

# EL CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURISTICO

Por

Alfredo Robles Alvarez de Sotomayor.  
Catedrático de la Escuela Superior de Comercio de Madrid, Profesor de Derecho Privado de Aplicación Turística de la Escuela Oficial de Turismo.

## INTRODUCCION

El turismo como fenómeno social de masas presenta una perspectiva económica y una vestidura jurídica, debiendo adaptarse esta última al progreso y evolución de las modalidades de prestación de bienes y servicios, que cada día surgen como consecuencia de la diferenciación de la demanda. Por esta razón, la Orden de 17 de enero de 1967, de «Ordenación de los Apartamentos, «Bungalows» y otros alojamientos de carácter turístico», quiere regular las nuevas modalidades de alojamiento turístico distintas de las tradicionales hoteleras, como son, de una parte, el «camping» y las «ciudades de vacaciones», y de otra, los «apartamentos», «villas» y establecimientos similares.

La aparición de estas nuevas modalidades de alojamientos tiene una íntima conexión con la evolución operada, tanto en el propio fenómeno turístico en general, que de minoritario e itinerante ha pasado a ser masivo y residencial, como en la demanda turística en particular, en la que juega ya un papel importante el deseo de un sector considerable de la cliente turística de aprovechar las vacaciones para la reunión y la vida familiar y con el aliciente de disfrutar de unos servicios complementarios que la liberen, al menos en bran parte, de las servidumbres propias del hogar habitual. (De la exposición de motivos.)

### *Tipos de explotación de los alojamientos turísticos.*

La explotación de los citados alojamientos turísticos se ha venido configurando jurídicamente, unas veces, bajo un régimen típicamente hotelero, en el que, junto con el alojamiento, se han prestado al

cliente los servicios complementarios propios de los establecimientos de dicha clase; otras veces, la prestación del alojamiento no ha estado acompañada de una asistencia de servicios, limitándose la relación jurídica entre las partes, a un simple arrendamiento de vivienda amueblada; en otras ocasiones, finalmente, el alojamiento se ha completado con algunos servicios, constituyendo esta explotación una modalidad mixta de las dos anteriores, en la que, sin embargo, se ha acusado ya un claro predominio de la problemática del hospedaje.

Del estudio de la dinámica de este sector de los alojamientos turísticos puede concluirse que a la par que alcanzan un notable y progresivo incremento, su régimen de explotación evolucionaba hacia formas nuevas y autónomas de evidente inspiración en el citado hospedaje tradicional, pero constituyendo una modalidad claramente tipificada, alejado cada vez más del simple arrendamiento de vivienda amueblada, bajo cuya vestidura jurídica dio sus primeros pasos la actividad que nos ocupa.

#### *Principios de la ordenación de los alojamientos turísticos.*

Del texto de la regulación legal se inducen unos principios inspiradores, que son también criterios de interpretación en todos los casos en que se ofrezcan dudas y vacilaciones en su aplicación:

Primero: Sujetar la explotación de los alojamientos turísticos a las normas básicas del Estatuto de Empresas y Actividades Turísticas, de 14 de enero de 1965, siempre que dicha explotación se realice en *régimen empresarial*, ésto es, en forma de empresa o sea, organización de los factores de la producción —capital y trabajo— para obtener un lucro ilimitado con riesgo. Siempre que exista explotación planificada con carácter de *habitualidad*, se estará a lo dispuesto en la misma (Cf., artículo 1.º).

Sin embargo, la falta de tecnicismo jurídico, hace que las normas de la Ordenación sean aplicables tanto si se explotan los alojamientos turísticos, en régimen empresarial, es decir, como actos repetidos y constantes conectados a una organización, como en régimen de operaciones aisladas de escasa relevancia económica y jurídica. Surge el error al confundir el concepto de «habitualidad» con el de «profesionalidad» y ambos con el de explotación en masa. Por esta razón, bas-

tan dos contratos de alojamiento al año, aunque sean de un solo apartamento para aplicar la ordenación, lo cual no deja de suscitar problemas, tanto de interpretación como de aplicación de la normativa vigente.

Segundo: Se diferencian en el seno de la Ordenación los siguientes regímenes de explotación de los alojamientos:

a) Alojamientos explotados en régimen hotelero, es decir, aquellos en que junto a la puesta a disposición y disfrute de un local, se prestan al cliente todos los servicios complementarios propios de los hoteles, tales como manutención y demás actividades y bienes puestos a disposición del cliente que constituyen el contenido del contrato de hospedaje.

b) Alojamientos explotados en régimen de simple arrendamiento de vivienda amueblada por temporada, sin posibilidad de servicios complementarios y que sólo se contratan una vez al año. Quedan al margen de la Ordenación y disciplinados por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

c) Alojamientos explotados en régimen mixto, en los que sin prestarse toda la gama de servicios de la empresa hotelera, puede el inquilino contratar voluntariamente uno o más de aquéllos, aparte de su derecho a los obligatorios.

### *El Contrato de Alojamiento Turístico.*

En la primera figura de contrato tipo creado por la Administración en el ámbito turístico, al que se llama «piedra angular» en la Ordenación. Sus notas tipificadoras parecen ser las siguientes:

a) Contrato normado, o sea configurado directa e inmediatamente por el Estado a través de una serie de disposiciones de derecho necesario que se imponen a la voluntad de las partes.

b) Contrato tipo, en cuanto su contenido es uniforme y viene predeterminedo por obra de la Administración.

c) Contrato con forma escrito obligatoria.

d) Contrato en el que las estipulaciones de las partes ocupan un puesto secundario.

e) Contrato instrumento del tráfico empresarial.

### *Su diferencia con la «vivienda amueblada».*

Se pretende diferenciar claramente el simple arrendamiento de vivienda amueblada del artículo 2.º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1966, o sea a los arrendamientos, cesiones y subarriendo de viviendas con o sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos de la nueva figura del alojamiento turístico.

Para realizar esta distinción se pone el centro de gravedad, en que no sólo se obtiene la transferencia del uso temporal y oneroso de una vivienda, sino que además existen un conjunto de asistencias que recibe el cliente de la empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento, no desvirtuando su naturaleza el que se presten todos o solamente algunos de los servicios que se relacionan en el texto de la ordenación.

### *La distinción con los establecimientos que facilitan alojamiento «día por día».*

La existencia de conjuntos residenciales que simultáneamente reúnen los requisitos propios de los alojamientos turísticos y que prestan alojamiento por tiempo limitado, y en todo caso inferior a una semana, hace que sea preciso distinguirlos con claridad.

