

302909

Universidad femenina
de México

UNIVERSIDAD FEMENINA DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

LA REGULACION DEL CONTRATO DE
HOSPEDAJE EN MATERIA CIVIL

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A I

MARIA AURORA FLORES SANCHEZ

MEXICO, D. F.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE EN MEXICO.

- 1.1 Epoca Precortesiana
- 1.2 Epoca Colonial
- 1.3 México Independiente
- 1.4 Etapa Post Revolucionaria.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE HOSPEDAJE COMO CONTRATO DE ADHESION.

- 2.1 Conceptos del Contrato de Hospedaje
- 2.2 Conceptos del Contrato de Adhesión
- 2.3 Diferencias o similitudes de
ambos contratos.

CAPÍTULO III.

ESTUDIO DEL CONTRATO DE ADHESION DENOMINADO DE HOSPEDAJE EN LA LEGISLACION MEXICANA.

- 3.1 Legislación Administrativa
(Reglamentos Administrativos)
- 3.2 Legislación Mercantil
(Código de Comercio)
- 3.3 Legislación Civil
(Código Civil vigente en el D.F.)

CAPITULO IV.

REFORMAS QUE PUDIERAN INCLUIRSE
AL CODIGO CIVIL DEL D.F., EN
RELACION AL CONTRATO DE HOSPEDAJE.

4.1. Antecedentes inmediatos.

4.2. Legislación Turística vigente.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION.

Cualquier estudio que se aborde sobre alguno de los múltiples problemas de las distintas ramas de la Ciencia del Derecho considero que es necesario el tener un conocimiento completo que permita la compenetración en la materia que se trate de analizar, conocimiento que no pretendo ni presumo poseer, por la falta de años de estudio así como la insuficiente experiencia.

La inclinación al elegir el presente tema, "LA REGULACION DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE EN MATERIA CIVIL", proviene de mi inquietud por dedicarle una mayor atención a su estudio, ya que dicho contrato es aún muy poco conocido, y no tiene una reglamentación específica, dentro del Derecho Común.

Ciertamente esta tesis adolece de errores y no pocas lagunas, pero se plasman en ella las ideas más importantes del tema escogido.

Es difícil precisar con exactitud el nacimiento del hospedaje, sin embargo se puede

decir que es tan antiguo como el hombre mismo, pues se inicia con la necesidad de llevar al hombre a viajar..., las caminatas de las tribus nómadas eran impedidas por el instinto de conservación. El hombre primitivo para subsistir, se vió obligado a trasladarse de un lugar a otro en busca de mejor caza, pesca, y pastos más abundantes, el clima benigno; y a pedir ocasionalmente a otros hombres que le dieran alojamiento para resguardarse de los peligros o de las inclemencias del tiempo.

Así nació la costumbre de dar albergue al viajero, mientras descansaba para continuar su viaje o mientras satisfacía los motivos que lo habían llevado al lugar. Generalmente los motivos que hicieron viajar al hombre en la antigüedad fueron del tipo religioso, militares, comerciales o simplemente de subsistencia.

Podemos observar que el hospedaje nace y se desarrolla junto con las tribus y clanes y más tarde entre los pueblos, ciudades, regiones y países.

La historia de la evolución hotelera en nuestro país ha servido de pauta debido a la gran influencia que se tiene por ser vecino del país del norte, primeramente creador de los nuevos avances científicos y administrativos que se aplican a reunir los prestadores de estos servicios.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE EN MEXICO.

La mayoría de los investigadores que han profundizado en la materia turística, coinciden en afirmar que los primeros desplazamientos de viajeros que se hicieron en forma organizada, continua y con propósitos concretos de placer o diversión, se contemplan en países Europeos hacia la mitad del siglo pasado.

En nuestro país los movimientos migratorios con estas características se presentaron mucho tiempo después; en las primeras décadas de este siglo, durante los años posteriores a la revolución armada, por lo cual las instituciones de hospedaje lo antecedieron por muchos años.

