

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS DE PLENO,
ABRIL DE 2025**

**D. IGNACIO SANCHO GARGALLO, PRESIDENTE
D. RAFAEL SARAZÁ JIMENA
D. PEDRO JOSÉ VELA TORRES
D^a. M.^a ÁNGELES PARRA LUCÁN
D. JOSÉ LUIS SEOANE SPIEGELBERG
D. ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ
D. MANUEL ALMENAR BELENGUER**

D. Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 592/2025, DE 21 DE ABRIL. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 456/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Votación y fallo: 02/04/2025

Materia: Retracto arrendaticio urbano. Restricciones a su ejercicio: interpretación del art. 25.7 LAU. Venta en globo de una multiplicidad de edificios.

«En este caso, la compraventa objeto de litigio, aunque es posible que no incluyera todos los elementos (viviendas y locales) del edificio donde se encuentran los pisos arrendados a los demandantes (porque, al parecer, no todos pertenecían a la vendedora), sí comprendía todas las unidades de las que la Empresa Municipal de Viviendas era titular en cada edificio al tiempo de la transmisión y que formaban parte de las distintas promociones objeto de la compraventa. Y en lo que afecta al caso, comprendía todas las viviendas de las que la vendedora era propietaria en ese concreto edificio.

A su vez, que esa venta se hiciera junto contra otras pertenecientes a otros edificios no empece la aplicabilidad del art. 27.5 LAU, dado que uno de los supuestos de hecho de aplicación de ese artículo es que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el arrendador era propietario en el edificio donde se ubican los pisos o locales arrendados. Que esa venta forme parte de otra operación más amplia (múltiples promociones inmobiliarias o edificios) es indiferente a estos efectos, al no impedirlo la Ley. En estos casos, la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto -una de las unidades mayores previstas en la Ley (la totalidad del edificio o la totalidad de los elementos de los que es propietario el arrendador)- que aquel sobre el que recae el arrendamiento, puesto que la ley solo permite readquirir al retrayente el objeto propio del arrendamiento objeto de la venta que sea una unidad independiente, y eso es lo que aquí sucede». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y se estima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 603/2025, DE 21 DE ABRIL. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NÚM.: 7831/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Votación y fallo: 02/04/2025

Materia: Contrato de seguro. Pérdida de beneficios. Condiciones delimitadoras y limitativas del riesgo, diferenciación.

«La asegurada pretende que la aseguradora le pague la indemnización prevista en el contrato de seguro concertado para el caso de pérdida de beneficios al haber permanecido el local asegurado -en el que estaba instalado un restaurante- sin actividad a consecuencia del cierre que se produjo a causa de la pandemia de COVID-19. En dicho contrato, denominado SegurNegocio, se incluyen, entre las coberturas básicas, los daños en el contenido y el continente producidos por incendio, explosión caída del rayo y otros fenómenos atmosféricos, agua, roturas, etc. y figuran, entre las coberturas opcionales, la pérdida de beneficios con una indemnización diaria de hasta 300 euros, con un

límite de tres meses y una franquicia de 24 horas. Además, en la página 26 del contrato se precisa lo que se cubre por pérdida de beneficios: la indemnización en caso de paralización total o parcial de la actividad en el local asegurado a consecuencia de las siguientes coberturas, y siempre que estas hayan sido contratadas: incendio y complementarios, riesgos extensivos, daños por agua y robo.

Siendo así, y al tratarse de una situación equiparable, el presente caso debe resolverse en el mismo sentido que el anterior, aplicando la misma doctrina jurisprudencial, en aras del principio de igualdad en la aplicación judicial del Derecho (art. 14 CE). En consecuencia, debe concluirse que la cláusula discutida no es limitativa del derecho del asegurado en el sentido del art. 3 de la LCS, sino delimitadora del riesgo, por lo que no está sujeta a los requisitos de especial aceptación del art. 3 de la LCS, procediendo la desestimación del recurso». Se desestima el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 602/2025, DE 21 DE ABRIL. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 5936/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 02/04/2025

Materia: Contrato de seguro de pérdida de beneficios. Cláusulas limitativas y delimitadoras. La póliza no cubre los beneficios derivados de la interrupción de la actividad derivada del Covid 19.