En efecto, cuando se preste el alojamiento «día por día» estamos en el ámbito del contrato de hospedaje en su concepción tradicional. La nueva categoría del «Hotel-Apartamento» y «Residencia-Apartamento» que aparece en el artículo 2.º, apartado 3.º) de la Ordenación significa que a estos tipos de establecimientos hoteleros se les exijan simultáneamente:

a) Todos los requisitos y condiciones mínimas según categoría, establecidas en los capítulos II y III de la Ordenación en cuanto participan de la naturaleza de apartamentos.

b) Las demás normas propias de la hotelería por ser establecimientos más hoteleros que apartamentales. En este caso no se utilizará el contrato tipo, sino que entrará en juego el régimen usual de contratación hotelera, bien por escrito mediante el cambio de corresponden-

cia y reservas, bien el verbal cuando el cliente o su representante conciben en recepción o por teléfono el hospedaje.

Para aclarar la diferencia diremos a título de ejemplo que carecería de sentido en una «Residencia-Apartamento» exigir la «formación de inventario» cada vez que ingresase un nuevo huésped. El régimen de reservas también es distinto, pues mientras la hotelera regulada por la Orden de 28 de marzo de 1966 autoriza a pedir el importe de un día por cada diez o fracción de alojamiento, en la explotación de apartamentos es del 25 por 100 por cada mes. Un bloque de apartamentos no podrá ofrecer precios de «pensión completa», aunque posea un restaurante incluso en el mismo edificio, pues automáticamente sería clasificado como hotel. Los precios hoteleros se cotizan siempre «por día» (artículo 10 de la Orden de 28 de marzo de 1966), mientras los de apartamentos es aconsejable tarifarlos para períodos de ocupación mensuales, aunque nada se opone a que se fijen para estancias superiores como mínimo a siete días.

#### *La tipificación empresarial del alojamiento turístico.*

Son requisitos de existencia de un empresario de alojamiento turístico los siguientes:

- a) La disponibilidad de apartamentos, «bungalows» o villas.
- b) La profesionalidad en la explotación, deducida de alguno de los datos de contratación en dos o más ocasiones dentro del mismo año y por tiempo que en conjunto exceda de un mes, o cuando se haga publicidad por cualquier medio.
- c) La cesión del uso o goce de la totalidad del alojamiento en condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización.

La Ordenación no exige que el empresario sea propietario, sino simplemente que tenga la disponibilidad, es decir, la posesión unida a cualquier tipo de convenio que le autorice para realizar la explotación turística del alojamiento. Puede por tanto disponerse de un bloque de apartamentos por arriendo, cesión de uso, negocio parciario o aportación en sociedad sin transmisión de dominio, o cualquier otro, aunque

el sistema de responsabilidades alcanza al empresario hasta el momento en que haya cumplido cuantos compromisos tuviere contraídos en relación con los alojamientos afectados (apartado 2) del artículo 8.º de la Ordenación.

#### *Empresario y director.*

Es empresario (erróneamente llamado «las empresas» en el texto de la Ordenación) la persona individual o jurídica por cuya cuenta y riesgo se explota el alojamiento turístico (Cf. artículo 3.º de la Ordenación), que, como hemos dicho, puede ser persona distinta del propietario o del titular de derechos que permitan disponer de los alojamientos. Lo aquí dicho se insinúa en el apartado *d*) del número 2 del artículo 3.º, cuando nos dice que las solicitudes para realizar la actividad deberán, entre otros requisitos, estar acompañadas de «autorización del propietario del inmueble, cuando no sea éste quien ejerce la actividad».

El empresario será inscrito de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas según el artículo 6.º de la Orden de 20 de noviembre de 1964, reforzando así el régimen de publicidad en garantía de terceros, que en todo momento podrán conocer quién es el responsable de la explotación empresarial. Problema distinto es el de la titularidad de la empresa, que puede transmitirse por cualquiera de los medios valiosos en Derecho, sin que ello en principio afecte a los derechos reales sobre los inmuebles. Se trata más bien de una cesión o traspaso de empresa, que exige para continuar su explotación en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Estatuto Ordenador.

Con la consideración de «Factor» esto es de dependiente mercantil, dotado de un poder de representación típico, que comprende todo lo relativo al giro y tráfico del establecimiento (Cf. artículos 281 y siguientes del Código de Comercio en relación con el artículo 38 de la Ordenación), existirá en los bloques de lujo y primera, que consten de 30 o más unidades, y en los de «segunda» y «tercera», que cuenten con un mínimo de 50, un director, considerados como representantes legales del empresario y por tanto contratará por sí todo lo que se refiera a la gestión como apoderado general. Además, los dependientes de categoría inferior al factor podrán contratar aspectos concretos, refe-

ridos en la práctica a la celebración del contrato de alojamiento, facultad que hay que atender les corresponde en los casos en que no existe director a la conserjería-recepción (Cf. apartado A) del artículo 10 de la Ordenación).

#### *La mediación en la contratación de los alojamientos turísticos.*

Se trata del ejercicio de una actividad profesional tipificada, además de por la dedicación a ella con carácter habitual, por el ánimo de lucro. Pos disposición de la Ordenación (artículo 55) queda sometida a sus normas y al Estatuto de Empresas y Actividades Turísticas.

Calificada como mediación presenta sin embargo algunas peculiaridades. En principio se trata de realizar la usual actividad del mediador, aproximar a los futuros contratantes para que luego éstos lleven a cabo el contrato, quedando fuera de él el mediador. Sin embargo, su extrañamiento del contrato no obsta a que asuma una responsabilidad directa frente a la clientela por cualquier información inexacta que haya proporcionado respecto de las características y circunstancias de los alojamientos y sobre las condiciones de contratación (artículo 57 «in fine»).

La retribución puede percibirla, bien sólo del empresario que le haya confiado el encargo, bien de ambas partes, aunque dadas las características empresariales de la explotación de los alojamientos turísticos, tiende a configurarse más bien como un contrato de agencia, porque normalmente será una relación más compleja derivada de cierta permanencia y duración.