El primer centro de hospedaje de que se tiene noticia en México fue establecido en el año de 1525, en el camino a Medellín, por Don Pedro Hernández de Paniagua; entre estas fechas y la época en que comienzan a llegar las primeras corrientes de grupos turísticos, (1920 - 1930) hay un espacio de 400 años a lo largo de los cuales los establecimientos de Hospedaje, Posadas, Ventas, Mesones y Hostelerías, sufrieron cambios radicales en su fisonomía, en sus funciones y en su localización: la historia de estas transformaciones está íntimamente ligada a la historia de las comunicaciones.

Durante la conquista y posteriormente a lo largo de toda la época colonial, se construyeron caminos que pudieran transitar los carruajes y las bestias de carga y tiro; estos transportes requerían que a lo largo de las rutas y senderos o después en las terminales de los ferrocarriles, se situaran establecimientos donde descansar, donde cobijarse en las noches y defenderse de los peligros. Al mismo tiempo en las ciudades aparecen los Mesones donde se alojaban personas de escasos recursos económicos, ya que la gente de

dinero se alojaba con parientes y amigos.

A finales de la época Virreinal existían aproximadamente 20 posadas y 35 mesones distribuidos dentro de las ciudades y a lo largo de los caminos que iban a México, a la Villa Rica de la Veracruz por Puebla y Jalapa, el de México a Acapulco que iba por Chilpancingo; el de México a Guatemala por Oaxaca; el de Durango a Santa Fé de Nuevo México; el de México a San Luis Potosí y a Monterrey y el de México a Valladolid y a Guadalajara, ejemplo de estos establecimientos lo fueron los que llevaron el nombre de "Cinco Señores", "San Dimas", "San Pedro", "San Pablo", "De los Migueles", "De Torito", "De Regina", "Del Chivo" y de muchos más.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE EN MEXICO.

11. EPOCA PRE-CORTESIANA.
12. EPOCA COLONIAL.
13. MEXICO INDEPENDIENTE.
14. ETAPA POST-REVOLUCIONARIA.

11. EPOCA PRECORTESIANA.

La fundación de Tenochtitlán , entraña en sí misma física y espiritualmente el final del exhaustivo viaje de un pueblo y en el principio apasionante preactividad del turismo Mexicano de nuestros días.

''Huchilopoztli'', ''El Colibrí Zurdo'', tutelar de los aztecas, ordenó al gran sacerdote de la tribu que se pudiese en movimiento. Partieron del lugar bíblico con otros compañeros tribiales y fueron los últimos en llegar al Valle de México; después de establecerse en el Cerro de Chapultepec fundaron Tenochtitlán en el corazón de una laguna; era el año de 1325, había terminado la peregrinación y con ella los peligros del camino.

Los testimonios sobre la existencia de viajeros y actividades de viajes antes de la llegada de los españoles son múltiples, y constituyen parte esencial de este mundo fascinante que entonces existía en el territorio que actualmente ocupa nuestro país. En este entonces igual que muchos de los turistas de

nuestros días, los viajeros que no obstante perseguían objetivos de comercio, comunicación, mensajería o políticos, no podían sustraerse en gran parte de sus viajes de comportarse o quedar inmersos en la atmósfera de atractivos, motivaciones y placeres turísticos, pensemos por ejemplo en la vida de aquellos seres y con la responsabilidad de suministrar el pescado fresco al altiplano, tenía que pasar parte de su vida en las costas del Golfo. El comercio de Tenochtitlán con ciudades muy lejanas, la mayoría denominadas por el arte de la guerra.

12. EPOCA COLONIAL

México fué el primer país de América Continental que inició y reglamentó, en 1525, el negocio público por así llamarlo de alojamiento y comida, con el cual se trataba de ofrecer descanso y alimentos a los pobladores y viajeros.

El primer mesón (1) del cual se tiene noticia en la Ciudad de México, fué instalado el 10. de diciembre de 1525, por el Ciudadano Pedro Hernández Paniagua, fué autorizado este mesón por el Alcalde Mayor y Regidores, quienes contestaron a la petición diciendo que:

"Le hacía e hicieron merced de darle licencia para que pudiera hacer un mesón en su casa o donde pueda acoger a los que a él vinieran y les vendiere pan, vino, carne y otras cosas necesarias, con que guarde y cumpla el arancel que le será dado acerca de los precios que ha de

(1) La palabra mesón, corresponde a la castellanización de la palabra francesa ''maison'', casa.

llevar de las dichas cosas que vendiere''. (2)

Es así como en esta época se empieza ya a reglamentar las bases generales sobre los que posteriormente conocieramos como hoteles.

