

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: RESPONSABILIDAD
CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS POR SUS USUARIOS

*HOUSING FOR TOURIST USE: CIVIL LIABILITY FOR DAMAGES
CAUSED BY USERS*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 17, ISSN: 2386-4567, pp. 934-957



Gustavo
Antonio RUIZ
ALONSO

ARTÍCULO RECIBIDO: 14 de abril de 2022

ARTÍCULO APROBADO:: 27 junio de 2022

RESUMEN: El fenómeno de la economía colaborativa se ha desarrollado con gran fuerza durante los últimos años en el sector del alojamiento impulsando un modelo de negocio que, aunque ya existía, se ha visto favorecido por la comercialización o promoción de viviendas con una escasa duración temporal a través de páginas web de empresas intermediarias en línea. El auge del alojamiento colaborativo ha supuesto un aumento de conflictos originados por los daños que generan los usuarios de estas viviendas. El objeto de este trabajo es abordar la atribución de la responsabilidad civil por los eventuales daños causados por los usuarios de viviendas de uso turístico (VUT).

PALABRAS CLAVE: Responsabilidad civil; viviendas de uso turístico; daños; plataformas de alojamiento colaborativo; aseguramiento.

ABSTRACT: *The phenomenon of the collaborative economy has developed strongly over the last few years in the accommodation sector, promoting a business model that, although it already existed, has been favoured by the marketing or promotion of housing for a short period of time through the websites of online intermediary companies. The boom in collaborative accommodation has led to an increase in conflicts caused by the damage caused by users of these dwellings. The aim of this paper is to address the attribution of civil liability for possible damages caused by users of tourist accommodation (VUT).*

KEY WORDS: *Civil liability; tourist accommodation; damages; collaborative accommodation platforms; insurance.*

SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE CESIÓN DE USO DE VUT Y SU INCIDENCIA EN EL MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS POR SUS USUARIOS.- III. LOS RESPONSABLES CIVILES POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR USUARIOS DE VUT.- 1. Responsabilidad civil del usuario de VUT por los daños que cause durante su estancia.- 2. Responsabilidad civil del propietario de la VUT por daños causados por el usuario en elementos comunes privativos de comuneros.- A) El llamado “control de la situación” en las cesiones de viviendas.- B) Daños originados por el deficiente mantenimiento o supervisión de las instalaciones y estructura de las VUT.- 3. Responsabilidad civil de las plataformas de alojamiento colaborativo por los daños causados por los usuarios de VUT.- A) Concepto y clasificación de las plataformas de economía colaborativa.- B) La responsabilidad civil de las plataformas de alojamiento colaborativo.- 4. Los seguros de responsabilidad civil en la actividad de alojamiento de VUT.- IV. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN.

Uno de los principales problemas a los que se enfrentan los tribunales cuando surge un conflicto derivado de la cesión del uso de viviendas es determinar a quiénes se les debe atribuir la responsabilidad por los actos de los usuarios a los que se les ha cedido esa utilización y han provocado daños en los bienes de su anfitrión, de sus vecinos o de la comunidad de propietarios en los que se encuentre la VUT. Y aunque para dar respuesta a esta cuestión debe partirse del análisis del instituto de la responsabilidad civil, lo cierto es que la solución puede ser una tarea ardua porque en los últimos años han surgido nuevos actores en la cesión de viviendas de uso turístico que nacen al amparo de la llamada economía colaborativa.

Así, aunque la cesión por particulares de viviendas con una corta duración temporal¹ (en adelante, VUT)² ha adquirido gran fuerza gracias a su comercialización o promoción a través de las páginas web de empresas de intermediación en línea y por la influencia de distintos factores, como la aparición de nuevos hábitos de viaje de los turistas, la crisis económica, la aparición de internet, el desarrollo de plataformas digitales y el uso cotidiano de dispositivos móviles. Estos factores

1 Concretamente, bajo la economía colaborativa se trata de un negocio jurídico en el que el titular de la vivienda transmite el uso de un inmueble para fines turísticos a un usuario por corta duración de tiempo que puede gestionarse o comercializarse directamente o a través de intermediarios.

2 CAMPUZANO TOMÉ, H.: *Las viviendas de uso turístico. Marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Madrid, 2019, p. 9. Según la autora, cuya opinión comparto, «La expresión “Alquiler de Viviendas de Uso Turístico”, si bien es acogida por la mayor parte de la doctrina y por la normativa autonómica, no resulta acertada para designar esta modalidad arrendaticia. Como quedará reflejado a lo largo del trabajo, ni la naturaleza jurídica del contrato es turística porque no lleva aparejada prestación de servicios turísticos, ni las viviendas son cedidas exclusivamente para un uso turístico, ya que el alojamiento puede ir destinado a satisfacer otro tipo de necesidades. Lo característico de esta modalidad arrendaticia es la duración del contrato por estancias cortas y su general instrumentalización a través de plataformas digitales que ofertan y, en su caso, comercializan las viviendas. Resultaría más acorde con su configuración jurídica utilizar la expresión contratos de “Alquiler de corta estancia”».

• **Gustavo Antonio Ruiz Alonso**

Abogado. E-mail: gustavo.abogado@gmail.com.

han determinado que resurja con fuerza como modelo de negocio alternativo al alojamiento hotelero provocando gran incidencia en el sector turístico y que ha sido fuente de crecientes conflictos³, entre ellos en el ámbito social, puesto que los usuarios de viviendas con frecuencia no respetan las normas básicas de convivencia comunitaria. Ese panorama obligó al legislador a introducir reformas para dotar de un nuevo marco normativo para ofrecer soluciones adecuadas a esta realidad que incide en otros sectores vinculados, como son el turismo y el urbanismo, lo que ha provocado la aparición de una multiplicidad de normas que hace más difícil conocer a quién se podría hacer responsable por estos daños.

Además, con el nuevo modelo de economía colaborativa se introducen nuevas relaciones jurídicas que subyacen a este negocio principal como, por ejemplo, la oferta de suscripción de seguros de responsabilidad civil, servicios turísticos u otros. Y también aparecen nuevos sujetos a los que conviene identificar para analizar sus posibles responsabilidades civiles por los daños causados por los usuarios de VUT. Así, *a priori*, pueden señalarse como responsables por los daños de estos usuarios, al mismo propietario de la VUT (explotador o gestor de la VUT, que incluso podrán ser empresas comercializadoras que ejerzan la gestión del alojamiento en nombre de tercero), a los canales de oferta turística a través de los que se realice su comercialización y publicidad, y a las compañías aseguradoras, que pueden presentarse eventualmente como “obligados” responsables civiles por exigencias de la normativa autonómica, cuando así se exija legalmente o por suscripción de pólizas voluntarias⁴. Finalmente, también se aborda la cuestión de las eventuales responsabilidades civiles que pueden atribuirse en la cesión de uso de VUT cuando se han provocado daños por usuarios de estas viviendas e intervienen plataformas de uso colaborativo.

II. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE CESIÓN DE USO DE VUT Y SU INCIDENCIA EN EL MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS POR SUS USUARIOS.

La cesión de uso de una VUT es un contrato que, por su naturaleza jurídica, en su modalidad general, se ha venido encajando tradicionalmente dentro del arrendamiento de cosas, recogido en el art. 1.543 CC, puesto que en su virtud “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo

3 Por citar algunos, en el ámbito económico la industria turística tradicional -alojamiento hotelero- ve en la actividad del alojamiento colaborativo una clara competencia desleal; en el urbanístico se han generado problemas a la población residente de la ciudad, pues se disminuye la oferta de arrendamiento de larga duración con el consiguiente aumento de precios; y en el social han surgido problemas de convivencia con vecinos que residen en edificios donde se encuentra la vivienda cedida al provocar en ocasiones molestias, ruidos u otra clase de daños.