Si fuese una simple intermediación debería ajustarse a las notas definitorias del contrato que se deducen de la importante sentencia de 27 de diciembre de 1962, en la que se dijo: «Merece el carácter de mediador el que pone en relación a dos o más partes para la conclusión de un negocio, *sin estar ligado a ninguna de ellas por relaciones de colaboración, de dependencia o de representación*, no pudiendo obrar como representante o gestor de negocio o arrendador de obra de uno de los contratantes, porque cada una de estas situaciones atenuaría la autonomía o imparcialidad, pudiendo sólo después de la conclusión del contrato del que venga encargado, entrando la actividad que el mediador desenvuelve fuera de estos límites, en el campo del mandato, de la representación, de la comisión, etc., pero no en el de la media-

ción, siendo, pues, lo característico de su actuación que se limite a poner en relación a los futuros contratantes, sin participar él personalmente en el contrato ni como simple mandatario o comisionista suyo.»

Por tanto parece que más que de mediación propia hay que hablar de contrato de agencia, dada la vinculación contractual que podemos deducir de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ordenación que exige la previa autorización escrita del empresario de alojamientos a favor del supuesto mediador, en realidad un promotor de contratos en una zona geográficamente delimitada y por cuya tarea percibirá una retribución.

#### *Contratante y cliente.*

Otros elementos personales del contrato, vistas ya las peculiaridades relativas al empresario, dependientes con poder de representación y mediadores (o agentes diríamos nosotros) son el contratante y el cliente.

El contratante, que puede confundirse con el cliente, es quien asume frente al empresario el cumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato. La confusión de las dos figuras aparece en el artículo 41 de la Ordenación: «El importe total del alojamiento deberá ser satisfecho por el cliente, salvo pacto en contrario, en el momento de la ocupación.» Pero lo cierto es que en el supuesto por ejemplo de una familia todos son «clientes». Pero contratante normalmente sólo habrá uno, el cabeza del grupo. Por esta razón hay obligaciones contractuales que han de ser cumplidas por el contratante, amén de todas las que por disponerlo así la Ordenación han de respetar los clientes. Como tipo de norma que afecta a todos está la del apartado e) del artículo 46 de la Ordenación: «Realizar cualquier actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público», y como norma aplicable sólo al contratante la del artículo 42 sobre exigencia de garantías para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres.

#### *Los límites a la libertad contractual.*

En la ordenación de los alojamientos turísticos —dice el preámbulo de la Orden de 17 de enero de 1967— es piedra angular el contrato

de alojamiento turístico, «contrato-tipo» o normado, en el que se determinan los derechos y obligaciones de las partes con las exigencias imprescindibles a la garantía y seguridad de las mismas, en virtud del cual el cliente obtiene no solo el uso pasivo o receptivo del local y mobiliario —como en el arrendamiento de vivienda amueblada—, sino los activos y positivos beneficios de un hogar, que, aunque eventual, es el producto que ofrecen a los turistas las empresas —bracias a un esfuerzo complejo y a una adecuada organización—, apto en todo momento para conseguir las indispensables condiciones vitales que la vivienda familiar proporciona.

La nota importante que cabe destacar es como por obra de una disposición de rango tan modesto como una Orden, se crean el conjunto de preceptos imperativos contenidos en la misma, así como un contrato tipo de utilización obligatoria, ejemplo claro de la presencia constante del Estado en el sector turístico, que limita y condiciona estrictamente el juego de la oferta y demanda económicas y proporciona al mismo tiempo la vestidura jurídica de los fenómenos disciplinarios.

#### *El contrato tipo, instrumento del tráfico empresarial.*

La contratación de alojamiento en apartamentos, «bungalows», villas o establecimientos similares de carácter turístico se formalizará siempre por escrito, en un contrato que contendrá necesariamente las cláusulas, tanto generales como particulares del contrato tipo fijado por la Administración, del cual se extenderán dos ejemplares, firmando ambas partes y quedando un ejemplar en poder de cada una, con obligación de conservar el empresario durante un año todos los contratos que suscriban (artículos 50 y 51 de la Ordenación).

La peculiaridad de la oferta contractual en el alojamiento turístico es que contiene todos los elementos del contrato, de tal forma que basta decir «sí» para que quede perfeccionado dada la redacción previa del contrato tipo y la obligatoriedad de que acompañe a todas las ofertas, tanto formuladas directamente por las empresas como por intermediarios, simplificando la fase previa y la contratación misma (artículo 52). Además la singularidad de esta oferta, técnicamente la más perfecta, sólo puede verse afectada por los pocos casos en la contraoferta del cliente se formule al modificar algunas condiciones o añadir

algunas estipulaciones que o contraríen lo dispuesto en la Ordenación. En estos supuestos sería necesario que el empresario aceptase las modificaciones propuestas para que el contrato quedase perfeccionado.

#### *El contrato tipo como contrato de adhesión.*

La obligatoriedad de utilización del contrato tipo y las posibilidades de completar su redacción oficial y previa con las cláusulas que dentro del escaso margen de libertad concedido al empresario, éste pueda añadir el formato legal, permiten encuadrar el alojamiento turístico dentro de los llamados contratos de adhesión, fruto aquí no sólo de la diferente potencia económica del empresario frente al cliente de la superioridad técnica y de organización de la empresa, sino como obra de la Administración que ha comprendido la necesidad de tutelar ciertos intereses, uniformando el contenido del contrato, simplificando su estructura interna, creando un modelo que en cierto modo automatiza la contratación y facilita la distancia a través del envío de los ejemplares impresos al futuro cliente.

#### *Las condiciones generales.*

El contrato tipo contiene una serie de condiciones generales que responden a las exigencias de la contratación moderna, que reclama rapidez, seguridad y conocimiento previos de responsabilidades e indemnizaciones tasadas. El turismo no es ajeno a este fenómeno de lo que hoy se llaman «contratos ordenadores del mercado», que al uniformar las condiciones jurídicas de la oferta de un sector de empresas desplazan el centro de gravedad de la competencia jurídica al mejor trato, las condiciones de atención personal y cuidado, en otras palabras a la eficacia interna y externa de la organización, objetivo que coincide con los intereses tanto particulares como generales, y que nos permiten valorar nuestra oferta turística en su conjunto y sobre todo proyectada hacia el extranjero como claramente competitiva a la de otros países.

Cuando las condiciones generales del contrato han sido determinadas por la Administración Pública, su naturaleza es claramente la de fuente de Derecho, con carácter muy semejante a la ley, por lo que el discutido problema de su conocimiento y aceptación por parte

del cliente se simplifica, ya que el primero queda resuelto por formar parte del contrato tipo y la aceptación del cliente ha de hacerse sobre éste.

