

EL ASEGURAMIENTO EN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Vicente GIMENO BEVIÁ¹
Universidad de Alicante

Resumen: El presente trabajo aborda la problemática del aseguramiento de las viviendas de uso turístico, debido, principalmente, a la cada vez más confusa regulación por parte de las diversas Comunidades Autónomas y la falta de productos específicos en el mercado asegurador que cubran los riesgos propios de tal actividad.

Palabras clave: seguro, alojamiento colaborativo, regulación, anfitrión, huésped.

Abstract: This paper shows the main problems about home sharing insurance due to the confusing regulation and the lack of specific policies which cover these kind of risks in the insurance market.

Keywords: insurance, home sharing, regulation, host, guest.

Sumario: 1. Introducción. 2. Marco normativo. 3. El seguro en el alojamiento colaborativo. 3.1. Situación actual. 3.2. Problemática. 3.3. Posibles fórmulas para el aseguramiento del alojamiento colaborativo. 4. Conclusiones. 5. Notas bibliográficas.

1. INTRODUCCIÓN.

La irrupción de la economía colaborativa en el alojamiento turístico ha provocado un cambio trascendental en el propio concepto de turismo entendido como “actividad o hecho de viajar por placer”². La industria hotelera tradicional se encuentra amenazada ante el aumento exponencial del número de usuarios que prefieren plataformas alternativas que, a través de las redes sociales, ofrecen sus servicios, a un precio claramente inferior.

Uno de los factores diferenciales entre ambas opciones para el desarrollo de la actividad turística, es, sin género de duda, el contrato de seguro, como medio para la protección del asegurado ante la materialización de un evento, cuyo riesgo es objeto de cobertura, que, de producirse, le generaría una necesidad pecuniaria³. En el alojamiento turístico son varios los intereses⁴, procedentes de diversos sujetos, susceptibles de protección, si bien, mientras en los contratos turísticos clásicos, son riesgos generalmente cubiertos por pólizas multirriesgo, en

1. Este trabajo ha sido realizado en el marco del Proyecto de investigación DER 2014-58765-R del Ministerio de Economía y Competitividad (“Del emprendedor a la empresa: la creación y consolidación de PYMES como reto”).

2 En éstos términos, lo expresa el DRAE.

3 Tapia Hermida, A. J. (2006) *Manual de Derecho de Seguro y Fondos de Pensiones* Cizur Menor, pág. 151 señala que la necesidad pecuniaria debe ser eventual y valorable en dinero.

4 Veiga Copo, A. (2012) *Tratado del Contrato de Seguro*, Cizur Menor, pág. 558 define el interés como “la relación jurídico-económica que une a un sujeto con un bien o cosa, pero también con su propia persona, la cual es susceptible de valoración económica, por lo que su pérdida, su detrimento o su minusvaloración habrá de ser compensada, en la medida de lo posible por la indemnización del seguro”

las formas de turismo emergentes, no siempre encuentran cobertura, pese a la evidente existencia de riesgo y, por tanto, de interés.

En atención a los propietarios de viviendas –anfitriones-, el interés consistirá, especialmente, en que la póliza cubra los desperfectos causados por los ocupantes de la vivienda y, en menor medida, que el seguro responda también frente a los daños que sufran dichos sujetos con ocasión de su estancia –responsabilidad civil-.

Con respecto a los usuarios –huéspedes-, pese a que en el momento de celebración de un contrato de alojamiento turístico no reparan, en la mayoría de los casos, en las coberturas existentes, lo cierto es que algunas plataformas que actúan como intermediarias prevén determinadas garantías para quienes contraten a través de ellos –tales como reembolsos-y otras, de manera opcional y a cambio de un sobreprecio, disponen de un seguro de alquiler, vigente durante la estancia en el alojamiento concertado.

Ello, no obstante, la cobertura de un seguro que cubra los riesgos propios del alojamiento turístico no es, en cualquier caso, una opción, sino que en función de la concreta localización de la vivienda, puede que sea una obligación *ex lege* que corresponda al propietario del inmueble. Y ello porque, en la medida en que la competencia en legislación turística, está transferida a las CCAA, será cada una de ellas quien, con base en su autonomía legislativa, decida sobre la obligatoriedad o no del seguro que brinde cobertura al alojamiento de viviendas para uso turístico⁵.

2. MARCO NORMATIVO.

Por lo que al marco normativo hace referencia, el problema reside en que muchas de las viviendas destinadas a un uso extrahotelero⁶, lo son en un régimen de clandestinidad, sin respeto a la normativa vigente que regula tal actividad.

