

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES**

Monografía de graduación de la carrera Licenciatura en Turismo

**“El Contrato de Hospedaje y la ley de
locaciones urbanas”**

Alumno: Guillermo Lucas Archimio

Matricula: 12789

Asesor docente: Dr. Leonardo Perez Hegi

Año: 2011

PRÓLOGO

Como cualquier actividad originada por el hombre, la interrelación es inevitable, es así que turismo y derecho se ven fuertemente ligados por cuanto encausan derechos y obligaciones derivadas del usufructo de la recreación, de la prestación de servicios, y del cumplimiento de lo que por contrato - o no- se establece como satisfactor. Es aquí, en este último punto, donde puede existir divergencia entre usuario y el facilitador del hospedaje en este caso, el derecho como ciencia que estudia la convivencia social y permiten resolver los conflictos intersubjetivos, se inmiscuye y plantea abordajes, doctrinas y jurisprudencia.

Es importante tener en cuenta de la existencia de normativas, es decir legislaciones, que regulan la actividad, pero que tal nuestra división de poderes el área que las elabora no las controla, y a su vez quien las controla, no las juzga. En otras palabras, Poder Legislativo, Poder Ejecutivo y Poder Judicial se conectan pero no se superponen.

Es objetivo de este trabajo monográfico visualizar en el marco de lo que por labor parlamentario se ha normado, por decreto ejecutivo se ha promulgado y por derecho positivo se ha resuelto. La sustentabilidad de la actividad hotelera y extrahotelera no es mensurable solo por la rentabilidad económica, aunque este sea fin último, sino también por la predictibilidad de la misma actividad, entendiendo por esto que las regulaciones atiendan las modificaciones que va sufriendo la misma, y rápidamente modifiquen o deroguen cuestiones en desuso, cláusulas abusivas o situaciones no contempladas, con el fin de que derecho vigente se transforme en positivo. Es decir lo normado no genere conflicto de intereses, pueda ser aplicado y controlado.

Es importante recalcar que la terminología utilizada en este trabajo monográfico se relacione más con el derecho que con el turismo, razón por la cual llamaremos locatario y locador, cuando se hable de un alquiler, y posadero y huésped, cuando nos refiramos a un contrato de hospedaje.

ÍNDICE

PRÓLOGO	2
ÍNDICE	3
1.- PEQUEÑA RESEÑA HISTÓRICA DEL HOSPEDAJE	5
2.- LA NORMATIVA	5
2.1.- NORMATIVAS VIGENTES. DEL ALOJAMIENTO HOTELERO. LEY 18.828/70 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1.818/76. DECRETO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES 659/07. SU COMPARACIÓN.-	6
2.2.- NORMATIVAS VIGENTES. DEL ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO EN CASA O DEPARTAMENTO. LEY 23.091. CONTRATO DE LOCACIONES URBANAS. DECRETO REGLAMENTARIO 659/07 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. PROYECTO DE LEY PARA MODIFICAR LA LEY DE LOCACIONES URBANAS.- ..	7
2.2.1.-LEY 23.091.CONTRATO DE LOCACIONES URBANAS.-	7
2.2.2.- DECRETO REGLAMENTARIO 659/07.....	14
2.2.3.- PROYECTO DE LEY CON EL OBJETO DE CONTEMPLAR EN LA LEY 23.091 LAS LOCACIONES CON FINES TURÍSTICOS.....	15
3.- EL CONTRATO DE HOSPEDAJE, DE SU NATURALEZA JURÍDICA, DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES. APLICABLES A HOTELES, APART HOTELES, HOSTERÍAS, RESIDENCIAL “A” Y “B”, CABAÑAS Y BUNGALOWS, BED AND BREAKFAST, ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS RURALES, HOSTELS.....	18
3.1.- CONCEPTO.....	18
3.2.-NATURALEZA JURÍDICA.....	19
3.3.- NATURALEZA DE LA RESPONSABILIDAD DEL POSADERO.....	20
3.4.- DEBERES DEL POSADERO.....	22
3.5.- INCUMPLIMIENTO DEL POSADERO DE DAR ALOJAMIENTO.....	36
3.6.- OBLIGACIÓN DE PRESTAR SERVICIOS.....	37
3.7.- OBLIGACIONES DE NO HACER.....	40
3.8.- OBLIGACIÓN DE BRINDAR SEGURIDAD.....	42
3.9.- PERÍODO EN QUE ES RESPONSABLE EL POSADERO.....	43
3.10.- MOTIVOS DE EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL POSADERO.....	44
3.11.- PERSONAS POR LAS QUE RESPONDE EL POSADERO.....	45

4.- DEBERES DEL HUÉSPED.....	46
4.1- PAGO DE TARIFA.....	46
4.2.-OTROS DEBERES.....	48
CONCLUSIONES	49
BIBLIOGRAFÍA.....	50

1.- Pequeña reseña histórica del hospedaje

El contrato de alojamiento surge desde el momento en que el hombre deja de ser nómada. En la época Romana el hospedaje sufre un auge importante y se definía el *hospitium* como: la relación que vinculaba a un ciudadano romano como un viajero, luego, era un turismo receptor. En aquella época el contrato se reguló en el código de Justiniano, estaba vinculado a los más pobres; el viajero rico llevaba consigo todo lo necesario y se desplazaba a una 2ª residencia de su propiedad.

El hospedaje profesional surge para las clases más desfavorecidas y las primeras empresas profesionales son las mansiones o *stationes*, posteriormente surgen las posadas, que recorrían todas las vías del imperio, por tanto, en esa etapa el contrato de alojamiento de hospedaje alcanza un desarrollo tan amplio como el del imperio, económica y jurídicamente, es decir, se obtienen beneficios y se regula exhaustivamente. (Los conflictos de hospedaje en la no regulada expresamente por las normas romanas se solucionaban por la vía pretoriana).

En la Edad Media el contrato de hospedaje como turismo sufre un retroceso por la existencia de enfermedades y la inseguridad en los caminos hace que los únicos movimientos sean los religiosos (peregrinaciones) y de ahí se deduce que ese pasa del hospedaje profesional (cesión de habitación a cambio de precio) a la hospitalidad (cesión de habitación gratuitamente). Los lugares de hospitalidad eran conventos, hospederías y los castillos o casas feudales. En la Edad Moderna los descubrimientos hacen que aumenten los viajes, el progreso técnico mejora los transportes y esto hace que se vuelva al hospedaje profesional. Las empresas en esta época son las ventas, los mesones y las sillas de posta (como un motel actualmente).

La situación de auge del contrato de alojamiento se mantendrá durante todo el S. XIX de tal manera que el código de Napoleón de 1804 regula exhaustivamente el contrato de hospedaje, el código civil italiano de 1865 también realiza una regulación del contrato de alojamiento, mientras que nuestro Código Civil de 1889, curiosamente no regula específicamente el contrato de hospedaje, sino que se refiere a él en algunos preceptos aislados tales como el art. 1783 o el 1922.

2.- La Normativa

Para tener conocimiento cabal de que hablamos cuando nos referimos a alojamiento turístico no podemos dejar de hablar de la actividad a la que atañe. Se entiende por turismo, según la O.M.T, a las actividades que realizan las personas (turistas) durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período consecutivo inferior a un año y mayor a un día, con fines de ocio, por negocios o por otros motivos.

A partir de allí es que difícilmente pueda caracterizarse a un alojamiento u hospedaje, como no turístico o no apto para ello, atento a que esta definición así mencionada permite el desarrollo de esta actividad donde sea y por las necesidades que uno considere. Tal vez sea por ello que encontremos tantas tipologías y formas de brindar el servicio. Carecemos de legislación nacional que contemple diferentes modalidades de alojamiento, y en el orden provincial, más exactamente en la provincia de Buenos Aires, se sanciona en el 2007 una ley más abarcativa, que más allá de tipificar el hospedaje regula derechos y obligaciones que surgen de la relación comercial.

2.1.- Normativas vigentes. Del alojamiento hotelero. Ley 18.828/70 y su decreto reglamentario 1.818/76. Decreto de la provincia de Buenos Aires 659/07. Su Comparación.

	Decreto nacional 1818/76	Decreto provincial 659/07
Título	Ley Nacional de Hotelería	Reglamento de Reclasificación y Recategorización de los alojamientos turísticos
Organismo de Aplicación	Subsecretaria de Estado (hoy Ministerio de Turismo)	Secretaría de Turismo y Deporte (hoy Secretaria de Turismo)
Ámbito de aplicación	República Argentina	Provincia de Buenos Aires
Establecimientos comprendidos	Zonas Turísticas, o incluidas en planes de promoción turística, o aquellos determinados por el organismo que sean de interés para el turista.	No delimita zonas
Categorización	Hotelera	Hotelera y Extrahotelera
Clasificación Hotelera	Hoteles de 1 a 5 estrellas Hosterías de 1 a 3 estrellas Motel de 1 a 3 estrellas	Hoteles de 1 a 5 estrellas Apart Hotel de 1 a 5 estrellas Hostería de 1 a 3 estrellas Residencial “A” y “B” Cabañas o Bungalows de 1 a 3 estrellas
Clasificación Extrahotelera	No Posee	Hostel Bed & Breakfast Alojamiento turístico Rural Casa o departamentos Casa de Familia
Sistema de Clasificación	Por cumplimiento de las disposiciones	Scoring
Organismos de Apoyo	Consejo hotelero Nacional	Comisiones Mixtas Estatales (municipal + provincial), Federación Empresaria hotelero Gastronómica de la Provincia de Buenos Aires
Vigencia de la categorización	Sin límite	3 años
Notificación de las modificaciones	Dentro de los 30 días de producidas	Dentro de los 30 días de producidas
Aspectos tenidos en cuenta	Principalmente de medida edilicias	No solamente medidas edilicias, sino también lo referido a servicios ofrecidos.
Medidas estructurales	No se modifican	

2.2.- Normativas vigentes. Del alojamiento extrahotelero en casa o departamento. Ley 23.091. Contrato de locaciones urbanas. Decreto reglamentario 659/07 de la provincia de Buenos Aires. Proyecto de Ley para modificar la ley de locaciones urbanas.

Obligaciones del locador

- a) Entregar el inmueble.
- b) Mantener la cosa en buen estado.
- c) Mantener al locatario en el uso y goce pacífico del inmueble.
- d) Pagar Mejoras.
- e) Pagar cargas y contribuciones.

Obligaciones del locatario.

- a) Usar y gozar el inmueble conforme a derecho.
- b) Conservar el inmueble en buen estado.
- c) Pagar el alquiler o canon locativo.
- d) Restituir el inmueble al finalizar el contrato.
- e) Avisar al locador de toda usurpación o turbación de derecho.
- f) No puede hacer obras que perjudiquen al inmueble.

2.2.1.- Ley 23.091. Contrato de locaciones urbanas.

Disposiciones generales

ARTÍCULO 1° — Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

ARTÍCULO 2° — Plazos. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos. Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;

b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;

c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;

d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;

e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

ARTÍCULO 3° — Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

ARTÍCULO 4° — Fianzas o Depósitos en Garantía. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

ARTÍCULO 5° — Intimación de pago. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

CAPITULO II

De las locaciones destinadas a vivienda

ARTÍCULO 6° — Períodos de pago. El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

ARTÍCULO 7° — Pagos anticipados. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores de un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

ARTÍCULO 8° — Resolución anticipada. El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

ARTICULO 9° — Continuadores del locatario. En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

CAPITULO III

De la promoción de locaciones destinadas a vivienda

ARTICULO 10. — Creación y características. Créase un sistema con medidas de

promoción para locaciones destinadas a vivienda, con las siguientes características:

- a) Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes;
- b) Instrumentación por contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- c) El plazo mínimo de la locación será de tres años;
- d) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del locatario, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. Asimismo cubrirá al grupo familiar locatario en los supuestos de fallecimiento del titular, incapacidad total permanente o temporaria del mismo y en todo caso de gravedad justificada. La prima será pagada en partes iguales entre el locador y el locatario;
- e) El precio de la locación será reajustado trimestralmente según índice de actualización elaborado oficialmente por los Institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y, salarios, promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un 20 por ciento no acumulativo;
- f) Las viviendas que podrán incorporarse al sistema deberán ser las comprendidas en las características de común o económica de la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Vivienda y Urbanismo;
- g) Los beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes.

ARTICULO 11. — Beneficios Impositivos. Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles con características de vivienda común o económica, que se destinen a locación de vivienda familiar permanente, o incorporen viviendas de estas características al presente régimen de promoción, gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establezcan.

Para la calificación de vivienda común o económica a la que se hace referencia en la presente ley, deberá atenderse a las disposiciones de la Resolución 368/76 dictada por la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

ARTICULO 12. — Destino de las inversiones. Para gozar de los beneficios impositivos a que se refiere el artículo precedente en materia de inversiones deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- a) Las inversiones deberán destinarse a:
 - 1) La construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley;
 - 2) La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigor de esta ley, así como las mejoras necesarias para poner en condiciones de habitabilidad el inmueble, realizadas a partir de dicha fecha;
 - 3) La compra de unidades de vivienda concluidas o en construcción al momento de entrar en vigencia esta ley, y siempre que dichas viviendas no hubieran sido afectadas a los beneficios del presente régimen o hubieran gozado de los conferidos por la Ley N° 21.771.
- b) Las unidades de vivienda comprendidas en el inciso a) precedente, deberán destinarse a la locación de vivienda familiar permanente, acreditándose tal destino mediante contratos de locación celebrados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

ARTICULO 13. — Beneficios. Los beneficios a que se refiere el artículo 11 para el caso de inversiones en inmuebles son los siguientes:

- a) En la liquidación del impuesto a las Ganancias podrán deducirse:
 - 1) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de

nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno.

2) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la terminación de las construcciones de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno, y para la realización de las mejoras contempladas en el artículo 12 inciso a) apartado 2.

3) Las sumas efectivamente invertidas en el ejercicio fiscal correspondiente en la compra de unidades de vivienda sin uso, excluido el valor del terreno, que se formalice fehacientemente a partir de la vigencia de esta ley. En el caso de viviendas en construcción, adquiridas para su terminación, dicha deducción no obstará a la prevista en el apartado 2 precedente, respecto de las sumas que se inviertan para la terminación de las unidades de vivienda y su infraestructura.

A los fines precedentes, cuando el precio de la compra se refiera indiscriminadamente al valor del terreno y a las mejoras, la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición. Si se desconociera dicho avalúo o el mismo no discriminara los valores relativos a la tierra y a las mejoras, se presumirá, salvo prueba en contrario, que estas últimas representan el sesenta y seis por ciento (66%) del precio de compra, proporción que se elevará al ochenta por ciento (80%) en el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de la Ley N° 13.512 y sus modificaciones, de propiedad horizontal.

No se encuentran comprendidos en este apartado los inmuebles que hubiesen sido afectados a los beneficios de esta ley o que hubieren gozado de los conferidos por la Ley N° 21.771.

Las sumas deducibles serán las invertidas en la compra de los inmuebles y en su caso, en la adquisición de los bienes y en la locación de los servicios que conforman el costo de la edificación, su infraestructura y los honorarios profesionales.

A los fines indicados en este inciso se entenderá por infraestructura a todas aquellas obras que, sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas a hacer posible el suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales energía eléctrica gas y teléfono, como así mismo, el acceso a las unidades de vivienda.

No se considerarán como infraestructura los edificios y lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas.

b) En el impuesto a las Ganancias, exención de la ganancia neta originada en la locación de las unidades.

Al respecto no será de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo "in fine" del artículo 73 de la ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1977 y sus modificaciones);

c) En los Impuestos sobre los Capitales y sobre el Patrimonio Neto, el valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda, terminadas o en construcción, no será considerado activo ni bien computable, respectivamente, a los efectos de la liquidación de dichos gravámenes, no dando lugar al prorrateo del pasivo o de deudas que pudieran corresponder;

d) En el Impuesto de Sellos quedan exentos los contratos de locación de los inmuebles, sus prórrogas y cesiones o transferencias;

e) En el Impuesto al Valor Agregado, los saldos de impuesto provenientes de nuevas unidades de viviendas y su infraestructura quedan excluidos de la limitación prevista en la primera parte del artículo 13 de la ley respectiva.

