

## **DAÑOS EN APARTAMENTO TURÍSTICO POR UN INQUILINO MENOR DE EDAD ¿A QUIÉN CORRESPONDE LA RESPONSABILIDAD?\***

**Lorena Parra Membrilla**  
*Centro de Estudios de Consumo  
Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 16 de septiembre de 2017*

La Dirección General de Salud Pública y Consumo de Toledo plantea al CESCO la siguiente consulta: “*En caso de daños sufridos a un televisor por un inquilino, de 22 meses de edad, en un apartamento vacacional durante su estancia ¿Corresponde la responsabilidad de los daños producidos al inquilino o al apartamento? ¿Es obligatorio que el apartamento vacacional tenga contratado un seguro? ¿Existe normativa al respecto?*”

En respuesta a la consulta planteada:

En España existen multitud de seguros obligatorios, encontrándose algunos de ellos regulados por las Comunidades Autónomas. Estos seguros obligatorios pueden consultarse en el Registro de Seguros Obligatorios gestionado por el Consorcio de Compensación de Seguros (operativo desde el 1 de Enero de 2016)<sup>1</sup>. En relación con los seguros obligatorios de apartamentos turísticos, no consta la existencia de ninguno de ellos en Castilla-La Mancha, como sí sucede en Galicia respecto a la responsabilidad civil de estos establecimientos. Así las cosas, en Castilla-La Mancha no existe aún regulación autonómica de los apartamentos turísticos ni, consecuentemente, sobre los seguros que han de contratarse<sup>2</sup>. Es cierto que está en proyecto un Real Decreto de ordenación de los

---

\* Trabajo realizado dentro del Programa de Ayudas para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM otorgada al Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco Ref.: GI20174163.

<sup>1</sup> <http://www.consorseguros.es/web/registro-seguros-obligatorios>

<sup>2</sup> Por el contrario, la legislación de Asturias, Baleares, Cantabria, Galicia y Navarra exige un seguro de responsabilidad civil en apartamentos vacacionales.



apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha, pero nada menciona sobre la contratación de seguros obligatorios en este ámbito<sup>3</sup>.

Por lo tanto, en principio, los propietarios de apartamentos vacacionales de Castilla-La Mancha no tienen la obligación de contratar ninguna modalidad de seguro. A pesar de esto, es habitual tener contratado al menos un seguro de responsabilidad civil. Pero el seguro de responsabilidad civil tiene por objeto cubrir el pago de las indemnizaciones por daños -ya sean corporales, materiales o patrimoniales- causados a terceros que pudieran ser culpa del asegurado o de las personas de quien éste responda. Por ejemplo, que un cliente del apartamento se rompa un pie a causa de una caída en el mismo apartamento, o cualquier actividad de ocio que desarrolle el apartamento provoque un daño corporal o material al inquilino.

Es cierto, que los apartamentos vacacionales pueden contratar también, aparte del seguro de responsabilidad civil, otros seguros accesorios o complementarios al que ya poseen, como un seguro multirriesgo. Los seguros multirriesgo son aquellos en los que la compañía aseguradora se compromete a cubrir y garantizar riesgos del cliente que puedan afectar a su patrimonio o bienes materiales (por lo que este seguro se enfoca mayoritariamente a los seguros del hogar), aunque como afirma GARCÍA MONTORO, “[E]l seguro multirriesgo no es, per se, un seguro que cubra frente a todo, sino que su extensión dependerá de las limitaciones contempladas en el mismo y de las coberturas opcionales que el tomador haya decidido contratar”<sup>4</sup>.

Ahora bien, los seguros multirriesgo del hogar sólo cubrirán los daños producidos en el seno del riesgo declarado, es decir, el seguro multirriesgo del hogar en el que no se haya declarado que el apartamento será destinado a un uso vacacional de terceros (lo que aumenta el riesgo) podrá excluir la cobertura de los daños que estos terceros ocasionen. Para la cobertura del riesgo específico ocasionado sobre la vivienda (continente) o sobre su contenido por su destino al alquiler vacacional, se están creando seguros multirriesgo de apartamentos turísticos que cubren, tanto la responsabilidad civil, como determinados daños ocasionados por los inquilinos. Por otro lado, plataformas como “Airbnb” ofrecen este tipo de seguro a sus anfitriones<sup>5,6</sup>.

