificado por el asegurado-arrendador.

- Ciertos contratos de seguro de alquiler establecen que el arrendador tiene el deber de comunicar a la compañía la falta de pago de las rentas, en un plazo determinado tras producirse el primer impago —por ejemplo, para que el asegurador pueda iniciar negociaciones o reclamaciones extrajudiciales con el inquilino—¹⁰. De hecho, en ocasiones se sanciona el incumplimiento del deber de comunicación, descontando de la indemnización las rentas que se hayan dejado de pagar más allá de los dos meses correlativos e inmediatamente anteriores a la fecha de notificación del siniestro.
- Por último, en ocasiones se impone al arrendador-asegurado ciertos deberes de colaboración. A modo de ilustración, se le exige facilitar documentación (como el testimonio de la sentencia judicial recaída o el contrato de arrendamiento); que haya aportado, en el momento de contratación de la póliza, la información pertinente para constatar la solvencia económica del arrendatario¹¹; o, en su caso, que colabore ante los trámites judiciales que pueda iniciar la aseguradora frente al inquilino por el impago de las rentas¹².

Efectuado el pago de la indemnización, el asegurador se reserva un «derecho de subrogación», con la finalidad de ocupar la posición contractual del arrendador y así ejercitar sus derechos y obligaciones frente al arrendatario con la finalidad

9. «El Asegurado deberá reembolsar al Asegurador las mensualidades de renta percibidas en virtud de esta garantía, de serle también abonadas con posterioridad por el inquilino o arrendatario que las adeudaba, ya sea de forma extrajudicial o a resultas de su reclamación judicial» (*Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*). En este mismo sentido, véase el *seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua de Propietarios*.

10. «La Aseguradora abonará las rentas mensuales impagadas desde los dos meses correlativos e inmediatamente anteriores a la fecha de notificación del incidente. Una vez conocida la situación de impago, el Asegurado deberá comunicar a la Aseguradora el impago de la renta a la mayor brevedad posible» (*Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*).

11. «La indemnización se abonará por el Asegurador al Asegurado en un pago único, en el momento en que sea dictada por el Juzgado la correspondiente sentencia estimatoria de la acción de desahucio por falta de pago de rentas o condenatoria al pago por parte del Arrendatario de las rentas impagadas, a cuyos efectos el Asegurado facilitará al Asegurador testimonio de la sentencia judicial recaída. [...] Constituye requisito ineludible para la eficacia y entrada en vigor de esta garantía, que el Asegurado acredite documentalmente al Asegurador el cumplimiento de las obligaciones que, respecto de la capacidad de pago del Arrendatario, se establecen a cargo del Asegurado en la Base del Seguro 3.^a recogida en el Artículo 5 de estas Condiciones Generales. En caso contrario, la Compañía quedará liberada del pago de las prestaciones convenidas en este Artículo» (*Seguro de «Protección de Alquileres» de Mapfre*).

12. «[...] el Asegurado, una vez percibido del Asegurador el importe de los alquileres impagados, deberá prestar al mismo toda la colaboración necesaria para reclamar tal importe al deudor» (*Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*).

de recuperar la indemnización satisfecha —para ello, necesita contar con la colaboración del arrendador—. Eso sí, lo hará hasta el límite del importe asegurado a favor del arrendador. Como dispone el art. 43 LCS, «el asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente las personas responsables, del mismo, hasta el límite de la indemnización». Asimismo, si la deuda sigue sin pagarse por el inquilino, se establece la facultad de incluirlo en un registro de morosos. Esta última medida permite identificar al arrendatario moroso, en caso de contratación de un nuevo arrendamiento o seguro de alquiler.

La cobertura de «impago de rentas de alquiler» constituye, como señala COLINA GAREA, una de las «garantías más valorada y llamativa para los potenciales clientes de este tipo de producto asegurativo»¹³. Otorga al arrendador un estado de tranquilidad y seguridad ante el posible impago por su arrendatario —reduciendo de forma considerable tal riesgo arrendaticio—. Si la contratación del seguro depende del contenido de esta cobertura, es recomendable que el tomador-arrendador examine sus cláusulas y puntos de relevancia, como la existencia de franquicias, plazos de carencias, límites posibles de la suma asegurada, la posibilidad de adelanto de las rentas impagadas antes de emisión de la pertinente condena judicial, etc. Repárese que las condiciones de las pólizas suelen diferir en distintos aspectos, por lo que resulta crucial conocer con exactitud la operatividad de dicha cobertura. Asimismo, es importante examinar los riesgos excluidos.

En gran parte de los seguros de alquiler se establecen de forma específica aquellos riesgos que están exceptuados de la mencionada cobertura —otros han preferido no señalar nada al respecto—. De su examen, podemos mencionar, entre otros supuestos excluidos, los siguientes: a) cantidades que no tengan la consideración de renta (servicios, suministros, tasas o impuestos), b) rentas impagadas de arrendamientos distintos al de vivienda habitual o no sujetos a la LAU (de temporada, turísticos, rústicos, etc.), c) rentas impagadas de garajes y trasteros, salvo que formen parte del inmueble arrendado, d) rentas que puedan ser satisfechas con la ejecución de fianzas o avales bancarios, e) impagos de renta legitimados por disposición de una autoridad legal, f) impagos de renta consecutivos a acuerdos de carácter general adoptados por una asamblea u organismo representativo de los inquilinos o arrendatarios, g) rentas impagadas de viviendas sin condiciones de habitabilidad, h) impagos derivados de un incendio, explosión, daños por agua, robo o cualquier daño que afecte al inmueble arrendado, i) impagos que tengan su origen en un conflicto entre el arrendador y el arrendatario anterior al efecto del seguro, j) cuando la causa de extinción del arrendamiento sea distinta al impago del inquilino, k) las rentas impagadas

13. COLINA GAREA, R., «Los seguros de protección de alquileres o de alquiler de viviendas», *op. cit.* [documento electrónico, epígrafe «Seguro de impago de rentas»].

del subarriendo de la vivienda, 1) rentas pendientes si la entrega de llaves y/o recuperación de la vivienda es anterior a la declaración del siniestro, etc. Existe, pues, una gran variedad de riesgos excluidos, distintos en cada póliza, a ser tenidos en cuenta por el tomador-arrendador¹⁴.