ARTICULO 14. — Facultades de reducción o eximición. Facúltase a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y al Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, para reducir o eximir del pago de sus tributos sobre las unidades de vivienda que se afecten al presente régimen de promoción.

ARTICULO 15. — Otros beneficios tributarios. Quienes a partir de la vigencia de la presente ley afecten inmuebles con características de vivienda común o económica, no comprendidos en el inciso a) del artículo 12, a locación de vivienda familiar permanente, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 13.

Tratándose de unidades nuevas y sin uso podrán, asimismo gozar: a) de una deducción en la liquidación del Impuesto a las Ganancias del 25 por ciento de las sumas efectivamente invertidas en su construcción o compra, excluido el valor del terreno, con más la actualización que correspondiera calculada conforme lo establezca el Poder Ejecutivo Nacional, resultando de aplicación las previsiones de los párrafos segundo y siguientes del apartado 3) del inciso a) del artículo 13; b) del beneficio a que se refiere el inciso e) del artículo 13.

ARTICULO 16. — Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15. Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15 precedentes se requiere: a) las unidades de vivienda deberán quedar ocupadas a título de locación efectiva por un período mínimo de setenta y dos meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a treinta y seis meses, dentro del término de ocho años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad; b) el primer contrato de locación deberá formalizarse dentro de los 120 días posteriores a aquél en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad o, en su caso, al de la compra de los mismos, y tratándose de los comprendidos en el artículo 15, aquél de entrada en vigencia de la presente ley, excepto en el supuesto de inmuebles ocupados, en que el plazo se computará a partir de su efectiva desocupación; c) los arrendamientos deberán instrumentarse mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación ; d) el precio de la locación será reajustado trimestralmente según el índice de actualización elaborado por los Institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un veinte por ciento (20%) no acumulativo; e) seguro obligatorio de garantía del contrato de locación con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro con las características referidas en el inciso d) del artículo 10 de la presente ley; f) las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de cuatro años posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.

ARTICULO 17. — Sanción por incumplimiento. De no cumplirse los requisitos previstos en el artículo anterior el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera el monto desgravado o exento con su actualización respectiva; dicha actualización deberá calcularse teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor nivel general producida entre el mes de cierre de cada ejercicio fiscal en que tuvo incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en que corresponda realizar el reintegro ello sin perjuicio de la aplicación de corresponder de las normas contenidas en el Capítulo VII del Título I de la Ley N° 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

En caso de desafectarse el bien del régimen de esta ley, los beneficiarios deberán efectuar los reintegros de los montos desgravados o exentos en la forma establecida precedentemente, resultando de aplicación, de corresponder, las normas de la ley 11.683 citadas en el párrafo anterior.

ARTICULO 18. — Transferencia de unidades. En caso de transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 16 inciso a), ya sea que la misma fuera voluntaria, por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquél en los

beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse en la forma y condiciones que establezca la reglamentación de la presente ley, y sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados con esta ley.

El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a éste del reintegro prescripto en el artículo 17 y de la obligación de abonar los gravámenes dejados de ingresar por el o los transmitentes desde el comienzo de la utilización de los beneficios con las actualizaciones que correspondan de acuerdo con las disposiciones de la Ley 11.683 (t.o. en 1978 y sus modificaciones), sin perjuicio de la aplicación, de corresponder, de las normas contenidas en el Capítulo VII Título I de la misma ley.

En el caso que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación, a que se refiere el párrafo anterior. En estos casos el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el mencionado artículo 17 de la presente ley con más las actualizaciones pertinentes, sin perjuicio de la aplicación en caso de corresponder de las normas contenidas en el Capítulo VII del Título I de la Ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

ARTICULO 19. — Limitación. Los beneficios otorgados por esta ley no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

ARTICULO 20. — Régimen Impositivo. Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determinan la Ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

CAPITULO IV

Disposiciones Complementarias

ARTICULO 21. — Viviendas deshabitadas. Facúltase al Municipio de la Ciudad de Buenos Aires y a los del Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

ARTICULO 22. — Adhesión. Se invita a las provincias a instrumentar beneficios tributarios, para promover locaciones destinadas a viviendas y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas.

ARTICULO 23. — Subsidio. Dispónese que a partir de la vigencia de la presente ley y por un plazo de 180 días, el Poder Ejecutivo Nacional a través del Ministerio de Salud y Acción Social, arbitrará los medios conducentes a fin de subsidiar a los grupos familiares desalojados en dicho lapso, que careciendo de medios económicos, los requiriesen para solucionar su situación habitacional. Dicho subsidio podrá ser solicitado por el grupo familiar que acredite sentencia de desalojo, fundada en las causales de falta de pago o de vencimiento de contrato, con orden de lanzamiento, siempre que se tratare de vivienda común o económica según lo establecido por la Resolución N° 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo. Los ingresos del grupo familiar peticionante en su conjunto no deberán superar un promedio mensual de tres salarios mínimos, cubriendo el subsidio los gastos del nuevo alojamiento hasta un máximo de cuatro salarios mínimos.

ARTICULO 24. — Declaración a los efectos del artículo 7° de la Ley N° 20.221. Las

erogaciones que se efectúen en cumplimiento del artículo anterior se considerarán según corresponda, inversiones, servicios, obras y/o actividades de interés Nacional, a los efectos del segundo párrafo del artículo 7º de la Ley N° 20.221 y sus modificaciones.

ARTICULO 25. — Modificación al artículo 4º de la Ley N° 22.916. Sustitúyese el primer párrafo del artículo 4º de la Ley N° 22.916, por el siguiente:

El producido de los presentes gravámenes será destinado:

a) noventa por ciento (90%) a atender las erogaciones de carácter extraordinario que demanden las zonas afectadas por las inundaciones producidas durante el año 1983 en las provincias de Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Misiones y Santa Fe;

b) diez por ciento (10%) a atender los subsidios previstos por el artículo 23 de la ley de Promoción de Locaciones.

ARTICULO 26. — De la prioridad de los planes de vivienda. Dispónese que durante los ciento ochenta (180) días posteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, tendrán preferencia de venta y adjudicación sobre los planes de viviendas que realice el Estado Nacional a través del FO.NA.VI., los grupos familiares desalojados desde el 10 de diciembre de 1983 y hasta el vencimiento del plazo dispuesto anteriormente.

ARTICULO 27. — Locación encubierta. Dispónese que los inmuebles que carezcan de autorización, permiso, habilitación, licencia o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación considerándose las relaciones existentes o futuras con sus ocupantes, locación, debiendo registrarse en lo sucesivo por las normas en vigencia en esta última materia.

Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro dicha autorización comercial.

ARTICULO 28. — Reglamentación. El Poder Ejecutivo Nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

ARTICULO 29. — Vigencia. Las disposiciones que se establecen en la presente ley son de orden público, rigiendo a partir de su fecha de publicación en el Boletín Oficial.

Los beneficios impositivos que ella establece producirán efectos respecto de inmuebles que se acojan al régimen de promoción impositiva antes del 31 de diciembre de 1986 con la salvedad de que los beneficios previstos por los incisos b), c) y d) del artículo 13, tendrán efecto por el término de afectación del inmueble al régimen promocional y los de su inciso e) los producirán incluso retroactivamente cuando los saldos a favor a que alude surgieran en ejercicios cerrados a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, haciéndose extensiva esta salvedad al artículo 15.

El Poder Ejecutivo queda facultado para prorrogar el vencimiento del plazo fijado para acogerse a los beneficios impositivos de la presente ley.

ARTICULO 29 BIS. — La disposición contenida en el artículo 8º resulta aplicable a los restantes destinos locativos previstos en la presente ley.

ARTICULO 30. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los veinte días del mes de setiembre del año mil novecientos ochenta y cuatro.

2.2.2.- *Decreto reglamentario 659/07*

ARTICULO 77. Casas o departamentos

Las casas y departamentos utilizados como alojamiento turístico extrahotelero deberán contar con una certificación de profesional habilitado o entidad capacitada (Martillero Público o Colegio de Martilleros) respecto a las comodidades del mismo y cantidad de personas que pueden albergar. Sin este requisito no podrán ofertarse ni comercializarse públicamente, pudiendo en su defecto la Autoridad de Aplicación aplicar las sanciones que correspondan conforme a los términos de la Ley 5254 y modificatorias.

ARTÍCULO 78. Toda casa y/o departamento que se ofrezca y/o comercialice con fines turísticos deberá contar con condiciones mínimas de servicio, entre otras se establece como tales:

1) Estar en perfecto estado de uso, mantenimiento y prestación en todos y cada uno de sus sectores exteriores e interiores, en lo que se refiere a pintura, revestimientos, revoques, pisos y/o cubiertas respectivas, como así también carpintería, artefactos de baños y cocina, equipamiento fijo, cortinados, cristales de ventanas y puertas o instalaciones de todo tipo.

2) La ropa de cama y baño, si se incluye, deberá estar en perfecto estado de uso, conservación e higiene, teniendo que proveerse como mínimo de dos (2) mudas por persona o plaza.

3) La vajilla, platos, utensilios y enseres de cocina, limpieza y demás elementos a incluir en el servicio deberán proveerse como mínimo en la cantidad necesaria para el abastecimiento de las necesidades conforme las plazas del inmueble.

4) La superficie total de cada casa o departamento de alquiler temporario no podrá ser inferior a los cinco metros cuadrados (5 m²) por persona.

5) Todos los ambientes, habitaciones, baño e instalaciones deben responder al plano de obras aprobado por el municipio.

6) Todas las habitaciones deben disponer de posibilidad de oscurecimiento total.

7) Las habitaciones estarán equipadas como mínimo con los siguientes muebles, enseres e instalaciones:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de noventa centímetros (0,90 m) por un metro con ochenta centímetros (1,80 m); o camas dobles cuyas dimensiones mínimas serán de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m) por un metro con noventa centímetros (1,90 m), deberán cubrir las necesidades conforme a las plazas establecidas y para uso simultáneo.

b) Una (1) mesa de luz o apoyo suficiente cada dos camas.

c) Sillas y mesa suficientes para el uso simultáneo de las plazas habilitadas.

d) Un lugar para dejar bolsos y/o valijas

e) Un guardarropa de no menos de cincuenta y cinco centímetros (0,55 m) de profundidad y noventa centímetros (0,90 m) de ancho, con un mínimo de cuatro (4) cajones.

f) Iluminación artificial suficiente en cada ambiente.

8) Los baños deberán estar equipados como mínimo con: lavabo, inodoro, bidet y ducha (éstos artefactos serán independientes y contarán con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables), tomacorriente, botiquín, iluminación artificial suficiente y alfombra de baño antideslizante.

9) Suministro de agua como mínimo de ciento cincuenta (150) litros de agua por persona y por día, durante las veinticuatro (24) horas, fría y caliente.

10) Calefacción en época invernal.

11) Heladera en perfecto estado de uso y conservación.

ARTICULO 79. En las ofertas, promociones, avisos, etc. no podrán, en ningún caso, existir omisiones ni conceptos equívocos que induzcan a error o que conduzcan a formar una falsa imagen del servicio ofrecido.

ARTICULO 80. El alojamiento bajo esta modalidad comprende solo la casa habitación y los muebles, pero no prestaciones adicionales como mucama, limpieza, gastronomía, etc., por lo que en aquellos casos en que se brinden alguna de estas prestaciones podrá encuadrarse dentro del alojamiento tipificado en el artículo 8° del presente y por tanto sujeto a sus obligaciones.

ARTICULO 81. La Autoridad de Aplicación podrá coordinar o convenir con los Municipios interesados la instrumentación de un registro de inmuebles con destino a alojamiento turístico extrahotelero en el que se asentarán todos los datos que puedan ser de utilidad para la difusión, promoción o claridad del sistema.

2.2.3.- Proyecto de ley con el objeto de contemplar en la ley 23.091 las locaciones con fines turísticos

Nº de expediente: 8514-d-2010

Trámite parlamentario: 185 (02/12/2010)

Sumario: locaciones urbanas, ley 23091: modificaciones, sobre alquiler de viviendas con muebles a turistas.

Firmantes: juri, mariana - alvarez, elsa maria - veaute, mariana alejandra - barbieri, mario leandro - giudici, silvana myriam - orsolini, pablo eduardo.

giro a comisiones: legislación general; vivienda y ordenamiento urbano; turismo.

Fundamento

La problemática de la regulación de los inmuebles de alquiler turísticos ha despertado grandes debates entre los especialistas en los últimos años. Varios dirigentes del sector hotelero han hecho públicas sus inquietudes con respecto al desarrollo normativo de las locaciones turísticas, situación que parece vislumbrarse desde el año 2002, al confundirse las diferentes tipologías hoteleras, como cabañas, bungalows, apart-hoteles, que tienen su tratamiento normativo en los reglamentos de alojamiento de las diferentes jurisdicciones provinciales y un crecimiento sin control de los departamentos de alquiler a las sombras de la ley de locaciones urbanas. Y esto también se trasladó a foros de debate en las comisiones de turismo, donde se puede citar la reunión entre los representantes de la Federación Hotelera Gastronómica de la República Argentina (FEHGRA), la Asociación Argentina de Derecho del Turismo (AADETUR) y la comisión de Turismo del Senado de la Nación, en agosto de 2008 en San Martín de los Andes, donde se puso en análisis en forma conjunta posibles soluciones jurídicas a una problemática, que como expresáramos, desde el 2002, venía en ascenso. La preocupación de las cámaras empresariales llevó a analizar en las legislaturas provinciales la situación de los inmuebles de alquiler turístico, llegando en muchas veces a desistir por ser competencia federal de la temática.

Debemos reconocer, que por un lado, convive la costumbre de la oferta de inmuebles de alquiler temporario, principalmente en la Costa Atlántica bonaerense y las Sierras de Córdoba, y el desarrollo en muchas localidades, como en las ciudades Buenos Aires, Bariloche, Mendoza de esta forma locativa, como opción a la oferta tradicional hotelera.

En la legislación comparada encontramos que los departamentos de alquiler turístico en Francia, denominados "departamentos inmobiliarios", el requisito fue que sean alquilados bajo estas empresas, que ya registran un control estatal. Tantos fraudes sufridos por turistas ingleses en la Côte d'azur francesa, llevaron a que este país regulara en 1966 por primera vez, la locación de inmuebles de uso turístico, imponiendo a los propietarios la obligación de registrar la unidad en el municipio, realizar el contrato por escrito, indicando también la descripción del inmueble con el fin de limitar los litigios entre propietarios y locatarios; y en 1976 las inmuebles fueron categorizados como los hoteles de 1 a 5 estrellas de acuerdo al confort. Pero al año 2000, de 500.000 inmuebles solo 150.000 se había inscripto, reduciendo notablemente los reclamos, reduciendo los reclamos pero advirtiendo de la complejidad de la temática.

En nuestro país, la Provincia de Buenos Aires ha sancionado el decreto 659/07, a través del cual el artículo 77 determina que los inmuebles dados en alquiler turístico deben contar con la certificación de un martillero público o Colegio de Martilleros. Esto finalmente no fue implementado, por el impacto que tendría sobre los inmuebles en localidades turísticas veraniegas. Como antecedente positivo de ello, y que sí tuvo consecuencias para los propietarios, puede citarse el caso de la ciudad de Mendoza, donde mediante ordenanza municipal se obliga a los propietarios a contar con la autorización del consorcio, situación que después fuera requerida por la jurisprudencia argentina.

En este mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de España en 1982 - caso denominado Apartamentos Putxet - determinó que los departamentos turísticos deben estar encuadrados entre las denominadas de carácter turístico, porque no se garantiza solo el uso del bien como en las locaciones urbanas o de temporada, sino que se garantizan, además servicios propios de alojamientos registrados, como agua fría-caliente, calefacción, retirada de basura, servicio de limpieza, seguridad, etc.