4 En este punto, conviene señalar que también las plataformas *online* han ofrecido a los explotadores y a los usuarios servicios adicionales en los que se incluye la concertación de seguros, aunque las condiciones y las coberturas son variables.

determinado y precio cierto”, en este caso una vivienda. Y aunque, tras la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas con la introducción de la nueva letra e) del art. 5 LAU esté reconocida una de sus modalidades, se trata de un contrato atípico pues carece de regulación *ad hoc*. Con base en este art., el alojamiento en VUT puede definirse como “aquel contrato mediante el cual se cede temporalmente a cambio de un precio el uso de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato”⁵.

Pero no debe olvidarse que la cesión de uso de viviendas con fines turísticos siempre tendrá naturaleza civil porque, siguiendo a CAMPUZANO TOMÉ, se trata principalmente de “una cesión arrendaticia de viviendas amuebladas que se lleva a cabo con la finalidad de prestar un alojamiento ocasional o transitorio sin incluir otro tipo de servicios complementarios, con independencia de que su finalidad sea para uso vacacional o turístico o para cualquier otro y, por tanto, ha de ser calificada como un arrendamiento de bienes inmuebles”⁶. El art. 5.e) LAU solo ha supuesto la creación de una modalidad de arrendamiento de temporada civil derivada de los nuevos hábitos sociales de consumo y aplicación de nuevas tecnologías cuyo éxito ha provocado que los poderes públicos tengan que legislar los aspectos administrativos para regular, sobre todo, la puesta en el mercado de las VUT. Así, MORENO-TORRES HERRERA⁷ indica que “El contrato de alojamiento en VUT es un contrato de arrendamiento de inmuebles cuando su objeto sea únicamente la cesión del uso de una vivienda perfectamente equipada y amueblada, y no la prestación de otros servicios. Si esto ocurre, se tratará de un hospedaje”.

Pero para centrar el objeto de estudio y determinar el marco normativo aplicable a la responsabilidad civil por daños causados por usuarios de VUT, conviene advertir que en el contexto de aumento progresivo de la conflictividad económica, urbanística y social que se ha señalado, y dada la importancia del sector turístico en España, se hizo necesaria la intervención del legislador; quién optó por derivar la solución de estos problemas a un desarrollo legislativo que involucrase a las diferentes administraciones con competencias en materia turística y urbanística que, principalmente, son las comunidades autónomas. Así, mediante la citada Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas se modificó la LAU el legislador remitió la regulación de las VUT basadas en la economía colaborativa a la normativa específica que fuese establecida por cada comunidad autónoma. Sin embargo, se hace preciso indicar que la intervención de las comunidades autónomas en esta materia únicamente

5 MORENO-TORRES HERRERA, M.L.: “Ámbito subjetivo del contrato de alojamiento turístico”, en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico. Régimen civil, administrativo y fiscal* (coord. G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA), Reus, Madrid, 2018, p. 208.

6 CAMPUZANO TOMÉ, H.: “Las viviendas”, cit., p. 31.

7 MORENO-TORRES HERRERA, M.L.: “Ámbito subjetivo”, cit., p. 229.

puede tener naturaleza administrativa pues su normativa ha de dictarse al amparo del art. 149.1.18ª CE. El Derecho del turismo no es una materia de Derecho privado por lo que estas normas no podrán regular directamente los aspectos civiles de los contratos celebrados entre particulares u ofrecer soluciones a los conflictos de responsabilidad civil que surjan entre ellos, dado que toda materia de naturaleza civil queda reservada en exclusiva al Estado en virtud de lo dispuesto por el art. 149.1.18ª CE. Por tanto, a pesar de la aparición de multiplicidad de normas autonómicas, éstas no deben distraer la atención del operador jurídico para determinar la responsabilidad civil de los distintos sujetos que intervienen en la cesión de viviendas de uso turístico que no podrán incidir en vínculos de naturaleza privada.

Partiendo de que la cesión de uso de VUT tiene un contenido obligacional híbrido entre el contrato de hospedaje, que se regula en el CC, y el arrendamiento de temporada, regulado por la LAU, habrá que estar al estudio de ambas normas. Por su parte, para analizar la relación con las plataformas de alojamiento colaborativo habrá que estar a los criterios fijados por la UE y a los pronunciamientos del TJUE, quien ya ha tenido ocasión de manifestarse sobre la materia. También se ha de tener en cuenta lo dispuesto en la Ley, 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal puesto que es esta la norma que, en principio, debe dar solución a los problemas de convivencia entre vecinos y entre los que se pueden encontrar los mecanismos necesarios para evitar que se causen daños a elementos comunes y privativos de los comuneros.

III. LOS RESPONSABLES CIVILES POR LOS DAÑOS CAUSADOS POR USUARIOS DE VUT.

Antes de abordar el estudio de la responsabilidad civil por los daños causados por los usuarios de VUT conviene, siquiera sucintamente, identificar los sujetos que pueden intervenir en la celebración de este tipo de negocios dentro del marco de la economía colaborativa. En el concreto caso del alojamiento colaborativo, en la cesión del uso de una VUT, siempre intervendrá el propietario (o titular del derecho de uso) que cederá el uso de su vivienda y que actuará por sí o a través de tercero, el usuario de esta y las plataformas en línea que intermedian entre usuarios y propietarios. El resto de los actores que pueden identificarse (explotador o gestor, empresas comercializadoras de estancias turísticas, canales de ofertas turísticas y compañías aseguradoras) podrán manifestarse o no en atención a las circunstancias de cada caso concreto.

En primer lugar, el titular del derecho de uso sobre la vivienda, que puede ser el propietario del inmueble o un usufructuario es quien tiene facultades de cesión del goce de la vivienda y podrá explotar la actividad directamente o hacerlo a

través de un gestor o explotador de VUT. En este nivel encontramos también a las empresas comercializadoras de estancias turísticas en nombre propio que, además de intermediar entre el propietario y el usuario también prestarán el servicio del alojamiento (los prestadores).

En segundo lugar, intervienen las plataformas de uso colaborativo que se son actores que intermedian entre los titulares del derecho de uso sobre la vivienda y los usuarios. Estas empresas intermedian en la comercialización de estancias turísticas en nombre de tercero y operan en línea. Aunque son meros intermediarios, con una actividad similar a la realizada por los agentes inmobiliarios, en estos casos median para que la cesión del uso de la VUT y el usuario se pueda llevar a cabo. No obstante, también pueden asumir la obligación de ofrecer otros servicios o comercializar productos, circunstancia que puede incidir en la responsabilidad civil que se les pueda atribuir por los mismos.

En tercer lugar, pudiendo recibir distintas denominaciones, encontramos al usuario (huésped o turista), que es quien usa y disfruta de la vivienda. Conviene precisar que puede darse la circunstancia que, si bien el huésped es el beneficiario del uso de la vivienda, puede que el servicio lo haya contratado una tercera persona quien también podrá ser susceptible de ser responsable civilmente.

Y, por último, eventualmente, también pueden estar involucradas las compañías aseguradoras, cuya presencia se puede advertir en ocasiones para determinar la responsabilidad civil que pudiera nacer derivada de los actos dañosos de los usuarios. Esta responsabilidad existirá, en su caso, para cualquiera de los sujetos anteriormente citados y con independencia de las obligaciones de suscripción voluntaria de seguros de responsabilidad civil para poder ejercer la actividad reglada conforme a la normativa administrativa.