2. IMPAGO DE SUMINISTROS

Ciertos seguros de alquiler de vivienda incluyen una cobertura específica sobre impago de suministros. Piénsese que en situaciones de impago de rentas es también frecuente que el inquilino deje de abonar los gastos derivados de electricidad, agua o luz de la vivienda. Ante ello, algunos aseguradores han considerado de interés incorporar una cobertura mediante la cual se garantiza que el arrendador-asegurado recupere los importes no sufragados de suministros. Ello se debe a que tales costes no entran dentro del concepto de «renta impagada». Siendo así, es una cobertura próxima también al seguro de crédito.

Generalmente nos encontramos ante una garantía complementaria o que depende de la indemnización por impago de rentas¹⁵. Es decir, solamente se podrán cobrar los gastos de suministros cuando el arrendador-asegurado haya sido indemnizado conforme a la garantía de «impago de rentas» —recordemos que podemos estar ante una cláusula limitativa—. Por consiguiente, si el inquilino ha satisfecho —o satisface— las rentas de forma correcta, en caso de no pagar alguna factura —de luz, agua o electricidad—, el arrendador no podrá exigir a la compañía de seguros que le reembolse dichos gastos¹⁶. De hecho, en algunas pólizas se detalla la necesidad de haber recuperado la posesión de la vivienda¹⁷. No obstante, también pueden detallarse otros presupuestos para activar la obligación del asegurador. Entre ellos aparece el deber de justificar el perjuicio económico sufrido —por ejemplo, aportando justificantes bancarios del pago de tales gastos—, la necesidad de que en el contrato de arrendamiento aparezca una cláusula que indique que es el arrendatario la parte obligada a satisfacer los gastos de suministros o, bien, que se trate de suministros detallados en la póliza (pues algunas aseguradoras solamente incluyen electricidad, agua y gas, sin incorporar otras posibilidades). Si bien, como se señala en otras

14. Véanse los seguros «*Alquiler Confort*» de *Grupo Mutua Propietarios* y «*Alquiler Viviendas*» de *Arag*.

15. «En el caso de rentas impagadas también se garantiza el impago de suministro de agua, luz y gas según las condiciones establecidas para el pago de la prestación» (*Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua de Propietarios*).

16. «La aplicación de esta Garantía está supeditada a la aplicación de la Garantía de IMPAGO DE RENTA, habiéndose producido el efectivo desahucio del arrendatario o el desalojo del inmueble» (*Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*). «Para que esta garantía sea operativa, deberán cumplirse los siguientes requisitos: 1. Que exista siniestro indemnizado con cargo a la garantía de Compensación por impago de alquileres» (*Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*).

17. Así ocurre en el *Seguro «Alquiler Viviendas» de Arag* o en el *Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*.

coberturas, los presupuestos varían en cada póliza¹⁸. Ciertos seguros prevén cómo opera la cobertura si el arrendatario es titular de los suministros¹⁹.

Hay que indicar que en ocasiones las pólizas fijan una delimitación temporal de dicha garantía, especificando que no se admitirán impagos de suministros previos a la contratación de la póliza²⁰ o, en su caso, posteriores a la fecha en la que el arrendatario haya recuperado la vivienda²¹. Algunas especifican que no se admiten consumos pendientes de facturar en el momento del desahucio²².

Como es habitual, el importe a satisfacer por el asegurador dependerá del límite de la suma asegurada —algunas pólizas fijan como límite máximo un 5% de la suma asegurada por pérdida de alquiler—. No obstante, otras indican que la cuantía de la indemnización será equivalente a la cantidad menor de los importes que resulte entre la deuda pendiente de suministros impagados por el Arrendatario o el cambio de titularidad o de una nueva alta del contrato²³. Por lo tanto, presentan como opción cubrir los gastos de cambio de titularidad o la nueva alta.

Sea cual sea el importe recibido, si el arrendatario abona las cantidades adeudadas al arrendador, éste deberá reembolsar lo percibido a la entidad aseguradora.

3. PÉRDIDA DE ALQUILERES POR INCENDIO U OTROS EVENTOS

Es interesante saber que algunas aseguradoras —muy pocas realmente— ofrecen una cobertura ante la pérdida de rentas por incendio. Puede suceder que, durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, se produzca un incen-

18. «Para el caso que el titular de los contratos de suministros sea el Asegurado: Una vez iniciadas las acciones judiciales descritas en los apartados a), b) o c) de pago de prestación de rentas, el Asegurado podrá solicitar el abono del importe de los suministros de agua, luz y gas, impagados por el Arrendatario una vez deducido el tiempo de la franquicia a su cargo y hasta los límites garantizados. Para el abono del importe de los suministros éstos deben constar detallados en el contrato de arrendamiento y figurar como contratados en las Condiciones Particulares de la póliza. El Asegurado deberá acreditar el perjuicio sufrido a consecuencia del impago de suministros por parte del Arrendatario mediante la aportación de los recibos impagados y la carta de reclamación de la compañía de suministros. El Asegurado podrá solicitar al Asegurador un adelanto de los suministros mensuales asegurados, impagados hasta dicho momento y que excedan de la franquicia» (*Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua de Propietarios*).

19. «Cuando el titular de los contratos de suministros sea el Arrendatario, se limitará la indemnización al coste del cambio de titularidad o de una nueva alta de los contratos de suministros, siempre que éste sea de menor importe» (*Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua de Propietarios*).