En nuestro país, La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E, en el caso "Consortio de Propietarios Libertad 1031/33/35 c/ Teryazos, Michael William", del 22 de febrero de 2010 confirmó la sentencia de Primera Instancia en la cual se hizo lugar a la demanda entablada por un Consortio de Propietarios a efectos de que se ordene al titular de la unidad a cesar del uso de la misma, en tanto se utiliza contraviniendo disposiciones reglamentarias, para el alquiler temporario con fines turísticos, violando de tal forma el destino permitido por el reglamento de copropiedad y administración. Se sostuvo que no es posible comprender en el concepto de vivienda, la posada fugaz y sucesiva de diversos ocupantes pasajeros. Con estos antecedentes, el proyecto pone énfasis en dar parámetros claros a las locaciones turísticas: por un lado, se dirige a los turistas, es decir a la persona que no tiene domicilio en lugar visitado o en el caso de extranjeros, a las personas que además de no tener domicilio, han ingresado al país en esa calidad, excluyéndose a los que tengan residencia temporaria.

Abandona la definición "en zonas aptas para el turismo", ya que todas son potencialmente aptas para ese fin, reduciendo el ámbito de la relación contractual solo a turistas. Cabe recordarse que las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales, ya están exceptuadas a través del inciso a) del propio artículo 2º. Esto también beneficia a los residentes de zonas con alta incidencia turística en su economía, ya que son sometidos, fraudulentamente, a esta figura contractual de plazo de 6 meses, cuando los mismos moran en la localidad y son obligados a firmar contratos, que si bien la ley penaliza con la presunción de 2 años, el desconocimiento de sus derechos y el déficit habitacional hace que se

acepten tales condiciones.

Además mantiene como requisito para que pueda exceptuarse de la aplicación de la ley de locaciones urbanas, que la misma sean "con muebles", es decir, no un simple alquiler de la unidad.

El proyecto incorpora el requisito para que pueda contemplarse esta excepción lo siguiente:

1- reduce el plazo de 6 a 3 meses, adecuándolo a las autorizaciones que se efectúan a extranjeros que ingresan al país en principio por noventa días, pudiendo renovarse tanto el permiso como la relación contractual.

2- agrega el requisito para las propiedades horizontales de la autorización consorcial "cuando estos fines no se encuentren contemplados en el reglamento de copropiedad y administración", es decir se prevé el requisito que la última jurisprudencia en la materia ha determinado, en relación al uso previsto en el inciso a) del art 6° de la ley 13.512.

El artículo 6° de la ley 13.512 determina que "- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio".

3- le da la posibilidad a las provincias o municipios, que sancionen en sus reglamentos de alojamiento, formas de departamentos turísticos -con requisitos específicos- y excluyan esta figura a la que consideran de competencia, como la similitud de cabañas y departamentos, en algunas jurisdicciones como San Martín de los Andes, Bariloche; y departamentos y aparts en muchísimos lugares (Mendoza, Buenos Aires, Salta, Tucumán). Evita que la ley obligue la creación de registros en las jurisdicciones provinciales, pero les abre la puerta para que puedan contemplar esta tipología. Transfiere por lo tanto a las provincias el contralor de ello, algo muy buscado en las legislaturas provinciales.

Ese es el objetivo del proyecto, darle claridad jurídica a las locaciones urbanas con fines de turismo. Teniendo en cuenta que es una figura muy arraigada en nuestra costumbre veraniega, y una búsqueda de los turistas extranjeros, el propósito no es eliminarla, sino ajustarla, y dar herramientas a las provincias para que puedan controlarla, si esa es su vocación.

Proponemos, a modo de síntesis: mantener la excepción siempre que sea con muebles; que sea dirigida solo a turistas, no a residentes; acotar el plazo y que, por ejemplo, que el mismo se encuadre en los permisos de permanencia legal en país, en el caso de turistas extranjeros; o que sea autorizada por el consorcio de copropietarios según la jurisprudencia, o que no colisione con formas hoteleras (cabañas, bungalows, aparts) ya existentes en los reglamentos provinciales de alojamiento turístico, habilitando por lo tanto su contralor bajo las administraciones provinciales de turismo.

En base a los fundamentos descriptos es que solicito a mis pares me acompañen en el presente proyecto:

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1°.- Modifíquese el inciso b) del artículo 2° de la ley 23.091 (Ley de Locaciones Urbanas) el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 2, b): Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden a turistas. Se presume que el contrato es con fines de turismo cuando: a) el plazo no supere los tres meses; b) estos fines se encuentren contemplados en el reglamento de copropiedad y administración de una propiedad horizontal; c) el inmueble no tenga características propias de una tipología de alojamiento que requiera de autorización, permiso, habilitación o licencia y sus equivalentes, contemplado por la autoridad administrativa turística competente en materia de legislación de alojamiento."

Artículo 2º.- Modifíquese el artículo 27º de la ley 23.091 (Ley de Locaciones Urbanas) el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 27: Locación encubierta. Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro dicha autorización comercial."

Artículo 3º.- Incorpórese como artículo 27º bis de la ley 23.091 (Ley de Locaciones Urbanas) el siguiente texto, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 27 bis: La presente ley no será aplicable a los contratos que se celebren con fines de turismo, conforme lo establecido en el art. 2º, inc. b), debiéndose regir por las normas aplicables al contrato de hospedaje."

Artículo 4º.- De forma.

3.- El contrato de hospedaje, de su naturaleza jurídica, de la prestación de servicios y las obligaciones de las partes. Aplicables a Hoteles, Apart Hoteles, Hosterías, Residencial "A" y "B", Cabañas y Bungalows, Bed and Breakfast, establecimientos turísticos rurales, hostels.

3.1.- Concepto

El contrato de hospedaje ha sido descripto como: "el acuerdo de voluntades que se celebra entre el empresario que, actuando profesionalmente en esa cualidad, presta habitualmente y de manera organizada a otro, denominado huésped o viajero que paga un precio, el servicio de uso de habitación y demás servicios complementarios (ropa de cama, radio, televisor, luz, teléfono, baño, distribución de correspondencia, etc.), incluido la utilización de lugares y comodidades comunes, con o sin prestación del servicio de comidas"¹. Desmembrándose de esta definición varios puntos importantes.

El primero de ellos en cuanto al inmueble, que debe contemplar un espacio denominado habitación, departamento o cabaña, equipado con los muebles necesarios de dormitorio y un cuarto de baño, conexo o independiente, con sus respectivos sanitarios.

En segunda instancia, el facilitador del servicio deberá cumplimentar con su obligación de hacer, como por ejemplo son: el aseo del cuarto, el arreglo de la cama en alguno de los casos, la puesta en orden de la habitación si compete, la limpieza de la ropa de cama y de toallas en aquellos establecimientos que deban ofrecerlo, entre otras cosas.

Como tercer inciso la diferenciación entre elementos de uso, y aquellos transferidos al huésped en propiedad. Como son por ejemplo toallas y sabanas como objetos de uso, y jabón o diferentes amenities que son consumidos, sin esperar por parte del facilitador su retorno.

¹ ARGERI, Saul A., Contrato de Hospedaje, La Ley (LL), revista jurídica argentina, Tomo 1985-D, p. 928.

En cuarto lugar, la entrega de alimentos y bebidas, los cuales pueden estar contemplados en la contratación del servicio, pero que no modifican sustancialmente su tipología.

Por último, debe ser garantía del prestador la provisión de iluminación, energía eléctrica, teléfono, calefacción o ventilación, etcétera. Teniendo en cuenta la disponibilidad de los mismos, el posadero deberá gestionar su normal provisión.

Como se verá las principales diferenciaciones con las locaciones urbanas están en la permanente actividad en cuanto a la prestación de ciertos servicios que posee el posadero, como deber de hacer. También es preciso señalar una regla que determina la atipicidad: sin servicio, el arrendamiento sería una locación de inmueble; sin la utilización del inmueble y sí solo de los servicios, se trataría de un contrato de locación de obra o servicio. El contrato de hospedaje se diferencia de la locación porque el posadero se obliga a prestar al huésped determinados servicios a cambio de una suma de dinero, pero sin transmitir a éste la tenencia de la habitación, que se reserva el posadero en su totalidad, dando simplemente alojamiento y morada a su cliente².

Otra definición es la que brinda el Proyecto de Convención Internacional sobre el Contrato de Hospedaje, elaborado por el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado que dice al respecto lo siguiente: “todo contrato por el cual una persona – el posadero-actuando en el marco de una explotación regular, se compromete a título oneroso a proveer temporariamente al cliente alojamiento, servicios y prestaciones complementarias en un establecimiento que queda bajo su vigilancia”(art. 1.1).

Como se verá aquí se introduce la tutela sobre el establecimiento, a lo que habría que adicionarle la guarda sobre las cosas introducidas por el huésped, ya que este último punto es de carácter esencial y está contemplado en el artículo 2232 de nuestro Código Civil: “El posadero no se exime de la responsabilidad que se le impone por las leyes de este Capítulo, por avisos que ponga anunciando que no responde de los efectos introducidos por los viajeros; y cualquier pacto que sobre la materia hiciese con ellos para limitar su responsabilidad, será de ningún valor”.

Tendría entonces que entenderse a 4 objetos como esenciales en el contrato, y que conciernen al facilitador del servicio:

- el uso del alojamiento
- la prestación de diferentes servicios.
- La tutela de los objetos del huésped.
- Gestionar la normal provisión de servicios de orden básico (luz, gas, agua, teléfono, calefacción o ventilación).

Podría, a partir de estos cuatro componentes, definirse un contrato de alojamiento tanto para un lujoso hotel como para una humilde pensión, ya que la clase de establecimiento no varía la especie del contrato.

3.2.-Naturaleza Jurídica

La naturaleza jurídica del contrato no posee una sola interpretación, hay quienes lo

² Cám. Nac. Crim. y Correc., Sala I, 23/10/91, “Espinosa, Luis A. y otro”, LL 1994-A-147, JA 1992-IV-275 y ED 145-611.

plantean como una combinación de varios contratos como Marcel Planiol quien manifestaba que en realidad no existía un contrato de hospedaje, sino más bien el agregado de varios contratos inconexos, y en su doctrina rechazaba la idea que a partir de la conexidad de ciertos elementos pudiera, por su combinación, surgir un una nueva especie contractual. En su tratado manifiesta “Ese que se denomina contrato de hotelería no es un contrato único y distinto a los demás; es un agregado que comprende 1° un arrendamiento de cosa (por la habitación); 2° una locación de obra (por los servicios del personal); 3° suministros (por la comida, calefacción, etc.); 4° un depósito por el equipaje). Es casi lo mismo lo que sucede con el contrato que hace el propietario de un teatro con el público. Por tanto, es un error la opinión que se ha sostenido de que pueden crearse contratos innominados y nuevos; todo lo que puede hacerse son combinaciones de contratos, formadas de elementos inconexos entre sí, y ya nominados y clasificados”³. Otros como el como el jurista italiano Fubini sostenía que la relación fundamental es la locación, explica que el fin es el arrendamiento de la cosa; “por esto debe considerarse como arrendamiento de cosas el llamado contrato de hospedaje, no obstante las numerosas prestaciones accesorias, y a las normas que disciplinan la locación que hay que atenerse para dirimir las controversias”⁴. En la Argentina Antonio Juan Rinessi lo concibió como un subcontrato de locación de cosa, con el fundamento de que el alojamiento es la prestación principal⁵. Las principales divergencias se presentan en cuanto a si se trata de una locación de cosa, cuando se habla de pensión (solo albergue) o locación de servicio cuando se trata de un hotel con servicios adicionales y conexos (servicio de lavado de ropa, planchado, etc.). Alvarez del Manzano, Adolfo Bonilla y Miñana Villagrasa, en su tratado de Derecho Comercial, lo interpretaron como un contrato mixto compuesto de cinco elementos: la locación de cosa, la locación de servicios, el depósito, la venta de cosas muebles y la reventa de energía⁶.

Habiendo precisado diferentes posturas con respecto a este complejo negocio jurídico se debe considerar la unitariedad del contrato a partir de la existencia de un único precio, en base a que existe una tarifa diaria la cual contempla las prestaciones que debe dar la empresa. Si el huésped contratara un servicio adicional al pactado en un principio, este constituiría una nueva locación de servicio, fuera del contrato principal por el cual ambos se encontraban relacionados. Para llevarlo al terreno de la practicidad, Ival Rocca señala la prevalencia del uso de la habitación y su mobiliario dentro del objeto complejo: “Existe una cierta prevalencia del contrato de arrendamiento, porque sin el espacio necesario para el huésped, fracasa totalmente la configuración del contrato, situación que no sucede si existe el espacio y faltan algunos o todos los demás elementos que lo configuran”⁷. Vale decir, que a una persona que contrata un hospedaje le basta con el cuarto amueblado y guarnecido para pernoctar; con ello satisface su interés, sin la habitación, a nadie le serviría la suma de los mejores servicios de un hotel.

3.3.- Naturaleza de la responsabilidad del posadero

Dentro del Código Civil Argentino tiene una doble regulación. Entendiéndose como una responsabilidad extracontractual, derivada de los artículos 1118 y 1120, y contractual teniendo en cuenta la relación con el art. 2229 y subsiguientes. Aunque es mayoritaria la opinión que forma

³ PLANIOL, Marcel, *Traité élémentaire de Droit Civil*, vol II, N° 1352 bis, nota, p. 450.

⁴ Cfr. FUBINI, Ricardo, *Il contratto di locazione di cose*, 2ª de., Soc. de. Libreria, Milano, 1910, vol I, pag. 4.

⁵ Cfr. RINESSI, Juan Antonio. *El contrato de hospedaje. Sus implicancias en la ley 16.739*, en J.A. 1966 – VI – 78, sec. Doct.

⁶ Cfr. ALVAREZ DEL MANZANO, ADOLFO BONILLA Y MIÑANA VILLAGRSA, *Tratado del Derecho mercantil cit.*, p. 556.

⁷ ROCCA Ival. *Hospedaje*. Bias editora .1973. p. 38.

parte de un contrato la responsabilidad del posadero⁸.