«Las dificultades expuestas han llevado a la jurisprudencia a intentar establecer criterios distintivos entre unas y otras cláusulas. En tal esfuerzo de concreción jurídica, es de obligada cita la STS 853/2006, 11 de septiembre, del Pleno de esta Sala, que señala que son delimitadoras las condiciones:

«[m]ediante las cuales se concreta el objeto del contrato, fijando qué riesgos, en caso de producirse, por constituir el objeto del seguro, hacen surgir en el asegurado el derecho a la prestación, y en la aseguradora el recíproco deber de atenderla».

La precitada sentencia 853/2006 sentó una doctrina, que es recogida posteriormente en otras muchas resoluciones de este tribunal, como las SSTs 1051/2007 de 17 de octubre; 676/2008, de 15 de julio; 738/2009, de 12 de noviembre; 598/2011, de 20 de julio; 402/2015, de 14 de julio, 541/2016, de 14 de septiembre; 147/2017, de 2 de marzo; 590/2017, de 7 de noviembre; 661/2019, de 12 de diciembre; 1321/2023, de 27 de septiembre; 1344/2023, de 3 de octubre, según la cual son estipulaciones delimitadoras del riesgo aquellas que tienen por finalidad delimitar el objeto del contrato, de modo que concretan:

(i) qué riesgos constituyen dicho objeto;

(ii) en qué cuantía;

(iii) durante qué plazo;

y (iv) en qué ámbito temporal o espacial.

El papel que, por el contrario, se reserva a las cláusulas limitativas radica en restringir, condicionar o modificar el derecho del asegurado a la indemnización, una vez que el riesgo, objeto del seguro, se ha producido (SSTs de 16 de mayo y 16 de octubre de 2000, 273/2016, de 22 de abril, 520/2017, de 27 de septiembre, 590/2017, de 7 de noviembre, 661/2019, de 12 de diciembre, 1321/2023, de 27 de septiembre, 1344/2023, de 3 de octubre).

En palabras de la STS 953/2006, de 9 de octubre, serían: «[l]as que empeoran la situación negocial del asegurado».

Un criterio utilizado para determinar la naturaleza de ciertas cláusulas, y aplicarles el tratamiento jurídico de las limitativas, es referirlas al contenido natural del contrato; esto es al «[a]lcançe típico o usual que corresponde a su objeto con arreglo a lo dispuesto en la ley o en la práctica aseguradora» (SSTS 273/2016, de 22 de abril, 541/2016, de 14 de septiembre y 147/2017, de 2 de marzo).

En este sentido, se atribuye el trato de limitativa a la cláusula sorpresiva (STS 58/2019, de 29 de enero y 661/2019, de 12 de diciembre); es decir, la que altera ese contenido natural o usual de la modalidad aseguradora concertada de manera que frustra las razonables expectativas convencionales del asegurado. [...]

En este caso, quedó la cobertura delimitada a la interrupción total o parcial de actividad empresarial derivada de los daños materiales producidos en el continente y contenido, ya sea por incendio, agua, rayo, actos vandálicos, explosión, inundación, eléctricos etc., que sean cubiertos por la póliza.

Tal y como ha sido redactado el artículo 15 de las condiciones generales de la póliza suscrita, no genera dudas interpretativas que determinen la aplicación de la regla contra proferentem del art. 1288 del CC con su correlativa interpretación jurisprudencial (sentencias 248/2009, de 2 de abril; 601/2010, de 1 de octubre; 71/2019, de 5 de febrero; 373/2019, de 27 de junio, 636/2020, de 25 de noviembre y 87/2021, de 17 de febrero, entre otras), ni cabe alcanzar una conclusión distinta fundada en una hermenéutica sistemática de las condiciones particulares y generales de la póliza (art. 1285 CC).

El art. 16 b) de las condiciones generales del contrato, bajo el epígrafe riesgos no cubiertos, no transmuta la definición del riesgo asegurado, que se lleva a efecto en el art. 15 de las condiciones generales, sino que, por el contrario, la refuerza y precisa, al insistir en que no cubre:

«Siniestros no amparados ni indemnizados por la Compañía a través de la Cobertura de Daños Materiales prevista en estas Condiciones Generales, ni los de bienes y establecimientos no asegurados por la póliza».