20. Así se indica en el *Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*.

21. Como ocurre en el *Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*.

22. *Seguro «Protección Alquileres» de Caser*.

23. *Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*.

dio que suponga una situación de inhabilitación de la vivienda. Tal evento puede provocar la extinción o suspensión de la relación arrendaticia. En ambos casos, el arrendador dejaría de percibir las rentas derivadas del alquiler. Solamente cuando se reponga el bien inmueble a su estado anterior, podrá alquilar la vivienda. Mientras tanto, se produce una pérdida económica, ante la imposibilidad de poder poner su activo inmobiliario disponible en el mercado de alquiler. Siendo así, ciertas aseguradoras pretenden cubrir tales pérdidas, mediante dicha cobertura²⁴.

La obligación de pago surge cuando concurren ciertos requisitos. En primer lugar, se configura como siniestro el acaecimiento de un incendio u otros eventos²⁵ —no se comprende porque ciertas pólizas únicamente recogen como evento el incendio, excluyendo otras situaciones (como inundaciones, terremotos o explosiones de gas que afecten a la seguridad de la vivienda, capaces de afectar a la habitabilidad de la vivienda)—. En segundo lugar, es necesario que dicho evento provoque que la vivienda no esté en condiciones de ser habitada —se atiende al concepto de inhabilitación de la LAU—. En tercer lugar, que lo anterior provoque la extinción y/o suspensión del contrato de arrendamiento —algunas pólizas solo incluyen la extinción forzosa—. En cuarto lugar, en ocasiones se precisa la necesidad de que el arrendatario se haya visto obligado a desalojar el inmueble, temporal o definitivamente, por haber quedado este totalmente inhabitable por causas no imputables al asegurado. Y, por último, la más importante, que tal evento genere una pérdida de alquiler como consecuencia del abandono de la vivienda por el arrendatario.

De cumplirse los presupuestos fijados en la póliza, surge la obligación de pago, con una cuantía que dependerá de la suma asegurada y del período de duración de rehabilitación del bien inmueble arrendado. Algunos seguros recogen una cuantía máxima de doce mensualidades, fijando como límite 6.000 euros²⁶. Si bien, dependerá de lo pactado en las condiciones particulares.

Dicha cobertura podría encontrar cobijo en el seguro de incendios (arts. 45 a 49 LCS), sobre todo en casos de resolución del arrendamiento y cuando el único siniestro especificado sea el incendio. Según dispone el art. 49 LCS, «el asegurador indemnizará todos los daños y pérdidas materiales causados por la acción directa del fuego, así como los producidos por las consecuencias inevitables del incendio y en particular», aquellos que por voluntad de las partes «se consignan en la póliza», como pueden ser los gastos derivados de la pérdida de alquiler. No obstante, nos encontramos ante una cobertura más propia de un

24. Podemos destacar los siguientes productos aseguraticios, con inclusión de tal cobertura: *Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*, *Seguro «Alquiler Viviendas» de Arag* o *Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*.

25. Alguna póliza solamente incluye el incendio, la explosión y la caída de un rayo. *Vid. Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*.

26. Véase el seguro *«Alquiler Viviendas» de Arag*.

«seguro de lucro cesante» (arts. 63 y ss. LCS), puesto que el asegurador se obliga a indemnizar al asegurado la pérdida de rendimientos económicos derivados del alquiler del bien inmueble —por interrupción total o provisional—, ante su inhabilitación a causa de ciertos eventos, como puede ser un incendio. Como manifiesta acertadamente ELGUERO MERINO, al comentar el seguro de lucro cesante, un seguro típico o común de pérdida de beneficios es el relativo al de pérdida de alquileres²⁷. Lo anterior obliga a examinar la cobertura descrita, su naturaleza, pues piénsese que de ello dependerá la determinación de la modalidad de seguro cuyos preceptos resultarán aplicables en el contrato.

4. SUSTITUCIÓN O GASTOS DE CERRADURA DE LA VIVIENDA

De producirse el desahucio o lanzamiento del arrendatario, suelen producirse el deterioro de la cerradura de la puerta de la vivienda o, en su caso, la imperiosa necesidad de cambiar el bombín y las llaves. Gran parte de las compañías de seguros incluyen, para tales supuestos, una cobertura particular dirigida a sufragar los gastos que ocasione la sustitución de la cerradura de la vivienda²⁸. Por consiguiente, la obligación del asegurador consiste en la entrega de una cantidad económica por dichos gastos —de cerradura y/o mano de obra—²⁹. Su cuantía dependerá de la suma asegurada, pudiendo oscilar entre 75 o 200 euros. No obstante, nada impide que la aseguradora, si así lo establece la póliza, se encargue, haciendo uso de sus profesionales, de realizar la sustitución del bombín. En tal caso, su obligación consistiría en una prestación en especie. Cualquiera que sea la clase de indemnización, nos encontramos claramente ante una cobertura de daños, cuya finalidad es reparar el daño sufrido en la cerradura de la vivienda, un daño material, mediante su indemnización o reparación.

27. Como señala el autor, «puede contratarse de manera autónoma o como subordinado a otros seguros, como el de incendios, y tiene por específica función resarcir al asegurado de la pérdida de ingresos en concepto de alquileres por los daños sufridos por la vivienda arrendada a terceros, que imposibilita su alquiler antes de la reparación de los daños. El inmueble queda inhabitable total o parcialmente como consecuencia del incendio y su propietario pierde los ingresos derivados de su alquiler». ELGUERO MERINO, J. M., *El contrato de seguro*, *op. cit.*, pp. 121 y 122.