Para justificar esta situación, el Dr. López Mesa en su trabajo "Hotelería y Responsabilidad Civil", lo fundamenta en base a las siguientes precisiones:

a) vista la ubicación del art. 1118 C.C. la explicación básica debe partir de justificar el por qué una norma que se halla dentro de capítulo dedicado a la responsabilidad aquiliana, consagrará un supuesto de responsabilidad contractual. La explicación que se ha buscado para esta aparente contradicción es que ya que el artículo 1118 del Código Civil aparece como extraño y desubicado entre los "cuasidelitos"⁹.

b) Además, el artículo 1120 hace una remisión al contrato de depósito necesario, lo que indica que la responsabilidad es contractual por el hecho de otro¹⁰. Se ha expuesto además, que es evidente la relación contractual entre el posadero y el viajero, y la obligación de custodia de las cosas introducidas es una de las que reafirma esa tipología contractual¹¹.

c) No debe tampoco perderse de vista que los artículos 2230 y 2237 del Código Civil, que colocan a cargo del posadero el hurto o robo de terceras personas alojadas, o "cuando no se hicieren con armas o con escalamiento que no se pudiere resistir", haciéndosele responsable del hecho de un tercero con quien no tiene vínculo jurídico, lo que resulta sólo admisible en las relaciones contractuales.

d) El art. 2230 C.C. relativo a las obligaciones emergentes del contrato mencionado, prácticamente reproduce el art. 1119¹².

e) Es asimismo muy sugestivo que el posadero sea responsable aun cuando los daños hayan sido causados por personas desconocidas, es

⁸ BERNHEIM-DESVAUX, S., La responsabilité contractuelle du détenteur d'une chose corporelle appartenant à autrui, PUAM, 2003; LÓPEZ MESA, Marcelo, Curso de derecho de las obligaciones, Ed. Depalma, Bs. As., 2001, T. III, p. 161; TRIGO REPRESAS, Félix A. – LÓPEZ MESA, Marcelo J., Tratado de la responsabilidad civil, cit., T. II, p. 841; MARTINEAU-BOURNINAUD, V., L'obligation contractuelle de surveillance, en "Petites affiches" del 3 de mayo de 2001; GONÇALVES, Carlos Roberto, Responsabilidad civil, cit., p. 166; RIZZARDO, Arnaldo, Responsabilidade civil, Editora Forense, Río de Janeiro, 2005, p. 659; RODRIGUES, Silvio, Direito civil. Responsabilidade civil, Editora Saraiva, Sao Paulo, 2003, vol. 4, p. 80; REYNA, Carlos A., comentario al art. 1118 C.C. en BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias, cit., t. 3-B, p. 136; SILVA, Luiz Cláudio, Responsabilidade civil. Teoria e prática das ações, Editora Forense, Rio de Janeiro, 2005, p. 50; DE SALVO VENOSA, Silvio, Direito civil, 5ª edic., Edit. Atlas, São Paulo, 2005, p. 93; LLAMBÍAS, J. J., Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, cit., t. IV-A, p. 436, N° 2549-a; BUSTAMANTE ALSINA, J., Teoría general de la responsabilidad civil, 2. ed., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1973, p. 34, N° 994/998; VARELA, Eduardo D., La actividad hotelera y el deber de custodia, en La Ley Córdoba (LLC) 1999, 1465; CAZEAUX-TRIGO REPRESAS, Derecho de las obligaciones, Editora Platense, La Plata, 1994, t. V, p. 171, N° 2671; PANCCIO, Mónica, Daños y accidentes en la hotelería, en "Responsabilidad civil por accidentes", Roberto M. López Cabana (Coord.), cit., p. 158; CAIVANO, Roque J., La obligación de custodia en la locación de obra, en LL 2000-B, 1.

⁹ TRIGO REPRESAS, Félix A. – LÓPEZ MESA, Marcelo J., Tratado de la responsabilidad civil, cit., T. II, p. 841; CAZEAUX - TRIGO REPRESAS, Derecho de las obligaciones, cit., t. V, p. 171, N° 2671; SALAS, Acdeel E., Estudios sobre la responsabilidad civil, Edit. Abeledo, Buenos Aires, 1947, p. 29; BUSTAMANTE ALSINA, J., Teoría general de la responsabilidad civil, 2ª ed., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1973, p. 34, N° 994/998; ZAVALA DE GONZÁLEZ, M., La responsabilidad del principal por el hecho del dependiente, Edit. Abaco, Buenos Aires, 1980, p. 21. LLAMBÍAS, J. J., Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, cit., t. IV-A, p. 436, N° 2549-a.

¹⁰ SALAS, Acdeel Ernesto, Responsabilidad contractual y responsabilidad delictual, en Estudios sobre la responsabilidad civil, cit., p. 29.

¹¹ SPOTA, Alberto Gaspar, Instituciones de Derecho Civil. Contratos, Depalma, Bs. As., 1975, vol. VIII, p. 411, N° 1830 d.

¹² REYNA, Carlos A., comentario al art. 1118 C.C. en BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias, cit., t. 3-B, p. 137.

decir, que no tengan relación alguna con él, solución que sólo se explica si la responsabilidad tiene naturaleza contractual¹³.

f) El Código en el artículo 1118 sólo estableció un principio, una especie de anuncio de la existencia de este tipo de responsabilidad, y en el artículo 1120 ya indica que se regirá por las normas del depósito necesario¹⁴.

Es el hospedaje, como contratación específica que tiene como efecto primario cubrir deberes de custodia, el deber de custodia es una carga que debe asumir el posadero, dando lugar su incumplimiento a una responsabilidad contractual.

Más aún, se ha expuesto que la empresa hotelera asume una obligación de garantía con relación a los huéspedes, sus pertenencias y equipajes.

Y se ha resuelto que entre el viajero y el posadero hay un contrato de obligaciones principales y accesorias, y entre éstas está la del posadero de vigilar todas las cosas introducidas por el pasajero; esta obligación aunque accesorias está regulada con marcada severidad y en consecuencia si las cosas se dañan o desaparecen, hay un incumplimiento de la obligación convencionalmente asumida.

Pero no es esta la única postura existente en nuestra doctrina, sino que puede citarse otra posición intermedia, en la que se inscriben prestigiosos doctrinarios. Algunos juristas interpretan que la ley argentina consagra una situación sincrética que admitiría una especie de opción entre ambas responsabilidades. El artículo 1118 sería una cláusula que permitiría saltar lo dispuesto en el artículo 1107 del Código Civil y obraría como una excepción al principio general.

Por caso, en este sendero, Aída KEMELMAJER DE CARLUCCI, aduce que "la ubicación metodológica y la tradición romana permiten sostener que es éste un caso donde el damnificado tiene el derecho de optar".

Y no está sola en esa opinión, pues Enrique BANCHIO postulaba que en los supuestos de los artículos 1118 y 1120 la obligación del posadero no reside en el contrato de depósito sino en su carácter de principal o patrono de las personas de que se sirve;

Cabe dejar sentado, asimismo, que algunos autores consideran que se trata de una responsabilidad ex lege. Si bien no compartimos esta postura en general, puesto que adherimos al fundamento contractualista de esta responsabilidad, sí cabría admitirla en caso de que tal responsabilidad se generase por rotura o desaparición de los efectos del viajero, cuando éste no ha celebrado todavía un contrato de hospedaje por estar recién ingresado al hotel o cuando el contrato de hospedaje ha concluido.

¹³ REYNA, Carlos A., comentario al art. 1118 C.C. en BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias, cit. t. 3-B, p. 137; TRIGO REPRESAS, Félix A. – LÓPEZ MESA, Marcelo J., Tratado de la responsabilidad civil, cit. T. II, p. 842; CAZEAUX-TRIGO REPRESAS, Derecho de las Obligaciones, cit. T. V, p. 172 y ss, Nº 2672; MAYO, Jorge A., Sobre las denominadas obligaciones de seguridad, LL 1984-B-955; LLAMBIAS, Tratado.Obligaciones, cit. T. IV-A, p. 435; MOSSET ITURRASPE, J., Responsabilidad por daños, t. I, p. 127.

¹⁴ COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén, Responsabilidad de los hoteleros, en "Revista de Derecho Privado y Comunitario", Edit. Rubinzal y Culzoni, Santa Fé, Nº 18, p. 151.

3.4.- Deberes del posadero

Aquí habría que diferenciar entre lo concerniente al requerimiento contractual derivado de la relación usuario-alojamiento, y entre la alojamiento-estado. El primero de ellos proviene del análisis de la tipología de contrato entre privados, y que tiene por objetivo interpretar que marco jurídico le atañe; el segundo se basa en la potestad de las instituciones en regular la actividad comercial. Las implicancias que tienen uno sobre el otro muchas veces tienen relevancia, porque sin ser interés del usuario actuar como contralor del sistema, un reclamo por este último puede estar basado en el conocimiento de la normativa vigente y en el derecho adquirido atento a existir esta legislación. El decreto de la provincia de Buenos Aires 659/07 menciona las siguientes cuestiones como obligación del posadero:

ARTICULO 25. Los establecimientos que brinden alojamiento hotelero alcanzados por esta reglamentación deberán exhibir en su frente, en forma bien visible y caracteres claros, en proximidades de la puerta de ingreso principal un cartel identificatorio de la clase, clasificación y categoría del servicio que presta, con la finalidad de brindar conocimiento previo e indubitable a los usuarios. La autoridad de aplicación podrá hacer extensiva esta obligación al resto del alojamiento turístico. (Solo aplicable a las categorías hoteleras)

ARTICULO 26. El Organismo competente verificará la procedencia y ubicación de la identificación, pudiendo fijar pautas respecto a la ubicación y características de la señalización para la mejor visualización.

ARTICULO 27. La exhibición, uso o publicidad de signos o emblemas en papelería, elementos de promoción, listas de precios o servicios, fachada, etc. que promuevan o induzcan a error respecto a la clase, clasificación, categoría o servicio del establecimiento lo hará pasible de la obligación de cesar en forma inmediata con dicha conducta, pudiendo imponerse la obligación a cargo del infractor de publicar a su costo las aclaraciones o rectificaciones que fueren de rigor.

ARTICULO 28. El compromiso de brindar un servicio contemplado en esta reglamentación en la oferta, en la publicidad, en la promoción o en cualquier otro medio, implica por parte del prestador la obligación de brindarlo, respetando la excelencia del mismo, las condiciones establecidas y los horarios fijados. Toda reducción o disminución en la prestación convenida se considerará como servicio no brindado y punible de sanción, sin perjuicio de la devolución del importe correspondiente al servicio no prestado.

ARTICULO 29. Se deberá exhibir, en lugar accesible y notorio, para la ilustración de los huéspedes, además de las tarifas y sus prestaciones, el reglamento interno con los derechos y obligaciones del pasajero y del establecimiento.

ARTICULO 30. La relación entre los propietarios de los alojamientos turísticos hoteleros y sus pasajeros o huéspedes en lo relativo a estadía, reservas de comodidades, aplicaciones de tarifas, etcétera, se ajustará a las siguientes normas:

a) Toda oferta al público deberá contener claramente las prestaciones que incluye metodología, tiempo, comodidades, capacidad, tarifas y todo otro elemento que permita conocer fehacientemente al turista, visitante o consumidor las particularidades del mismo, pudiendo optar por ideogramas o carteles con inscripciones en castellano y otros idiomas y las prestaciones que incluye la tarifa base y su valor, así como los adicionales, a fin de poder tener parámetros comparativos eficaces para la elección o decisión.

b) En ningún caso podrán existir omisiones ni conceptos equívocos que induzcan al error

o que conduzcan a formar una falsa imagen del servicio ofrecido.

c) Igual exigencia deberá cumplirse dentro de las habitaciones, en este caso también se deberá informar sobre los adicionales y extras que se ofrecen y sus tarifas correspondientes. En éstos últimos ámbitos, la obligación puede suplantarse con una carta, menú o impreso que quede en lugar de libre acceso dentro de cada habitación.

ARTICULO 31. La prestación de alojamiento turístico puede consistir en pernocte; pernocte y desayuno; media pensión o pensión completa. Todo ello sin perjuicio de los servicios o prestaciones adicionales que cada establecimiento brinde. La pensión completa comprende: Desayuno, almuerzo, cena y pernocte. La media pensión incluye: Desayuno, almuerzo o cena y pernocte.

ARTICULO 35. En ningún caso se podrá alterar la capacidad máxima de plazas autorizadas para cada habitación en la categorización, excepto con el consentimiento del pasajero, que deberá asentarse por escrito. Si el pasajero requiriera una habitación de una capacidad determinada y el establecimiento le ofreciera otra con mayor cantidad de plazas, la tarifa por ellas no podrá cobrarse, salvo que el pasajero acepte el pago de todo o parte de la plaza no utilizada. En tal caso la voluntad deberá quedar asentada por escrito.

ARTICULO 36. La obligación de abonar los servicios prestados por los establecimientos hoteleros es de vencimiento diario. Cada uno de ellos adecuará la presentación de facturas de acuerdo a sus conveniencias administrativas o contables y están facultados para suprimir la totalidad de los servicios ante el incumplimiento de la obligación de pago que compete a los pasajeros, cualquiera sea el período impago.

ARTICULO 38. El administrador o propietario del alojamiento turístico hotelero está obligado a cumplir con los compromisos de reservas efectuadas con antelación a la fecha de ingreso del huésped, siempre que éste por sí o por terceros, hubiese efectuado como mínimo un depósito equivalente a la tarifa de un (1) día, de acuerdo al precio vigente. Si la reserva fuere por más de tres (3) días en baja temporada, el administrador o propietario podrá exigir hasta veinticinco por ciento (25%) de la tarifa total por los días subsiguientes. Si la reserva fuere por más de tres (3) días en alta temporada, el administrador o propietario podrá exigir hasta el cien por ciento (100%) de la tarifa total por los primeros tres días y el equivalente de un (1) día por cada tres reservados, por períodos que excedan dicha ocupación.

ARTICULO 39. La reserva podrá constituirse por cualquier medio, pero solo podrá probarse por escrito, en tal caso tendrá que estar asentada en el documento respectivo, y con acuse de conformidad, especificándose como mínimo:

- a) Datos personales del tomador o responsable de la reserva.
- b) Fecha de concreción de la misma.
- c) Tarifa o importe.
- d) Detalle de todos los servicios que se incluyen.
- e) Importe abonado en concepto de seña.
- f) Cláusulas sobre las condiciones de reintegros y lapso del mantenimiento de las comodidades y de los servicios reservados.

ARTICULO 41. El solicitante podrá cancelar en forma fehaciente la reserva teniendo derecho al reintegro del cien por ciento (100%) del depósito en el caso de que desistiere con catorce (14) días de anticipación a la fecha de arribo en baja temporada y con treinta (30) días de

anticipación a la fecha de arribo en alta temporada.

ARTICULO 42. Cuando hubiere reservas efectuadas, por intermedio de Agencias de Viajes u Operadores Turísticos, se aplicarán al efecto las cláusulas contractuales establecidas por las partes, no pudiendo en su aplicación al pasajero o consumidor ser éstas más gravosas que lo que establece la presente reglamentación.

ARTICULO 43. En el caso de que el huésped hubiera efectuado su reserva a través de un pago adelantado, corresponderá al administrador y/o propietario del establecimiento, garantizar el mantenimiento de la habitación hasta el horario de finalización del día hotelero correspondiente a la fecha subsiguiente de la predeterminada para el ingreso. Asimismo, en caso de que el administrador y/o propietario se viera imposibilitado de brindar el alojamiento pautado por causas propias o ajenas de fuerza mayor, se encontrará en la obligación de compensar al huésped, debiendo hallar un alojamiento de análoga o superior categoría, haciéndose cargo de los costos de transportación que se deriven y realizando el reintegro total de las sumas cobradas anticipadamente.

ARTICULO 44. Los responsables de los establecimientos deberán asentar en las facturas, que serán confeccionadas por duplicado, la hora de entrada y salida de los pasajeros con la fecha correspondiente, número de las habitaciones ocupadas, cantidad de personas mayores y menores, debiendo conservar ordenadamente los duplicados de las facturas y presentarlos cada vez que les sean requeridos para su verificación. Estos datos deberán corresponderse con lo inscripto en el registro de entradas y salidas, si no hay correspondencia vale lo asentado en la factura o recibo.

ARTICULO 47. El depósito, reserva y la garantía se entiende que se da a modo de seña, por lo que corresponde su aplicación conforme lo establecido en el régimen normativo vigente.

Cuando el hospedaje se ha contratado con antelación, la obligación de dar la habitación se transforma en una “obligación de género”, articulada en el Código Civil. Es decir, se solicita el uso de una habitación con determinadas características, salvo que por alguna cuestión se haya solicitado una habitación específica, aunque lo más habitual es el primero de los casos. Podría concluirse que entonces es el posadero quien debe respetar lo pactado, pero es su derecho modificar la ubicación de la misma siempre que se respete la semejanza, siempre y cuando esto no genere un desinterés por parte del cliente. Es importante la denominación que fueran a llegar a tener las habitaciones, y que por lo general no generan grandes divergencias ya que en la mayoría de los hoteles se suele clasificar de la misma manera: hab. Simple, hab. Doble, hab. Triple, y así sucesivamente, Suite o Suite de lujo; y también lo referido al tipo de cama: individual, doble, King. Con respecto a las medidas y el grado de confort que den ofrecer, se debe utilizar la normativa vigente, por ejemplo en la provincia de buenos aires el decreto 659/07, que así lo redacta:

Para Hoteles 5 estrellas

De las dimensiones.