Precisamente, con la finalidad de que exista un mayor control público sobre la prestación de tal servicio, las diferentes comunidades autónomas en el marco de sus competencias normativas han regulado, en los últimos años, de forma expresa, los presupuestos necesarios para la oferta de viviendas

⁵ Fernández Pérez, N. (2015) “El turismo como fenómeno objeto de regulación” en *Manual de contratación turística* Fluxa, F. (Dir.) págs. 25 y 26 pone de manifiesto el conflicto existente entre la competencia autonómica en materia de promoción y ordenación del turismo ex. art. 149.3 CE y la atribución del art. 149.1.6º CE al Estado de competencia exclusiva en materia mercantil. Afirma, al respecto, la autora que “es un problema en la medida en que no es infrecuente encontrar disposiciones autonómicas que regulan aspectos mercantiles propios de una ley estatal”. Sobre la distribución competencial en materia turística, ver también Pérez Guerra, R. y Ceballos Martín, M. M. (2009) “La configuración del Derecho del Turismo autonómico español en el ordenamiento jurídico administrativo-constitucional” en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 35, págs. 455-518

⁶ En estos términos, por ejemplo, se expresa el Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En puridad, como recuerda el profesor Auriolés Martín, A (2002). *Introducción al Derecho turístico*, Madrid, págs.. 68 y 69, entre los alojamientos turísticos extrahoteleros se incluyen los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los campamentos de turismo y las ciudades de vacaciones



vacacionales –no así, por el momento, de estancias o habitaciones⁷- así como el conjunto de obligaciones correspondientes a las empresas gestoras, titulares o propietarios de inmuebles que tengan tan concreto destino. Aunque cada una de las CCAA tiene una normativa propia, puede advertirse una estructura y un contenido común en todas ellas –declaración responsable, requisitos, precios, placa distintiva de la vivienda, régimen sancionador, etc.- si bien, no todas comparten la obligatoriedad de que los titulares de las viviendas suscriban un seguro de responsabilidad civil⁸.

La Comunidad de Castilla y León, como uno de los ejemplos más recientes, publicó el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. Dicha norma autonómica, además de unas normas mínimas sobre las características necesarias de la vivienda⁹, contiene concretas obligaciones que recaen sobre el titular de la vivienda a quien, por ejemplo, le corresponde su inscripción en el Registro Turístico correspondiente. La inobservancia de tales deberes implicará la consideración de la vivienda o, mejor dicho, de la actividad turística desarrollada en ella como clandestina, lo que, de detectarse por la Consejería competente en materia de turismo, llevará aparejada la sanción correspondiente¹⁰.

Sin embargo, en el citado Decreto, de forma similar a lo que ocurre en varias comunidades autónomas¹¹, no hay referencia alguna al seguro de responsabilidad civil.

Por el contrario, sí existen otras comunidades autónomas que obligan a los titulares de apartamentos turísticos a que suscriban un seguro de responsabilidad civil. Así, por ejemplo, ocurre, entre otras comunidades autónomas¹², en la

⁷ En este sentido, de la Encarnación, A. M. (2016) “El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales” en *Realta Nueva Época* Nº 5, enero-junio, pág. 14 disponible en <http://revistasonline.inap.es/index.php?journal=REALA&page=article&op=view&path%5B%5D=10350&path%5B%5D=10927>

⁸ Sobre la diversidad en las políticas turísticas autonómicas, ver Corchero, M.(2008) *Derecho del turismo* Madrid pág. 240

⁹ Según el art. 7 de la citada norma, licencia de ocupación, ventilación, botiquín de primeros auxilios, información turística, hojas de reclamaciones, ropa de cama, etc.

¹⁰ En términos similares, Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. En la Generalitat de Cataluña, Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. En Madrid, Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. En Canarias, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

¹¹ Cataluña, Comunidad Valenciana, Madrid, Canarias, Aragón, entre otros.

¹² Art. 26 del Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos del País Vasco; art. 10 Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria; art. 35 del Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja; art. 26 del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, del Principado de Asturias, entre otros.

Comunidad Foral de Navarra ¹³, donde se exige que los titulares de los apartamentos turísticos cuenten con un seguro de responsabilidad civil que garantice los riesgos de su actividad con una cobertura mínima de tres mil euros por plaza de alojamiento y un mínimo de ciento cincuenta mil.

Por consiguiente, en atención a la concreta comunidad autónoma donde el propietario tenga los inmuebles destinados al uso turístico, existirá o no la obligación de aseguramiento de la responsabilidad civil por los daños ocasionados tanto a inquilinos como terceros.

3. EL SEGURO EN EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO.

3.1. Situación actual.

A pesar de la falta de obligatoriedad en algunas comunidades autónomas o el hecho de que el alojamiento se acuerde en una vivienda clandestina –lo que intenta disuadirse, cada vez más, con la imposición de importantes y una actividad inspectora cada vez mayor- puede que el usuario sí tenga una cobertura mínima que ofrezca la plataforma de intermediación a través de la cual ha concertado la reserva.

Este es el caso, por ejemplo, de *airbnb* que concede cierta protección tanto a terceros como al propietario.

Así, en primer lugar, existe un “seguro de protección para el anfitrión” ante reclamaciones de los inquilinos e, incluso, de terceros en más de una quincena de países, entre los que se encuentra España. La extensión de dicha cobertura está especialmente limitada al periodo de alquiler suscrito a través de la página web y su contenido está perfilado en atención a los daños derivados de accidentes domésticos, con unas sumas máximas, en España, de 922.100 euros por incidente dentro de cada periodo anual de la póliza sujeto a un límite por alojamiento de la misma cantidad y un límite agregado de la póliza global de 9.221.000 euros-.Ello, no obstante, *airbnb* no tiene la condición de compañía aseguradora –algo que expresamente especifica a los posibles “anfitriones” en las condiciones del servicio¹⁴-, sino que opera como tomadora de un seguro concertado con la multinacional *Lloyd’s of London*.