28. Algunas pólizas también se encargan de satisfacer los gastos de sustitución tras el abandono de la vivienda por el inquilino, sin necesidad de desahucio o lanzamiento judicial. Si bien, a veces se exige el impago de alguna mensualidad: «En caso de que el inquilino abandone la vivienda dejando más de una mensualidad de renta impagada, en los supuestos contemplados en la Garantía de Impago de Renta anteriormente descrita además de reclamarlas de acuerdo a lo establecido en la misma, el Asegurador asumirá los gastos de una nueva cerradura hasta el importe máximo establecido en las Condiciones Particulares» (*Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*).

29. Ciertas pólizas especifican los importes incluidos: «Si, en el supuesto de reclamación de rentas impagadas, el Asegurado ya hubiera recuperado la posesión efectiva de la vivienda de su propiedad pero quisiera cambiar la cerradura de la puerta de entrada a la misma, ARAG asumirá el importe de la cerradura hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares de la póliza. En aquellos casos en que para recuperar la posesión efectiva de la vivienda resulte necesario llevar a cabo la diligencia judicial de lanzamiento, ARAG asumirá tanto el importe

Las pólizas aluden a una cerradura —entendiéndose la relativa a la puerta principal de la vivienda—, pero ¿y si hay varias puertas de entrada? De ser así, puede que alguna compañía se niegue a sufragar el gasto de todas ellas. Para evitar dudas, ciertas pólizas hacen alusión a «la sustitución de todas las cerraduras de puertas de acceso a la vivienda»³⁰. Asimismo, como cobertura adicional, algunas compañías también sufragan los cambios de cerradura de la vivienda en caso de robo o intento de robo. Si bien, se exige denuncia a la policía y que la factura se emita a nombre de la persona asegurada³¹. Lo anterior es interesante porque el inquilino puede sufrir un robo durante la relación arrendaticia.

5. SERVICIOS O GASTOS DE LIMPIEZA DE LA VIVIENDA

Otra cobertura bastante particular de los seguros de alquiler de vivienda es la relativa a los servicios o gastos de limpieza de la vivienda. Ni mucho menos, esta garantía implica que el asegurador se encargue de la limpieza durante la vigencia del arrendamiento. Se trata de una cobertura que generalmente está destinada a ofrecer un servicio de limpieza —o cubrir sus gastos— tras el abandono de la vivienda por el inquilino —principalmente tras el desahucio o lanzamiento judicial—. Su finalidad es facilitar al arrendador la puesta a punto de la vivienda, por si desea arrendarla a un nuevo inquilino y proseguir con un alquiler.

Normalmente el arrendador-asegurado puede exigir el cumplimiento de dicha cobertura cuando haya recuperado la posesión de la vivienda, tras el desalojo derivado de un proceso judicial. De hecho, múltiples coberturas especifican que la cobertura emerge en caso de desahucio. De ser así, en caso de extinción del contrato de arrendamiento —por llegada de la fecha de vencimiento o acuerdo de las partes—, sin contienda judicial, el arrendador no tiene derecho a solicitar tal prestación. Asimismo, algunas pólizas requieren además que se haya producido una indemnización por actos vandálicos del inquilino en la vivienda —cobertura que analizaremos más adelante—, por lo que se

de la cerradura como los gastos de la mano de obra derivados del cambio de la misma hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares de la póliza» (*Seguro «Alquiler Viviendas» de Arag*). «Hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares, OnLygal reembolsará al Asegurado los gastos de cerrajero necesarios para proceder al cambio del bombín y sustitución de la cerradura. El pago de esta indemnización está condicionado a lo siguiente: 1. Que el arrendatario haya abandonado el inmueble 2. Que se haya accionado la garantía «Defensa y reclamación de derechos derivados del contrato de arrendamiento distintos de los del desahucio y reclamación de rentas» debido a la existencia de daños vandálicos y/o malintencionados al inmueble o a los bienes muebles que se encontraran en el interior de inmueble asegurado. Para acceder a esta compensación, el Asegurado deberá entregar justificación documental de haber pagado el servicio de cerrajería» (*Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*).

30. *Seguro «Protección Alquileres» de Caser*.

31. *Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*.

demanda que existan destrozos o deterioros en la vivienda³². Otras, por su parte, no especifican dicha condición³³. Generalmente la indemnización consiste en la entrega de una cantidad de dinero dirigida a compensar los gastos de limpieza hasta el límite asegurado. De ser así, es coherente que se solicite al asegurado la aportación de recibos o facturas que justifiquen el abono de tales gastos. No obstante, en algunas pólizas parece deducirse que el asegurador no cubre los gastos, sino que se encarga del servicio de limpieza —hasta un límite máximo—, puesto que especifica en qué consistirá el servicio de limpieza³⁴. Por consiguiente, la indemnización puede consistir en una prestación en dinero o en especie —puesto que tiende a la reparación del estado de limpieza de la vivienda—³⁵.

6. DEFENSA JURÍDICA. ASISTENCIA TELEFÓNICA Y GESTIÓN DE DOCUMENTOS LEGALES

Es bastante frecuente que los seguros de alquiler de vivienda incluyan una cobertura sobre defensa jurídica. Conforme a ella, «el asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en el contrato, a hacerse cargo de los gastos en que pueda incurrir el asegurado como consecuencia de su intervención en un procedimiento administrativo, judicial o arbitral, y a prestarle los servicios de asistencia jurídica judicial y extrajudicial derivados de la cobertura

32. Así ocurre con el *Seguro «Impago de Alquiler» de Das 2023* o el *Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*.

33. *Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*. A modo de ilustración, en el *seguro «MM Hogar Alquiler Propietario»*, la cobertura de limpieza se puede utilizar una vez en cada anualidad del seguro, al inicio o al finalizar un contrato de arrendamiento, sin necesidad de desahucio del arrendatario o, bien, de la existencia de actos vandálicos. Llama la atención que fija un máximo de 50 kg de retirada de residuos.