1. Tener una capacidad mínima de sesenta (60) plazas en treinta (30) habitaciones.
2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: tres metros con veinte centímetros cuadrados (3,20 m²), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.)
3. La superficie mínima de las habitaciones será la siguiente: habitación simple: catorce metros cuadrados (14 m²), habitación doble: dieciséis metros cuadrados (16 m²), con un

lado mínimo no inferior a dos metros con ochenta centímetros (2,80m.).

De las habitaciones y los baños.

1. Todas las habitaciones deberán tener baño privado con sanitarios de primera calidad y bañera y/o jacuzzi. El ochenta por ciento (80%) de las habitaciones deberán tener vista al exterior.

2. Los departamentos (unidad de alojamiento compuesta por dos habitaciones comunicadas con un espacio y cuarto de baño comunes) no excederán del veinte por ciento (20 %) del total de las habitaciones.

3. Tener un número de suites mínimo del siete por ciento (7%) del total de las habitaciones. Cada suite deberá tener como mínimo: dormitorio, sala de estar y baño y cada uno de ellos las medidas mínimas establecidas para las habitaciones dobles y baños.

4. Todas las habitaciones estarán equipadas con música ambiental.

5. Todas las habitaciones estarán provistas de medios de comunicación con tecnología de última generación.

6. Mesa de trabajo con iluminación propia, así como accesorios de escritorio (sobres, papel, etc.).

7. Preparación de la habitación para la noche.

8. La ropa blanca debe ser cambiada a diario.

9. Los baños privados de las habitaciones estarán equipados con: secador de pelo y productos de higiene y belleza acordes a la categoría del establecimiento. Las suites además con hidromasaje y extensión telefónica.

10. Tener toallas, toallón, toallas de manos y de cara y de pie de baño, los que deberán ser renovados diariamente.

11. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de primera línea.

12. Espejo de cuerpo entero.

13. Sistema magnético: tarjeta de acceso a la habitación y para conectar / desconectar energía eléctrica.

14. Servicio de desayuno en la habitación.

Para hoteles 4 estrellas

De las dimensiones.

1. Tener una capacidad mínima de cincuenta (50) plazas en veinticinco (25) habitaciones.

2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: tres metros con veinte centímetros cuadrados (3,20 m²), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.)

3. La superficie mínima de las habitaciones será la siguiente: habitación simple: doce metros cuadrados (12 m²), habitación doble: catorce metros cuadrados (14 m²) y habitación triple: diecisiete metros cuadrados (17 m²), con un lado mínimo no inferior a dos metros con ochenta centímetros (2,80 m.)

De las habitaciones y los baños.

1. Todas las habitaciones deberán tener baño privado con sanitarios de primera calidad y bañera.

2. Tener un número de suites mínimo del cinco por ciento (5%) del total de las habitaciones.

3. Las habitaciones triples no podrán exceder el diez por ciento (10%) del total.

4. Mesa de trabajo con iluminación propia, así como accesorios de escritorio (sobres, papel, etc.).

5. La ropa blanca debe ser cambiada a diario.
 6. Los baños privados de las habitaciones y suites estarán equipados además con: secador de pelo, gorra de baño, recipiente con shampoo, crema de enjuague, y otros.
 7. Tener toallas, toallón, toalla de mano y cara y de pie de baño, los que deberán ser renovados diariamente.
 8. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.
9. Espejo de cuerpo entero.
10. Servicio de desayuno en la habitación.

Para hoteles 3 estrellas:

De las dimensiones.

1. Tener una capacidad mínima de cuarenta (40) plazas en veinte (20) habitaciones.
2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros con cincuenta centímetros cuadrados (2,50 m²), con un lado mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m), y de las habitaciones triples, será de tres metros cuadrados (3 m²).
3. La superficie mínima de las habitaciones será la siguiente: habitación simple: diez metros cuadrados (10 m²), habitación doble: doce metros cuadrados (12 m²) y habitación triple: quince metros cuadrados (15 m²), con un lado mínimo no inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De las habitaciones y los baños.

1. Todas las habitaciones deberán tener baño privado.
 2. Las habitaciones triples no podrán exceder el quince por ciento (15%) del total de plazas.
 3. Todas las habitaciones estarán equipadas con música ambiental y radio.
 4. Todas las habitaciones deberán tener teléfono que permita la comunicación directa con el exterior.
 5. Todas las habitaciones tendrán televisor color por cable o satelital.
 6. Tener toallón y toallas de mano, los que deberán ser renovados diariamente.
 7. La ropa de cama debe ser cambiada como mínimo en días alternados.
 8. Deberá tener servicio de habitación las veinticuatro (24) horas (room service)
9. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.

Para hoteles 2 estrellas:

De las dimensiones.

1. Tener una capacidad mínima de treinta (30) plazas en quince (15) habitaciones.
2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m²), con un lado mínimo de un (1) metro, y de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m²), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).
3. La superficie mínima de las habitaciones será la siguiente: habitación simple: nueve metros cuadrados (9 m²), habitación doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m²) y habitaciones triples: trece metros con cincuenta centímetros cuadrados (13,50 m²), con un lado mínimo no inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De las habitaciones y los baños.

1. Todas las habitaciones deberán tener baño privado.
2. Las habitaciones triples no deberán exceder el veinte por ciento (20%) del total

de lazas.

3. Todas las habitaciones deberán tener teléfono que permita la comunicación directa con el exterior.
4. Tener toallón y toalla de mano, los que deberán ser cambiados diariamente.
5. La ropa blanca debe ser cambiada como mínimo tres (3) veces por semana.
6. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.

Para hoteles 1 estrella:

De las dimensiones.

1. Tener una capacidad mínima de veinte (20) plazas en diez (10) habitaciones.
2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m²), con un lado mínimo de un metro (1m.), y de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m²), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).
3. La superficie mínima de las habitaciones será la siguiente: habitación simple: nueve metros cuadrados (9 m²), habitación doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m²) y habitaciones triples: trece metros con cincuenta centímetros cuadrados (13,50 m²), con un lado mínimo no inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De las habitaciones y los baños.

1. Todas las habitaciones deberán tener baño privado.
2. Tener en todas las habitaciones servicio telefónico interno que comunique con la recepción.
3. Las habitaciones triples no excederán del treinta por ciento (30%) del total de plazas.
4. La ropa blanca debe ser cambiada como mínimo dos (2) veces por semana.
5. Tener toallón y toallas de mano, los que deberán ser cambiados diariamente.
6. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.

Para apart hoteles 5 estrellas

De las dimensiones.

1. Tener una capacidad mínima de cien (100) plazas distribuidas en veinte (20) departamentos.
2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: tres metros con veinte centímetros cuadrados (3,20 m²), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).
3. La superficie mínima de las habitaciones será un diez por ciento (10%) menor a las exigidas para la categoría hotel 5 estrellas.

De los ambientes de los departamentos.

1. Todos los departamentos estarán equipados con música ambiental.
2. Todos los departamentos estarán provistos de medios de comunicación con tecnología de última generación.
3. Las habitaciones tendrán baño privado.
4. Mesa de trabajo con iluminación propia, así como accesorios de escritorio (sobres, papel, etc.).
5. Preparación de la habitación para la noche.
6. La ropa blanca debe ser cambiada a diario.
7. Los baños estarán equipados con: secador de pelo, gorra de baño y productos de

higiene y belleza acorde a la categoría del establecimiento. Tener toallas, toallón y toallas de manos y de cara, los que deberán ser renovados diariamente.

8. Espejo de cuerpo entero.

9. Sistema magnético: tarjeta de acceso a la habitación y para conectar / desconectar energía eléctrica.

10. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de primera línea.

Para los apart hotel 4 estrellas.

1. Tener una capacidad mínima de ochenta (80) plazas distribuidas en dieciséis (16) departamentos.

2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: tres metros con veinte centímetros cuadrados (3,20 m²), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

3. La superficie mínima de las habitaciones será un diez por ciento (10%) menor a las exigidas para la categoría hotel 4 estrellas.

De los ambientes de los departamentos.

1. Todos los departamentos estarán equipados con música ambiental.

2. Las habitaciones tendrán baño privado.

3. Todos los departamentos estarán provistos de medios de comunicación con tecnología de última generación.

4. Mesa de trabajo con iluminación propia, así como accesorios de escritorio (sobres, papel, etc.).

5. La ropa blanca debe ser cambiada a diario.

6. Los baños estarán equipados además con: secador de pelo, gorra de baño y productos de higiene y belleza acordes a la categoría del establecimiento. Tener toallas, toallón y toallas de manos y de cara, los que deberán ser renovados diariamente.

7. Espejo de cuerpo entero.

8. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.

Para los Apart hotel 3 estrellas.

1. Tener una capacidad mínima de sesenta (60) plazas en doce (12) departamentos.

2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m²), con un lado mínimo de un metro (1m.), y de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m²).

3. La superficie mínima de las habitaciones será de un diez por ciento (10%) menor a las exigidas para la categoría hotel 3 estrellas.

De los ambientes del departamento.

1. Todos los departamentos estarán equipados con música ambiental, TV color por cable y radio.

2. Las habitaciones tendrán baño privado.

3. Todos los departamentos deberán tener teléfono que permita la comunicación directa con el exterior.

4. Tener toallas, toallón y toallas de manos y de cara, los que deberán ser renovados diariamente.

5. La ropa blanca debe ser cambiada como mínimo en días alternados.

6. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.

Para los apart hotel 2 estrellas.

1. Tener una capacidad mínima de cuarenta (40) plazas distribuidas en ocho (8) departamentos.

2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m^2), con un lado mínimo de un metro (1m.), y de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m^2), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

3. La superficie mínima de las habitaciones será un diez por ciento (10%) menor a las exigidas para la categoría hotel 2 estrellas.

De los ambientes del departamento

1. Todos los departamentos deberán tener teléfono que permita la comunicación directa con el exterior.

2. Las habitaciones tendrán baño privado.

3. Tener toallas, toallón y toalla de mano.

4. La ropa blanca debe ser cambiada como mínimo tres (3) veces por semana.

5. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.

Para apart hotel una estrella.

1. Tener una capacidad mínima de veinte (20) plazas distribuidas en una cantidad no menor de cuatro (4) departamentos.

2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m^2), con un lado mínimo de un metro (1m.), y de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m^2), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

3. La superficie mínima de las habitaciones será un diez por ciento (10%) menor a las exigidas para la categoría hotel una estrella.

De los ambientes del departamento.

1. Tener en todos los departamentos servicio telefónico interno que comunique con la recepción.

2. Las habitaciones tendrán baño privado.

3. La ropa blanca debe ser cambiada como mínimo dos (2) veces por semana.

4. Revestimientos, pisos, cortinados, mobiliario y decoración con equipamiento de acuerdo a la categoría.

Para hostería 3 estrellas

1. Tener un mínimo de ocho (8) plazas y un máximo de treinta y seis (36) plazas.

2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m^2), con un lado mínimo de un metro (1m.), y la de los baños de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m^2) con un lado mínimo de un metros con cincuenta centímetros (1,50 m).

3. Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes: a) Habitación simple: diez metros cuadrados (10 m^2), b) Habitación doble: doce metros cuadrados (12 m^2) y c) Habitación triple: quince metros cuadrados (15 m^2). El lado mínimo no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

Las habitaciones y los baños.

1. Todas las habitaciones deberán tener baño privado.

2. Las habitaciones triples no deberán exceder del veinte por ciento (20%) del total.

3. Tener alfombrado total en todas las habitaciones y salones. Podrá prescindirse de

este requisito cuando el solado sea de primera calidad.

4. Preparación de la habitación para la noche.
5. Cambio de ropa blanca como mínimo en días alternados.
6. Dos o más tipos de toallas, toallón y toallas de cara, los que deberán ser cambiados diariamente.
7. Equipadas con TV color por cable o satelital y música ambiental.
8. Teléfono interno que además permita la comunicación directa con el exterior.
9. Todas las habitaciones estarán equipadas con servicio de Frigobar para uso exclusivo de los productos provistos por el establecimiento. La lista de precios de los productos se deberá exhibir en un lugar visible para consulta del pasajero.

Para hostería 2 estrellas

1. Tener un mínimo de ocho (8) plazas y un máximo de treinta y seis (36) plazas.
2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m^2), con un lado mínimo de un metro (1m.), y la de los baños de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m^2), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50m).
3. Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes: a) Habitación simple: nueve metros cuadrados (9 m^2), b) Habitación doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados ($10,50\text{ m}^2$) y c) Habitación triple: trece metros con cincuenta centímetros cuadrados ($13,50\text{ m}^2$). El lado mínimo no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De las habitaciones y los baños.

1. Todas las habitaciones deberán tener baño privado.
2. Las habitaciones triples no deberán exceder el treinta por ciento (30%) del total.
3. La ropa blanca deberá cambiarse como mínimo tres (3) veces por semana.
4. Los baños privados estarán equipados además con: recipientes con champú y gel para baño.
5. Tener toallón y toalla de mano, los que deberán ser cambiados diariamente.
6. Todas las habitaciones estarán equipadas con TV color por cable o satelital y música ambiental.
7. Todas las habitaciones estarán equipadas con teléfono interno, que además permita la comunicación con el exterior.

Para hostería 1 estrella

1. Tener un mínimo de ocho (8) plazas y un máximo de treinta y seis (36) plazas.
2. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de: dos metros cuadrados (2 m^2), con un lado mínimo de un metro (1m.), y la de los baños de las habitaciones triples será de tres metros cuadrados (3 m^2), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).
3. Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes: a) Habitación simple: nueve metros cuadrados (9 m^2), b) Habitación doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados ($10,50\text{ m}^2$) y c) Habitación triple: trece metros con cincuenta centímetros cuadrados ($13,50\text{ m}^2$). El lado mínimo no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De las habitaciones y los baños.

1. El total de las habitaciones deberá tener baño privado.
2. Las habitaciones triples no deberán exceder del cuarenta por ciento (40%) del total.
3. La ropa blanca deberá ser cambiada como mínimo dos veces por semana.

4. Tener toallón y toalla de mano, los que deberán ser cambiados diariamente.
5. Tener en todas las habitaciones servicio telefónico interno que comunique con la Recepción.

Para residencial "A"

1. Tener un mínimo de dieciséis (16) plazas en seis (6) habitaciones.
2. Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes: la habitación simple: nueve metros cuadrados (9 m²), la habitación doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m²) y la habitación triple: trece metros con cincuenta centímetros cuadrados (13,50 m²).
3. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de dos metros cuadrados (2 m²), lado mínimo un metro (1m.), y triples de tres metros cuadrados (3 m²), lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

De las habitaciones y los baños.

1. El ochenta por ciento (80%) las habitaciones deberá tener baño privado.
2. Podrá tener habitaciones singles, dobles, triples y cuádruples.
3. Las habitaciones cuádruples no excederán el treinta por ciento (30%) del total de plazas existentes.
4. Tener toallón y toalla de mano, los que deberán ser cambiados diariamente.

Para residencial "B"

1. Tener un mínimo de dieciséis (16) plazas en seis (6) habitaciones.
2. Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes: a) Habitación simple: nueve metros cuadrados (9 m²), b) Habitación doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m²), c) Habitación triple: trece metros con cincuenta centímetros cuadrados (13,50 m²) y d) Habitación cuádruple: dieciséis metros con cincuenta centímetros cuadrados (16,50 m²).
3. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de dos metros cuadrados (2 m²), lado mínimo de un metro (1m.), y de las triples y cuádruples de tres metros cuadrados (3 m²), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

De las habitaciones y los baños.

1. Podrá tener habitaciones singles, dobles, triples y cuádruples.
2. Las habitaciones cuádruples no excederán el cuarenta por ciento (40%) del total de plazas existentes.
3. La relación de los servicios sanitarios compartidos será de un (1) baño cada seis (6) plazas.
4. Los servicios sanitarios compartidos, tendrán una superficie mínima de tres metros con veinte centímetros cuadrados (3,20 m²) con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) y estarán equipados con: a) lavabo; b) bidet; c) ducha (estos artefactos serán independientes y contarán con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables); d) inodoro; e) repisa o espejo iluminado; f) toallero y g) tomacorriente.
5. Tener toallón y toalla de mano, los que deberán ser cambiados diariamente.