*El contenido del contrato: los servicios comprendidos.*

Se entiende que el alojamiento en un apartamento, «bungalow» o villa comprende el uso y goce pacífico del mismo, de los servicios e instalaciones anejos a él y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre especificándose los que a continuación se relacionan:

- a) Suministro de agua.
- b) El suministro de energía eléctrica.
- c) El suministro, en su caso de combustible, para la alimentación de la cocina, calentador de agua y calefacción.
- d) La entrega del alojamiento y ropas del mismo en debidas condiciones de limpieza.
- e) La recogida de basuras.

Y como servicios comunes comprendidos en el precio del alojamiento se considera:

- a) Las piscinas.
- b) Las hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propio de piscinas y jardines.
- c) Los parques infantiles y sus instalaciones.
- d) Los aparcamientos. (Art. 20 de la Ordenación.)

*Los servicios no comprendidos.*

Facultativamente se pueden ofrecer toda una gama amplísima de servicios, todos los que se estime oportuno, sin más requisito que la publicidad suficiente exigida en el artículo 29, expidiendo justificantes de los pagos de los clientes, que deben ser conservados como los contratos también durante el plazo de un año a contar desde la fecha de su expedición. Cuando los servicios complementarios se presten

por terceras personas se establece una responsabilidad directa del empresario del alojamiento turístico por la correcta prestación de los mismos.

### *Los precios.*

En la regulación de los precios se manifiesta el carácter fuertemente interventor del Estado, a través del sistema de vigilancia, publicidad, inalterabilidad y demás principios que con carácter general dominan su fijación en las empresas turísticas.

Desde el ángulo del Derecho privado, el pago del precio libremente fijado por los empresarios es la principal obligación del cliente, fijándose normalmente por meses, aunque pueden estipularse hasta por períodos de una semana como mínimo, estando autorizados los empresarios a aplicar un recargo de hasta un 20 por 100 sobre el precio máximo que proporcionalmente corresponda a dicho período.

Cuando se contrate por tiempo que abarque días de diferentes meses, el precio máximo se determinará sumando los que corresponda a los días de los meses comprendidos en el período contratado (artículos 22, 23 y 24 de la Ordenación). Estos precios, que no pueden ser alterados durante el transcurso del año que se refieran y son siempre globales, comprendiéndose en ellos la retribución del personal y cuantos impuestos, arbitrios y tasas recaigan sobre la actividad empresarial, así como sobre la formalización de los contratos. (artículos 25 y 27 de la Ordenación).

### *La reserva de alojamientos.*

Los alojamientos turísticos pueden ser objeto de reserva mediante el oportuno acuerdo entre las partes, pudiendo exigirse al cliente que anticipe en concepto de arras o señal un porcentaje del precio que, como máximo, consistirá.

- a) En un 40 por 100 cuando la reserva se realice por tiempo menor a un mes.
- b) En un 25 por 100 para las reservas por un mes.
- c) En un 15 por 100 cuando la reserva sea por plazo superior al mes.

Dichos porcentajes se referirán al importe total del alojamiento, según el precio pactado, o en defecto de éste conforme al precio máximo que corresponda.

En los casos de anulación de la reserva se deberá devolver al cliente la suma recibida como arras o señal, pudiendo retener en concepto de indemnización:

a) El 5 por 100 de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de treinta días al fijado para ocupar el alojamiento.

b) El 50 por 100 cuando se realice con una antelación entre siete y treinta días.

c) Cuando la anulación se realice con menos de siete días de antelación se podrá retener la totalidad de la señal.

Cesará la obligación de reserva del alojamiento con pérdida de la señal cuando no fuera ocupado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al día fijado para ello, salvo que dentro de este plazo el cliente confirme su llegada, y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía de la señal (artículos 30 a 33 de la Ordenación).

La llamada «señal» en los preceptos citados cumple varias funciones, destacando entre las que estudiaremos a continuación la de ser indemnización tasada propia de un derecho de clara filiación mercantil el movimiento turístico que reclama soluciones rápidas, simples y objetivamente determinadas «a priori», eliminando los criterios subjetivos de responsabilidad y subsiguiente indemnización.

Las mal llamadas «arras o señal» cumplen las siguientes funciones en el contrato de alojamiento turístico:

Primero.—Son prueba de la celebración del contrato

Segundo.—Son anticipo a cuenta del precio total de éste en el momento de la ocupación (artículo 11).

Tercero.—Constituyen la suma de la que se detrae la indemnización legalmente tasada si se producen anulaciones en la reserva, o mejor dicho cuando existe resolución unilateral del contrato por parte del cliente (Cf. artículo 32).

No son técnicamente hablando ni arras penitenciales ni arras pe-

nales, pues no tiene derecho el empresario a hacerlas suyas en la totalidad en los casos de resolución contractual, ni está obligado a devolverlas dobladas caso de incumplimiento.

#### *El cumplimiento del contrato.*

El empresario de alojamientos turísticos deberá poner éstos a disposición del contratante a las cinco de la tarde del primer día del período contratado, y terminará su derecho a la ocupación a las doce de la mañana del día siguiente a aquel en que finaliza dicho período, siempre en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que permitan en su uso inmediato, con posibilidad de utilizar los servicios comprendidos en el precio desde el mismo momento en que se verifique la toma de posesión.

Respecto a los muebles y enseres, se entiende que el cliente está conforme con los mismos y su estado de conservación si no formula reserva alguna de firmar el inventario. Además durante todo el tiempo pactado deberá mantenerse el alojamiento en las condiciones mínimas prescritas por la Ordenación para los de su categoría, pues de no ser así el cliente podrá resolver el contrato con derecho al reintegro del importe correspondiente al período de tiempo no transcurrido, a no ser que se le facilite un nuevo alojamiento de las mismas características (artículos 34, 35 y 44).

#### *El pago del precio y el depósito en garantía.*

Salvo pacto en contrario el importe total del alojamiento deberá ser satisfecho por el cliente en el momento de la ocupación, debiendo deducirse la cantidad que se haya enviado previamente para asegurar la reserva (artículo 41).

Disposición de enorme interés es la del artículo 42 de la Ordenación, que faculta al empresario a exigir para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sean imputables a los clientes, *así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato*, el depósito en el momento de ocupar el alojamiento de una cantidad no superior al 25 por 100 del importe total del precio pactado.

Al término del contrato, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente previas las deducciones que, en su caso, procedan.