Reconocidos todos los sujetos que intervienen en la cesión de VUT dentro del modelo de consumo colaborativo se identifican los siguientes sujetos a los que eventualmente podrían exigírseles responsabilidades civiles y frente a los que se pueden ejercer acciones judiciales: (i) los propios usuarios de la VUT y frente a quienes, sin ser usuarios, han contratado el servicio de la VUT; (ii) también podrían emprenderse acciones frente a propietarios que hayan cedido sus VUT y que puedan ser responsables por "hecho de tercero"; (iii) debe analizarse en qué circunstancias podrían prosperar las acciones frente a plataformas de alojamiento colaborativo que, al ser empresas comercializadoras de estancias turísticas, habrá que distinguir entre las que lo hacen en nombre propio -comercializan y prestan el servicio de alojamiento- y las que lo hagan en nombre de tercero -cuyo servicio de alojamiento es prestado por tercero; (iv) y todo ello sin olvidar, por supuesto, el papel que juegan las compañías aseguradoras para cubrir las indemnizaciones de las responsabilidades civiles de los anteriores sujetos.

I. Responsabilidad civil del usuario de VUT por los daños que cause durante su estancia.

Entendemos por usuario de una VUT a la persona que utiliza el alojamiento por sí mismo y sobre la que recaen una serie de obligaciones entre las que se encuentran, de forma principal, la de no causar daños y no provocar perjuicios a bienes o intereses del anfitrión, vecinos o comunidad de propietarios. Así las cosas, y para el caso de que el usuario de la VUT haya provocado tales daños habrá que estar al análisis de los preceptos del Código Civil que disciplinan la responsabilidad contractual (art. 1.101 y ss. CC.) frente al propietario, explotador o gestor de la VUT); extracontractual frente a vecinos o frente a la comunidad de propietarios (art. 1.902 CC, en cuanto hace responsables a quienes causen daño a otro por su dolo o negligencia y como trasgresión del principio general del derecho de “no causar mal a otro” o *alterum non laedere* como elemento básico de la convivencia social); o, finalmente, delictual.

Al igual que ocurre con el contrato de hospedaje o con el contrato de arrendamiento, estos usuarios tienen la obligación de dejar la vivienda en las mismas condiciones en las que la encontraron y, por tanto, tienen un deber de conservarla y devolverla tal y como la recibieron, esto es, sin daños, salvo los menoscabos derivados del tiempo o derivados de fuerza mayor; lo que implica además del deber de no ocasionar desperfectos, el deber de comunicar al propietario las circunstancias ajenas a él que pueden repercutir en el estado de la vivienda y de los restantes bienes señalados (como podría ser roturas de cañerías, cortocircuitos, problemas ocasionados en electrodomésticos, etc.)⁸.

En todo caso, y con independencia de que el origen del resultado lesivo que se impute al usuario sea consecuencia de un incumplimiento contractual, extracontractual o delictivo, para poder determinar desde un primer momento la viabilidad de la acción a ejercitar ante los tribunales y la posibilidad de obtener una declaración favorable, por el actor de la acción en todo caso deberá probarse: i) la existencia de una acción u omisión del usuario; ii) la existencia del resultado lesivo, y; iii) la relación de causalidad entre la acción y el resultado lesivo.

En cualquier caso, la acción que se ejercite frente al usuario de VUT deberá fundarse en la responsabilidad personal por actos propios, que parte de la responsabilidad por culpa del sujeto (el usuario) o responsabilidad subjetiva, lo que

8 Estas obligaciones, en realidad, no difieren de las que establecen las normas autonómicas. Como, por ejemplo, y sin ánimo de establecer un catálogo exhaustivo dada la multiplicidad y dispersión de normativa administrativa podemos identificar las siguientes obligaciones para los usuarios: respetar las instalaciones de la vivienda y los elementos comunes; restituir la vivienda al arrendador en su estado habitual; respetar las normas de la comunidad de propietarios, y por último; la prohibición de realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales que impidan el normal descanso de otros usuarios.

obligará a acreditar necesariamente que el hecho que se imputa como origen del resultado lesivo sea consecuencia de una acción u omisión del propio usuario. Los terceros perjudicados, como comunidad de propietarios o vecinos, si decidiesen iniciar acciones judiciales en reclamación de la indemnización correspondiente para reparar los desperfectos causados por usuarios de VUT, deberán probar que fue el usuario quien provocó los daños. Contrasta con la posición del propietario quién, en caso de ejercer acciones frente al usuario por daños en sus bienes, podrá invocar el art. 1.562 CC. que dispone que “a falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en un buen estado, salvo prueba en contrario” lo que en la práctica provoca una presunción *iusuris tantum* que el usuario tendrá que destruir probando que la finca no estaba en buen estado y fue ésta la causa exclusiva de los daños.

Por último, conviene señalar que en la práctica se pueden dar situaciones en las que cabe la reclamación de responsabilidades por hechos de los usuarios de la VUT a terceros que, si bien no han hecho uso del disfrute efectivo de la vivienda, sí hayan contratado para que sea el usuario final quien disponga de la misma⁹. Es el caso, por ejemplo, de un hijo que contrata a través de una plataforma colaborativa el uso de una VUT para que sus padres utilicen durante sus cortas vacaciones un piso en el que finalmente se originan unos daños por la acción culposa de estos últimos (un mal uso de la lavadora provoca una fuga de agua cuyas humedades originan daños en el suelo de parqué de la vivienda). En este contexto el propietario podría dirigir acción de responsabilidad contractual frente al contratante no usuario (en nuestro caso, el hijo) aplicando el 1561 CC previsión hecha para el arrendamiento de cosas que le impondría la obligación de devolver la finca tal y como la recibió salvo que hubiese menoscabo por el tiempo o por causa inevitable. Ejercer por el propietario la acción frente al “contratante no usuario” no le impediría dirigir, igualmente, acciones judiciales frente al “usuario no contratante” (los padres en nuestro caso) pero fundando esta última en la responsabilidad extracontractual o aquiliana que nace del art. 1.902 CC.

2. Responsabilidad civil del propietario de la VUT por daños causados por el usuario en elementos comunes y privativos de comuneros.

Cuando durante la estancia de un usuario en una VUT se causan daños a elementos comunes y privativos de comuneros en edificios en régimen de propiedad horizontal, en ocasiones estos perjudicados podrán tener la posibilidad de reclamar responsabilidades al propietario de la VUT. En este tema la casuística es variada y hace difícil discernir el fundamento de la posible reclamación frente

9 Conviene advertir que la legislación sectorial impone la obligación al propietario de comunicar a las autoridades gubernativas la identidad del usuario que se aloja en sus instalaciones. No identificar a las personas que se alojan en las VUT daría lugar, en su caso, a un incumplimiento de carácter administrativo que nada tiene que ver con la responsabilidad civil que pudiera surgir por incumplimientos entre particulares.

al propietario. Por ello, para dar respuesta acertada a estos supuestos se debe partir de un exhaustivo análisis de la jurisprudencia surgida en casos análogos que se ofrece en conflictos que se originados por contratos de arrendamiento. La cuestión se circunscribe a dos puntos: en primer lugar, analizar quien tiene lo que la jurisprudencia ha venido a llamar “el control de la situación” durante el periodo de cesión de la vivienda y, en segundo lugar, examinar si los daños tienen su origen en una deficiente actividad de revisión y mantenimiento de las instalaciones o estructura de la vivienda, obligación que la ley atribuye al propietario.