En atención a los propietarios, aunque exista cierta confusión por la similitud de los términos, *Airbnb* les ofrece como “garantía al anfitrión”, cierta cobertura ante los daños o desperfectos ocasionados en la vivienda con motivo del alojamiento colaborativo.

No debe, sin embargo, confundirse tal garantía con los seguros de hogar habituales, ya que ni la delimitación temporal ni las coberturas ofrecidas son las mismas. Con respecto a la delimitación temporal, para que la citada mercantil abone las cantidades correspondientes en concepto de daños sobre la propiedad es necesario que el propietario presente el formulario de solicitud de pago bien, antes

¹³ Art. 9 del Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra

¹⁴ Señala a todo anunciante que quiera ofrecer sus inmuebles a través de su portal, lo siguiente: “Si es usted un Anfitrión, usted entiende y acepta que *Airbnb* no actúa como asegurador ni como agente contratante”. Disponible en <https://www.airbnb.es/terms?source=tos>



de los catorce días siguientes a la finalización de la reserva del huésped o bien, antes de la fecha de inicio de la siguiente reserva. Por el contrario, aunque la LCS establezca en su art. 16 los plazos de comunicación –siete días desde el conocimiento del siniestro–, el incumplimiento de tales plazos no implica una pérdida del derecho a la indemnización, sino una reducción de la prestación en consonancia con el perjuicio que ocasione a la compañía aseguradora tal retraso. Además, mientras que la cobertura de las compañías aseguradoras en los seguros de hogar tienen una vigencia estable y continua durante el periodo pactado, la delimitación temporal de la citada garantía se extiende únicamente el concreto periodo de reserva de la vivienda, de modo que no cubre daños causados si los huéspedes se anticipan o retrasan en la salida.

Igualmente, el modo de reclamación también difiere del característico del contrato de seguro pues entre las condiciones de *Airbnb* se exige al propietario que, antes de dirigirse a ellos para la reparación del daño causado en la propiedad, se ponga en contacto con el huésped responsable para que, mediante acuerdo, sea dicho sujeto quien satisfaga, preferentemente, al anfitrión.

En atención a la delimitación de los bienes cubiertos, la “garantía del anfitrión” tiene un alcance más restringido que la mayoría de pólizas de hogar. Así, por ejemplo, la pérdida de dinero a causa de hurto/robo o la sustracción de joyas, no encuentra cobertura en tal garantía a diferencia de los seguros multirriesgo¹⁵, que, aun dentro de ciertos límites, cubren tales actos.

Además de los citados “seguro de protección para el anfitrión” y la “garantía del anfitrión”, *Airbnb* permite que, aquel anfitrión que lo desee, solicite un “depósito de seguridad” como garantía ante la llegada de futuros huéspedes. Dicho depósito que oscilará entre los 95 y los 5100 dólares americanos¹⁶ será gestionado directamente por la mercantil que, de forma similar a una cuenta *escrow*, abonará al propietario las cantidades derivadas de los daños causados por el inquilino. Ello, no obstante, dicho depósito está previsto para daños menores derivados del normal uso de la vivienda durante la estancia.

En cualquier caso, es importante que el propietario tenga claro –y así expresamente lo especifica la compañía¹⁷– que las prestaciones que ofrece no están dentro de una póliza multirriesgo y, por ende, no se aplica la normativa del contrato de seguro ni las previsiones tuitivas del asegurado como, por ejemplo, la relativa a las cláusulas limitativas de sus derechos. Precisamente, en otros países como Estados Unidos las compañías aseguradoras que pretenden introducirse en el mercado del alojamiento colaborativo hacen especial referencia a ello con el fin de

¹⁵ Sirva de ejemplo, <http://www.almudenaseguros.es/wp-content/uploads/2012/12/Multirriesgo-Hogar-AS.pdf> pág 25 o http://62.97.131.36/rep_documentos/pautos/Plus-Ultra-ContratoHogarPlus.pdf pág. 8

¹⁶ Equivalentes a 88,74 y 4767 €.

¹⁷ Textualmente, señala lo siguiente: “Usted no es un asegurado ni un tercero beneficiario en virtud de la póliza de seguro de *airbnb*. en caso de que usted desee protección adicional más allá de la cobertura ofrecida por la garantía de anfitrión de *airbnb*, *airbnb* le recomienda encarecidamente que adquiera otro seguro adicional que le cubra a usted y a su propiedad por pérdidas causadas por huéspedes o invitados de huéspedes en caso de que *airbnb* o su aseguradora rechace la cobertura por reclamaciones conforme a la garantía de anfitrión de *airbnb* o su pérdida no esté cubierta de otro modo por la garantía de anfitrión de *airbnb*. https://www.airbnb.es/terms/host_guarantee

que los propietarios tengan el temor de que las garantías que ofrecen estas plataformas no son siempre suficientes¹⁸.