Este depósito, otras veces llamado fianza, ni es depósito ni es fianza. No es depósito porque nada se recibe para guarda o custodia, cerrado y sellado, ni fianza porque ésta es una garantía personal y no real. Lo que se entrega es dinero, cosa esencialmente fungible, y en virtud de un título distinto del contrato de depósito (Cf. artículo 1768 del Código Civil) después como suma de la que se detendrá el importe de las indemnizaciones debidas al empresario por razón del incumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato.

#### *Las obligaciones taxativamente impuestas a los clientes.*

Como prohibiciones, y por tanto como obligaciones negativas de no hacer, se imponen a los clientes las siguientes, que a su vez guardan estrecha relación con las exigencias del llamado «depósito», por lo que las estudiamos a continuación.

Según el artículo 46 queda prohibido a los clientes:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que éstas sean, sin autorización escrita de la empresa.

b) Alojjar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada al alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se ha contratado.

d) Introducir materias o sustancias explosivas e inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público.

f) Introducir animales si la empresa lo prohíbe de modo expreso.

g) Utilizar, sin autorización escrita de la empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros obligatorios (agua, energía eléctrica, combustible).

El incumplimiento por los clientes de estas obligaciones faculta al empresario para la resolución del contrato, con devolución de la mitad del importe del alojamiento correspondiente al período de tiempo no transcurrido, reteniendo la otra mitad en concepto de indemnización.

Aparece aquí una anomalía en cuanto al sistema de indemnizaciones, porque estas prohibiciones del artículo 46 se reiteran en la condición general 18 y, por tanto, son «obligaciones derivadas del contrato», que, caso de incumplimiento, podrían indemnizarse sobre la base de la cantidad que se entregó en garantía, como autoriza el artículo 42. Para armonizar el sistema legal entendemos que existen dos sistemas de indemnización. Uno de ellos de carácter singular y fácil de ejecutar; el previsto en el artículo 46 - 2, puesto que se detrae del importe del alojamiento correspondiente al período de tiempo no transcurrido, aunque sólo sea la mitad de este importe, pero en muchos casos la indemnización será de escasa o nula importancia práctica cuando el tiempo del alojamiento esté por vencer. Por otra parte, parece, dados los términos de la Ordenación, que el incumplimiento de estos supuestos concretamente tipificados de violaciones de obligaciones aparte de la resolución contractual sólo dan derecho a la indemnización prevista, mientras que para los múltiples casos de incumplimiento contractual, especialmente de las estipulaciones que se añadan por las partes, la indemnización deberá deducirse de la cantidad entregada como garantía. Como el precio se fija mensualmente en los supuestos usuales, el juego de su exigencia por adelantado y además de la entrega del 25 por 100 como garantía, permite que para alojamientos por plazo superior a cuatro meses o justo para estos cuatro, la garantía equivalga a un mes o más con posibilidad legalmente autorizada de pactar su pérdida, si, por ejemplo, no se respeta el plazo pactado que hay que entender lo ha sido en interés de las dos partes.

Estas responsabilidades hay que entenderlas como propias del derecho privado, puesto que se refieren a la ejecución del contrato, aunque las infracciones por parte de los empresarios de las normas de la Ordenación darán lugar a responsabilidades exigibles en vía administrativa (artículo 60), sin perjuicio de la civil o penal a que expresamente se refieren los apartados 1) y 4) del artículo 23 del Estatuto Ordenador de Empresas y Actividades Turísticas de 14 de enero de 1965.

### *El incumplimiento parcial.*

La Ordenación prevé supuestos de incumplimiento que debemos considerar son totales en cuanto dan derecho a la resolución contractual. Nada dice sobre los casos de incumplimiento parcial, cuando falta alguna de las prestaciones o servicios previstos legalmente o pactados contractualmente. Entendemos que estos supuestos originan también responsabilidad administrativa el poner en relación los artículos 20, 21 y 60, pero consideramos que para los llamados «Servicios complementarios», no para los legalmente obligatorios, puede atemperarse la resolución contractual, ya que su falta de prestación no da derecho a dicha resolución, sino simplemente a que no se pague el precio o se obtengan rebajas si la prestación es defectuosa.

### *El tiempo pactado y la prolongación de estancia.*

Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las Empresas y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos, pudiéndose establecer en los contratos, como garantía del cumplimiento por los clientes de la anterior obligación, el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento.

Además de la percepción de la anterior indemnización, podrá el empresario ejercitar las demás acciones civiles y penales, así como cesar en la prestación de los servicios, que por término del contrato no está obligado a continuar prestando (artículo 45).

En el ámbito del Derecho turístico se da una solución razonable al problema práctico del cliente que se obstina en permanecer bien en el hotel o en alojamiento una vez transcurrido el plazo pactado, o el deducido de las circunstancias en que se celebró el contrato. La garantía relativa al cobro ha de figurar expresamente en los contratos para que no pueda considerarse ilegal. El juego de lo dispuesto en los tres párrafos del artículo 45 nos permite creer que inmediatamente de terminar el plazo pactado se puede cesar en la prestación de los servicios, y que de no existir compromisos contractuales con otro u otros clientes podrá entrar en juego con exigencia también de pago por ade-

lantado del triple del precio máximo por los días que el cliente permanezca en exceso del tiempo convenido como estímulo para que lo abandone.

El sistema articulado de cesación de prestaciones y elevación del precio serán los dos medios de presión legal sobre los clientes remisos para que dejen libre el alojamiento. En cuanto a las demás acciones civiles y penales, realmente las civiles, dada la lentitud del procedimiento ante los Tribunales, tienen escasa eficacia en un tráfico rápido como es el turismo.

#### *La responsabilidad por la custodia de los efectos de los clientes.*

Se considera depósito necesario el de los efectos introducidos por los clientes en los alojamientos, siempre que éstos formen parte de un bloque o conjunto en el que exista conserjería-recepción, respondiendo las empresas como tales depositarias de su pérdida o deterioro, en las condiciones establecidas en los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil (artículo 47 de la Ordenación).

Del examen del precepto se deduce:

1.º Se hace extensivo el contrato de alojamiento turístico un tipo de responsabilidad arcaico, inicialmente establecido sólo para el contrato de hospedaje.

2.º No todos los contratos de alojamiento turístico dan nacimiento a este tipo de responsabilidad; es requisito indispensable que el establecimiento esté formado por «bloque o conjunto en el que exista conserjería-recepción», según el tenor literal de la norma expuesta. Por tanto, se excluye en los supuestos en que el alojamiento se realiza en un «bungalows» o en una villa, ya que no dispondrán de conserjería-recepción, ni evidentemente forman «bloque».