A) *El llamado “control de la situación” de las cesiones de viviendas.*

En cuanto a la primera cuestión, la jurisprudencia ha venido señalando reiteradamente que se hace importante conocer quién posee “el control de la situación” para determinar si se le puede exigir responsabilidad al propietario por los daños que se causan durante el periodo de cesión de la vivienda. Si se aplica esta doctrina en pocas ocasiones se podrá inferir responsabilidad alguna al propietario porque éste, desde el momento en que entrega la vivienda, no tiene “el control de la situación”, ni de las circunstancias del inmueble arrendado, ni del uso que hagan de él los usuarios. En estos casos los terceros afectados no pueden exigir responsabilidad al propietario porque deja de tener relación con el inmueble a partir de su entrega. No quiere esto decir que, en alguna circunstancia concreta, como se verá más adelante, no pueda nacer responsabilidad civil para el propietario que con su actuación omisiva se le pueda considerar partícipe de los daños generados por los usuarios.

Y no existirá responsabilidad del propietario en la mayoría de situaciones, porque en estos casos nos encontramos ante una responsabilidad de naturaleza extracontractual y para examinar la posible responsabilidad del propietario de la VUT hay que estar al análisis de la doctrina clásica que haría derivar la responsabilidad hacia este propietario por “hecho de tercero” y que se fundamenta en la culpa propia, no porque el propietario haya causado directamente la acción generadora del resultado dañoso, sino por la *culpa in eligendo* o *in vigilando*. Esto es, su responsabilidad podría nacer, en su caso, por la culpa del mismo propietario puesto que el resultado dañoso se produce al haber infringido, bien sea por acción u omisión, los deberes de elección (elección errónea), o de vigilancia o supervisión. Pero si este es el punto de partida, en mi opinión, el propietario no debería responder por los daños causados por el usuario pues del art. 1902 CC derivaría una obligación del arrendatario que emanaría del mal uso de la vivienda y de sus servicios, de los que está obligado a usar como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, según el art. 1.555 CC. Además, es al usuario de la VUT a quien como convecino de otros está obligado a no causar daño con el uso de la vivienda de la que tiene cedida el uso (art. 1.902 CC). Y, como se ha indicado,

la jurisprudencia ha venido señalando la responsabilidad personal del usuario-arrendatario por cuanto es este el que dispone de “el control de la situación” puesto que es el único que tiene el control de las circunstancias del inmueble que está siendo usado y, por ello, su responsabilidad es frente al propietario y frente a terceros. Los terceros afectados no podrían dirigirse frente al propietario para que les indemnice por los daños causados pues no tendrá ninguna disposición sobre la vivienda desde que está siendo usada por terceros. De ello se predica que, en principio, al propietario-cedente no se le podría extender la responsabilidad por el modo de uso de la vivienda y de sus instalaciones.

En STS 4 diciembre 2007¹⁰, en un caso de arrendamiento de vivienda, se planteó la duda de si nace responsabilidad civil para aquellos propietarios que ceden sus inmuebles para que sean usados por terceros, y analizó, como estamos haciendo, si puede aplicarse el sistema de responsabilidad por hecho de tercero respecto a los daños causados a la comunidad o a terceros por el inquilino, al imponer una especie de vigilancia permanente de la actuación del propio usuario (inquilino) en el uso del inmueble. En estos casos, las dudas surgen respecto de si puede imputarse responsabilidad al propietario por la vía del art. 1.903 CC, concretamente, por culpa *in vigilando* y, en el caso de la STS de 4 de diciembre de 2007, se planteaba la cuestión acerca de si cuando un propietario firma un contrato de arrendamiento con un inquilino existe con posterioridad a la firma un deber de vigilancia sobre su actuación en el inmueble. En este caso el Alto Tribunal tomó la decisión de no hacer responsable a los propietarios del inmueble por actos de los arrendatarios porque sería realizar una desmesurada extensión de un deber de vigilancia sobre el inquilino si se les hiciera, con ello, responsables solidarios con éste, por omisión de la diligencia debida conforme al art. 1902 CC.

En esta línea entraría en juego el argumento que excluye la aplicación del art. 1903 CC para derivar responsabilidades al propietario, y todo porque este precepto se refiere exclusivamente a relaciones estrechas de dependencia familiar, laboral o docente, donde el elemento importante es el control permanente de los sujetos por los que se ha de responder. Las relaciones de arrendamiento de cosas (entre las que se encuentra la cesión de uso de VUT) no cumplen con estas características puesto que el propietario no puede ejercer un control permanente sobre el usuario. Y todo porque una vez puesta la VUT a disposición del usuario, el propietario no podrá acceder a la misma para ejercer el control de las actividades que se estén llevando a cabo por el usuario, de tal forma que tampoco podría impedir las actividades que pudieran conllevar hipotéticos daños a terceros.

Pero debe advertirse que pueden encontrarse sentencias en las que se extiende la responsabilidad al propietario por los daños causados por los inquilinos.

¹⁰ STS 4 diciembre 2007 (ROJ 8128/2007).

Argumentos a favor de esta posición pueden encontrarse puntualmente, como en la SAP Albacete 18 octubre 2004¹¹ donde se atribuyó al arrendador responsabilidad extracontractual a quien se le había requerido con carácter previo por los daños que estaban causando los inquilinos. Y todo porque habiendo requerimiento previo al propietario de los daños reiterados que se estaban causando, hubo omisión en la respuesta y por el tribunal se entendió que tal conducta omisiva del propietario era colaboradora para que persistieran las molestias que se generaban por los arrendatarios en la vivienda de su propiedad al resto de vecinos. En este caso el *quantum* indemnizatorio por daño moral se fijó en el abono del 75% de las rentas mensuales que hubiera podido percibir el propietario, puesto que el beneficio del arrendador sería, en parte, a costa de que los vecinos soportasen los ruidos.

B) Daños originados por el deficiente mantenimiento o supervisión de las instalaciones y estructura de las VUTs.

Por otra parte, es una cuestión distinta el hecho de que al propietario sí se le puede exigir responsabilidad si surgen daños a terceros durante la estancia del usuario cuando tales daños se presuman que derivan de un mal estado de la vivienda en su estructura o instalaciones. El fundamento legal de esta responsabilidad reside en la obligación del propietario de hacer todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir al uso a que ha sido destinada ex. art. 1.554 CC. Además, como el propietario puede ser, a la vez, copropietario en una comunidad de propietarios el art. 9 LPH le obliga: en su letra a), a respetar las instalaciones de la comunidad y de los demás copropietarios haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen desperfectos; en su letra b), a mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas para no perjudicar a la comunidad o vecinos, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder; en su letra c), a consentir en su vivienda las reparaciones que exija el servicio del inmueble para realizar actuaciones, y; en la g), a observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados. De este listado de obligaciones se desprende que puede surgir un cierto tipo de solidaridad del propietario-cedente con los usuarios de la VUT frente a daños causados a terceros. La responsabilidad sería solidaria puesto que para el usuario esta no proviene de la relación contractual ni de una norma específica (como sí lo es para el propietario), sino de la genérica responsabilidad extracontractual que no originaría una solidaridad propia, sino impropia.

¹¹ SAP Albacete 18 octubre 2004 (ROJ 880/2004).

Es el caso planteado, por ejemplo, en la SAP Islas Baleares 22 de enero de 2007¹², en el que se predicó la responsabilidad del arrendatario por los daños que se causaron por un incendio generado en un inmueble, motivado en el hecho de que una vez se pone el inmueble a su disposición, el propietario no puede, en principio, acceder al mismo para controlar las actividades que se estén llevando a cabo por los arrendatarios, que serán responsables en virtud del 1563 CC del deterioro o pérdida de la cosa arrendada, a no ser que se pruebe haber ocasionado sin culpa suya. No obstante, dado que el incendio se produjo por la existencia de una incorrecta instalación eléctrica de la vivienda se impuso una responsabilidad solidaria de ambos (propietario y arrendatario) entendiéndose que la del propietario nacía por su conducta omisiva de vigilar la correcta instalación del sistema eléctrico de la vivienda, contraviniendo lo dispuesto en el art. 9 LPH.