Otros portales de internet como *Homeaway* o *Homeholidays* no ofrecen garantías adicionales, pero sí facilitan o promocionan la contratación de seguros tanto a los anfitriones como a los usuarios de las viviendas, pero sin intervención alguna por su parte en la gestión. A los primeros, además de la protección frente a reclamaciones con base en la responsabilidad civil, la póliza de seguros que ofrece a través de una compañía aseguradora, comprende también los daños en la propiedad¹⁹. A los segundos, un seguro orientado a su estancia vacacional, que le cubre no sólo en materia de responsabilidad civil, sino también de cancelación o, incluso, en caso de que el estado real del inmueble difiera de lo anunciado en los correspondientes portales web de tales compañías²⁰.

3.2. Problemática.

Junto a la posible cobertura que ofrezcan las plataformas intermediarias, puede que sea el titular de la vivienda quien suscriba el pertinente contrato de seguro para protegerse tanto de los daños sufridos por los huéspedes como por los que tales sujetos ocasionen en la vivienda.

Ello, no obstante, los daños sufridos durante el alquiler del inmueble no están, por lo general, cubiertos por las pólizas de hogar. De hecho, entre las exclusiones más típicas se encuentra la relativa a la realización de actividades con fines comerciales o lucrativos en la vivienda como son los alquileres de uso turístico. Ello es lógico si se repara en la variación del riesgo que se produce con la llegada de cada inquilino que rompe el equilibrio de las prestaciones entre asegurador y asegurado o, lo que es lo mismo, la relación existente e inicialmente calculada entre la cuantía de la prima y el riesgo de producción del siniestro según los artículos 10, y 11 de la Ley de Contrato de Seguro.

Si el destino de la vivienda no fuera un alquiler de uso turístico, sino un arrendamiento de vivienda –en los términos del art. 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos²¹–, existen pólizas contratables por el propietario y el inquilino –conocidos como seguro de casero y seguro de inquilino–. Pero, por el mismo motivo que en el caso anterior –el equilibrio entre las prestaciones– tampoco parece probable que la compañía aseguradora mantenga

¹⁸ Así, por ejemplo, ver Hayes, G. “The scary insurance reality for Airbnb hosts” 2016, título que, de una traducción libre podría interpretarse como “la alarmante realidad del seguro de los anfitriones de Airbnb” donde revela las carencias de las garantías de la compañía en relación con las coberturas normales del sector asegurador disponible en http://www.propertycasualty360.com/2016/01/05/the-scary-insurance-reality-for-airbnb-hosts?slreturn=1479916489&page=2&page_all=1 De forma similar, en Canadá, ver <http://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/airbnb-host-guarantee-policy-not-actually-insurance-warns-broker-1.2959443>

¹⁹ Ver al respecto <http://cbizspecialtyinsurance.com/homeawayassure/>

²⁰ Disponible en <https://www.homeaway.es/info/consejos-para-viajeros/seguro-de-viaje> ofrece al huésped por el 3,8% del precio del viaje cobertura por gastos de cancelación y restricción y responsabilidad personal. Y por el 5% del precio del viaje cubre además los gastos de repatriación, servicios médicos de emergencia y gastos legales. Igualmente,

²¹ Art. 2 LAU “1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.



la cobertura sobre la vivienda si el propietario cambia de opinión y decide destinarla para fines turísticos a través de los citados alquileres vacacionales concertados, periódicamente, con la intermediación de las compañías señaladas.

El problema principal en este caso, por tanto, es que las condiciones del contrato de seguro de hogar tradicionalmente considerado están calculadas con base a un único riesgo, concretamente el generado por el propietario del inmueble y su familia, sin perjuicio de que por la transformación del destino de la vivienda se haya adaptado al contrato de arrendamiento.

Se advierte, igualmente, como problema secundario, la corta duración de los contratos celebrados en el ámbito del alojamiento colaborativo –cuestión, igualmente, trasladable al transporte colaborativo a través de plataformas como *blablacar*-. La relación entre asegurador y asegurado en las pólizas sobre la vivienda es, como regla general, duradera, por la permanencia del interés y del riesgo del contrato que no se agota con la producción del siniestro. De hecho, contratos como el citado, con primas sucesivas y coberturas superiores al año, son claros ejemplos del tracto sucesivo entendido como uno de los caracteres inherente al contrato de seguro²².

Además, otro de los problemas, aunque no es común pues únicamente existe en determinadas comunidades autónomas, es la necesidad de que la póliza suscrita cubra aquellas reclamaciones que tengan como base la responsabilidad civil del titular de la vivienda arrendada. Como ha quedado anteriormente de manifiesto, en el caso de *Airbnb*, las partes cuentan con un seguro de responsabilidad civil concertado a través de una compañía aseguradora y cuya cobertura está incluida en el precio de la reserva. Sin embargo, existen dudas fundadas en torno a si dicho seguro cumpliría con los requisitos exigidos por las distintas normas autonómicas. Una de ellas tiene como base que el procedimiento de reclamación presenta diferencias con respecto a la dinámica habitual del seguro de responsabilidad civil donde el perjudicado se dirige contra la compañía aseguradora a través de la acción directa reconocida en el art. 76 LCS, contra el asegurado causante del daño o contra ambas. Concretamente, para las reclamaciones con base en el “programa de seguro de protección del anfitrión” es el tomador del contrato, *Airbnb* –por tanto, ni el asegurado ni el asegurador– quien se presenta como el encargado de la tramitación a través de su formulario de contacto²³, de modo que, por el mero anuncio de la vivienda en la citada plataforma, el anfitrión acepta su vinculación con la política de reclamación de la mercantil. Otra de las cuestiones problemáticas es la relativa a la delimitación cuantitativa de la cobertura, no tanto por lo que respecta al incidente –superior a lo exigido en la normativa autonómica²⁴–, como por el límite agregado de la póliza que asciende a nueve millones doscientos veintiún mil euros. Tal cantidad es el máximo que abonará la aseguradora con independencia del número de reclamaciones que reciba durante el periodo de cobertura, por lo que, si se repara