3.º Se trata de una responsabilidad empresarial o, dicho de otra manera, aplicable sólo en los casos en que exista una explotación en la que se den los datos de organización y realización de actos masivos. Quedarán fuera, por tanto, aunque sean alojamientos turísticos, los tipos de explotación habitual, pero de escaso volumen de contratación (por ejemplo, apartamentos explotados por una persona que posee dos o tres y los alquila un par de veces en temporada), supuestos que están más cerca del tipo de la contratación civil que de la del mercantil.

La extensión de la responsabilidad se deduce del texto literal del artículo 1.783: «Se reputa también depósito necesario, el de los efectos introducidos por los viajeros en las fondas y mesones. Los fondistas o mesoneros responden de ellos como tales depositarios, con tal que se hubiese dado conocimiento a los mismos o a sus dependientes, de los efectos introducidos en su caso, y que los viajeros, por su parte, observen las prevenciones que dichos posaderos o sus sustitutos les hubiesen hecho sobre cuidado y vigilancia de los efectos.» Responsabilidad que se extiende a los daños que sufran los efectos de los viajeros, tanto por culpa de los criados o dependientes de los fondistas o mesoneros, como por obra de extraños, pero no los que provengan de robo a mano armada o sean ocasionados por otro suceso de fuerza mayor (artículo 1.784 del C. C.).

Además, son responsables civilmente, en defecto de quienes lo sean criminalmente, cualesquiera personas o «empresas», por los delitos o faltas que se cometieren en los establecimientos que dirijan, siempre que por su parte o la de sus dependientes haya intervenido infracción de los Reglamentos generales o especiales de Policía que esté relacionada con el hecho punible cometido, especie de responsabilidad subsidiaria que estimamos comprende tan sólo los supuestos de explotación empresarial, pero que no es extensiva a los casos de alojamiento turístico en villas o «bungalows» cuando se realiza al margen de la organización empresa, pues no existirá «dirección» del establecimiento ni dependencia por la cual responder.

Modernamente, la tesis del depósito necesario está en crisis, y se mantiene como un anacronismo de nuestro Código Civil. Montado el Derecho turístico con especial atención al ejercicio profesional del empresario, el futuro será aplicar la teoría del riesgo profesional, esto es, el derecho impone una especial responsabilidad cuando por razón de los medios materiales o personales integrados en la empresa se producen riesgos.

## APENDICE

---

Alojamiento (Apartamento, «bungalow», villa, etc.)	Denominación	Categoría del bloque o conjunto	Localidad	Provincia
--	--------------	---------------------------------	-----------	-----------

### CONTRATO-TIPO DE ALOJAMIENTO TURISTICO

En ....., a ..... de ..... de mil novecientos sesenta y ..... Reunidos, de una parte, D. ...., interviniendo como (propietario, gerente, administrador, etc.) de (apartamento, «bungalow», etc.) (denominación), propiedad de ....., situados en (localidad), término municipal de ....., calle ....., número ....., y de otra, D. .... de ....., años de edad, profesión ....., nacionalidad ....., con residencia habitual en ....., calle ....., número ....., y documento de identidad o pasaporte número ....., expedido en ....., actuando (en nombre propio o en nombre y representación de), libremente, y de mutuo acuerdo, formalizan el presente CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURISTICO, con arreglo a las condiciones generales insertas en este documento y a las particulares siguientes:

PRIMERA. El alojamiento se concierta por el plazo de ....., desde el día ..... al ....., ambos inclusive.

SEGUNDA. El mencionado alojamiento tendrá lugar en el (apartamento, bungalow, villa, número o letra), clasificado en la categoría de ..... y sito en (piso, parcela, etc.) del (edificio, bloque, conjunto, etc.) ya reseñado, siendo la capacidad máxima de dicho alojamiento de ..... plaza (....., en dormitorios, y ....., en camas-convertibles colocadas en ..... ) y estando compuesto por ..... dormitorios, ..... salas de estar, ..... dormitorios-salas de estar, ..... comedores, ..... salas de estar-comedor, ..... cuartos de baño, ..... cuartos de aseo, ..... cocina, ..... terraza y (otras posibles piezas), dotados del mobiliario y equipo que figura en el inventario unido al presente contrato.

TERCERA. El precio del alojamiento por el período total contratado es de ..... pesetas, el cual no excede del precio máximo de ..... pesetas, que, de acuerdo con la declaración anual formulada por la Empresa a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, y con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ordenación de Apartamentos, «Bungalows» y Alojamientos similares de carácter turístico, corresponde a dichos alojamientos y período.

En el citado precio se comprende:

- 1.º La remuneración del personal de servicio.
- 2.º Cuantos impuestos, arbitrios y tasas recaen sobre la actividad, así como sobre la formalización de este contrato.
- 3.º La entrega del alojamiento y ropas del mismo en las debidas condiciones de limpieza.
- 4.º Los suministros de agua, electricidad y combustible.
- 5.º El servicio de recogida diaria de basuras.
- 6.º La utilización de las instalaciones comunes siguientes: .....

CUARTA. El precio del alojamiento se hará efectivo (por anticipado, de una sola vez en el momento de ocupar el alojamiento, por semanas, por quincenas, etc.)

QUINTA. El cliente se compromete, al término del contrato, a entregar en idénticas condiciones en que los recibe, tanto el local como el mobiliario y equipo relacionados en el inventario, que firmará en la fecha de ocupación del alojamiento, siendo de su cuenta la reposición y reparación de cuantas pérdidas y deterioros le sean imputables.

SEXTA. Para responder de la obligación de reponer y reparar las pérdidas y deterioros a que se refiere la cláusula anterior, el cliente deposita, en concepto de fianza, la cantidad de ..... pesetas, que le será reintegrada al término del contrato, previas las deducciones que, en su caso, procedan.

SEPTIMA. Para cuantas cuestiones se deriven de la interpretación y ejecución del presente contrato, ambas partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de ....., renunciando a su fuero propio.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente contrato, que se extiende por duplicado, quedando un ejemplar en poder de cada una de ellas. Lugar y fecha, «ut supra».

.....  
Firma de la Empresa,

.....  
Firma del Cliente,

Condiciones especiales (1): .....

#### *Normas sobre la formalización de este contrato*

La Empresa extenderá el presente contrato por duplicado, formando ambas partes los dos ejemplares y quedando un ejemplar en poder de cada una.

Deberán consignarse todos los datos a los que se refieren las cláusulas del contrato.