Para cabañas/ bungalows 3 estrellas

- 1) Tener como mínimo tres (3) cabañas, bungalows, destinados para alojamiento exclusivamente.
- 2) Cada unidad podrá llegar a una capacidad máxima de ocho (8) plazas y contará mínimamente con una (1) habitación doble. No se aceptarán camas cuquetas y las habitaciones

cuádruples no excederán el treinta por ciento (30%) del total de las plazas. Ver en todo caso que no se computen como habitaciones dobles.

3) La superficie mínima total de cada unidad será, para dos (2) plazas, de treinta y dos metros cuadrados (32 m²), debiendo aumentar cuatro metros cuadrados (4 m²) en el total de la superficie por cada plaza más.

4) La superficie mínima de las habitaciones y/o sectores de dormir serán las siguientes:

- a) Habitación Simple: nueve metros cuadrados (9 m²)
- b) Habitación Doble: doce metros cuadrados (12 m²)
- c) Habitación Triple: quince metros cuadrados (15 m²)
- d) Habitación Cuádruple: dieciocho metros cuadrados (18 m²)

5) Las superficies mínimas para los baños de una (1), dos (2) y tres (3) plazas será de dos metros cuadrados (2 m²) con un lado mínimo de un metro (1 m); de cuatro (4) plazas en adelante será de tres metros cuadrados (3 m²) con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

6) La escalera, si la hubiere dentro de la cabaña tendrá un ancho mínimo de setenta centímetros (0,70 m); en caso de acceder a un lugar para dormir, podrá ser vertical y desmontable, con un ancho mínimo de sesenta centímetros (0,60 m).

7) Cada cabaña contará con Sala de Estar independiente o vinculada a la cocina-comedor, con una superficie mínima de dieciocho metros cuadrados (18 m²) para las primeras cuatro (4) plazas, incrementándose en un metro cuadrado (1m²) por cada plaza subsiguiente.

8) La unidad tendrá calefacción en todos los ambientes por separado o una fuente única de calor distribuida en toda la unidad, cuando el período de funcionamiento coincida con la temporada media o baja.

9) Tener refrigeración en toda la unidad por sistemas centralizados o descentralizados, siempre que el sistema adoptado asegure el aprovechamiento para toda la unidad cuando el período de funcionamiento coincida con la temporada alta estival.

10) El sector para cocinar estará provisto de los siguientes elementos:

- a) Cocina de tres (3) hornallas con horno y microondas.
- b) Mesada con pileta con agua fría y caliente mezclables.
- c) Heladera con freezer.
- d) Alacena o armario para guardar elementos.
- e) Utensilios de cocina, adecuados a la capacidad de la unidad.
- f) Extractor o purificador de aire.

11) El estar comedor estará provisto con:

- a) Sillones y mesa de living.
- b) Mesa y sillas con respaldo.
- c) Vajilla, cubiertos y cristalería uniforme y adecuada a la capacidad de la unidad.

12) Las habitaciones de cada cabaña poseerán los siguientes elementos:

- a) Piso con solado de primera calidad
- b) Iluminación individual de cabecera
- c) Placard con un mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) de fondo, ochenta centímetros (0,80 m) de ancho y un metro con treinta y cinco centímetros (1,35m) de alto, provisto de cajoneras y perchas, acordes a la capacidad de la unidad.
- d) Ropa de cama de primera calidad.

13) Pileta diferenciada para lavar la ropa.

14) Cada cabaña contará con un espacio parqueado de una y media (1½) vez la superficie de la unidad, sin contar el estacionamiento .

15) Cuando la cantidad de unidades supere las ocho (8) existirá servicio de vigilancia

permanente.

- 16) Cocheras cubiertas o semicubiertas a razón de una por unidad.
- 17) Vereda de acceso de tipo calcáreo o similar.

Para cabañas/bungalows 2 estrellas.

1. Tener como mínimo tres (3) cabañas / bungalows, destinados para alojamiento exclusivamente.

2. Cada unidad podrá llegar a una capacidad máxima de ocho (8) plazas y en todos los casos contará mínimamente con una (1) habitación doble. No se aceptarán camas cuchetas o superpuestas y las habitaciones cuádruples no excederán el cuarenta por ciento (40%) del total de las plazas.

3. La superficie mínima total de cada unidad será para dos (2) plazas de veintiocho metros cuadrados (28 m²), debiendo aumentar cuatro metros cuadrados (4 m²) en el total de la superficie por cada plaza más.

4. La superficie mínima de las habitaciones y/o sectores de dormir serán las siguientes:

- a) Habitación Simple: ocho metros cuadrados (8 m²)
- b) Habitación Doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m²)
- c) Habitación Triple: trece metros cuadrados (13 m²)
- d) Habitación Cuádruple: quince metros cuadrados (15 m²)

5. Las superficies mínimas para los baños de una (1), dos (2) y tres (3) plazas será de dos metros cuadrados (2 m²) con un lado mínimo de un metro (1 m); de cuatro (4) plazas en adelante, será de tres metros cuadrados (3 m²) con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

6. Cada unidad contará con un lugar de Estar y un Comedor diferenciado netamente del sector cocina.

7. El estar-comedor y la cocina deberán estar equipados acorde al número de plazas y categoría del establecimiento.

8. El sector para cocinar deberá estar provisto como mínimo de los siguientes elementos:

- a) Anafe de dos (2) hornallas y microondas o cocina de tres hornallas con horno.
- b) Mesada con pileta, con agua fría y caliente mezclables.
- c) Heladera.
- d) Alacena o armario para guardar elementos.
- e) Utensilios de cocina adecuados a la capacidad de la unidad.
- f) Purificador de aire.

9. El estar-comedor estará provisto como mínimo de los siguientes elementos:

- a) Sillones y mesa de living.
- b) Mesas y sillas o bancos.
- c) Cubiertos, vajilla y cristalería, acorde al número de plazas.

10. Pileta diferenciada para lavar ropa.

11. Cada unidad deberá contar con una vereda de acceso de cemento o similar.

13. Cada unidad deberá contar con espacio parquizado como mínimo de una superficie equivalente a la superficie real que ocupa la cabaña, sin contar con el estacionamiento.

Para cabañas/bungalows una estrella

1. Tener como mínimo tres (3) cabañas / bungalows, destinados para alojamiento exclusivamente.

2. Cada unidad podrá llegar a una capacidad máxima de ocho (8) plazas y en todos

los casos tendrá mínimamente una (1) habitación doble. En habitaciones cuádruples se podrán colocar camas cuchetas.

3. La superficie mínima total de cada unidad será para dos (2) plazas de veinticuatro metros cuadrados (24 m²), debiendo aumentar cuatro metros cuadrados (4 m²) en el total de la superficie por cada plaza más.

4. La superficie mínima de las habitaciones y/o sectores de dormir serán las siguientes:

- a) Habitación Simple: ocho metros cuadrados (8 m²)
- b) Habitación Doble: diez metros con cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m²)
- c) Habitación Triple: trece metros cuadrados (13 m²)
- d) Habitación Cuádruple: quince metros cuadrados (15 m²)

5. Las superficies mínimas para los baños de una (1), dos (2) y tres (3) plazas será de dos metros cuadrados (2 m²) con un lado mínimo de un metro (1m); de cuatro (4) plazas en adelante será de tres metros cuadrados (3 m²).

6. El estar-comedor-cocina deberá estar equipado acorde al número de plazas de la unidad.

7. El espacio para cocinar deberá estar provisto como mínimo de los siguientes elementos:

- a) Anafe de 2 hornallas o cocina con horno.
- b) Mesada con pileta, con agua fría y caliente mezclables.
- c) Heladera.
- d) Alacena o armario para guardar elementos.
- e) Recipientes y accesorios para cocinar.
- f) Cubiertos, vajilla y cristalería acorde a las plazas.
- g) Mesas y sillas o bancos.

8. Cada unidad deberá contar con espacio parqueado como mínimo de una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) real que ocupa la cabaña, sin contar con el estacionamiento.

Para bed and breakfast

Estos establecimientos contarán con un máximo de diez (10) plazas. Se brindará el servicio de desayuno, el cual deberá estar incluido en la tarifa. Deberán cumplir con los siguientes artículos: 3°, 4° y 23° a 46° inclusive.

Para alojamientos turísticos rurales

Estos establecimientos, sin importar las diversas tipologías que adopten ni el producto que conformen, cuando incluyan en los servicios el alojamiento deberán cumplir con los siguientes artículos: 3°, 4° y 23° a 46° inclusive.

Para albergue de la juventud / hostel

Esta modalidad de alojamiento presta alojamiento colectivo con una capacidad mínima de veinte (20) plazas y máxima de cien (100) plazas. Podrá estar conformado por habitaciones colectivas separadas por sexo y con baños comunes diferenciados por sexo; y/o por habitaciones de una (1) a seis (6) plazas con baño privado.

De las habitaciones y los baños

1) Las habitaciones deberán estar equipadas con camas individuales o superpuestas con barandas de seguridad; mesa de luz o superficie de apoyo cada dos (2) plazas como mínimo; armario o placard con cerradura de seguridad individual y una lámpara de noche por plaza.

2) En cuanto a los baños generales, deberán estar equipados con lavado, inodoro y ducha, a razón de uno por cada seis (6) plazas existentes como mínimo. Contarán con servicio

permanente de agua fría y caliente mezclables. Además deberán poseer espejo iluminado, toalleros y tomacorrientes.

3) En cuanto a los baños privados deberán estar equipados con lavabo, inodoro, bidet y ducha (éstos artefactos serán independientes y contarán con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables), tomacorriente y espejo iluminado.

Cuestiones que no están contempladas en esta norma, pero que sí deben atenderse, son: irregularidades edilicias (rajaduras, humedad, goteras, etc.), escasa o excesiva luminosidad que provenga del exterior, malos olores perdurables, posibilidades de encontrar parásitos externos (pulgas, piojos, garrapatas) o insectos en abundancia (moscas, mosquitos, cucarachas, etc.). Todo esto deviene del art. 1514 del Código Civil que dice: “El locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de reparación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen en que se entregue en el estado en que se halle”. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados, y cuando se entra en posesión de la cosa sin exigir reparaciones en ella.

El posadero deberá hacerse cargo de lo que signifique reparar los desperfectos en el edificio o de los accesorios facilitados al huésped para su uso, se entiende por esto canillas que gotean, tomacorrientes que no funcionen, persianas que no suban o bajen, televisor que no encienda, etc..

En relación con el uso de la cosa, el posadero tiene una obligación importante: asegurarse que el descanso, la tranquilidad y la estadía del huésped sean perturbados, ya sea por la misma actividad del personal del hotel, por otros huéspedes o por terceros.

El posadero no traslada tenencia de la habitación, no transmite dominio, solo el uso de la misma. El art 2490 del Código Civil así lo explica: “Corresponde la acción de despojo a todo poseedor o tenedor, aun vicioso, sin obligación de producir título alguno contra el despojante, sucesores y cómplices, aunque fuere dueño del bien. Exceptuase de esta disposición a quien es tenedor en interés ajeno o en razón de una relación de dependencia, hospedaje u hospitalidad.”

3.5.- Incumplimiento del posadero de dar alojamiento

Situaciones que pueden acontecer tal cual en el transporte aéreo es la sobreventa, o reservar más plazas que las disponibles. Por dos motivos, uno el dolo, esto es por un error en el sistema, un problema en el asiento de la reserva, u otro accionar involuntario del personal del hotel que al momento el pasajero de tomar su habitación se encuentre sin la misma. Podrá entonces el hotel buscar de reubicarlos dentro de las mismas instalaciones, acomodándolos en habitaciones más amplias, ocupando otras que se sepa serán reservas que no se efectivicen, o buscando un hotel semejante, con iguales comodidades y servicios, e incluso haciéndose cargo de las diferencias tarifarias si las hubiese. Otra cuestión sería cuando el motivo sea la culpa, ya que allí el hotel es responsable de sus actos y sobrevende habitaciones a sabiendas de que es probable que exista gente que no se presente. La solución a este último caso es de idéntica a la anterior, varía en este caso la cuantía del resarcimiento ya que entraría en juego el daño y perjuicio que la empresa deberá afrontar en el caso de no poder ofrecer el alojamiento.

Cuando la reserva es originada por una agencia de viajes, y es ésta quien en su deber de proceder con la normal organización del viaje del turista, no realiza la operatoria del pago anticipado, o de lo que resulte de la relación comercial entre el intermediario y el prestador del

servicio, el posadero quedará eximido de toda responsabilidad. Situación similar acontece en caso de fuerza mayor por un acontecimiento imprevisto e imposible de sortear por el oferente, se entiende por esto un desastre natural o una huelga general del personal posadero, en estos casos estará el establecimiento exento de responsabilidad y podrá dar por finalizado el contrato de forma anticipada, para ello deberá por todos los medios notificar de ser posible y aunque sea con la mínimo tiempo de la resolución tomada, caso contrario, es responsable de los daños ocasionados.

3.6.- *Obligación de prestar servicios*

El decreto reglamentario 659/07 establece los servicios mínimos para todas las categorías hoteleras siendo:

Para hoteles 5 estrellas:

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, los de comida, desayuno, refrigerio, bar diurno y nocturno y servicio en las habitaciones las veinticuatro (24) horas.
2. Medios de control de Entrada y de Salida: de las personas a las habitaciones y a los sectores de acceso generales y de los vehículos al establecimiento.
3. Servicio de seguridad en el establecimiento por intermedio de personal de formación adecuada, propio o contratado y con dedicación exclusiva.
4. Contar con servicio de lavandería, la que deberá estar integrada al establecimiento.
5. Cofre de seguridad en Administración a disposición de los huéspedes.
6. Tener personal bilingüe para la atención de la recepción y salón comedor, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés/ portugués.
7. Contar con un centro comercial con locales, que ofrezcan artículos indispensables para el huésped, como regalos y recuerdos, elementos de fotografías y electrónicos, ropa, etc.
8. Televisión color y música funcional en los salones de uso múltiple.
9. Servicio complementario de Asistencia al Viajero (material promocional, operadores y agentes de viajes, alternativas de excursiones y paquetes turísticos locales y regionales), localizado en el ámbito de la Recepción.
10. Medios de comunicación de última tecnología, para uso exclusivo de pasajeros.
11. Servicio de Baby Sitter durante las veinticuatro (24) horas.
12. Brindar una programación con espectáculos y/o números artísticos nocturnos, tanto recreativos como culturales para los huéspedes.
13. Business Center (oficina de negocios): equipado con elementos y medios de comunicación con tecnología de última generación (cibernética).
14. Instalaciones y equipamientos con nivel de informatización adecuados para asegurar la mayor comodidad de los huéspedes.
15. Servicio de despertador para los huéspedes.
16. Servicio de guarda de valijas.
17. Servicio de reserva, recepción y mensajería durante las veinticuatro (24) horas.
18. Presentación, vestimenta e identificación adecuada de las personas que desempeñen funciones en el establecimiento.

Para hoteles 4 estrellas:

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, los de comida, desayuno, refrigerio, bar diurno y servicio en las habitaciones las veinticuatro (24) horas.
2. Servicio de control de Entrada y de Salida: de las personas a las habitaciones y a los sectores de acceso generales y de los vehículos al establecimiento.

3. Medios de comunicación de última tecnología para uso exclusivo de pasajeros.
4. Contar con servicio de lavandería, la que deberá estar integrada al establecimiento.
5. Cofre de seguridad en la Administración a disposición de los huéspedes.
6. Tener personal bilingüe para la atención de la recepción y salón comedor, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés/ portugués.
7. Televisión color y música funcional en los salones de uso múltiple.
8. Servicio complementario de Asistencia al Viajero (material promocional, operadores y agentes de viajes, alternativas de excursiones y paquetes turísticos locales y regionales), localizado en el ámbito de la Recepción.
9. Servicio de Baby Sitter durante las veinticuatro (24) horas.
10. Instalaciones y equipamiento con nivel de informatización adecuados.
11. Servicio de despertador para los huéspedes.
12. Servicio de guarda de valijas.
13. Servicio de mensajería durante las veinticuatro (24) horas.
14. Presentación, vestimenta e identificación adecuada de las personas que desempeñen funciones en el establecimiento.