²² En este sentido, Sánchez Calero, F. (2005) “Comentario al artículo 1” en *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones* Sánchez Calero, F. (Dir.), Cizur Menor, pág. 48

²³ En la página web se establece lo siguiente: “Si quieres presentar una reclamación a través del programa del Seguro de protección para el anfitrión, contacta con nosotros a través de www.airbnb.es/contact y nos encargaremos de reenviarla a nuestros responsables de peritaje externos”.

²⁴ La cobertura de *Airbnb* es de 922.100 € y la exigida por determinadas CCAA no supera en ningún caso los 200.000€.

en el constante crecimiento del alojamiento colaborativo a través de esta compañía²⁵, es posible que resulte insuficiente –satisfecha la suma, cualquier reclamación posterior carecerá de la cobertura ofrecida por *Airbnb*, pues se trata de un límite infranqueable²⁶ oponible al perjudicado-.

En el caso de *Homeaway*, aunque facilita, como se ha comentado, la suscripción de forma opcional a los inquilinos, los propietarios que alquilen sus viviendas a través de dicho portal serán quienes deban preocuparse del aseguramiento de la responsabilidad civil si quieren que el alojamiento que ofrecen cumpla con el citado requisito, impuesto por determinadas normas autonómicas.

Al margen del seguro de responsabilidad civil -que no es exigible más allá de en ciertas comunidades autónomas-, la otra cuestión que debe resolverse es la relativa a la tutela del propietario de la vivienda, concretamente, la cobertura sobre su contenido y de su continente²⁷. Y ello, no sólo en interés de dicho sujeto, sino también en aras del fenómeno de la economía colaborativa, como medida necesaria para el propio desarrollo de la actividad, puesto que si la protección del propietario es mayor, su reticencia a tan concretos alquileres disminuirá notablemente. Las fórmulas existentes para la obtención de dicha tutela a través del contrato de seguro son dos: en primer lugar, la suscripción de una cobertura opcional en el seguro sobre la vivienda o sustitución por otras que sí lo cubran –lo que a día de hoy parece improbable por la falta de oferta por las compañías aseguradoras-; en segundo, la protección de los propietarios a través de un seguro ofrecido por las plataformas de alojamiento colaborativo.

El aseguramiento del alojamiento colaborativo mediante la ampliación de la póliza de hogar no plantea problemas jurídicos en tanto en cuanto se trata de un escenario perfectamente asegurable, pero, por el contrario sí que presenta inconvenientes desde el punto de vista económico. Y ello porque el citado aumento del riesgo con respecto a los alquileres de larga duración vendría acompañado de primas inasumibles que eliminaría o reduciría drásticamente el beneficio que obtendría el propietario, partícipe con su vivienda, en esta nueva modalidad de economía colaborativa.

En este caso, es el mismo riesgo el que cubren las compañías aseguradoras en el alojamiento turístico tradicional mediante pólizas concertadas con los empresarios del sector hotelero que comprenden tanto la responsabilidad civil como los daños en la propiedad del asegurado. Sin embargo, actualmente, por lo general, sólo resulta oportuna la celebración de un contrato de seguro por el tomador/asegurado en este último supuesto, por varios motivos. De un lado, desde un punto de vista temporal, y al margen de que las pólizas de seguro

²⁵ Según el reciente informe de la National Association of Insurance Commissioners –NAIC- “Insurance Implications of Home-Sharing: Regulator Insights and Consumer Awareness”, 2016 pág. 2 disponible en http://www.naic.org/documents/cmte_c_sharing_econ_wg_exposure_initial_naic_draft_home_sharing_w_hite_paper.pdf *Airbnb* ha facilitado alojamiento a más de sesenta millones de huéspedes, en sus más de dos millones de alojamientos, en 191 países.

²⁶ En estos términos se expresa, Veiga Copo, A. *Op.cit.* pág. 408

²⁷ De hecho, tal problema es el que ocupa, actualmente, al sector asegurador en otros países. A modo de ejemplo, el informe de la National Association of Insurance Commissioners –NAIC- que analiza la situación en la que se encuentran los propietarios y los inquilinos en este tipo de alojamiento y la cobertura que tienen en las viviendas de los Estados Unidos. Ver, “Insurance Implications of Home-Sharing: Regulator Insights and Consumer Awareness”, *Op. Cit.*



tradicionales están previstas para plazos largos, la explotación económica del alojamiento es mucho mayor, como regla general, en el segundo caso, tanto por el número de ocupaciones –que en el alojamiento colaborativo lo normal es que sea esporádica o con muchas más interrupciones-, como por el precio obtenido con dicha ocupación, superior en el caso de los hoteles. De otro lado, la condición de profesional que ostenta el empresario hotelero, su vinculación a la normativa legal en materia de seguridad y prevención y la existencia de múltiples compañías aseguradoras que operan –y compiten- en el sector turístico, son factores determinantes para que las primas que abona dicho sujeto resulten, en proporción, más equilibradas que las que correspondería al propietario de una vivienda destinada al alojamiento colaborativo.