(1) Los contratantes podrán agregar cuantas estipulaciones estimen pertinentes, siempre que las mismas no se opongan a lo preceptuado en la Ordenación de Apartamentos, «Bungalows» y Alojamientos similares de carácter turístico.

El incumplimiento de estas prescripciones sobre la formalización del contrato no afectará a su validez, pero dará lugar a la responsabilidad administrativa de la Empresa. Sin embargo, serán nulas todas aquellas cláusulas que se opongan a las normas de la Ordenación citada, cuya aplicación prevalecerá entre las partes.

1.º Normas aplicables.—El presente contrato se regirá por las estipulaciones de las partes; por lo dispuesto en la Ordenación de Apartamentos. «Bungalows» y Alojamientos similares de carácter turístico, aprobada por Orden ministerial de 17 de enero de 1967, y, en su defecto, por las normas de Derecho común que le sean aplicables.

2.º Alojamientos.—Los alojamientos deberán reunir, como mínimo, las condiciones establecidas en el artículo noveno de la citada Ordenación, así como aquellas que correspondan a la categoría que osteten, conforme a los artículos 13 al 17 del mencionado texto.

3.º Servicios anejos al alojamiento.—El alojamiento comprende el uso y goce pacífico del apartamento, «bungalow» o villa; de los servicios e instalaciones anejos a él, y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre (piscinas, parques infantiles, aparcamientos, etc.). En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los suministros de agua, electricidad y combustibles; la entrega del alojamiento y ropas del mismo en debidas condiciones de limpieza, y la recogida de basuras (artículo 20).

4.º Servicios complementarios.—La Empresa explotadora de los alojamientos podrá ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estime oportuno (lavandería, limpieza de los alojamientos, bar, restaurante o cafetería, etc.), dando publicidad a los precios de los mismos y expidiendo justificantes de los pagos que, por estos conceptos, efectúen los clientes (art. 21).

5.º Precios.—Los precios a percibir por el alojamiento no podrán exceder de los máximos que para los distintos tipos de alojamientos sean fijados por las Empresas y comunicados por éstas a la Dirección General de Empresas y Actividades turísticas (art. 23).

6.º Determinación de los precios.—Cuando el alojamiento se contrate por períodos de tiempo menores de un mes, las Empresas podrán aplicar un recargo de hasta un 20 por 100 sobre el precio máximo que proporcionalmente corresponda a dicho período. En el caso de que se contrate por tiempo que abarque días de diferente mes, el precio máximo se determinará sumando los que correspondan a los días de los meses comprendidos e nel período contratado (art. 24).

7.º Precios globales.—Todos los precios, tanto por el alojamiento como por los servicios complementarios que ofrezca la Empresa, serán globales, comprendiéndose en ellos la retribución del personal y cuantos impuestos, arbitrios y tasas recaigan sobre esta actividad, así como sobre la formalización de los contratos (art. 27).

8.º Pago del precio.—El importe total del alojamiento deberá ser satisfecho por el cliente, salvo pacto en contrario, en el momento de la ocupación.

Si se hubiera nexigido arras por la reserva de alojamiento, el importe de las mismas deberá ser deducido al satisfacer el precio (art. 41).

9.º Publicidad de precios.—Los precios máximos mensuales fijados a cada tipo de alojamiento figurarán en un cartel, cuyo modelo será facilitado por las Delegaciones Provinciales de Información y Turismo, el cual deberá colocarse en la Recepción-Conservaría en lugar destacado y de fácil localización. Cuando no existiere la mencionada oficina, en cada alojamiento figurarán, asimismo, en cartel cuyo modelo será facilitado por dichas Delegaciones, los precios máximos mensuales que le sean de aplicación (art. 28).

10. Reserva de alojamientos.—Mediante el oportuno acuerdo entre las partes, podrán reservarse los alojamientos anticipando el cliente, en concepto de arras o

señal, un porcentaje del precio, consistente, como máximo, en un 40 por 100 cuando la reserva se realice por tiempo menor a un mes; en un 25 por 100, para las reservas por un mes, y en un 15 por 100, cuando la reserva sea por plazo superior al mes. Dichos porcentajes se referirán al importe total del alojamiento según el precio pactado, o en defecto de éste, conforme al precio máximo que corresponda. En los casos de anulación de reservas, la Empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como arras, pudiendo retener, en concepto de indemnización, el 5 por 100 de dicha señal cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de treinta días al fijado para ocupar el alojamiento, y el 50 por 100, cuando se realice con una antelación entre siete y treinta días. Cuando la anulación se efectúe con menos de siete días, la Empresa podrá retener la totalidad de la señal. Cesará la obligación de reservar al alojamiento, con pérdida de la señal, cuando no fuera ocupado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al día fijado para ello, salvo que dentro de este plazo el cliente confirme su llegada y ésta se produzca antes de que el importe del alojamiento por los días transcurridos exceda de la cuantía de la señal (arts. 30 al 33).

11. Libro Registro de Ocupantes.—Será requisito inexcusable para ocupar los alojamientos la previa inscripción de los clientes en el Libro Registro de Ocupantes, mediante la exhibición de su documento de identidad o pasaporte (art. 36).

12. Ocupación de los alojamientos.—El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las cinco de la tarde del primer día del período contratado y terminará a las doce de la mañana del día siguiente a aquel en que finaliza dicho período (art. 34).

13. Condiciones de los alojamientos en el día de su ocupación.—Los alojamientos estarán a disposición de los clientes desde el día fijado para su ocupación en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza, que permitan su inmediato uso.

En todo caso, los servicios a que se refiere la condición general tercera deberán ser facilitados por la Empresa desde el mismo momento en que se ocupe el alojamiento. Se entenderá que los clientes están conformes con los muebles y enseres que figuran en el inventario, así como con su perfecto estado de conservación y utillaje, si en el momento de la firma del mismo no formulan objeción (art. 35).

14. Fianza.—Las Empresas podrán exigir, para responder a la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres, que sean imputables a los clientes, así como del cumplimiento de las demás obligaciones derivada del contrato, el depósito, en el momento de ocupar el alojamiento, de una cantidad no superior al 25 por 100 de limporte total del precio pactado. Al término del contrato, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza será reintegrada al cliente, previas las deducciones que, en su caso, procedan (art. 42).

15. Reparaciones necesarias para la conservación de los alojamientos.—Los clientes deberán facilitar la entrada en los alojamientos al personal que debidamente autorizado por la Empresa se ocupe de velar por el buen estado de conservación y funcionamiento de aquéllos, quedando obligados a tolerar las reparaciones necesarias (artículo 43).