34. «El Asegurador cubrirá hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares de la póliza la limpieza de la vivienda arrendada. La limpieza comprenderá: barrido, aspirado y fregado de toda la vivienda, retirada de residuos ligeros y pequeños enseres, incluyendo alimentos del frigorífico, limpieza de cocina, baños, lavabos y sanitarios, limpieza de cristales» (*Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*). Destaca también el servicio de limpieza ofrecido por el *Seguro «Hogar Arrendador» de Occident*: «Todos los servicios deberán ser solicitados al teléfono específico de asistencia hogar. Al llamar se indicará el nombre del asegurado, número de póliza de seguro, dirección, número de teléfono y tipo de asistencia que se precisa. A los efectos de la solicitud del servicio, deberá solicitarse entre las 9:00 y las 18:00 h, de lunes a viernes laborables».

35. Como ejemplo de prestación en especie, destaca el servicio de limpieza ofrecido por Grupo Mutua de Propietarios, dentro de la cobertura limpieza de vivienda por finalización de contrato de arrendamiento del seguro «Alquiler Confort»: «Envío de profesionales para limpiar la vivienda a la finalización del contrato de arrendamiento. A solicitud del Asegurado, EUROP ASSISTANCE pondrá a su disposición diferentes profesionales de limpieza para ayuda a domicilio, limpieza y orden del mismo y el lavado de ropa, que indique el Asegurado, en la lavadora de la vivienda. Queda cubierto el desplazamiento del profesional y 5 horas de mano de obra. Este servicio se prestará de 9 a 19 de lunes a viernes, excepto festivos. El presente servicio podrá solicitarse como máximo dentro de 30 días naturales desde la fecha de finalización del contrato de arrendamiento».

del seguro» (art. 76. a) LCS)³⁶. Como se observa, dicho precepto no ofrece una definición en sentido estricto, más bien se limita a describir el contenido de la cobertura. Por una parte, recoge la cobertura por gastos de procedimientos administrativos o judiciales —incluyendo gastos de arbitraje— y, por otro, especifica el servicio de asistencia jurídica —ya sea en actuaciones judiciales o, en su caso, extrajudiciales—³⁷. Como manifiesta COLINA GAREA, dicha cobertura busca cubrir «posibles deudas que gravarían el patrimonio del arrendador asegurado como consecuencia de tener que recurrir a la asistencia jurídica en sentido amplio para defender, tanto judicial como extrajudicialmente, los derechos que para él se derivan del contrato de arriendo y de la titularidad dominical de la vivienda arrendada»³⁸. No obstante, la indemnización no solamente consiste en una prestación económica, sino también en una prestación de servicios —por ejemplo, si tenemos en cuenta la asistencia jurídica—.

En los seguros de alquiler de vivienda la inclusión de esta garantía tiene como finalidad ofrecer al arrendador-asegurado una cobertura de defensa y/o asistencia jurídica respecto a conflictos relacionados con el arrendatario —que será la regla general— o, en su caso, que puedan afectar a la vivienda arrendada —algo más excepcional—³⁹.

Generalmente, las pólizas especifican de forma pormenorizada los litigios que se incluyen, el tipo de conflictos jurídicos. De forma ejemplificativa, se puede enumerar los siguientes: a) conflictos en material contractual con el

36. Hay que diferenciar el seguro de defensa jurídica, de la dirección jurídica frente a la reclamación del perjudicado que se prevé para el seguro de responsabilidad civil (art. 74 LCS): «[...] en primer lugar debemos centrarnos en el verdadero alcance de la cobertura, y en este sentido la STS de 24 de febrero de 2021 ha advertido las diferencias entre la obligación del asegurador en el seguro de responsabilidad civil de asumir, salvo pacto contrario, la dirección jurídica frente a la reclamación del perjudicado (art. 74 LCS), y el seguro regulado en los arts. 76.a) a 76.g) LCS, que tiene por objeto principal la defensa jurídica. En especial porque el art. 76.g) LCS excluye de la regulación propia del seguro de defensa jurídica la llamada «defensa jurídica realizada por el asegurador de la responsabilidad civil de conformidad con lo previsto en el artículo 74», mientras que la facultad de libre designación de profesionales es contenido propio del seguro de defensa jurídica (art. 76.d. LCS). Asimismo debe tenerse presente que si bien el seguro de defensa jurídica, debe ser objeto de un contrato independiente, puede sin embargo incluirse dentro de una póliza única, y entonces habrá de especificar el contenido de la defensa garantizada y la prima que le corresponde (art. 76.c.II LCS)» (SAP de Gijón, de 19 de julio de 2023, n.º 382/2023, [JUR 2023, 354286]). De hecho, como señala el art. 76.g) LCS, la regulación específica del seguro de defensa jurídica no resulta aplicable a la defensa jurídica realizada por el asegurador de la responsabilidad civil de conformidad con lo previsto en el art. 74 LCS.

37. Vid. ELGUERO MERINO, J. M., *El contrato de seguro*, *op. cit.*, pp. 190 y ss.; GONZÁLEZ BARRIOS, I., «Artículo 76. Objeto del seguro de defensa jurídica», en *Ley de contrato de seguro: jurisprudencia comentada*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2022, [formato electrónico].

38. COLINA GAREA, R., «Los seguros de protección de alquileres o de alquiler de viviendas», *op. cit.* [documento electrónico, epígrafe «El seguro de defensa jurídica»].