Si trasladamos estos argumentos para imputar responsabilidad solidaria al propietario respecto a su obligación de revisar el estado y realizar un correcto mantenimiento de las instalaciones para evitar la causar daños (como, por ejemplo, incendios o fugas de agua) se hace evidente que en el caso de cesión de viviendas VUT se les debe exigir una mayor diligencia dada la corta estancia temporal de los usuarios. Será el propietario quien tenga una mayor disponibilidad y "control de la situación" para realizar las acciones de revisión y mantenimiento. En estas situaciones será más fácil para los usuarios acreditar que no les es exigible una conducta activa para evitar los daños, lo que conllevaría que le sería más fácil destruir la presunción "iuris tantum" de culpabilidad impuesta por el art. 1.183 CC, que establece que se presumirá que la pérdida ocurrió por culpa del deudor, y no por caso fortuito, si la cosa se encontrara en su poder. El usuario de la VUT podría alegar que, por la propia naturaleza del contrato, la corta estancia en la vivienda le impide comprobar la idoneidad de las instalaciones o advertir posibles desperfectos o averías que pudieran originar incendios, goteras o humedades por lo que si se originaran daños por deficiencias en las mismas siempre podría argumentar que se deben a la conducta omisiva del propietario y sería a éste a quien se le tendrían que reclamar las consecuencias de los daños que se generen.

Pero conviene preguntarse qué ocurriría en aquellas situaciones en las que los usuarios de VUT no permitirían el acceso al inmueble para reparar el origen de los daños (por ejemplo, fugas de agua que provocan humedades), a pesar de que el propietario sí muestra su voluntad de reparación para evitar los daños. Es evidente que el usuario de la VUT respondería por su acción culposa al tener la posesión inmediata del inmueble y no permitir o la averiguación del origen del daño y/o el acceso al propietario para reparar y evitar con ello los daños o la agravación de estos. En estos casos, parece que también cabría imponer responsabilidad solidaria al propietario frente al perjudicado por lo argumentado anteriormente:

12 SAP Islas Baleares 22 enero 2007 (ROJ 30/2007).

falta de diligencia en la vigilancia y conservación de las instalaciones privativas de la vivienda porque sí ha tenido el “control de la situación” y de las circunstancias del inmueble, ya que podrá acceder al mismo entre los periodos de salida y entrada de los sucesivos usuarios.

3. Responsabilidad civil de las plataformas de alojamiento colaborativo por los daños causados por los usuarios de VUTs.

A) Concepto y clasificación de las plataformas de economía colaborativa.

Plataformas colaborativas son, según la definición que ofrece la Comisión Europea¹³, los “intermediarios que, a través de una plataforma en línea, conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos”. Aunque en la práctica no es tarea fácil distinguirlas, la Comisión Europea distingue tres modelos o categorías distintas: i) Plataformas que se limitan a incluir en sus páginas webs o portales anuncios de lo que ofrecen, sin intervenir en modo alguno en las relaciones subyacentes o transacciones que puedan realizar las partes (por ejemplo, *Idealista* o *Fotocasa*); ii) Plataformas que, además de promocionar, gestionan y comercializan otros servicios secundarios al principal actuando como mediadoras en el proceso de contratación, influyendo en las transacciones pero no las controlan (por ejemplo, *Airbnb* o *Vrbo*); iii) Plataformas que, al margen de actuar como intermediarias, gestionan las transacciones directamente (fijando precios, exigiendo determinadas calidades, etc.) y otros tipos de servicios complementarios y que pueden competir directamente con el sector en el que se relacionan (por ejemplo, *Cabify* o *Uber*).

Las plataformas pondrán en contacto a dos grupos (los usuarios o clientes con los proveedores de bienes y servicios o prestadores) proporcionando una infraestructura tecnológica para la contratación. Centrándonos en el ámbito del alojamiento, podemos entender por plataformas de alojamiento colaborativo a aquellas que operan en línea y que posibilitan la contratación de servicios de alojamiento de corta duración que ofertan unos sujetos (los prestadores) y solicitan otros (los usuarios).

Aquí nos planteamos si la plataforma de alojamiento colaborativo debe responder por daños ocasionados por los usuarios de las viviendas de uso turístico durante su estancia. Esto es, debemos dar respuesta a si las plataformas de intermediación tendrían que responder por hechos dañinos que los usuarios provoquen a los bienes del propietario de la vivienda, de vecinos o de los elementos comunes de la comunidad de propietarios. Para determinar la responsabilidad

13 *Comunicación de la Comisión al Parlamento, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo de las Regiones: Una Agenda Europea para la economía colaborativa (SWD (2016) 184 final), Bruselas 2.06.2016, COM (2016), 256.*

de estas plataformas debe identificarse el régimen jurídico aplicable, y para esa tarea, dada la ausencia de normativa al efecto, debe acudirse a la doctrina y a la jurisprudencia que ha surgido en la práctica jurídica¹⁴.

Como punto de partida debemos tener presente que a estas plataformas le es aplicable la LSSICE al encontrarse dentro de su ámbito de aplicación (art. 1 LSSICE) al prestar servicios a distancia, por vía electrónica y, normalmente, mediante remuneración. Y como prestadores de servicios de la sociedad de la información, en virtud del art. 13 LSSICE están sujetos a responsabilidad civil, penal y administrativa. Además, como se ha visto en la anterior clasificación, puede que estas plataformas presten directamente el servicio al consumidor al ser, por ejemplo, titular del alojamiento, en cuyo caso no solo mediarían, sino que además le sería aplicable la norma sectorial (arrendamiento, turismo...) o mantener una actividad de prestadores de servicios como meros intermediarios (arts. 14 a 17 LSSICE). La distinción es importante porque si se fija que la actividad de las plataformas es de prestadores intermediarios de servicios (y no prestadores de servicios) se les permitiría no responder por la ilegalidad de los contenidos que alojen en virtud del art. 16 LSSICE, que establece una exención de responsabilidad para el caso de que únicamente el servicio prestado sea el de alojamiento y almacenamiento de datos que son proporcionados por los destinatarios del servicio¹⁵.

B) *La responsabilidad civil de las plataformas de alojamiento colaborativo.*

A la vista de lo hasta aquí expuesto, en la práctica las plataformas colaborativas en el ámbito turístico sostienen que se tratan de prestadores de servicios intermediarios en la sociedad de la información y no de prestadores de otros servicios de la sociedad de la información con la intención de exonerarse de las responsabilidades civiles, administrativas o penales que pudieran originarse. No obstante, y a falta de una normativa sobre la cuestión de si estas plataformas son o no prestadores intermediarios de la sociedad de la información hay que acudir principalmente a la jurisprudencia establecida por la Unión Europea que determina que si la plataforma ejerce un control o influencia significativo sobre el prestador de servicios subyacentes esta plataforma será calificada como prestadora de servicios de sociedad de la información. Por el contrario, será calificada como plataforma prestadora intermediaria de servicios de la sociedad de la información cuando este control o influencia no fuera significativo.

14 RIBERA BLANES, B.: "Daños a la salud de los viajeros: COVID-19, viviendas de uso turístico y plataformas digitales", en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de Daños: Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (coord. J. ATAZ LÓPEZ, J.A. COBACHO GÓMEZ), Vol. 3, Aranzadi, Cizur Menor, 2021, pp. 1261 – 1313.