16. Pérdida de las condiciones del alojamiento.—Cuando una vez ocupado el alojamiento éste dejara de reunir, por causas no imputables al cliente, las condiciones mínimas establecidas en la Ordenación para los de su categoría, aquél podrá optar por rescindir el contrato, con derecho al reintegro del importe correspondiente al período de tiempo transcurrido, a no ser que se le facilite un nuevo alojamiento de las mismas características (art. 44).

17. Desocupación de los alojamientos.—Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre la Empresa y los clien-

tes, éstos deberán desocupar los alojamientos. Las Empresas podrán establecer en los contratos, como garantía del cumplimiento por los clientes de la anterior obligación, el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento. Ello no será obstáculo para el ejercicio de los demás derechos y acciones civiles y penales que pudieran corresponder a la Empresa, así como para que ésta cese en la prestación de los servicios a que se refiere el artículo 20 de la Ordenación, que, por término del contrato, no está obligado a continuar prestando (art. 45).

18. Prohibiciones a los clientes.—Queda prohibido a los clientes:

a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeños que sean, sin autorización escrita de la Empresa.

Zaam6ma ic.fjc(6ci0Acinb6m

b) Alojarse mayor número de personas que el que corresponda a la capacidad máxima fijada al alojamiento.

c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se ha contratado.

d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

e) Realizar cualquier actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público.

f) Introducir animales si la Empresa lo prohíbe de modo expreso.

g) Utilizar, sin autorización escrita de la Empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros a que se refiere el número dos del artículo 20.

El incumplimiento por los clientes de alguna de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la Empresa para rescindir el contrato, con devolución de la mitad del importe del alojamiento correspondiente al período de tiempo no transcurrido, reteniendo la otra mitad en concepto de indemnización (art. 46).

19. Responsabilidad por pérdida o deterioro de los efectos introducidos por los clientes.—Se considerará depósito necesario en de los efectos introducidos por los clientes en los alojamientos, siempre que éstos formen parte de un bloque o conjunto en el que exista Conserjería-Recepción, respondiendo las Empresas, como tales depositarias, de su pérdida o deterioro, en las condiciones establecidas en los artículos 1.783 y 1.784 del Código Civil (art. 47).

20. Reclamaciones.—Las Empresas deberán tener a disposición de los clientes un Libro oficial de Reclamaciones, cuya existencia se anunciará en lugar de fácil lectura para los mismos. Las Empresas quedan obligadas a dar cuenta a la Delegación Provincial de Información y Turismo de toda reclamación sentada en el libro dentro de las veinticuatro horas siguientes a su inserción. En toda reclamación harán constar los clientes su nombre, domicilio y número del documento oficial de identidad, así como la fecha en que formulan la queja.

De este tipo de contrato hay traducción del autor al francés, inglés y alemán.



## R E S U M E

ALFREDO ROBLES ALVAREZ DE SOTOMAYOR: *Le contrat de logement touristique.*

L'auteur analyse le contrat de logement touristique comme une nouvelle formule dérivée de l'hébergement traditionnel, avec des caractéristiques spéciales qui lui donnent la forme d'un type autonome. Il analyse le sens et les limites du contrôle de l'Etat, qui sont reflétés dans un contrat-type et dont les clauses sont fixées d'avance par l'Administration, donnant à ce contrat d'adhésion une forme très complète du point de vue technique. Il analyse ensuite les services compris dans la convention, les particularités du régime des prix et de la réserve, avec une attention spéciale au nommé «dépôt de garantie», dont les fonctions multiples dans la dynamique contractuelle prennent un relief spécial dû à la nature de la clientèle des logements touristiques.

Le contenu du contrat, les cas d'inaccomplissement partiel et tout spécialement le problème du prolongement du séjour, sont analysés avec toute l'attention qu'ils méritent, surtout en ce qui concerne la cessation des services lorsque le délai accordé est épuisé.

Finalement, on fait la référence nécessaire à la responsabilité découlant de la protection des effets des clients, encadrée en principe dans le système général de l'hôtellerie.

## S U M M A R Y

ALFREDO ROBLES ALVAREZ DE SOTOMAYOR: *The contract of tourist lodging.*

The author studies the contract of tourist lodging as a new pattern derived from traditional lodging with special features which conform it as autonomous. The limits and state supervision are reflected in a certain pattern of contract which clauses are already established by the administration making thus of this adhesion contract technically a very complete figure. Afterwards the services comprised in the covenant are studied, the peculiarities of the price regime and the reservation devoting an special attention to the so called «guarantee deposit» which diversity of functions inside the dynamic of the agreement are brought out on account of the type of clientele in the tourist lodgments.

The contents of the contract, the cases of partial noncompliance and specially the problem of lengthening of the stay are analyzed with the attention they deserved, above all the specialities of ceasing the services when the term comes to an end. Lastly a reference is made regarding the responsibility for the custody of the clients effects, within the general system of hostelry.

## ZUSAMMENFASSUNG

ALFREDO ROBLES ALVAREZ DE SOTOMAYOR: *Der Unterkunftsvertrag im Fremdenverkehr.*

Der Verfasser untersucht die Verträge im touristischen Gastbetrieb als eine neue vom herkömmlichen Beherbergungswesen abgeleitete Form.

Er analysiert die Grenzen und die Bedeutung der staatlichen Intervention, die ihren Niederschlag in einem Modelvertrag finden, dessen Klausel, von vornherein durch die Verwaltung festgelegt sind und aus diesem Vertrag ein technisch vollständiges Dokument machen.

Danach studiert er die im Vertrag mit einbezogenen Dienstleistungen, die Besonderheiten des Preiswesens und der Reservierungen, unter besonderer Berücksichtigung, der sogenannten «Kautions», dessen vielfältige Funktionen innerhalb der Vertragliche Dynamik, dank der Eigenart der Kundschaft im diesem Betrieben, stark hervor treten.

Der inhalt des Vertrags, die Fälle von teilweiser Nichteinhaltung, un vor allem das Problem der Aufenthaltsverlängerung werden mit der gebotenen Aufmerksamkeit analysiert insbesondere die eigentümlichkeiten beim einstellen der Dienstleistungen, wenn die vereinbarte Frist abgelaufen its.

Schlisslich wird der norwendige Hinreis auf die Verantwortlichkeit für die Aufbewahrung des Gepäks und der Wertsachen der Kunden gegeben. Diese Verantwortung ist grundsätzlich im allgemeinen Program des Hotelwesens festgelegt.