En cuanto a la posibilidad de protegerse a través de los portales web de economía colaborativa, es destacable el seguro al que tienen acceso determinados anfitriones de *Airbnb*, agrupados en una plataforma denominada *Yottotel*. Dichos sujetos, autodenominados “súper anfitriones” en colaboración con Mapfre –que es quien actúa como aseguradora-, han desarrollado el seguro *Yottotel* de Alojamiento Turístico, destinado especialmente para su protección. La póliza multirriesgo que ofertan asegura, además de la responsabilidad civil –hasta 300.510€-, daños sobre la propiedad en un sentido amplio, toda vez que protege ante incendios, fugas de agua, robos, actos vandálicos de los inquilinos, desperfectos en el continente, entre otros. En cualquier caso, la cuantía de la prima y el pago anual –en torno a unos doscientos euros para pisos de cincuenta metros- son datos que reflejan que el seguro esté destinado para quienes se dedican a tal actividad de forma regular y tienen, precisamente, la citada categoría²⁸, por lo que no es una opción disponible para muchos de los propietarios.

3.3. Posibles fórmulas para el aseguramiento del alojamiento colaborativo

No son pocas las dificultades, como ha quedado de manifiesto, que tienen los propietarios de viviendas destinadas al alojamiento colaborativo –especialmente quienes las ofrecen de forma esporádica- para la suscripción de un contrato de seguro que les proteja ante los riesgos generados con motivo de la estancia²⁹. Sin embargo, compañías emergentes en la nueva economía, sostenida desde la revolución digital de sectores tradicionales como la banca y, en este caso, los seguros, trabajan en la búsqueda de soluciones que permitan la contratación de coberturas diseñadas para tan concreto y particular escenario de alojamientos de corta duración por inquilinos diferentes.

Dentro de la denominación “*insurtech*” o “*finsurance*” se alude a esta concreta actividad aseguradora desarrollada a través de plataformas digitales que

²⁸ Para alcanzar el distintivo de súper anfitrión *Airbnb* –“*superhost*”- es necesario un mínimo de diez reservas anuales y un mínimo del 80% de las valoraciones con una calificación de cinco estrellas. Ver <https://www.airbnb.es/superhost>

²⁹ Oryzak, D. y Verma, A. (2015) “Insurance 2.0: Insuring the Sharing Economy & Sharing the Insurance Economy” en *Casualty Actuarial Society E-forum*, pág. 13 disponible en <http://www.casact.org/pubs/forum/15sumforum/Oryzak-Verma.pdf> señala que el principal problema es, precisamente, cubrir el riesgo de quienes se dedican de forma esporádica al alojamiento colaborativo de modo que en la misma vivienda que ocasionalmente arriendan es en la que residen.

pretenden servirse de la información disponible y almacenada digitalmente –“big data”- para el cálculo del riesgo y la supresión de intermediarios para la reducción de costes de modo que la cobertura pueda asumirla el propietario por un precio razonable.

En Estados Unidos –o en casi todos sus Estados³⁰-, como ejemplo de ello, desde hace relativamente poco tiempo, ya existe una aseguradora que se describe a sí misma como “*insurtech startup*”³¹ que ofrece al propietario de una vivienda que quiera destinarla –esporádicamente o no- al alojamiento colaborativo, la posibilidad de asegurarla sólo por los días que dure la ocupación. La contratación se realiza a través de una aplicación móvil³² u *online* y el precio –la prima- que oscila entre unos cuatro y siete dólares al día se abona directamente desde la tarjeta de crédito del propietario –“*pay per use policy*”-. A cambio, y en colaboración con una multinacional del reaseguro³³, la compañía cubre los daños tanto al contenido como al continente y la responsabilidad civil hasta un límite de dos millones de dólares. Todo ello conforme a la normativa que regula el contrato de seguro, resulta especialmente relevante por lo que al procedimiento de reclamación respecta, ya que no impone medios alternativos como en el caso de *airbnb*. La reducción de costes de intermediación derivado del uso de las aplicaciones electrónicas y la mayor información existente tanto de los propietarios como de los huéspedes que permite un cálculo más preciso de los riesgos³⁴, son los factores que han posibilitado que este producto, que resuelve uno de los problemas principales del alojamiento colaborativo, esté ya disponible en el mercado estadounidense³⁵.

A pesar de que aún no está tan desarrollado como el caso anterior, se busca otra posible solución al problema del alojamiento colaborativo a través de los propios modelos de la nueva economía mediante la creación de un seguro con características p2p o un seguro colaborativo de base mutualista³⁶. Ello, no

³⁰ Concretamente en cuarenta y nueve Estados.