Poco después de esta primera licencia otorgada se dio el registro de otro comercio, similar, solicitado por Jerónimo Aldrete, hermano de un oficial de Hernán Cortés.

Por los principales caminos se habían establecido otras casas para ello, y ante la necesidad de proteger a los viajeros, se fijaron leyes y tarifas convenientes para asegurar el servicio y los precios, lo que puso de manifiesto el sentido de patrocinio por sus subditos.

Las primeras fueron:

''Las hordenanzas y condiciones que el señor

(2) Historia de la Comida Mexicana.

Amado Fraga, Pág. 41

Edit. Mexicana 1988.

Hernando, Capitán General y Gobernador de esta nueva España, por sus magestades y los nobles señores Justicias y Regidores, mandan que guarden y cumplan las personas que hicieron ventas y mesones.' (3)

En el acta de cabildo del 9 de enero de 1528 se expidió el arancel emitido en el acta de 10. de diciembre de este mismo año.

Las ventas y mesones de la Nueva España ofrecían solo un lugar donde dormir y comer, pero sin comodidades; por lo tanto su organización era muy simple ya que el mismo propietario del establecimiento auxiliado por familiares y sirvientes, atendían personalmente al viajero, de tal forma que el arreglo y limpieza de las instalaciones, así como la forma de prestar el servicio reflejaban las características personales del dueño, el cual generalmente no se preocupaba por mejorarlos, pues el hecho de que hubiera tan pocas empresas de esta índole les evitaba la

(3) Tomo No. XXVI del Archivo de Indias

Pág. 170. México, D.F. 1957

competencia y les aseguraba la clientela. Los mesones y las ventas eran establecimientos donde descansar y donde atender y substituir los animales o recuperar las fuerzas perdidas, donde cobijarse en las noches y defenderse de los peligros, y estaban situados a lo largo de los caminos o en las ciudades. Durante los tres siglos de la Colonia presentaron en su estructura, características similares, sencillas y estáticas. Estos establecimientos fueron construcciones rudimentarias adaptadas para tal fin, que generalmente ofrecían salas comunes donde el lugar que tenía derecho el huésped estaba marcado por un petate. La cocina servía de comedor, la cual tenía una mesa y dos largos comunales, y los sanitarios se localizaban en el traspatio. Había también mesones de mejor categoría que contaban con habitaciones privadas y semiprivadas. Con cuatro camas, en éstos, los carruajes se guardaban y los sirvientes dormían en salas comunes o en los carruajes. Estos mesones de gran categoría eran los menos, no solo por la mayor cantidad de población de escasos recursos económicos, formada por los indios y mestizos, sino además porque la gente de dinero se alojaba con parientes y amigos.

13. MEXICO INDEPENDIENTE.

Después de la conquista los mesones y las ventas se regían por tarifas pre-establecidas por el ayuntamiento y los huéspedes que llegaban a estos mesones eran principalmente arrieros y carreteros, ya que los viajeros con recursos no paraban en ellos, sino en las fincas y los conventos. Podemos afirmar que de hecho, la función elemental de los mesones era la de ofrecer protección a los viajeros de los ataques de los asaltantes, que por cierto eran bastante frecuentes.

Los mesones y las ventas de esos tiempos empezaron a ceder su lugar a los primeros hoteles; con el desarrollo de las comunicaciones, disminuyó la importancia de los caminos carreteros y las pintorescas ventas y mesones desaparecieron.

Al llegar México a la etapa en que recibía visitas con carácter temporal y "turístico", los moradores pudieses de esa época vieron en ellos la posibilidad de vivir de la prestación de servicios de hospedaje.

Naturalmente que esta industria se inició en la capital, por lo que en el solar de los Córdoba, familia de conquistadores, cuyas propiedades posteriormente pasaron a ser propiedad del convento de Santa Brígida, fue construida en el siglo XVIII una soberbia residencia en la que se derrochó mucho dinero; más tarde fué propiedad del Marqués de Moncada, habiendo sido ocupada por el Emperador Iturbide el año de 1821 hasta que en 1855 fue convertida en el Hotel Iturbide. (4)

Es durante esta época que se registran los hechos y sucesos que sirven de fundamento en la historia hotelera de nuestro país.