Para hoteles 3 estrellas

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, desayuno, refrigerio, bar diurno y servicio en las habitaciones entre dieciséis (16) y veinticuatro (24) horas diarias.
2. Medios de comunicación de última tecnología para uso exclusivo de pasajeros en el lobby o áreas de uso común.
3. Contar con servicio de lavandería, la que podrá o no estar integrada al establecimiento.
4. Cofre de seguridad en la Administración a disposición de los huéspedes.
5. Tener personal bilingüe para la atención de la recepción, debiendo como mínimo en dos (2) de los turnos de trabajo encontrarse personal que hable inglés / portugués.
6. Televisión color y música funcional en los salones de uso múltiple.
7. Servicio de despertador para los huéspedes.
8. Todas las áreas, las habitaciones y los revestimientos deben estar en adecuadas condiciones, conservación y mantenimiento.

Para hoteles 2 estrellas

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, los de desayuno y refrigerio durante doce (12) y / o dieciséis (16) horas diarias.
2. Servicio telefónico en el lobby o áreas de uso común.
3. Disponer en la Sala de Estar de periódicos nacionales y locales.
4. Servicios de mensajes al pasajero.
5. Cofre de seguridad en la Administración.

Para hoteles 1 estrella

1. Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, los de desayuno y refrigerio, de acuerdo a condiciones y horarios preestablecidos.
2. Cofre de seguridad en la Administración.

Para apart hotel 5 estrellas

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, refrigerio, bar diurno y nocturno y servicio en los departamentos durante las veinticuatro (24) horas.
2. Medios de control de Entrada y de Salida: de las personas a los departamentos, a los sectores de acceso generales y de los vehículos al establecimiento.
3. Servicio de seguridad en el establecimiento por intermedio de personal de formación

adecuada, propio o contratado y con dedicación exclusiva.

4. Contar con servicio de lavandería, la que deberá estar integrada al establecimiento.
5. Cofre de seguridad en la Administración a disposición de los huéspedes.
6. Tener personal bilingüe para la atención de la Recepción, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés / portugués.
7. Contar con un centro comercial con locales, que ofrezcan artículos indispensables para el huésped, como regalos y recuerdos, elementos de fotografías y electrónicos, ropa, etc.
8. Servicio complementario de Asistencia al Viajero (material promocional, operadores y agentes de viajes, alternativas de excursiones y paquetes turísticos locales y regionales), localizado en el ámbito de la recepción.
9. Medios de comunicación de última tecnología para uso exclusivo de pasajeros.
10. Servicio de Baby Sitter durante las veinticuatro (24) horas.
11. Brindar una programación con espectáculos y/o números artísticos nocturnos, tanto recreativos, como culturales para los huéspedes.
12. Business Center (oficina de negocios): equipado con elementos y medios de comunicación con tecnología de última generación.
13. Instalaciones y equipamientos con nivel de informatización adecuados para asegurar la mayor comodidad de los huéspedes.
14. Servicio de despertador para los huéspedes.
15. Servicio de guarda de valijas.
16. Servicio de mensajería durante las veinticuatro (24) horas.
17. Presentación, vestimenta e identificación adecuada de las personas que desempeñen funciones en el establecimiento.

Para apart hotel de 4 estrellas

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, refrigerio, bar diurno y nocturno y servicio en las habitaciones las veinticuatro (24) horas.
2. Servicio de control de Entrada y de Salida de las personas a los departamentos, a los sectores de acceso generales y de los vehículos al establecimiento.
3. Medios de comunicación de última tecnología para uso exclusivo de pasajeros.
4. Contar con servicio de lavandería, la que deberá estar integrada al establecimiento.
5. Cofre de seguridad en la Administración a disposición de los huéspedes.
6. Tener personal bilingüe, para la atención de la Recepción, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés / portugués.
7. Televisión color y música funcional en los salones de uso múltiple.
8. Servicio complementario de Asistencia al Viajero (material promocional, operadores y agentes de viajes, alternativas de excursiones y paquetes turísticos locales y regionales), localizado en el ámbito de la recepción.
9. Servicio de Baby Sitter durante las veinticuatro (24) horas.
10. Instalaciones y equipamientos con nivel de informatización adecuados para asegurar la mayor comodidad de los huéspedes.
11. Servicio de despertador para los huéspedes.
12. Servicio de guarda de valijas.
13. Servicio de mensajería durante las veinticuatro (24) horas.
14. Presentación, vestimenta e identificación adecuada de las personas que desempeñen funciones en el establecimiento.

Para apart hotel de 3 estrellas

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, refrigerio, bar diurno y

servicio en los departamentos dieciséis (16) y/o veinticuatro (24) horas diarias.

2. Medios de comunicación de última tecnología para uso exclusivo de pasajeros en el lobby o áreas de uso común.

3. Contar con servicio de lavandería, la que podrá o no estar integrada al establecimiento.

4. Cofre de seguridad en la Administración a disposición de los huéspedes.

5. Tener personal bilingüe para la atención de la Recepción, debiendo como mínimo en dos (2) de los turnos de trabajo encontrarse personal que hable inglés / portugués.

6. Servicio de despertador para los huéspedes.

Para apart hotel de 2 estrellas

1. Ofrecer al público, además de los servicios de alojamiento, el de refrigerio durante doce (12) y/o dieciséis (16) horas diarias.

2. Servicio telefónico en el lobby o áreas de uso común.

3. Disponer en la Sala de Estar de periódicos nacionales y locales.

4. Servicios de mensajes al pasajeros.

Para apart hotel de una estrella

1. Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, el de refrigerio, de acuerdo a condiciones y horarios preestablecidos.

Para hostería de 3 estrellas

1. Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, los de desayuno, refrigerio y bar.

2. Contar con servicio de lavandería, la que podrá o no estar integrada al establecimiento.

3. Tener salón de recreo y esparcimiento en el interior o al exterior, diferenciado para niños y adultos.

4. Room Service las veinticuatro (24) horas.

5. Servicio de comunicaciones (teléfono, fax, entre otros) para uso exclusivo del pasajero.

6. TV Color por cable o vía satelital ubicados en uno de los salones o áreas de uso común.

7. Cofre de seguridad en la Administración a disposición de los huéspedes.

8. Servicio complementario de Asistencia al Viajero (material promocional, operadores y agentes de viajes, alternativas de excursiones y paquetes turísticos locales / regionales), localizado en el ámbito de la Recepción.

Para hostería 2 estrellas

1. Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, los de desayuno y refrigerio.

2. Contar con servicio de lavandería, la que podrá o no estar integrada al establecimiento.

3. Room Service, mínimo durante doce (12) horas al día.

4. Tener espacio para estacionamiento, con un número de cocheras igual o mayor al veinticinco por ciento (25%) del total de las habitaciones. Este espacio, estará cubierto en un cincuenta (50%) como mínimo y podrá estar integrado al edificio del establecimiento o ubicado en sus adyacencias hasta ciento cincuenta metros (150m.) medidos en línea recta o quebrada sobre el cordón de la acera, a partir del eje central de la puerta principal de acceso al establecimiento.

Para hostería una estrella

1. Ofrecer al público, además del servicio de alojamiento, los de desayuno y refrigerio.

2. La relación de los servicios sanitarios compartidos será de un baño cada seis (6) plazas.

Para residencial "A"

1. Tener en todas las habitaciones servicio telefónico interno, que permita la comunicación con la Recepción.

2.El personal de mucamas deberá estar uniformado o con guardapolvo.

Para residencial “B”

1.El personal de mucamas deberá estar uniformado o con guardapolvo.

Para bowngalows/cabañas 3 estrellas.

1. Ofrecer al público servicio de desayuno y bar en sitio diferenciado o en las cabañas, atendido por personal del establecimiento.

2. Cofres de seguridad en las dependencias de la Administración.

3. Servicio propio o contratado de traslado de los pasajeros desde y hacia estaciones terminales de transporte.

4.Servicios de comunicación a disposición del huésped.

Para hostel

1. Deberá tener sala de estar-recepción, con una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados (25 m²).

2. Deberá poseer un salón desayunador-comedor, cuya superficie mínima sea de veinticinco metros cuadrados (25 m²).

3. Cuando no se brinde el servicio de comidas, deberá proveerse del espacio, instalaciones y utensilios para que los pasajeros se preparen sus alimentos.

Otras cuestiones que deben ser contempladas son el aseo diario de las habitaciones, el cambio de la ropa de cama cada 3 días o cada vez que se cambie el huésped, la limpieza debe contemplar también la adecuada desinfección de las habitaciones.

Es dable destacar que la prestación de un servicio adicional se inicia desde el requerimiento del usuario, esto significa que será obligación del posadero recibir los llamados y solicitudes del huésped, y en la medida de las posibilidades satisfacerlo.

En caso de enfermedad o emergencia sanitaria es responsabilidad del posadero de contar con un servicio de auxilio a los fines de atender al huésped, si omitiese de estas diligencias, y existiese un daño, será responsable penalmente.

3.7.- Obligaciones de no hacer

El posadero debe velar por la privacidad de sus huéspedes, esto significa no espiar ni entrar sin aviso. A tal efecto surge la figura penal de violación del domicilio, siendo el cuarto del hotel el lugar habitado¹⁵.

Sin embargo el posadero goza del derecho de ingresar, aún si el huésped no quisiese, mientras este último esté ausente, o cuando habiendo puesto en aviso a este, se negare. “El

¹⁵ “Será reprimido con prisión de 6 meses a 2 años, si no resultare delito más severamente penado, el que entrare en morada o casas de negocio ajena, en sus dependencias o en el recinto habitado por otro, contra la voluntad expresa o presunta de quien tenga derecho a excluirlo” (art. 150, Código Penal). Se entiende por “domicilio” por cuanto el art. 18 de la CN “ recinto de la vivienda del hombre en un sentido general: habitación de un hotel, camarote de un barco, etc.” (SOLER, Sebastián, Derecho Penal Argentino, Tea, Buenos Aires, 1988, Vol. IV, ps. 92 y ss.).

posadero que entra en la pieza del huésped ausente no hace más que ejercitar su derecho de vigilancia”¹⁶.

Referencia aparte debe hacerse a la abstención que debe tener el posadero en hacer ruidos molestos, a excepción de aquellas situaciones donde deban realizarse reparaciones ruidosas.

3.8.- *Obligación de brindar seguridad*

En nuestro Código Civil la responsabilidad en cuanto a la seguridad de los objetos introducidos por el huésped recaen en el posadero, por cuanto deberá evitar que estos se pierdan, destruyen o sean hurtados, no así en cuanto a la persona misma del huésped, no existe normas legales respecto de ello.

Belotti hace más de cien años mencionaba: “El viajero debe hallar en el albergue la misma asistencia de la vigilancia y cuidados familiares como si se hallara en su casa: seguridad, tranquilidad, comodidad, protección”¹⁷.

Los hermanos Mazeaud referencian “es cierto que se obliga no sólo a suministrarle una habitación y una cama, sino también lo que es complemento indispensable de ello: la tranquilidad y, con mayor razón, la seguridad”¹⁸.

La “obligación de seguridad”, figura jurídica de principios del siglo pasado, basado en doctrina con el fin de dar solución indemnizatoria a los casos de daños acaecidos con motivo de la ejecución de ciertos contratos, que no podían encuadrarse como efectos de transgresiones de las obligaciones características del negocio jurídico del cual se trataba. Por entonces era la “obligación de seguridad” una especie de obligación de garantía, es decir la empresa de transporte implícitamente tenía el deber de trasladar al pasajero sano y salvo, fue así como este ejemplo sirvió para que otros negocios jurídicos tomaran ese mismo concepto: gastronomía, espectáculos, eventos deportivos, entre tantos.

Para otorgar reparación civil a la víctima en el caso de daños aducidos a la persona en la ejecución de obligaciones de ciertos contratos, se sostiene una “obligación de seguridad implícita” en el contrato, la cual garantiza a la otra parte que ha de resultar indemne y que si se le brindara un servicio deficiente, entonces deberá ser indemnizado (buena fe contractual).

De la jurisprudencia argentina se han relevado un sin fin de accidentes en hoteles, donde se le ha atribuido la responsabilidad al propietario de los establecimientos, como por ejemplo:

- Caídas en escaleras mal iluminadas;
- Caídas en escalera en mal estado;
- Caídas y rodamientos por escaleras mal ubicadas;
- accidentes en ascensores;
- accidentes por usar un medio de ascenso inadecuado;
- choques con objetos en pasillos o lugares de paso oscuros;
- electrocución en el uso de lámparas de luz, y artefactos eléctricos no aislados adecuadamente;

¹⁶ Cfr. ROCCA, Hospedaje cit., p.10.

¹⁷ Cfr. BELOTTI, Il distrito turistico... cit., N° 338 y ss., p. 251.

¹⁸ MAZEUD, Henri; MAZEUD, Leon y TUNC, Andre, tratado teórico y práctico de la responsabilidad civil delictual y contractual, trad. De la 5ta edición por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1977, vol. I-I, N° 159, p. 234.

- asfixia por pérdidas de gas de calefactores o cocinas;
- intoxicación por alimentos;
- golpes con puerta de vidrio cuya presencia no se advierte;
- muebles que caen sobre huéspedes por no estar bien colocados o amurados;
- caídas por desniveles en pasillos, habitaciones, etc.;
- desprendimiento de cielorraso y mampostería.
- Asaltos, violaciones y lesiones causadas por extraños que ingresan al establecimiento.

Es menester del posadero entonces tener el suficiente recaudo para evitar daños a sus huéspedes. Esto no significa un deber de resultado, Pierre Py afirma “el posadero no está obligado a devolver a su cliente sano y salvo al cabo del alojamiento, sino a cumplir las reglas de prudencia de vigilancia que exige la seguridad de su cliente”¹⁹.

Los autores Mazdeu y Tunc, definían aleatoriamente la responsabilidad de brindar seguridad de medios y de resultado, en cuanto a evitar caídas en pasillos y escaleras, el hotel tiene obligaciones de medios; en cambio si se trata de evitar que muebles se caigan sobre los huéspedes, no brindar alimentos en mal estado, entre otros, el hotel debe obligación de resultado, atento a su “responsabilidad objetiva”²⁰.

Como prolegómeno podríamos utilizar el siguiente concepto, y por el sentido relativo de los mismos, en cuanto a obligaciones de medio y de resultado dependerán según sea la amplitud del concepto de culpa y de la presunción de la misma, y según sea el alcance que se reconozca a las circunstancias eximentes clásicas de caso fortuito, de hecho de tercero y hecho de propia víctima.

Como ejemplo de todo esto podríamos plantear una situación en donde el huésped se lastima con un objeto de vidrio que se encuentre en la sala del hotel. Podrá atribuirse culpa a este último por emplazar el objeto en un lugar imprudente, o lo contrario, que no hubo culpa, pero que de todos modos el posadero debe resarcir, como consecuencia de una obligación de seguridad de resultado para con el huésped. Ahora si el objetivo es absolver al posadero, dentro de las suposiciones deberíamos vincularlo a este con una obligación de medio y se lo exime sobre la base que no hubo culpa. En el caso de contemplarlo como de resultado, podría decirse que era responsabilidad del huésped prestar atención y advertir la presencia de la mesa, y por ende se exime al posadero de indemnizar.