15 TUR FAÜNDEZ, M.N.: "Responsabilidad civil de las plataformas *on line* en el turismo colaborativo", en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de Daños: Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (coord. J. ATAZ LÓPEZ, J.A. COBACHO GÓMEZ), Vol. 3, Aranzadi, Cizur Menor, 2021, 2021, pags. 1793 – 1824.

Los criterios que se pueden utilizar para distinguir si se da este control significativo se utilizan, sin ser una enumeración taxativa, el precio del servicio, imponer determinadas condiciones contractuales al prestador del servicio, la propiedad de determinados activos para poder ejercer el servicio, la imagen uniforme frente a los usuarios o marca comercial, etc. No obstante, no existe dicha influencia significativa cuando las plataformas ofrezcan servicios auxiliares tales como coberturas de seguro, servicios postventa, o servicios de asistencia 24 horas porque se consideran actividades complementarias o auxiliares.

En lo que a nosotros nos concierne, esto es, determinar la responsabilidad civil de las plataformas *online* en el ámbito de la cesión de VUT, la dificultad radica en determinar qué tipo de relación contractual une a las plataformas digitales con los proveedores de los servicios: en caso de que solo realice una actividad de mediación probablemente quepa calificarlo como un mero prestador intermediario (modalidad prevista en los arts. 14 a 17 LSSICE) y se verían exonerados de la responsabilidad que alojan; en caso contrario, las plataformas estarían sometidas a la normativa propia del contrato celebrado con los sujetos que interaccionan con ella. Y, dada la falta de regulación sobre estos aspectos, hay que acudir a la jurisprudencia marcada por el TJUE para poder discernir cuando puede existir responsabilidad civil de las plataformas *online*. Entre estas decisiones destacan, referido al transporte, la STJUE de 10 de abril de 2018, *Uber France vs Nabil Bensalem* (asunto C-320/16) y, en el ámbito del alojamiento colaborativo, la STJUE de 19 de diciembre 2019, *Airbnb Irlanda IC, Hotelière Turense Sas, Association pour un hébergement et un Tourisme professionnel (AHTOP)* (asunto C-390/18).

En STJUE de 10 de abril de 2018 (asunto C-320/16). El TJUE resolvió que el servicio principal era el servicio de transporte, y no podía calificarse como un servicio de la sociedad de la información. El Tribunal concluyó que el servicio prestado no se limitaba a un servicio de intermediación pues proporcionaba una aplicación a los conductores sin la cual no podrían prestar los servicios e imponían condiciones para el ejercicio de las prestaciones como el precio o el control sobre la calidad de los vehículos. No se trata, por tanto, de un servicio de intermediación.

Decisión distinta adoptó el TJUE en su sentencia de 19 de diciembre de 2019 (asunto C-390/18) el Alto Tribunal concluye que *Airbnb* no ejerce una influencia decisiva en las condiciones de prestación de los servicios de alojamiento, estando unido con el prestador de servicios por un servicio de intermediación. Y todo porque *Airbnb* no determina el precio del alojamiento, ni selecciona los alojamientos o a los arrendadores por lo que lo ofrecido es un servicio de intermediación a cambio de una remuneración. Su actividad se limita a poner en contacto a través de su plataforma a usuarios con prestadores de servicios (sean o no profesionales) proponiendo servicios de alojamiento de corta duración y que ofrece otras

prestaciones accesorias al servicio de intermediación. Por lo tanto, no ejerce un control determinante sobre el prestador de servicios.

En España la Sala Tercera del TS en su sentencia 1818/2020, de 30 de diciembre, anuló las resoluciones del TSJ de Cataluña que ratificaba las decisiones de la Dirección General de Turismo de Cataluña que requerían al titular de la plataforma de anuncios de alojamientos *HomeAway* para que eliminara o suspendiera los anuncios publicados por usuarios en los que no se identificare el número de inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña. El TS, tras analizar la naturaleza jurídica de los servicios prestados a través de la plataforma y el régimen de responsabilidad y las consecuencias jurídicas que se derivan de esta actividad jurídica, concluyó que el servicio que se presta mediante la plataforma es un servicio de la sociedad de la información, y no un servicio de promoción u oferta de alojamientos turísticos. Y, en consecuencia, el TS consideró que la actividad que presta la plataforma está regulada por la Directiva 200/31/CE y la Ley 34/2002, normativa que establece el régimen aplicable a los servicios de la sociedad de la información y el comercio electrónico, y no por la legislación sectorial y regional en materia de alojamiento turístico. La Sala Tercera basa sus conclusiones en la citada sentencia del TJUE en el caso relativo a la plataforma operada por *Airbnb Ireland* (C-390-18) y, en consecuencia el TS concluye que no cabe obligar a *HomeAway* a desplegar ninguna actividad de vigilancia o control de los anuncios publicados por los usuarios de las plataformas.

En la práctica habrá que distinguir qué funciones realizan las plataformas colaborativas y habrá que estar al caso concreto dado que cuando intervienen las plataformas se generan varias relaciones concomitantes que pueden circunscribirse en un vínculo contractual que subyace entre quien presta y quien recibe el servicio principal (en nuestro caso la cesión de uso de VUT); y, en un segundo plano, otros dos contratos que relacionaran al proveedor y al usuario respectivamente con la plataforma. Lo que caracteriza el papel de las plataformas de alojamiento colaborativo es que ejercen una función de intermediación favoreciendo a los usuarios la puesta en contacto con los propietarios de la VUT para que puedan desarrollar el servicio subyacente principal. Por lo tanto, en el ámbito de la responsabilidad civil y las obligaciones de las plataformas hay que estar al nivel de implicación en los servicios prestados por la plataforma. Por ello, en lo que se refiere a los hechos dañosos provocados por los usuarios de la VUT habrá que estar al caso concreto e identificar si la plataforma además de su función de intermediación presta también el servicio de alojamiento gestionando la revisión y el mantenimiento de las instalaciones de la vivienda y la supervisión de su estructura. Y todo porque la plataforma como mediador no responde frente a los actos que el usuario pueda generar a terceros (propietario de la VUT, vecinos o comunidad de propietarios) y solo lo haría en caso de asumir las obligaciones

que corresponderían contractualmente a cualquiera de las partes (por ejemplo, si existiera un contrato entre la plataforma y el propietario por el cual aquella se comprometiera al pago del precio que correspondiera en caso de no efectuarlo el usuario).

Como se ha visto, y a lo que a la responsabilidad civil interesa las plataformas no responderían por las acciones del usuario en virtud de la aplicación de la teoría de la imputabilidad de responsabilidad por “hecho de tercero” puesto que no se le podría exigir una culpa *in eligendo* o *culpa in vigilando*. Y todo por lo analizado en epígrafes anteriores puesto que exigirles responsabilidad por los hechos de los usuarios de las VUT implicaría exigir, a mi modo de ver, un exceso de celo de vigilancia en las conductas potencialmente dañinas que los usuarios puedan realizar. Tampoco les sería atribuible responsabilidad en función del art. 1903 CC por encontrarse fuera de su ámbito de aplicación pues este artículo refiere a relaciones de dependencia estrecha (ámbito familiar, laboral o docente) en el que el control permanente de los sujetos por los que se debe responder es posible. Pero este no es el caso, por lo que debe descartarse la responsabilidad de las plataformas por aplicación del 1903 CC.