---

<sup>3</sup>[http://www.castillalamancha.es/sites/default/files/documentos/pdf/20170728/decreto\\_apartamentos\\_turisticos.pdf](http://www.castillalamancha.es/sites/default/files/documentos/pdf/20170728/decreto_apartamentos_turisticos.pdf)

<sup>4</sup> GARCÍA L: “Las limitadas coberturas de los seguros multirriesgo del hogar”, en *Centro de Estudios de Consumo*, 2014, p. 2. <http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/SEGUROS/Las-limitadas-coberturas-de-los-seguros-multirriesgo-del-hogar.pdf>

<sup>5</sup> <https://www.airbnb.es/host-protection-insurance>

<sup>6</sup> En los apartamentos vacacionales, este tipo de seguros podría cubrir desde un incendio de cuyo origen es el propio establecimiento o daños por agua, hasta los robos de bienes producidos a los clientes dentro de sus instalaciones. Según la plataforma B2B de profesionales del alquiler vacacional: <http://forovacacional.es/que-seguro-es-obligatorio-en-alquiler-vacacional/>



Respecto a nuestro caso, asumimos que no existe contratación de un seguro multirriesgo del apartamento turístico o declaración del aumento del riesgo por su destino turístico. Así las cosas, los daños producidos por el menor en el televisor no estará cubierto por el seguro del hogar del propietario: no lo cubrirá el seguro de responsabilidad civil (que cubre por daños a terceros, no daños propios); ni el seguro multirriesgo por producir el arrendamiento turístico de la vivienda una agravación del riesgo<sup>7</sup>.

En cualquier caso, la regulación general del contrato de arrendamiento resuelve la cuestión de quién sea el responsables por los daños producidos. Así, el art. 1555.2 CC establece que el arrendatario está obligado *“a usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia destinándolo al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra”* y, por lo tanto, a *“[...] devolver la finca, al concluir el arriendo, tal y como la recibió”* (art. 1561 CC)<sup>8</sup>, siendo el arrendatario *“responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya”* (art. 1563 CC) o por los causados *“por las personas de su casa”* (art. 1564 CC). Por lo tanto, es el arrendatario el responsable de los daños producidos en la vivienda arrendada por su hijo mejor, salvo que pueda destruir la presunción de la culpa que se deriva del art. 1563 CC (que no es más que una aplicación del principio general recogido en el art. 1183 CC), lo que no ocurre en este caso en el que se acepta que los daños en el televisor fueron causados por el menor.

Con todo, puede ocurrir que los arrendatarios puedan verse cubiertos por el seguro de responsabilidad civil de su propio seguro del hogar (caso de tenerlo), pues ahora sí, se trataría de un supuesto de responsabilidad civil por los daños que han ocasionado a un tercero (el arrendador propietario del apartamento vacacional).

En conclusión, el responsable de los daños causados en el apartamento vacacional es el arrendatario, pero estos daños podrían quedar cubiertos por su seguro de responsabilidad civil (caso de tenerlo) o, eventualmente, por el seguro específico de arrendamiento turístico que pudiera tener contratado el arrendador (lo que no es frecuente ni obligatorio).

---

<sup>7</sup> Normalmente, estos establecimientos tienen contratados un seguro accesorio de defensa y asistencia jurídica para cubrir aquellos gastos que puedan surgir al asegurado a consecuencia de su intervención en un proceso judicial, quedando exento eso si el pago de multas o indemnizaciones por sanciones impuestos por las autoridades administrativas o judiciales: <https://segurosypensionesparatodos.fundacionmapfre.org/syp/es/seguros/tipos-de-seguros/tipos-seguros-prestacion-servicios-ventajas/tipos-seguro-defensa-juridica-ventajas/>

<sup>8</sup> Esto no será así, siempre y cuando el daño hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (arts. 23 y 24 LAU, 8.1, 20.2 Y 27 LAR y 1094 y 1573 del CC).