



Contratos de explotación hotelera

Dentro de los establecimientos hoteleros cabe distinguir dos grupos:

■ **Hoteles.** Dentro de éstos se distinguen, a su vez, tres modalidades:

- **Hotel:** establecimiento que facilita alojamiento con o sin servicios complementarios, de modo profesional y habitual mediante precio, y que no dispone de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos, ni se encuentra situado en las proximidades de carreteras que facilitan alojamiento en departamentos con garaje y entrada independientes para estancias de corta duración.
- **Hotel-apartamento:** establecimiento hotelero preparado con instalaciones para la elaboración y el consumo de alimentos.
- **Motel:** establecimiento que facilita el acceso independiente y posee garaje.

■ **Pensiones.** Son establecimientos que no reúnen las condiciones del grupo de hoteles y se dividen en dos categorías identificadas por estrellas.

Los hoteles se clasifican en cinco categorías identificadas por estrellas, teniendo en cuenta sus ca-

racterísticas y la calidad de las instalaciones y servicios que ofrecen. Es obligatoria la exhibición de una placa normalizada junto a la entrada principal, en la que figure el distintivo correspondiente al grupo y a la categoría del hotel.

Para que un hotel esté incluido en una categoría u otra, se deben tener en cuenta los siguientes datos relativos a sus instalaciones:

- El edificio.
- La calidad de suelos, paredes y techos.
- Climatización (aire acondicionado, calefacción...).
- Superficie de dormitorios, cuartos de baño, escaleras o comedor.
- Número de ascensores.
- Calidad del mobiliario, vajilla, cristalería, cubertería y lencería.

Explotación de un establecimiento hotelero

Cabe distinguir las siguientes formas de explotación:

- **Explotación directa** por el empresario, que puede ser propietario del hotel.
- Mediante el **contrato de gestión hotelera.** El gestor profesional explota, median-



te contraprestación, el establecimiento hotelero en nombre y por cuenta del propietario. La cadena (el gestor) asume sólo la gestión siendo el riesgo por cuenta del propietario del hotel.

- El empresario puede arrendar el hotel, bien mediante la figura del **arrendamiento de uso distinto de vivienda** regulado en la LAU, o bien mediante el contrato de **arrendamiento de industria**, asumiendo el arrendatario la gestión y el riesgo de la explotación.

- Mediante el **contrato de franquicia hotelera**, asumiendo el propietario del hotel tanto el riesgo como la gestión.

Dentro de los contratos de explotación hotelera, vamos a hacer un breve análisis de las siguientes formas contractuales:

- Contrato de gestión hotelera.
- Contrato de arrendamiento de inmueble de uso hotelero.
- Contrato de arrendamiento de negocio hotelero.
- Franquicia hotelera.

1. Contrato de gestión hotelera

Los hoteles presentan la peculiaridad de necesitar un especialista en la gestión, algo que lo diferencia de otros inmuebles, como, por ejemplo, las oficinas, donde la gestión es in-

existente o está al alcance de cualquier empresa o, incluso, de un particular.

Estamos ante un contrato atípico que carece de regulación en nuestro ordenamiento jurídico.

En virtud de este contrato, una cadena hotelera gestiona la llevanza del negocio hotelero a cambio de un canon por dicha gestión, recibiendo el propietario del inmueble como titular del negocio hotelero los resultados de dicha gestión y asumiendo, a su vez, los riesgos del negocio.

a) Obligaciones de las partes

Como **obligaciones del gestor**, figuran las siguientes:

- **Administración.** El gestor debe gestionar el hotel en nombre e interés del propietario, y para ello asume las siguientes medidas:
 - Actividades de publicidad y marketing.
 - Dirección del personal del hotel en lo relativo a la marcha, funcionamiento y mantenimiento del hotel.
 - Contratación de todos los suministros y servicios necesarios.
 - Distribución y asignación de recursos económicos y contabilidad.
 - Asesoramiento de decoración e interiorismo.