Como se ha indicado, el único supuesto en el que se pudiera colegir responsabilidad de estas plataformas, al menos desde el plano teórico, sería en aquellas relaciones en las que, con independencia de su función de intermediadora, también asuma como propias las tareas de prestación del servicio de alojamiento entre las que se incluyan la supervisión y mantenimiento de instalaciones y estructura de la VUT. En estos casos existiría un vínculo contractual entre propietario y plataforma comercializadora por el que, a cambio de precio, esta última se obligaría a realizar las labores de mantenimiento y revisión de la VUT y que, indistintamente, podrían sumarse a otras como el servicio de limpieza, planchado, etc. En caso de producirse un daño derivado de un deficiente estado de las instalaciones que genere un daño a terceros durante la estancia en la VUT, estos terceros seguirían facultados para reclamar frente a usuario y, de forma solidaria, frente a propietario (tal y como se ha analizado *ut supra*) y frente a la plataforma (por responsabilidad aquiliana derivada del art. 1.902 CC). Además, en caso de que el tercero perjudicado dirija sus acciones judiciales exclusivamente frente al propietario de la VUT y el daño sea imputable al deficiente mantenimiento que corresponde a uno de los concretos servicios a los que se obligó la plataforma dando lugar a sentencia condenatoria, el propietario podría ejercer una acción de repetición basada en un incumplimiento contractual frente a la plataforma de alojamiento colaborativo al objeto de reclamar que le reintegre la indemnización abonada. No obstante, debe reseñarse que en la actualidad las plataformas de alojamiento colaborativo más importantes (*Airbnb*, *Booking*, *Vrbo* o *Rentalia*) no ofrecen estos servicios de mantenimiento de instalaciones (ni tampoco imponen

tarifas o exigen unas mínimas calidades) por lo que, *a priori*, en la práctica no se les podría exigir ningún tipo de responsabilidad en este sentido.

4. Los seguros de responsabilidad civil en la actividad de alojamiento de VUT.

Dado que la cesión de uso de VUT puede conllevar el nacimiento de responsabilidades civiles de usuarios, propietarios y plataformas de uso colaborativo se hace patente la posibilidad de la aparición de compañías aseguradoras que suscriban pólizas de responsabilidad civil o de daños para cubrir los eventuales siniestros que se puedan producir. No obstante, siendo el servicio de alojamiento colaborativo una figura que está experimentando un gran auge en los últimos años, los contratos de seguro clásicos no siempre encuentran un adecuado encaje en esta actividad de cesión de uso de VUT porque los daños sufridos durante la estancia del usuario no están, por lo general, cubiertos por las pólizas de hogar. En éstas se suelen observar expresas exclusiones de coberturas por la realización de actividades con fines comerciales o lucrativos en la vivienda como son los alquileres de uso turístico porque, como es lógico, el riesgo varía con la entrada de usuarios y el uso turístico de la vivienda, rompiendo así el equilibrio de las prestaciones entre asegurador y asegurado pues varía la relación de la prima calculada inicialmente con el riesgo del siniestro, según los arts. 10 y 11 de la Ley de Contrato de Seguro¹⁶.

Pero la presencia de compañías aseguradoras que cubran los riesgos propios del uso de VUT puede responder a varias circunstancias pues puede que sea una obligación impuesta por el legislador o puede que sea por voluntad de cualquiera de los sujetos que intervienen en las distintas relaciones jurídicas que subyacen en la cesión de uso de VUT. La obligación legal se originará en atención a la circunstancia de donde se localice el inmueble dado que cada comunidad autónoma dispondrá, en base a sus competencias, la obligación de aseguramiento de la responsabilidad civil nacida por los daños ocasionados tanto a personas como a bienes de usuarios como de terceros (caso de vecinos o comunidades de propietarios).

Además, algunas plataformas *online* de uso colaborativo también suelen ofrecer a los explotadores o propietarios servicios adicionales entre los que se incluyen la concertación de seguros¹⁷. En el caso de *Airbnb* se ofrecen dos servicios similares: la "garantía al anfitrión" para dar cobertura frente a los daños ocasionados en la vivienda con motivo del alojamiento, y; el "seguro de protección para el anfitrión" ante reclamaciones de inquilinos y terceros. En ambos servicios podrían entrar coberturas de daños provocados por el usuario de la VUT. En estos casos *Airbnb*

16 GIMENO BEVIA, V.: "El aseguramiento en las viviendas de uso turístico", en *Revista de Estudios Europeos*, n.º 70 (julio-diciembre), 2017, p.103.

17 GIMENO BEVIA, V.: "El aseguramiento", cit., p. 101.

actuaría como tomador del seguro frente a una tercera compañía con la que ésta tendría contratado el seguro. Frente a éste, otras plataformas como *Homeway* han optado por otro modelo ofreciendo simplemente los productos y ejerciendo sus servicios de intermediación a los usuarios y a los propietarios para que éstos, si lo desean, puedan contratar directamente el seguro.

Por último, la presencia de la aseguradora para hacer frente a los desperfectos causados por los usuarios también puede ser fruto de la voluntad del propietario de la VUT para que atienda a la cobertura de los daños producidos a los elementos comunes de la propiedad o elementos privativos de otros propietarios o vecinos que residan en la comunidad.

En cualquier caso, los seguros podrán responder por los siguientes siniestros que eventualmente se produzcan por las acciones de los usuarios de VUT: daños en la vivienda por desperfectos en mobiliario o en sus instalaciones; daños a terceros (vecinos y comunidad de propietarios); o por lucro cesante o por pérdida de beneficios, en el caso que el propietario deba cesar en la explotación de la VUT por daños provocados en la vivienda que impidan la actividad. En este sentido se pueden encontrar en el mercado pólizas de “seguros multirisgo” (con cobertura frente a daños, responsabilidad civil y lucro cesante) ofertadas por las compañías aseguradoras como un producto específico para las actividades de VUT y que encontrarían coberturas frente a los daños que se puedan originar por los usuarios de VUT.

IV. CONCLUSIONES.

Primera. El aprovechamiento de viviendas con fines turísticos es una actividad que puede generar responsabilidades civiles tanto a usuarios, propietarios, intermediarios o compañías de seguros por los daños que se generen por los usuarios a la propia vivienda o a los bienes de terceros (elementos comunes de la comunidad de propietarios o privativos del resto de comuneros).

Segunda. Con la irrupción del modelo de economía colaborativa en el alojamiento de viviendas para uso turístico se han generado fuertes conflictos con el potente sector turístico del alojamiento tradicional (principalmente el hotelero) que han obligado al legislador a intervenir en la materia y lo ha hecho derivando al desarrollo normativo sectorial si la oferta de estas viviendas está “comercializada o promocionada en canales de oferta turística” [art. 5, e) LAU], entre otros requisitos. Pero debe destacarse que este desarrollo específico tendrá únicamente carácter administrativo y solo puede referirse a cuestiones de puesta en el mercado de las condiciones mínimas que deben tener las viviendas, las condiciones que deben tener los distintos sujetos que operen en esta actividad:

licencias, autorizaciones, régimen de inspecciones, creación de registros, régimen sancionador, entre otras. El impulso por la normativa sectorial no podrá en ningún caso determinar cuestiones de naturaleza civil que regulen las relaciones entre particulares, entre las que se encuentra, precisamente, la reparación de un daño causado por un sujeto a otro para determinar la responsabilidad de cada una de las partes y el importe de la indemnización.

Tercera. A mi modo de ver, y a pesar de que todavía no existe una jurisprudencia consolidada entiendo que los mecanismos tradicionales son suficientes para individualizar y determinar las responsabilidades de cada uno de los agentes intervinientes, si se completa con las señaladas decisiones que el TJUE ha adoptado en la materia.