Las circunstancias bajo las que se desarrollaron estos acontecimientos, sorprendieron a los empresarios nacionales, que se vieron en la necesidad de levantar apresuradamente una red de hospedaje, en la cual no tuvo tiempo de planearse adecuadamente, debido a la rapidez con que tuvo

(4) El Turismo y su evolución, Lucas de Palacio. Asociac. Mexicana de Turismo, Págs. 4 a 12 México, 1952.

que construirse. Hoy en día, los establecimientos de hospedaje del país están viviendo una etapa en la que su desarrollo es acelerado pero estable y firme, adquiriendo un significado más definitivo en la vida económica de nuestro país. Los establecimientos de hospedaje de la actualidad representan un renglón fundamental del fenómeno turístico y económico de nuestro país, el cual se comienza a encausar hábilmente por las autoridades tanto del sector público como del privado a través de programas que permitan su planificación y mejoren su funcionamiento y fomenten su organización y crecimiento, de los hoteles modernos y en segundo lugar, a que Estados Unidos es nuestro principal proveedor de turistas y las exigencias de éstos son la base para el tipo de servicios que se ofrecen.

Por lo cual se prevee la necesidad inmediata de prestación de servicios denominados de hospedaje ya que se debe incluir en la Legislación Civil mexicana las formalidades de tipo específico que debe revestir este contrato como son: determinar los derechos y obligaciones de ambas partes así como también las posibles causas de

rescisión del mismo, todo esto encaminado a que los hoteleros y hosteleros tengan bien delimitadas sus obligaciones hacia sus huéspedes y de igual manera que éste último se haga sabedor de las penas o sanciones en las que puede incurrir por la simple acción u omisión de un hecho, o un acto.

Si bien es cierto que a través del contrato de hospedaje se dá a una persona llamada huésped, la facultad o el derecho de poder usar, gozar y disfrutar de ciertos bienes de carácter temporal a cambio de una retribución cierta y en dinero y además se tendrá que apegar a las disposiciones que establezca el hotel y todo esto es efectuado por medio de un contrato que es meramente de adhesión que se realiza entre particulares sin que exista la intervención directa de algún organismo o institución del estado.

Esto es un tanto ambiguo ya que la Secretaría de Turismo se encarga de reglamentar, conjuntamente con la Secretaría de Comercio las condiciones y requisitos que deben de regir a los mencionados establecimientos, de hospedaje.

Había dos clases de Coacallis, los destinados a las clases superiores, y los asignados al pueblo en general; la diferencia entre estos era el tipo de material utilizado en su construcción, decoración y acabados. Lo primeros tenían baños de agua fría y solo algunos tenían Temascallis. (5)

En todos encontramos la sala común dedicada a la cocina y al comedor y un lugar destinado a la venta de pulque.

En esta época encontramos indicios de la administración de los hoteles y en el hecho de que las personas designadas para la administración de estos Coacallis, eran estudiantes egresados de la escuela llamada Tepochcallis, donde se les instruía entre otras cosas para que pudieran llevar a cabo la administración de estas casas de hospedaje; que manejaban además las formalidades para poder contratar una habitación en los Coacallis.

(5) Lucas de palacio Op. cit. pág. 39

Tanto los Coacallis como los albergues que se encontraban en los caminos estaban controlados por las autoridades de la gran Tenochtitlán, y el pago que se daba por el hospedaje era a base de trueque y con granos de cacao, entre otras cosas.

En este aspecto se distinguieron los llamados "Pochtecas" que fueron importantes viajeros que recorrían grandes extensiones con sus caravanas de mercaderías. Para estos viajes utilizaban a los "Tlameses" o "Tamenes", que como ya lo mencionamos eran cargadores adiestrados para llevar las llamadas "Petlacalli", que eran cajas de caña forradas de cuero para protección y transporte de las mercancías.

No debemos olvidar que los aztecas fueron famosos por sus conquistas y los guerreros constantemente viajaban para hacer incursiones militares y lograr tributos y prisioneros.