- **Información y rendición de cuentas.** El gestor debe informar al propietario del hotel de sus actuaciones de manera periódica, al menos una vez al año. Para ello, el propietario debe poner en conocimiento del gestor toda la información que sea útil y esté relacionada con la administración del hotel.
- **Sometimiento a las instrucciones del titular del hotel.** En algunos contratos se limita mucho la capacidad de actuación del titular, incluyendo cláusulas de no injerencia de éste en la gestión del hotel.
- **Formación o instrucción del personal no director.** Esta obligación ha de pactarse expresamente, especificando los medios a través de los cuales se va a llevar a cabo (cursos, seminarios, estancias temporales en otros hoteles de la cadena, etc.).

Como **obligaciones del propietario**, destacan las siguientes:

- **Entregar el hotel al gestor.** Comprende la obtención de los permisos y licencias administrativas necesarias, así como el pago de los impuestos relativos a las propiedades inmobiliarias del hotel.
- **Remunerar al gestor.** El pago suele ser periódico, mensual o trimestral, pudiendo

establecer las partes libremente el sistema de remuneración que consideren adecuado, siendo habitual el sistema de comisión, aplicando un porcentaje sobre la facturación total del hotel, o bien una retribución fija.

- **Dotar un fondo de maniobra adecuado para la gestión del hotel.** Se calcula en función del número de habitaciones que tenga el hotel, pactando una cantidad determinada por cada habitación.
- **Poner a disposición del gestor la documentación necesaria para la gestión.** Conlleva otorgar poderes de disposición al gestor para el ejercicio diario de la actividad.
- **Satisfacer al gestor todos los gastos realizados para la administración del hotel:** gastos de publicidad, selección de personal, asesoría, etc.

b) Forma y duración del contrato

Rige el principio de libertad de forma, por lo que no precisa de forma alguna para su validez. No obstante, en la práctica, lo normal es que el contrato conste por escrito especificando las obligaciones de las partes, su duración, etc.

Respecto a su duración, las partes pueden pactar la que estimen oportuna, siendo usual una duración larga (más de 10 años). Se prevé



la posibilidad de prórroga por períodos más cortos.

c) Extinción del contrato

El contrato de gestión hotelera se extingue por las siguientes causas:

- **Transcurso del tiempo pactado.** Si ambas partes continúan con la gestión del contrato, una vez transcurrido el plazo, éste se considera indefinido.
- **Terminación unilateral.** Existe un derecho de desistimiento unilateral, si bien con la obligación de dicha parte de abonar las indemnizaciones correspondientes si se contraviene lo pactado.
- **Resolución.** Cada una de las partes puede dar por finalizado el contrato en cualquier momento y sin necesidad de preaviso, cuando por la otra parte se produzca un incumplimiento de las obligaciones establecidas.

2. Contrato de arrendamiento de inmueble de uso hotelero

Es un arrendamiento urbano para uso distinto del de vivienda, por lo que se aplican las normas de la LAU para este tipo de contratos, concretamente para el supuesto del ejercicio de una actividad empresarial. Es, en esencia, un arrendamiento de local de negocio.

En este tipo de contrato, el empresario arrendatario se encarga de gestionar el hotel, corriendo con los riesgos del negocio y pagando una renta fija por el alquiler del edificio. El arrendador (propietario) no interviene en la llevanza del negocio, ni tampoco asume ningún riesgo.

3. Contrato de arrendamiento de negocio hotelero

El arrendamiento de negocio hotelero o arrendamiento de hotel es un arrendamiento de industria o de empresa, ya que recae sobre toda una actividad mercantil y no sólo sobre un inmueble.

El objeto del arrendamiento de negocio hotelero es más amplio que el mero alquiler del local, ya que incluye, además del propio inmueble, el negocio con los trabajadores empleados, el mobiliario, las instalaciones, etc.

Es habitual incluir en el contrato un anexo que recoja un inventario, en el que se describan los diferentes elementos sobre los que recae el contrato (empleados, bienes, instalaciones, mobiliario, enseres, etc.), que ha de ser devuelto al finalizar el arrendamiento.

Corresponde al arrendatario el ejercicio de la actividad, y el riesgo que de ella se pueda derivar.