39. Véase COLINA GAREA, R., «Los seguros de protección de alquileres o de alquiler de viviendas», *op. cit.* [documento electrónico, epígrafe «El seguro de defensa jurídica»].

inquilino (impago de rentas y suministros, desahucio⁴⁰, actos vandálicos en el continente y contenido de la vivienda, etc.), b) defensa de la responsabilidad penal del asegurado en su condición de arrendador, propietario o usufructuario, c) conflictos de consumo relacionados con servicios prestados (de reparación de bienes, mantenimiento, etc.) o la compra de bienes inmuebles para la vivienda arrendada, d) reclamaciones por incumplimiento de otros seguros o del Consorcio de Compensación de Seguros (ej. del seguro de hogar), e) conflictos de responsabilidad civil que hayan causado un perjuicio a tercero, f) conflictos relacionados con la propiedad del bien inmueble arrendado (problemas con vecinos, con la comunidad de propietarios, etc.), g) reclamaciones de daños causados por terceros, h) conflictos relativos a la comisión de presuntas infracciones administrativas relativas a la vivienda arrendada, etc. Hay que precisar que, según la póliza, será menor o mayor el número de procedimientos extrajudiciales o judiciales incluidos a favor del asegurado⁴¹. De hecho, en su mayoría establecen de forma pormenorizada los gastos incluidos (honorarios de abogado, derechos y suplidos de procurador; tasas, gastos y costas judiciales; honorarios de peritos, gastos notariales de otorgamiento de poderes para pleitos, etc.)⁴².

Asimismo, hay que destacar que ciertos seguros de alquiler incluyen un servicio de asesoramiento y/o de gestión de documentos legales, que encuentra su encaje en prestaciones de servicios de asistencia judicial y extrajudicial (art. 76.a) LCS), sobre cuestiones que afecten a la relación arrendaticia y/o a la vivienda arrendada. No obstante, es frecuente indicar que dicho asesoramiento será ofrecido de forma exclusiva por vía telefónica (o por Internet, a través de correo electrónico)⁴³, sin tener derecho el asegurado a recibir dictámenes o informes jurídicos. Respecto a la gestión de documentos legales, ciertas ase-

40. Resulta oportuno señalar que el *seguro «MM Hogar Alquiler Propietario»* incluye expresamente la gestión de documentación de grandes tenedores para acreditar si la parte demandada, el arrendatario, se encuentra en situación de vulnerabilidad, conforme a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: «Cuando el asegurado tenga la condición de gran tenedor. De forma previa a la interposición de la demanda, en caso de que legalmente así se requiriera, la Aseguradora efectuará los trámites necesarios para poder acreditar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica».

41. Entre las pólizas que incluyen defensa jurídica, podemos mencionar: *Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*, *Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*, *Seguro «Protección Alquileres» de Caser*, *Seguro de «Protección de Alquileres» de Maþfre*, *Seguro «Alquiler Viviendas» de Arag*, *Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*, *Seguro «Alquiler Protección Total» de Santa Lucía*, etc.

42. Véase el *seguro «Alquiler viviendas» de Arag*.

43. «Mediante esta Garantía, el Asegurado tendrá derecho a recibir asesoramiento jurídico directamente de los abogados colegiados de la Compañía Aseguradora, para consultar las cuestiones jurídicas relacionadas con la vivienda, así como sobre el alcance de sus derechos que, con carácter general, le asistan en su calidad de arrendador, directamente bien a través de los números [...] o bien a través del mail [...]. La Aseguradora se reserva el derecho a contestar sólo verbalmente, y aunque la resolución de la consulta se realice por escrito, quedan expresamente excluidos del servicio la redacción de informes o dictámenes» (*Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*).

guradoras ofrecen a sus clientes un servicio que tiene por objeto ayudar al arrendador con la gestión, revisión y redacción de documentos legales. Si bien, generalmente determinan la clase de escritos y de gestiones que forman parte del servicio (de forma ejemplificativa, podemos citar los relacionados con el contrato de alquiler, requerimientos, notificaciones o comunicaciones con el arrendatario —como la comunicación de elevación de renta—; escritos dirigidos a la comunidad de vecinos, documentos sobre temas de consumo, etc.). Ciertos seguros ofrecen el servicio de asesoramiento, sin incluir la gestión de documentos jurídicos.

Hasta el momento, hemos precisado los conflictos —judiciales y extrajudiciales— que se incluyen en el seguro de defensa jurídica, así como aquellos gastos a sufragar al asegurado; y, asimismo, que supone el servicio de asesoramiento y/o de gestión de documentos legales.

A pesar de ello, no podemos olvidar que las compañías de seguros tienen como práctica habitual establecer cláusulas de exclusión de riesgos, de gastos o conflictos. Ello es de indudable relevancia para circunscribir la cobertura de defensa jurídica. Es frecuente la fijación de cláusulas —generalmente delimitativas— que excluyen ciertos gastos⁴⁴, perfilan el ámbito geográfico de la cobertura⁴⁵ (a siniestros ocurridos en España) o el ámbito temporal, establecen una

44. Para ejemplificar, están excluidos de la cobertura del contrato de seguro OnLygal: 1. Las reclamaciones (o la defensa ante la reclamación) que puedan formularse entre sí los Asegurados en este contrato, salvo para aquellas garantías en las que expresamente se indique lo contrario. 2. La reclamación que el Asegurado pudiera formular contra la Aseguradora o la defensa del Asegurado ante una reclamación que le formule la Aseguradora. 3. La defensa y reclamación en procedimientos concursales. 4. Los asuntos que deban seguirse ante tribunales internacionales o ante el Tribunal Constitucional, salvo el recurso de amparo por vulneración de derechos fundamentales y libertades públicas contra decisiones judiciales. 5. La reclamación de daños morales o patrimoniales que no deriven o sean consecuencia de un daño material o corporal. 6. La defensa y reclamación en conflictos con el arrendatario que no estén directamente relacionados con el cumplimiento del contrato de arrendamiento. 7. La defensa y reclamación en conflictos relacionados con la administración de propiedades, activos, acciones, contratos de juego y apuestas y negocios especulativos. 8. La defensa y reclamación en conflictos relacionados con inmuebles no indicados en las Condiciones Particulares. 9. Las reclamaciones contra el causante del hecho que da lugar a la cobertura que sea, respecto del Asegurado, pariente en línea directa o colateral dentro del tercer grado civil por consanguinidad o afinidad (o la defensa ante la reclamación). 10. La defensa y reclamación en materia de urbanismo y expropiación. Con las salvedades que, de forma expresa se mencionen en las garantías, la defensa y reclamación en conflictos que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación, derribo o reforma del inmueble o instalaciones de cualquiera de los inmuebles sobre los que ostente un derecho de propiedad o usufructo (*Seguro «Impago de Alquiler» de OnLygal*).