Cuarta. Los usuarios de VUT tendrán responsabilidad civil en su doble vertiente (i) contractual (art. 1.101 CC) por los daños causados en los bienes del propietario, incluida la vivienda donde se aloja y que deberá devolver en las mismas condiciones que la recibió, y (ii) extracontractual (art. 1.902 CC) por los daños que causen a vecinos y en la comunidad de propietarios conforme a su deber de no dañar a nadie.

Quinta. Determinar la responsabilidad de los propietarios de las VUT por daños causados por los usuarios es más complicado dada la multiplicidad de cuestiones que puede plantear la casuística. Pero, siquiera sea *a priori*, sí podemos afirmar que en principio se hace difícil extender la responsabilidad del usuario de la VUT del art. 1.902 CC. a los propietarios frente a daños provocados a terceros porque una vez cedido el uso de la vivienda a estos se les hace casi imposible (habría que estar al caso) evitar las actividades que se produzcan en su interior y el uso que a ésta den los usuarios. Así las cosas, es conveniente examinar si el propietario tiene algún grado de "control de la situación" para evitar los daños. Siguiendo esta doctrina, sí se podrá exigir responsabilidad a los propietarios por los actos omisivos si estuvieran dentro de la órbita de ejecución de éstos y podrían haber evitado los daños a terceros, cuestión que habrá que analizar en cada caso concreto. En todo caso, este argumento es el utilizado para no extender la aplicación del art. 1.903 CC a los propietarios en estas situaciones ya que solo sería aplicable a supuestos dañinos que se dan en el ámbito laboral, docente o familiar y en el que los sujetos responsables por actos de terceros tienen un mayor "control de la situación" para evitar los daños.

Sexta. Cuestión distinta se plantea cuando los daños se han originado por un deficiente mantenimiento o supervisión de las instalaciones o estructuras de las VUT puesto que en estas situaciones el propietario sí responderá bien de forma exclusiva (si el usuario consigue destruir la presunción *iuris tantum* de culpabilidad impuesta por el art. 1.183 CC) o, en todo caso, de forma solidaria con el usuario, si

los daños pudieran provenir por la deficiente actuación culposa o imprudente de las señaladas revisiones y mantenimientos, cuya obligación le viene impuesta por el art. 9 LPH y el art. 1.554.2º CC. Conviene señalar que por la propia naturaleza del contrato de cesión de VUT en la práctica al usuario se le plantearía mayor facilidad probatoria para destruir su presunción *iuris tantum* de culpabilidad argumentando que no pudo advertir la existencia de averías por la corta duración de su estancia.

Séptima. En cuanto a las plataformas de alojamiento colaborativo si atendemos a las directrices marcadas por las decisiones desde TJUE, todo parece apuntar a que no son responsables de los daños causados por actos de los usuarios de VUT dado que su labor se limita en la práctica principalmente a la intermediación, con independencia de que, efectivamente, puedan ofrecer otra serie de servicios conexos al principal de la oferta de alojamiento.

Por tanto, ni los propietarios de las viviendas ni los terceros afectados podrían exigir responsabilidad a las plataformas de alojamiento colaborativo, aunque excepcionalmente podrían hacerlo en el caso de que estas plataformas gestionen directamente el referido alojamiento por el deficiente mantenimiento de las instalaciones y estructura de la vivienda.

Octava. Las compañías aseguradoras también pueden ser responsables de los daños generados por los usuarios de VUT pero su presencia dependerá de la variada normativa autonómica existente que, no en todos los casos, exige contratar seguros de responsabilidad civil. No obstante, la presencia de estas aseguradoras también puede darse por la contratación voluntaria de pólizas por los propietarios de las VUT o por las mismas plataformas de intermediación quienes ofrecen distintos productos adicionales para cubrir los daños que se generen tanto a las personas como a los bienes durante periodo del alojamiento.

BIBLIOGRAFÍA

BERENGUER ALBALADEJO, M.C.: “Responsabilidad civil frente a las comunidades de propietarios por daños derivados del alojamiento en viviendas de uso turístico”, en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de Daños: Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (coord. J. ATAZ LÓPEZ, J.A. COBACHO GÓMEZ), Vol. 3, Aranzadi, Cizur Menor, 2021.

CAMPUZANO TOMÉ, H.: *Las viviendas de uso turístico. Marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Madrid, 2019.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (coord.): *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, Reus, Madrid, 2018.

DÍAZ ALABART, S.: “Concepto y protección del consumidor”, en AA.VV.: *Manual de Derecho Privado* (coord. M.P. REPRESA POLO), Reus, Madrid, 2017.

FERNÁNDEZ PÉREZ, N.: *El alojamiento colaborativo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

GIMENO BEVIÁ, V.: “El aseguramiento en las viviendas de uso turístico”, en *Revista de Estudios Europeos*, 2017, núm. 70.

HERRADA ROMERO, R.I.: “Contratos turísticos”, en AA.VV.: *Manual de Derecho Privado* (coord. M.P. REPRESA POLO), Reus, Madrid, 2017.

JARNÉ MUÑOZ, P.: *Economía colaborativa y plataformas digitales*, Reus, Madrid, 2019.

MONTERO PASCUAL, J.J.: *La regulación de la economía colaborativa. Airbnb, Blablacar, Uber, y otras plataformas*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

MORENO-TORRES HERRERA, M.L.: “Los sujetos del contrato de alojamiento en VFT. La normativa estatal”, en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal* (dirigidos G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA), Reus, Madrid, 2018.

MORENO-TORRES HERRERA, M.L.: “Ámbito subjetivo del contrato de alojamiento turístico”, en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal* (dirigidos G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA), Reus, Madrid, 2018.

MURGA FERRÁNDEZ, J.P. Y FERNÁNDEZ SCAGLIUSI, M.A.: “La Constitución de las viviendas de fin turístico: aspectos civiles y administrativos”, en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal* (dirigidos G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA), Reus, Madrid, 2018.

PUENTE ORENCH, J.: "Responsabilidad civil", en AA.VV.: *Alquiler turístico: soluciones jurídicas* (coord. J. PUENTE ORENCH), Ed. Francis Lefebvre, Monasterios de Suso y Yuso, 2018.

PUENTE ORENCH, J.: "Régimen de responsabilidad por incumplimientos y por daños y seguros en VFT", en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo, y fiscal* (dirigidos G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA), Reus, Madrid, 2018.

RIBERA BLANES, B.: "Daños a la salud de los viajeros: COVID-19, viviendas de uso turístico y plataformas digitales", en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de Daños: Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón*, (coord. J. ATAZ LÓPEZ, J.A. COBACHO GÓMEZ), Vol. 3, Aranzadi, Cizur Menor, 2021.

RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, I.: "Marco legal del servicio de mediación electrónica de las plataformas colaborativas", en AA.VV.: *La regulación del transporte colaborativo* (coord. A. BOIX PALOP, A.M. DE LA ENCARNACIÓN VALCÁRCEL, G. DOMÉNECH PASCUAL), Aranzadi, Cizur Menor, 2017.

SÁNCHEZ JORDÁN, M.E. Y GARCÍA GARCÍA, J.A.: "La cesión de viviendas con fines turísticos: concepto, naturaleza y delimitación frente a figuras afines", en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal* (dirigidos G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA), Reus, Madrid, 2018.

TUR FAÚNDEZ, M.N.: "Responsabilidad civil de las plataformas on line en el turismo colaborativo", en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de Daños: Estudios en Homenaje al Profesor Dr. Roca Guillamón* (coord. J. ATAZ LÓPEZ, J.A. COBACHO GÓMEZ), Vol. 3, Aranzadi, Cizur Menor, 2021.