

¿ES AIRBNB SU ARRENDATARIO?

O, por formularlo mejor: ¿Es Airbnb el garante del cumplimiento de las obligaciones de los anfitriones y los huéspedes que contratan a través de la plataforma?



JESÚS CONDE

Socio del Departamento Inmobiliario de Araoz & Rueda

La rapidísima expansión del fenómeno de la llamada economía colaborativa (término que ha hecho fortuna pero que no nos aclara demasiado), especialmente en el campo del alojamiento turístico, viene generando cuestiones prácticas en las que parece que la vegetación salvaje de lo digital nos puede impedir apreciar el bosque de las relaciones jurídicas que se establecen entre las distintas partes.

Habría que empezar por determinar la naturaleza jurídica de los servicios que presta Airbnb. La sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 11 de Barcelona de 29 de noviembre de 2016 nos da algunas pistas. En esta sentencia se acepta el recurso de la plataforma contra la resolución sancionadora de las autoridades de turismo de la Generalidad de Cataluña, que estimaban que Airbnb prestaba servicios turísticos sin contar con la habilitación correspondiente. La sentencia considera que la actividad que desarrolla Airbnb «permite compartir a bajo precio la vivienda propia de particulares en la condición de alojados o huéspedes temporalmente, utilizando una plataforma a la que se accede desde internet». Concluye, en consecuencia, que esa actividad no se puede encuadrar en el tipo que contemplaba la autoridad sancionadora (utilizar, en la prestación de servicios turísticos, elementos, personas o bienes que no cuenten con la correspondiente habilitación).

Esta definición, aunque referida a una cuestión puramente administrativa, resulta útil para esclarecer el papel de mediación mercantil que asume la plataforma, donde, según la sentencia, «se da soporte a un servicio de mediación, que produce una retención y cobro del precio pagado». Es decir, la esencia de los servicios prestados entra en el ámbito de la mediación y la gestión de pagos, incluyendo otros complementarios como servicios de seguro y calificación de sus usuarios.

¿Qué sucede entonces con el anfitrión y el huésped que han establecido contacto y tal vez relación jurídica a través del servicio de mediación de la plataforma? En primer lugar, el anfitrión deberá cumplir los requisitos establecidos por la regulación autonómica

LA ESENCIA DE LOS SERVICIOS PRESTADOS ENTRA EN EL ÁMBITO DE LA MEDIACIÓN

EL ANFITRIÓN DEBERÁ CUMPLIR TODOS LOS REQUISITOS AUTONÓMICOS

SE HA EXCLUIDO DE LA LAU LAS CESIONES DE USO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

correspondiente para la comercialización de viviendas de uso turístico, si no quiere exponerse a la imposición de las sanciones correspondientes. Es importante adelantar aquí que en caso de incumplimiento parece evidente que no será Airbnb el sancionado, sino el propietario o titular de un derecho que le permita la comercialización de la vivienda.

A continuación, hay que confirmar la naturaleza de la relación jurídica que se establece entre ellos. Parece claro que se trata de un arrendamiento. Pero ¿sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) o al Código Civil? La LAU, tras su última reforma, ha añadido un nuevo apartado a su artículo 5, en virtud del cual no está sujeta a la LAU la cesión temporal de viviendas promocionadas en canales de oferta turística, «cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial». La redacción no es especialmente feliz, ya que las Comunidades Autónomas podrán regular los aspectos administrativos de la cesión pero no los aspectos civiles (dejo aparte la discusión sobre aquellas Comunidades con regulación civil foral). En cualquier caso, se puede concluir que el legislador ha querido excluir del ámbito de la LAU las cesiones de uso de viviendas de uso turístico, siempre que tengan una regulación sectorial específica (lo que en cualquier caso parece coherente con el hecho de que una cesión temporal de vivienda no puede tratarse como un arrendamiento de vivienda, que por definición es permanente).

Es decir, al arrendamiento entre el anfitrión y el huésped se aplicará con

carácter general el Código Civil, con gran libertad de pacto entre las partes.

¿Puede entenderse, por todo lo anterior, que los servicios que presta Airbnb como plataforma digital de contacto entre anfitrión y huésped dan suficientes argumentos para que en caso de incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de ellos la parte cumplidora pueda dirigirse contra Airbnb como garante o fiador? Mi opinión es que no. Creo que los servicios que proporciona la plataforma encajan en el concepto general de mediador mercantil y agente de cobros pero no alcanzan a configurarla como un tercero que garantiza el cumplimiento de las obligaciones de arrendador o arrendatario.

La intervención de lo digital, su posible distorsión de las relaciones jurídicas tradicionales, es una de las nuevas características del tráfico civil y mercantil diario. Pero en última instancia un arrendamiento entre dos partes sobre una vivienda para un breve uso vacacional puede acordarse y regularse, incluso si el incumplimiento de la obligación de subarrendar se realiza a través de internet.

El mejor consejo sigue siendo el clásico: aunque sea para un arrendamiento de dos semanas vía Airbnb (y una vez cumplidos los requisitos administrativos correspondientes), busque un buen asesor y convenga y formalice un contrato sencillo pero claro que regule los derechos y obligaciones durante ese período (la propia red ya está peligrosamente poblada de modelos de contrato de alquiler de vivienda vacacional). En definitiva, y por simplificarlo un tanto, su arrendatario no es Airbnb.