³¹ La mercantil es Slice Insurance Technologies Inc 2016. Más info en www.slice.is

³² Según una encuesta de Deloitte, un 74% de los asegurados están satisfechos con el uso de los ordenadores y móviles para realizar sus transacciones. Igualmente, señalan que los teléfonos mejoran la relación entre los clientes y las compañías aseguradoras porque, por permiten el envío instantáneo de reclamaciones con soporte gráfico, pues pueden enviar directamente imágenes a la compañía de los daños sufridos. Más info, ver “Insurance Disrupted General insurance in a connected world disponible en <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Financial-Services/gx-fsi-insurance-disrupted.pdf>

³³ Concretamente la multinacional alemana líder en la actividad reaseguradora, Münchener Rück. Más info <https://www.munichre.com>

³⁴ Oryzak, D. y Verma, A. (2015) “Insurance 2.0...” *Op. Cit.* pág. 9 reflejan, en una de las entrevistas que realizan a varios CEOs de *startups* vinculadas a la economía colaborativa, la importancia de que las compañías cuenten con un repositorio con información sobre el huésped y el propietario y que cuanto más datos recaben sobre ellos mejor valorarán el riesgo existente en el alojamiento. Ello, no obstante, (pág. 12) señalan que es mucho más difícil el cálculo del riesgo en la vivienda que en otros sectores en los que la nueva economía está presente, como el del transporte.

³⁵ Más información sobre el contenido del seguro, ver MERTZ, E. (2016) “Slice Launches the First On-Demand Insurance Product in the US”, disponible en <http://blog.slice.is/slice-launches-the-first-on-demand-insurance-product-in-the-us>

³⁶ El ejemplo más claro es la compañía alemana *Friendsurance* que, desde 2010 y en colaboración con las principales aseguradoras del país, permite la creación de grupos de personas que compartan riesgos similares y constituyan un fondo común con sus aportaciones. La plataforma genera ventajas tanto para las aseguradoras que reciben menos partes, como para los asegurados, puesto que si no se formulan



obstante, en puridad, más que verdaderas mutuas, la plataforma reúne a un grupo de usuarios que, aunque cuenten con la cobertura de un seguro tradicional, comparten parte de su prima y la destinan a un fondo para el aseguramiento del riesgo derivado de una actividad común a todos ellos –coloquialmente conocido el fondo como la “olla”³⁷-. Constituido el grupo a través de la plataforma digital, si finalizado el año no se ha recibido reclamación alguna, el usuario recibe parte de la prima que aportaron al “pool”, mientras que si alguno de los miembros da algún parte, se satisface, en primer lugar, del fondo común, de modo que, aunque la cantidad reembolsable sea menor, no se incrementa la prima del seguro tradicional. De hecho, la finalidad principal del seguro es que las pequeñas reclamaciones puedan satisfacerse con cargo al fondo común, lo que implica un ahorro evidente a las aseguradoras. Si dicho fondo del grupo no fuera suficiente, las cantidades que excedan las reembolsaría la compañía aseguradora del usuario. El hecho, además, de que el asegurado reciba parte de la prima ante falta de reclamaciones³⁸ genera un comportamiento más diligente que se traduce en una menor siniestralidad. En cualquier caso, a diferencia de lo que ocurre con los alquileres de cierta duración –un mes o más-³⁹, todavía no existe una compañía destinada específicamente a la aplicación de este sistema para el aseguramiento de los riesgos derivados de los alquileres vacacionales característicos del alojamiento colaborativo.

Ello, no obstante, en muchos casos sería necesaria la adaptación de las nuevas fórmulas a la normativa vigente. Por lo que al sujeto hace referencia, una de las cuestiones que dilatarían la implantación de tales fórmulas de aseguramiento en nuestro país, sería la obtención de autorización administrativa de las *startups* emergentes⁴⁰. Con respecto al objeto, también sería necesaria la adecuación de los contratos de seguro celebrados a través de modernas aplicaciones digitales con la normativa autonómica que, en determinadas CCAA, exige la acreditación de un seguro de responsabilidad civil por el propietario de la vivienda y ello porque las leyes actuales están redactadas desde la base del seguro tradicional. La entrega de una copia de la póliza vigente como documento necesario al inicio de la actividad para inscribirse en los registros autonómicos correspondientes, no parece posible ante seguros de corta duración como los citados, que llegan a concertarse,

reclamaciones los miembros del grupo reciben parte de sus aportaciones o la cantidad correspondiente se deduce la que le correspondería abonar en el periodo siguiente, puesto que recibiría de la compañía un “*claim free bonus*” –bono por falta de reclamaciones-. Además, son los propios miembros del grupo los que tienen interés en que se sumen más usuarios a su “pool”, lo que también supone ventajas para las compañías aseguradoras que observan cómo, a través de la red social, son los propios usuarios los que buscan la inclusión de nuevos miembros del grupo y clientes de la compañía. Más información en <http://www.friendsurance.com/> ; En castellano, Gómez, E. “La economía colaborativa también en los seguros”, 2015, disponible en www.lantern.es