Por otra parte, no cubrir los riesgos de la emergencia sanitaria sufrida por la pandemia del COVID-19, tampoco puede sorprender al asegurado, de manera que queden frustradas sus previsibles expectativas contractuales, para dispensar al precitado artículo 15 el tratamiento jurídico propio de las condiciones limitativas según la jurisprudencia antes reseñada (cláusulas sorpresivas)». Se desestima el recurso de casación.

4.- SENTENCIA 604/2025, DE 21 DE ABRIL. RECURSO DE CASACIÓN. NÚM.: 8360/2022
Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
Votación y fallo: 02/04/2025

Materia: Contrato de seguro «Caser comercio». Pérdida de beneficios por paralización de actividad. El recurso plantea si, a pesar de que en el condicionado general del contrato la pérdida económica por paralización de la actividad del negocio se vincula a las paralizaciones que sean consecuencia de los eventos y daños cubiertos por el propio contrato, es correcta una interpretación de la expresión «riesgos extensivos» que se utiliza en la póliza para describir las coberturas del seguro, con el fin de entender que se cubren las

pérdidas por paralización debida a cualquier causa, incluida la paralización motivada por las resoluciones administrativas que se adoptaron durante la pandemia del Covid-19.

«La actora aportó como documento 2 la póliza con las «condiciones particulares y especiales», en las que se fijaba la cobertura contratada en 90 los días de indemnización para la “pérdida de beneficios diaria” y en 150 euros de límite diario de indemnización, con un límite de indemnización de 13 500,00 euros.

Para fundamentar su pretensión, la actora afirmó que «esa indemnización asociada a la garantía por «pérdida de beneficios» tiene el objeto de resarcir al asegurado de los daños o perjuicios que sufra a consecuencia del cierre de su negocio/paralización de su actividad como expresamente recoge la propia entidad aseguradora, dentro de la póliza "Caser Comercio" bajo su apartado "Qué se asegura" en su propia web».

Para acreditar lo que decía, la actora acompañaba a la demanda como documento 3 un pdf denominado «Seguro de Comercio. Caser seguros. Documento de información sobre el producto de seguro».

Ahora bien, realmente, lo que se dice de forma literal en el pdf extraído de la web, según el documento aportado por la propia demandante, es: «¿Qué se asegura? (...) Pérdida de beneficios diaria por paralización de la actividad a causa de un daño y/o pérdida cubierto por el contrato. (...)».

Es decir, es la propia actora, quien, considerando insuficiente para fundar su reclamación la cláusula de las condiciones particulares que se limita a describir la cobertura como «pérdida de beneficios diaria», la pone en relación con la información que aparece en la página web de la entidad sobre «pérdida de beneficios diaria por paralización de la actividad». De esta forma, excluyendo que la pérdida de beneficios cubierta pueda tener cualquier origen, la propia demandante argumenta que la indemnización asociada tiene el objeto de resarcir al asegurado de los daños o perjuicios que sufra a consecuencia del cierre de su negocio/paralización de su actividad.

La actora, sin embargo, en la transcripción que hace en la demanda de la información que ella misma aporta, prescinde de la parte de la cláusula que no le interesa, y según la cual, la paralización de la actividad debe ser «a causa de un daño y/o pérdida cubierto por el contrato».

De esta forma, resulta que en el contrato, de acuerdo con la documentación aportada por la actora, el derecho de la asegurada a la prestación de pérdida de beneficios por paralización de la actividad solo surgiría si la paralización estuviera ocasionada por alguno de los daños o pérdidas cubiertas por el contrato (según la misma información aportada por la demandante como documento 3, y en términos semejantes a los expuestos por la demandada: incendio, explosión, rayo, fenómenos atmosféricos, inundación, vandalismo y un largo etcétera), lo que en el caso no ha sucedido. La demandante no funda su pretensión en la paralización de su actividad como consecuencia de ninguno de los daños previstos en el contrato, sino por la paralización motivada por las resoluciones administrativas que se adoptaron durante la pandemia del covid-19. En consecuencia, desestimamos la demanda». Se estima el recurso de casación.

Mayo 2025.