

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

**El titular de un piso turístico asume los daños
de sus ocupantes como riesgo de su negocio,
según la Audiencia Provincial de Barcelona**

Circular Civil Mercantil 12/2026 • 6 de octubre de 2026

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL: El titular de un piso turístico asume los daños de sus ocupantes como riesgo de su negocio, según la Audiencia Provincial de Barcelona (SAP BCN nº 694/2025, de 10 de septiembre).

La Audiencia Provincial de Barcelona dictó el año pasado una sentencia de especial interés en materia civil, atribuyendo al propietario explotador de una vivienda de uso turístico la responsabilidad por los daños causados por los ocupantes durante su estancia.

La resolución examina un supuesto fortuito: un vaso de vino cae accidentalmente a la calle desde la terraza del apartamento turístico, causando lesiones a un viandante.

Sin embargo, la importancia de la sentencia trasciende el caso concreto. La Audiencia construye su razonamiento sobre una idea de gran alcance: la que la explotación de una vivienda de uso turístico constituye una actividad empresarial y, como tal, quien la desarrolla debe asumir los riesgos propios de dicha actividad, indicando que el uso de los pisos turísticos no son una modalidad de arrendamiento.

Integración del año en el ámbito de responsabilidad propio del empresario

La sentencia confirma un criterio jurídico claro: quien obtiene un beneficio económico mediante la organización de una actividad debe asumir también los riesgos que la misma genera frente a terceros.

En este caso, la Audiencia traslada ese principio al ámbito de las viviendas de uso turístico y considera que los daños ocasionados por sus ocupantes integran el riesgo propio de la explotación empresarial del inmueble, con independencia de que el hecho concreto haya sido puramente accidental.

La responsabilidad del propietario no deriva únicamente de su condición de titular del inmueble, sino del riesgo creado por la actividad económica que organiza y explota.

Por eso, los daños ocasionados por los ocupantes deberán ser considerados un riesgo propio de la empresa, aunque se la causa sea meramente accidental.

Fundamento jurisprudencial: el riesgo propio de la explotación

Para fundamentar estas conclusiones, la Audiencia recuerda que la jurisprudencia viene imponiendo responsabilidad a quien explota una actividad empresarial cuando el daño sufrido por un tercero constituye un riesgo inherente a ésta.

Así, el Tribunal Supremo ha declarado la responsabilidad de propietarios y explotadores de establecimientos abiertos al público por accidentes ocasionados, entre otros supuestos, por la ausencia de pasamanos en escaleras, la falta de personal de seguridad en una discoteca, la insuficiente protección de desniveles durante la celebración de un banquete, la existencia de suelos recién fregados sin la correspondiente señalización, la falta de limpieza de zonas comunes, el deficiente estado de las instalaciones de un gimnasio o la inexistencia de advertencias sobre obstáculos o escalones poco visibles en un restaurante.

En todos estos casos, el elemento común no es una conducta dolosa o negligente especialmente grave, sino que el daño se produce en el ámbito de una actividad económica organizada, respecto de la cual el empresario tiene el deber de adoptar las medidas razonablemente necesarias para evitar que los riesgos propios de su explotación se materialicen en perjuicio de terceros.

Sobre esta doctrina, la Audiencia Provincial considera que la explotación profesional de una vivienda de uso turístico también genera riesgos específicos frente a terceros. Por ello, concluye que la caída accidental de un objeto desde la terraza del apartamento no constituye un simple infortunio atribuible exclusivamente al turista, sino un riesgo inherente a la propia actividad empresarial desarrollada por quien explota el inmueble con fines turísticos, debiendo responder frente al perjudicado.

El propietario responde como empresario, no como mero titular del inmueble

Un fundamento importante que avala esos argumentos es que, según la sentencia, el régimen de ocupación de una vivienda turística no puede equipararse a un arrendamiento urbano. Según el Tribunal, el cliente de un apartamento turístico no toma la posesión jurídica de la vivienda en los términos propios de un arrendatario, sino que recibe un servicio prestado en el marco de una actividad económica organizada.

Esta conclusión resulta determinante, porque impide trasladar automáticamente al ocupante la responsabilidad derivada del control del inmueble:

En este sentido, la caída al suelo de la terraza de un vaso de vino, su posterior rotura y precipitación al vacío ha de ser calificado como un riesgo de la actividad empresarial realizada por la demandada, pues es evidente que los huéspedes disponen del material que les ha suministrado la propiedad y que su caída al suelo y posterior rotura es un suceso fortuito y un riesgo subsumible en la indicada actividad empresarial, pues deriva del uso normal, no malicioso y ni siquiera negligente de parte del huésped, por lo que esta sala discrepa de la consideración efectuada en la instancia y entiende en cambio que el suceso ha de ser imputable a responsabilidad de la demandada en el ámbito de lo que al respecto establece el artículo 1910 del Código Civil que hace responsable al “cabeza de familia”, denominación extensible al empresario que explota la vivienda, de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma.

En definitiva, quien organiza la actividad, obtiene un beneficio económico y debe asumir también los riesgos que razonablemente genera dicha explotación.

Acceda al texto íntegro de la Sentencia:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d05475afa5e0a4fda0a8778d75e36f0d/20251103>

Departamento de Derecho Civil y Mercantil

Javier Condomines Concellón - jcondomines@ortega-condomines.com

Jorge Sánchez Rodríguez - jsanchez@ortega-condomines.com

Luigi Chicco - lichicco@ortega-condomines.com



OC ORTEGA
CONDOMINES