³⁷ Para más información sobre el funcionamiento de estos seguros, ver Muñoz Paredes, M. L. (2017) “La economía colaborativa en los sectores regulados (II) el asegurador” en *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*, Alfonso Sánchez, R. y Valero Torrijos, J. (Dirs.) Pamplona, pág. 291

³⁸ La compañía *Friendsurance* permite recuperar hasta un 40% de la prima a través de sus “*bonus free claims*”. Para más información, ver <http://www.friendsurance.com/>

³⁹ En el Estado de Nueva York, con el sistema de funcionamiento descrito anteriormente, la *startup* Lemonade a través de una aplicación móvil ofrece coberturas mensuales desde cinco dólares a los arrendatarios y treinta y cinco dólares a los propietarios. Ver <https://lemonade.com/>

⁴⁰ Muñoz Paredes, M. L. (2017) “La nueva economía y el sector asegurador” *Op. Cit.* apunta las dificultades que tienen los nuevos operadores para participar en el mercado asegurador, lo que favorece la continuidad de las aseguradoras tradicionales.

digitalmente, por días, sólo con motivo de las concretas ocupaciones del alojamiento⁴¹.

4. CONCLUSIONES.

Como ha quedado de manifiesto, mientras que los poderes públicos imponen normas a los titulares de los alojamientos que regulan las condiciones mínimas de la vivienda⁴² y, en algunas CCAA, la obligación del mantenimiento de unas cantidades mínimas -garantizadas a través de un seguro- que cubran la responsabilidad civil, el mercado asegurador evoluciona, con ayuda de las nuevas tecnologías y a través de compañías emergentes, en la búsqueda de productos que permitan el aseguramiento del alojamiento colaborativo a un precio razonable en interés del propietario del inmueble. Por tanto, sería recomendable una mayor armonización de los intereses de las partes implicadas que redunde positivamente en el fenómeno del alojamiento colaborativo y, por ende, en la promoción de un turismo alternativo al que ofrece el sector hotelero sin perjuicio de los derechos ya reconocidos los usuarios. La modernización y adaptación de la legislación actual a las transformaciones que experimenta el sector asegurador, especialmente, con los productos que ofrecen las compañías dedicadas al “*insurtech*” a través de las plataformas digitales, en nada contrarias a los intereses tanto públicos como de mercado es, sin duda alguna, una de las tareas pendientes para el crecimiento de esta, cada vez menos desconocida, fórmula de alojamiento.

5. Notas bibliográficas

- Auriolos Martín, A. (2002) *Introducción al Derecho turístico*, Madrid
- Corchero, M. (2008) *Derecho del turismo*, Madrid,
- De la Encarnación, A. M. (2016) “El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales” en *Realta Nueva Época* Nº 5, enero-junio,
- Fernández Pérez, N. (2015) “El turismo como fenómeno objeto de regulación” en *Manual de contratación turística* Fluxa, F. (Dir.)
- Gómez, M. (2015) ”el contrato de seguro en el sector turístico”. En *Manual de contratación turística* Fluxa, F. (Dir.)
- Gómez, E. (2015) “La economía colaborativa también en los seguros”, disponible en www.lantern.es
- Hayes, G. (2016) “The scary insurance reality for Airbnb hosts” disponible en http://www.propertycasualty360.com/2016/01/05/the-scary-insurance-reality-for-airbnb-hosts?page=2&page_all=1&slreturn=1480951908
- Mertz, E. “Slice Launches the First On-Demand Insurance Product in the US”, 2016 disponible en <http://blog.slice.is/slice-launches-the-first-on-demand-insurance-product-in-the-us>
- Muñoz Paredes, M. L. (2017) “La economía colaborativa en los sectores regulados (II) el asegurador” en *Retos jurídicos de la economía colaborativa en el contexto digital*, Alfonso Sánchez, R. y Valero Torrijos, J. (Dir.) Pamplona.

⁴¹ También insiste en la necesaria modificación o adaptación de la normativa para acomodarla al modelo p2p, Oryszak, D. y Verma, A. (2015) “Insurance 2.0: Insuring the Sharing Economy & Sharing the Insurance Economy” *Op. Cit.* pág. 32

⁴² En materia de salubridad, seguridad, etc.



- (2016) “La nueva economía y el sector asegurador”, disponible en <http://almacendederecho.org/la-nueva-economia-y-el-sector-asegurador/>
- Oryzak, D. y Verma, A. (2015) “Insurance 2.0: Insuring the Sharing Economy & Sharing the Insurance Economy” en *Casualty Actuarial Society E-forum*, disponible en <http://www.casact.org/pubs/forum/15sumforum/Oryzak-Verma.pdf>
- Pérez Guerra, R. y Ceballos Martín, M. M. (2009) “La configuración del Derecho del Turismo autonómico español en el ordenamiento jurídico administrativo-constitucional” en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 35.
- Sánchez Calero, F. (2005) “Comentario al artículo 1” en *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones* Sánchez Calero, F. (Dir.), Cizur Menor.
- Tapia Hermida, A. J. (2006) *Manual de Derecho de Seguro y Fondos de Pensiones*. Cizur Menor,
- Veiga Copo, A. (2012) *Tratado del Contrato de Seguro*, Cizur Menor.