45. «Dichos gastos asegurados se garantizarán cuando hayan ocurrido durante la vigencia de la póliza, se hayan producidos en territorio español y que sean competencia de juzgados y tribunales españoles» (*Seguro «Protección Alquileres» de Caser*).

cuantía mínima para cubrir litigios (entre 150 o 300 euros, por ejemplo⁴⁶), recogen periodos de carencia⁴⁷; e, incluso, determinan una cuantía máxima por gastos de abogado o procurador, si el asegurado hubiera ejercido su derecho a elegir tales profesionales⁴⁸. Asimismo, algunas pólizas precisan qué conflictos se excluyen de la defensa jurídica (urbanísticos, etc.). Por consiguiente, las pólizas recogen «límites contractuales» en el seguro de defensa jurídica. Ahora bien, también existen límites legales. Para comenzar, no se garantizan importes derivados de consecuencias u obligaciones que nazcan de las contiendas litigiosas —serían a cargo, a nivel personal, del asegurado—. En segundo lugar, y como indica el art. 76. b) LCS, se excluyen el pago de multas y la indemnización de gastos originados por sanciones impuestas al asegurado por las autoridades administrativas —de ser así, el asegurado se encontraría en una situación de impunidad por la comisión de infracciones—. Y, por último, no se incluyen siniestros causados con mala fe por el asegurado, provocando su necesidad de asistencia jurídica (como se deriva del art. 19 LCS).

Hay que advertir que el asegurado debe examinar con detenimiento las cláusulas contractuales limitativas del riesgo, puesto que algunas pueden ser lesivas o, bien, no cumplir los requisitos formales (art. 3 LCS)⁴⁹. De hecho, algunas pueden afectar al ejercicio de sus derechos.

Delimitados los riesgos incluidos y excluidos, corresponde hacer referencia a los aspectos formales del segundo de defensa jurídica. En efecto, como dispone el art. 76. c) LCS, dicho seguro es un contrato independiente con autonomía propia —no depende de otras modalidades para su validez—. Tan es así que se especifica que tal seguro debe ser objeto de un «contrato independiente». No

46. «Mínimo litigioso para la garantía de Defensa Jurídica: Para los supuestos de reclamación de rentas, no quedan cubiertos aquellos litigios cuya cuantía sea inferior a 300 euros. Para los supuestos de reclamación judicial de daños, en defecto de otra estipulación expresa existe un mínimo litigioso de 150 euros» (*Seguro «Alquiler Confort» de Grupo Mutua Propietarios*).

47. «El plazo de carencia es el tiempo en que, vigente la garantía, si se produce un siniestro, éste no queda garantizado. Salvo para la cobertura de asistencia jurídica telefónica especializada, el plazo de carencia será de dos meses a contar desde la fecha en que entró en vigor la garantía. No habrá cobertura si en el momento de formalizar esta garantía o durante el plazo de carencia, se resuelve por alguna de las partes el contrato origen de litigio o se solicita su resolución, anulación o modificación» (*Seguro «Alquiler Protección Total» de Santa Lucía*).

48. Lo habitual es que se establezca que los pagos de honorarios se efectuarán conforme a los baremos de los Colegios de Abogados. No obstante, las aseguradoras pueden establecer un límite máximo de la suma asegurada en la póliza. *Vid.* el *Seguro «Iuris Impago de Alquileres» de Allianz Assistance*.

49. A modo de ilustración, establecer una cuantía máxima de los gastos a sufragar por abogado y procurador constituye una cláusula limitativa, que debe cumplir requisitos de forma: «Este mismo criterio es el que ha de mantenerse en el supuesto que nos ocupa toda vez que en las condiciones particulares se enumeran las garantías suscritas y, entre ellas, la de «protección jurídica», en la que se incluye, entre otras, la defensa penal, concretando que se trata de una cobertura «incluida», sin ninguna otra matización o especificación, ni remisión

obstante, más adelante la propia norma permite que se pueda recoger en un epígrafe aparte dentro de una póliza única, pero de ser así, se debe especificar el contenido de la defensa jurídica garantizada y la prima que le corresponde al asegurado. Si observamos las pólizas de alquiler de vivienda, la defensa no aparece en un contrato independiente. Al contrario, viene generalmente en un capítulo diferente dentro de la póliza. Sin embargo, tales seguros no suelen recoger la prima correspondiente a la defensa jurídica, es decir, no hay una individualización separada de tal importe. Por lo cual, algunos vulneran los requisitos formales previstos en el art. 76. c) LCS. Como afirma de forma constante la jurisprudencia, el seguro de defensa jurídica exige «independencia formal (contrato aparte), económica (especificación de la prima propia) y objetiva (determinación del contenido de la defensa garantizada)»⁵⁰. Respetándose los límites legales, así como las exigencias formales, la cobertura de defensa jurídica, su contenido, se podrá perfilar dentro del contenido de la póliza del seguro de alquiler.