Según la Proyecto Internacional elaborado por el Unidroit “El posadero es responsable del daño resultante de la muerte o de las lesiones de toda índole causadas por un hecho ocurrido en el hotel, sus dependencias o todo otro lugar puesto bajo la vigilancia del posadero. Pero es responsable sólo si el daño proviene de un hecho en que el posadero no podría haber evitar, y por las consecuencias que no habría podido impedir poniendo la diligencia exigible en las circunstancias”. Este proyecto exige la culpa del dueño del hotel para que surja su responsabilidad por la obligación de seguridad. Pero no establece quien tiene la carga de la prueba. En la mayoría de los casos se debe atribuir esta carga al posadero, porque es más fácil para él probar su falta de culpa, que para el cliente el probar que la culpa fue de aquél, pues es el

¹⁹ PY, Droit du Tourisme cit., p. 312.

²⁰ MAZEUD, Henri; MAZEUD, Leon y TUNC, Andre, tratado teórico y práctico de la responsabilidad civil delictual y contractual, trad. De la 5ta edición por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1977, vol. I-I, N° 159, p. 235.

posadero quien mejor conoce su establecimiento.

3.9.- *Período en que es responsable el posadero*

El inicio de la responsabilidad del posadero está establecido en el artículo 2229 del Código Civil “la introducción en la posada u hotel de los efectos de los viajeros, aunque no se haya entregado expresamente al posadero o sus dependientes”.

Entonces se puede decir que inicia la tutela en el momento en que las pertenencias del viajero (maletas, bolsos, cajas, ropa, etc.) son introducidas en el hotel, sin importar quien lo hizo, si el viajero, un empleado suyo, un empleado o “botones” del hotel, u otra persona, como podría un taxista.

Se podría decir que “la recepción se realiza a raíz de la concreción del contrato de hospedaje que se produce en forma expresa o tácita.... la recepción resulta ser un acto unilateral y no depende para producir efectos de la validez del contrato; por lo que la responsabilidad por las cosas introducidas antes, como cuando se les hace entrega a los empleados o subalternos, o se guardan en cofres o lugares del hotel, restan en una especie de "recepción provisional" que obligan a garantizar la seguridad correspondiente, ya que en definitiva están a la espera de la concreción del contrato”²¹.

“En cuanto al nacimiento de la responsabilidad, no es imprescindible que se pernocte. El hecho de que el huésped no pernocte en el hospedaje no afecta la responsabilidad del hospedero, resultando suficiente el hecho de que por parte del hospedero se pusiera una habitación a su disposición”²².

Cuando el huésped deja el cuarto, retirando sus efectos de la misma, y se marcha del hotel cesa la responsabilidad. Pero puede acontecer, que a raíz de tener contratado un transporte el cual no se lleva a cabo hasta unas horas posteriores al check out, el pasajero deja en custodia en algún lugar del hotel habilitado para ello sus pertenencias y retornando a retirarlas luego; en este último caso, el posadero continuará siendo responsable de los efectos dejados bajo tutela, en este caso bajo los términos de un simple depósito de cosas²³.

Si un pasajero, al retirarse, hubiera dejado su equipaje en el hall del hotel, o en lugares de acceso general, alejándose del establecimiento sin advertirlo al posadero y sin que éste asumiera su custodia, en cuyo caso es obvia la imprudencia del dueño de la valija, quien no la "deposita" sino simplemente, la deja en sitios donde entra y sale mucha gente, cuya inconducta no puede comprometer la responsabilidad del posadero²⁴.

3.10.- *Motivos de eximición de responsabilidad del posadero*

1. Por fuerza mayor o fortuito. El artículo 2236 del código Civil enuncia: "El posadero no es responsable cuando el daño o la pérdida provenga de fuerza mayor, o de culpa del viajero".

²¹ COMPAGNUCCI DE CASO, R., Responsabilidad de los hoteleros, en “Revista de Derecho Privado y Comunitario”, cit, N° 18, p. 159.

²² SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel, La responsabilidad del hotelero por todo daño o pérdida que sufran los efectos introducidos en las posadas por los viajeros, JA 1995-IV-952 y ss

²³ BORDA, Tratado de los Contratos cit., t. II, p. 670, N° 2073.

²⁴ CNCiv., Sala E, 18/5/79, “González, Rubén c. Sarmiento Palace Hotel”, LL 1979-C, 238 y ED 84-189.

Se incluyen sucesos extraordinarios, imprevisibles, irresistibles y actuales que son causa adecuada del perjuicio y extraños al riesgo propio de la actividad²⁵.

En caso de robo se debe aplicar el art. 2237 C.C. "No es fuerza mayor la introducción de ladrones en las posadas si no lo hiciesen con armas, o por escalamiento que no pudiese resistir el posadero".

El robo o hurto no constituye fuerza mayor, si constituye fuerza mayor el robo "a mano armada", o mediante escalamiento que no pudiese resistir el posadero.

En el caso de que un pasajero deje dinero en manos del posadero no transforma el depósito necesario en voluntario, no operando por tanto mutación en la naturaleza de la obligación de éste. y el robo perpetrado a mano armada contra el hotel reúne los requisitos exigidos para la conformación del supuesto de fuerza mayor necesario para eximir de responsabilidad al posadero, por la pérdida de los efectos depositados²⁶.

El incendio no constituye caso fortuito o fuerza mayor, será el posadero quien deberá probar la presencia en el caso de los presupuestos que configuración de un supuesto de hecho que no fue previsible ni evitable y, en caso contrario, deberá responder por los daños.

2. Ausencia de denuncia de la introducción de cosas valiosas en el establecimiento. Si el viajero llevara consigo objetos de valor y no lo hiciera saber o no los exhibiera al posadero o sus auxiliares, se configuraría de hecho un supuesto de exculpación de responsabilidad, por lo que en caso de pérdida o robo de tales objetos de valor quedaría el posadero eximido de responsabilidad.

3. Existencia de culpa del viajero-depositante: En línea con el principio general establece que la víctima debe asumir los daños cuando se deben a su propia culpa.

Es así, que si el daño tiene su origen en la actividad del propio damnificado, no han incumplimiento del deudor, no generándose tampoco responsabilidad suya.

4. La autoría del daño por los propios miembros de la familia o visitantes del viajero; es este uno de los supuestos de excusación del posadero por causa ajena; en este caso, la causal de excusación consiste en el hecho de terceros por quienes no debe responder el posadero.

La responsabilidad por los hechos de los dependientes –la recomendación de una prostituta o similar por el conserje de un hotel y los delitos que ésta cometa luego de que se le permita ingresar a la habitación de un pasajero- compromete la responsabilidad del posadero.

3.11.- Personas por las que responde el posadero.

La responsabilidad del posadero es una responsabilidad compleja, ya que responde:

- a) de su responsabilidad personal;
- b) de los hechos dañosos de sus dependientes;

²⁵ REYNA, C. A., comentario al art. 1118 C.C. en BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias, cit, t. 3-B, p. 141.

²⁶ CNCom., Sala E, 8/9/92, "Antoniolli, Ricardo vs. Federación Argentina de Trabajadores Viales S/ Ord.", en Lexis Nexis online..

- c) de los hechos dañosos de los terceros que se alojan o se introducen en la casa;
- d) de terceros identificados o no identificados que subrepticamente o en un descuido se introducen en el hotel.

Bien se ha dicho que “en el contrato de hospedaje, que conlleva al de depósito, el deber de custodia de las cosas y de los bienes del huésped hace que el hotel responda por el hecho propio, de terceros y de los de sus dependientes a tenor del art. 2230 del Cód. Civil”.

Conforme lo establecido por los arts. 1118 y 2230 C.C. el propietario del establecimiento hotelero es plenamente responsable por los actos de los dependientes que produzcan deterioros, hurto, robo o en general pérdidas de los enseres introducidos por los viajeros.

La profundización del régimen en perjuicio del posadero se produce porque a diferencia de otros principales, responde también del hecho de terceros: aquellos que habitan la posada no siendo agentes ni empleados y los que logran introducirse en ella en forma subrepticia o por invitación del propietario. Cabría preguntarse el porqué de la agudización del deber de vigilancia que el Codificador ha cargado sobre el posadero y el hecho de que éste responda de los hechos de terceros no dependientes, como otros pasajeros del hotel.

La respuesta es que el dueño del hotel está obligado a una vigilancia permanente del comportamiento de sus huéspedes, debiendo controlar regularmente la actividad de cada uno de ellos respecto de los demás; además de ello se le ha impuesto al posadero cierta disciplina y prudencia en la selección de los huéspedes que admite.

En consecuencia, quien admite pasajeros sospechosos o personas de actitudes o aspecto extraño, para el tipo de establecimiento hotelero de que se trate, si luego ellos roban o lesionan a otros huéspedes, debe responder por no haber controlado mejor el nivel de su clientela ni haber supervisado su comportamiento una vez admitido cierto pasajero

4.- Deberes del Huésped

4.1- Pago de tarifa

El decreto provincial 659/07 en su punto IV, donde establece derechos y obligaciones, enuncia los siguientes artículos y todos ellos referidos al pago de la tarifa:

ARTÍCULO 32. Se establece a los efectos del presente decreto que el día hotelero comienza a las doce (12:00) horas, y termina a las diez (10:00) horas del día siguiente. Cuando el servicio de desayuno se hallara incluido en la tarifa el mismo no se brindará hasta después de producida la primera pernoctación.

ARTICULO 33. La estadía mínima que se cobrará será de un (1) día.

ARTICULO 34. La aplicación proporcional de las tarifas vigentes para el retiro de los pasajeros o huéspedes se ajustará a lo siguiente:

1) Abandono de la habitación después de las diez (10:00) horas y antes de las dieciocho (18:00) horas: Abona el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa diaria.

2) Después de las dieciocho (18:00) horas:

Abona el día íntegro.

ARTICULO 37. Los titulares de establecimientos hoteleros podrán efectuar reservas de comodidades, solicitadas por los pasajeros. Esta reserva determina la obligación a cargo del usuario de abonar la tarifa vigente, computándose a esos efectos los días reservados a partir de la fecha estipulada para ocupar las habitaciones.

ARTICULO 38. El administrador o propietario del alojamiento turístico hotelero está obligado a cumplir con los compromisos de reservas efectuadas con antelación a la fecha de ingreso del huésped, siempre que éste por sí o por terceros, hubiese efectuado como mínimo un depósito equivalente a la tarifa de un (1) día, de acuerdo al precio vigente. Si la reserva fuere por más de tres (3) días en baja temporada, el administrador o propietario podrá exigir hasta veinticinco por ciento (25%) de la tarifa total por los días subsiguientes. Si la reserva fuere por más de tres (3) días en alta temporada, el administrador o propietario podrá exigir hasta el cien por ciento (100%) de la tarifa total por los primeros tres días y el equivalente de un (1) día por cada tres reservados, por períodos que excedan dicha ocupación.

ARTICULO 40. Los propietarios y/o administradores de los establecimientos, podrán desligarse de la obligación cuando habiéndose producido el vencimiento del día hotelero - transcurrido un día de la fecha fijada de arribo - no se hubieren presentado los huéspedes ni hubiese aviso de retraso, pudiendo deducir del monto de la seña el importe correspondiente a los días no ocupados de acuerdo a la tarifa vigente.

ARTICULO 45. Una vez ingresado el huésped el administrador o propietario del establecimiento podrá exigir una garantía, de acuerdo al período contratado. Para constituir la misma se aplicará el criterio establecido en el artículo 38°. En caso que el huésped se rehusara a garantizar, el administrador o propietario del establecimiento tendrá la facultad de revocar el contrato de alojamiento en forma diaria.

ARTICULO 46. En caso de que el pasajero se retirase antes de cumplir el término de la reserva, por causas no imputables al propietario y/o responsable y/o apoderado del establecimiento, éste podrá resarcirse cobrando además de los servicios prestados a la fecha, el veinticinco por ciento (25 %) de la tarifa vigente de los días reservados pero no ocupados en temporada baja y el treinta y tres por ciento (33%) en temporada alta.

Ahora bien, deberían también plantearse situaciones donde cliente y empresario no pudieron pactar antes de iniciar el hospedaje un precio. Esto implica que se tengan que poner de acuerdo a posteriori, y de no hacerlo deberá resolver un juez. Aquí se aplica la regla del artículo 1627 del Código Civil “El que hiciere algún trabajo, o prestare algún servicio a otro, puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiese ajustado, siempre que tal servicio o trabajo sea de su profesión o modo de vivir. En tal caso, entiéndese que ajustaron el precio de costumbre para ser determinado por árbitros”. El árbitro puede entenderse al mediador, en el caso de una conciliación privada, o el juez en el caso de no existir dicha negociación.

En el caso de no estar visible la tarifa en recepción se estaría incumpliendo el artículo 29 del decreto 659/07 que dice “Se deberá exhibir, en lugar accesible y notorio, para la ilustración de los huéspedes, además de las tarifas y sus prestaciones, el reglamento interno con los derechos y obligaciones del pasajero y del establecimiento.”, y será ese el caso en el cual será necesario en caso de no acuerdo de decisión judicial. Pero de estar presentes la cual la norma lo solicita,

tácitamente estará el cliente informado de la pretensión del hotel en cuanto a la tarifa.

Otra situación generada por el pago del servicio es el momento del mismo, siendo este antes, durante o posterior al usufructo de las instalaciones. El posadero tiene el derecho a solicitar el pago por anticipado, aunque el huésped también puede rechazar dicha imposición atento a todavía haber finalizado con el cumplimiento de las obligaciones del primero, reclamar por una prestación no efectuada o defectuosa.

4.2.-Otros deberes

- Declarar su identidad y otros datos.
- Abstenerse de hacer ingresar terceros a las habitaciones.
- No ingresar animales sin autorización.
- Cocinar en las habitaciones.
- Conectar aparatos de consumo de energía relevante.
- Mantener el silencio en las horas de descanso
- Utilizar lenguaje inapropiado.
- No debe dañar mobiliario o instalaciones, ya sea el mismo huésped, o terceros bajo su responsabilidad.
- Deberá de informar sobre enfermedad infecto contagiosa que padezca y deba el posadero tener ciertos recaudos a la hora de la desinfección del lugar donde habitó el huésped.
- Tendrá obligación si así se lo exigen de dejan las llaves en portería por tres motivos: a) el posadero conserva la tenencia del inmueble, b) tiene este deber de custodia sobre sus pertenencias y c) necesaria para realizar los servicios de habitación.

CONCLUSIONES

Como corolario de este trabajo podría precisarse que el mismo significaría, tal vez, una pequeña guía ilustrada tanto para quien ofrezca alojamiento, como para quien se manifieste como usuario del mismo. El conocimiento de derechos y obligaciones permite una sociedad más justa, y equilibrada. Tal vez haya sido mi ingreso como empleado al poder judicial, y mis actividades como difusor de estas cuestiones en mi desempeño como empleado de una defensoría civil, las que motivaron realizar esta monografía, principalmente teniendo en cuenta que se ve alejado por los estudiantes cualquier cuestión relacionada con el derecho. Precisión que a la postre queda refutada, ya que si queremos concebir al turismo en un marco conceptual, el derecho se transforma en una herramienta para intervenir en conflictos o simplemente para explicar porque fundamos de la manera en que lo hacemos nuestro uso del ocio en la recreación, y las actividades conexas a ello. Aseveraciones que usualmente hacemos cuando nos referimos a que en una sociedad el uso tiempo libre es un derecho el cual el individuo utiliza con garantía constitucional.

BIBLIOGRAFÍA

- Tratado de los Contratos. Tomo III. Ricardo Luis Lorenzetti. Editorial Rubinzal-Culzoni Editores. Buenos Aires. 2000.
- Revista Jurídica La Ley. Tomo D. Año 1985. Editorial La Ley. Buenos Aires. 1985.
- Revista de Derecho Privado y Comunitario. Contrato de Servicios I. Editorial Rubinzal-Culzoni Editores. Buenos Aires. 2005.
- Contratos Civiles y Comerciales. Tomo II. Carlos Alberto Gherzi. Editorial Astrea. 6ta. Edición. Buenos Aires. 2006.

Páginas de internet

- www.turismo.gov.ar
- www.turismo.gba.gov.ar