Este contrato no se rige por la LAU, sino por la voluntad de las partes, y en su defecto por el Código Civil.



4. Franquicia hotelera

Es un contrato por el cual un empresario hotelero propietario de una marca reconocida concede a otro empresario de alojamiento una licencia, para la utilización de un conjunto de elementos que defina la realización de una actividad empresarial o la prestación de un servicio.

La franquicia supone la utilización de:

- La identidad corporativa del franquiciador.
- El know-how.
- Los servicios de relaciones públicas y publicidad.
- La coordinación de bases de datos y central de reservas.
- Programas de formación.

La gestión del contrato incumbe al propietario del hotel, o a un empresario al que se le haya arrendado el establecimiento.

El franquiciador tiene la facultad de inspeccionar el hotel, con el objeto de asegurar que los servicios que en él se prestan cumplen con los parámetros de calidad establecidos para los establecimientos de la calidad hotelera.

La **remuneración** consiste en:

- Un **canon fijo**, que persigue la recuperación de los costes del franquiciador (protección de la marca, formación del personal, etc.).

CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN HOTELERA

<p>CONTRATO DE GESTIÓN HOTELERA</p>	<p>En virtud de este contrato, una cadena hotelera gestiona la llevanza del negocio hotelero a cambio de un canon por dicha gestión, recibiendo el propietario del inmueble como titular del negocio hotelero los resultados de dicha gestión y asumiendo, a su vez, los riesgos del negocio.</p>
<p>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DE USO HOTELERO</p>	<p>Es un arrendamiento de local de negocio, donde el empresario arrendatario se encarga de gestionar el hotel, corriendo con los riesgos del negocio y pagando una renta fija por el alquiler del edificio.</p>
<p>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NEGOCIO HOTELERO</p>	<p>Es un arrendamiento de industria o de empresa, ya que recae sobre toda una actividad mercantil y no sólo sobre un inmueble. Incluye, además del alquiler del local, el negocio con los trabajadores empleados, el mobiliario, las instalaciones, etc.</p>
<p>FRANQUICIA HOTELERA</p>	<p>Es un contrato por el cual un empresario hotelero propietario de una marca reconocida concede a otro empresario de alojamiento una licencia, para la utilización de un conjunto de elementos que defina la realización de una actividad empresarial o la prestación de un servicio.</p>



- Un **canon variable**, que depende de los resultados.

Contratos de hospedaje

El hospedaje es un contrato por el cual una persona se obliga a prestar a otra alojamiento, con una serie de servicios inherentes (limpieza, agua, luz, etc.) y con o sin suministro de alimentación, a cambio de un precio determinado. Se refiere a la relación que se establece entre el empresario y el turista, que va a alojarse y a disfrutar del hotel.

1. Obligaciones de las partes

Por lo que respecta al **hotelero**, las obligaciones que debe asumir son las siguientes:

- **Admitir la clientela.** Los establecimientos hoteleros tienen la consideración de establecimientos abiertos al público.
- **Informar a los clientes** sobre los precios de los servicios ofertados, y la normativa de aplicación al establecimiento.
- **Prestar los servicios** en los términos contratados.
- **Facturar los precios** con arreglo a los usos y costumbres y márgenes comer-

ciales habituales existentes en establecimientos análogos.

- Cumplir con la obligación de **custodia** de los efectos personales de los viajeros, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se haya dado conocimiento de dichas pertenencias al personal del hotel.
- Que los viajeros observen las prevenciones que se les hagan, sobre cuidado y vigilancia de las mismas.

El **huésped**, por su parte, tiene las siguientes obligaciones:

- **Pagar el precio** de los servicios facturados en el tiempo y lugar convenidos.
- Observar las **normas usuales de urbanidad**, higiene y convivencia.

2. Derecho de admisión

Los hoteles, por ser establecimientos abiertos al público, tienen acceso libre no pudiendo restringirse este derecho por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra circunstancia personal o social.

Sólo se pueden establecer ciertas limitaciones por razón de edad, moralidad, higiene, enfermedad o convivencia.