Para concluir con los aspectos básicos de tal seguro, de indudable interés por el tema que nos ocupa, es necesario enumerar, de forma sucinta, los derechos y obligaciones específicos de las partes contratantes. Respecto al asegurado, podemos señalar que su derecho más relevante es la libre elección de abogado y procurador (art. 76. d) LCS). Constituye una nota distintiva y esencial del seguro de defensa jurídica. El asegurado tiene derecho a elegir profesionales

clara, precisa y concreta a la previsión o delimitación contenida en las condiciones generales, y sin fijación de límite cuantitativo alguno, a diferencia de otras garantías en las que sí se queda fijado el límite cuantitativo. Sin embargo, en las condiciones generales se modula el riesgo objeto de cobertura señalando que el asegurador asumirá los gastos y honorarios de Abogado y Procurador derivados de las reclamaciones judiciales, añadiendo, ahora sí en letra negrita, «hasta el límite máximo de 1.502,53 Euros cuando el que haya intervenido en nombre del tomador, asegurado, propietario y conductor no sea profesional apoderado de la Compañía». Resulta así que, una vez definida la garantía cubierta en las condiciones particulares, en los amplios términos que de ella resultan, en las condiciones generales se restringe la cobertura en los términos expuestos, o lo que es lo mismo, se reduce o limita la esfera de responsabilidad de la aseguradora, lo que implica, en suma, que la cláusula en cuestión del condicionado general no es simplemente definitoria sino claramente limitativa de lo que en principio es objeto de cobertura en las condiciones particulares, y por ello debe ser expresamente aceptada por el asegurado, de forma que pueda conocer los derechos o beneficios que ostenta o, por el contrario, de los que carece y por los que no puede reclamar. La consecuencia que de lo anterior se deriva es que ante la falta de cumplimiento tanto de lo dispuesto en la Ley 7/98 como de la doble exigencia formal del Art. 3 de la L.C.S. y dado el carácter imperativo de los preceptos de una y otra Ley (Art. 3 y 2, respectivamente) esta cláusula limitativa carece de efectos legales, siendo por ello correcta la interpretación de los preceptos legales y la conclusión que a partir de ellos se adopta en la resolución recurrida al rechazar la limitación de cobertura invocada por la aseguradora, quedando obligada la aseguradora a asumir los gastos de defensa jurídica derivados del siniestro al resultar comprendidos en la cobertura de la póliza» (SAP de Lleida, de 13 de enero de 2004, n.º 8/2004, [ECLI:ES:APL:2004:22]).

50. SAP de Vitoria-Gasteiz, de 29 de noviembre de 2012, n.º 608/2012, [ECLI:ES:APVI:2012:911]; SAP de Alicante, de 9 de enero de 2023, n.º 9/2023, [JUR 2023, 302629]. Véase asimismo la STS de 20 de abril de 2000, [ECLI:ES:TS:2000:3404].



ARANZADI
DERECHO
CIVIL

No hay mayor reto jurídico que sumergirse en el análisis de una figura contractual, con escasos estudios por parte de la doctrina y reducida jurisprudencia. El presente trabajo se centra en el llamado «seguro de alquiler de vivienda», destinado a arrendadores, con un creciente protagonismo dentro del mercado asegurador.

Para comenzar, se realizará una breve aproximación al mercado del alquiler de vivienda en España. El contexto social y jurídico no está favoreciendo el arrendamiento de vivienda. Si bien, dicho producto podría erigirse como un instrumento capaz de dotar al arrendador de una mayor protección y seguridad. Puede que asistamos a una desaparición paulatina de garantías tradicionales en el contrato de arrendamiento, como el aval bancario o el depósito de garantía. Ante ello, debemos hallar la esencia o fundamentación –social, jurídica y económica– de esta práctica asegurativa. Luego continuaremos con el «deslinde contractual» de dicha modalidad asegurativa. Hay que extraer una delimitación conceptual, discernir su naturaleza jurídica y, desde luego, el régimen jurídico aplicable. Una vez ubicados, lo siguiente será realizar una operación tendente a determinar los elementos de tal contrato, con especial referencia a los propios del contrato de seguro, principalmente el interés o el riesgo asegurable.

Si bien, no es suficiente mostrar una «imagen estática» de esta modalidad de seguro, hay que describir su «imagen dinámica». Resulta conveniente detallar el iter negocial, la formación y ejecución de tal contrato de seguro, las obligaciones de las partes contractuales y las causas que comportan su extinción y resolución. Ello sin olvidar la relevancia de la contratación electrónica o a distancia. Para concluir, se expondrán otras cuestiones de interés, como los efectos que provoca la transmisión de la vivienda arrendada en el seguro o, en su caso, la prescripción de las acciones.

Sin embargo, no puede realizarse un estudio que emane exclusivamente del plano teórico. Debe conocerse su realidad práctica. Por tal motivo, durante la exposición se desarrolla un examen exhaustivo de diversas pólizas de alquiler de vivienda –y, desde luego, de sus condiciones generales–, pertenecientes a distintas aseguradoras –Arag, Caser, OnLygal, Allianz, Grupo Mutua Propietarios, Ocaso, etc.–. Con ello, se ofrecerá al lector una visión de las cláusulas contractuales más relevantes dentro del seguro. De hecho, dentro de las pólizas es necesario saber identificar posibles cláusulas lesivas o abusivas. De forma paralela, tal análisis permite facilitar una enumeración y exposición de aquellas coberturas ofrecidas por las compañías (riesgos asegurados y excluidos). Se examinan las más comunes –impago de rentas, defensa jurídica o daños por actos vandálicos– y otras más llamativas o complementarias –impago de suministros, gastos de ceradura o limpieza, vigilancia de la vivienda, etc.–. De este modo, se muestran las coberturas existentes –su operatividad, finalidad y los presupuestos de activación–.

Con la realización de las labores descritas, la monografía procura facilitar una primera «toma de contacto jurídico» con el seguro de alquiler destinado a personas que arrienden un bien inmueble para uso de vivienda habitual, de innegable interés en el mercado del alquiler.

ISBN: 978-84-1078-922-7