De esta forma los aztecas, dentro de su maravillosa organización económica, social y política, estructuraron un efectivo sistema de hospedaje que consistía en construcciones de un

piso situadas en las entradas de las ciudades o bien cerca de los mercados, llamados "Coacallis", que eran verdaderos hoteles. "Los Coacallis tenían un patio central donde se localizaba el altar dedicado a Yacatecutli (Señor que guía). En torno a este patio se encontraban las crujías, las cuales eran destinadas a almacenar y resguardar las mercancías y pertenencias de los viajeros; al igual que lo hoy conocemos como oficinas administrativas, casa del Intendente, baños y habitaciones". (6)

Durante el gobierno de Tizoc (1481 - 1486) se establece un sistema de mensajes con jóvenes corredores especialmente entrenados que formaban parte de la organización militar del señorío. - Bajo el reinado de Moctezuma, Xocoyotzin, los comerciantes y viajeros mexicas, llegaron hasta las tierras de Yucatán y Guatemala; a los litorales del Golfo y del Pacífico; a Michoacán y a la Huasteca el Mundo Nahuatl conoció tres tipos de viajeros los "Pochtecas", los "Paynani",

(6) "Turismo y Hotelería"

México, 1969, pág. 22

los "Tememes". Los Pochtecas o mercaderes, salían de Tlatelolco a los confines del imperio apoyados en su vara sostén símbolo e insignia con atributos religiosos y caminaban llevando a su mercancía al lomo de los Tememes o cargadores además de actividades meramente comerciales servían como avanzada en las exploraciones a manera de espías, viajaban siempre en grupos pequeños y bien organizados; los Paynani o correos, eran mensajeros que se desplazaban con gran rapidez, a través de atajos y senderos de difícil acceso y usaban diferentes insignias según noticia y negocio de que eran portadores. En relevos de casi 10 kilómetros marcados por torrecillas de piedra o postes, transitaban los caminos prehispánicos comunicando verbalmente mensajes o códigos pictográficos. Así fue posible consumir hazañas como la de llevar pescado fresco a Moctezuma, recorriendo distancias de 200 a 300 kilómetros diarios entre el Altiplano y el Golfo.

La intensidad y trascendencia del universo de los viajeros de esta época se extendía a las regiones o inclusive invadían los terrenos de la medicina y de la alimentación. Ciertas deidades

frecuentadas por los mercaderes, con el tiempo se convirtieron en dioses tutelares de los viajeros; Dioses tales como: Yacatecutli y Tlatlahuhqui, Tezcatlipoca, eran conocidos como protectores de peregrinos en el mundo nahuatl, y entre los mayas Ekchuah, el Dios de Gran Nariz que tenía como símbolo el cacao, moneda, común de las tradiciones comerciales.

Todos estos dioses eran identificados por las tribus de comerciantes y viajeros: el Mecapal, el Bostón Lanza y el Calabazo como tabaco. El "tabaco" de hojas como alas.

En México el fenómeno turístico con las peculiaridades con que hoy se le conoce, no surge si no hasta la segunda década de este siglo. Pero las organizaciones dedicadas al Servicio de Hospedaje existieron desde la época del grandioso Imperio Azteca.

La aparición de estos establecimientos de hospedaje fue un reflejo de la gran corriente de viajeros que entonces transitaban los bien

trazados caminos del México Precortesiano. (7)
Nuestros antepasados se desplazaban de un lugar a otro por diversas razones, entre ellas el deseo de asistir a las grandes ceremonias que se realizaban en los centros religiosos donde se celebraban "festejos llenos de esplendor y colorido, que duraban días y que congregaban a miles de fieles y curiosos". (8)

Otro motivo que los impulsó a viajar era el deseo de tener un intercambio comercial con otros pueblos y aldeas.

(7) Historia de la Conquista de la Nueva España.
Bernal Díaz del Castillo
Ed. Porrúa. Pág. 29 México 1960

(8) "Conferencia dictada en el Seminario de Turismo" de la Asociación Mexicana de Caminos. De la Hidalga José Ignacio.
Pág. 40 México, 1969

1.4 ETAPA POST-REVOLUCIONARIA

En nuestro país los movimientos migratorios con las características de desplazamientos de viajeros en forma organizada y continua con propósitos concretos de placer o diversión se presentaron en las primeras décadas de este siglo, durante los años posteriores a la revolución armada. (9)

Después de 1885 los viejos mesones de nuestro país comenzaron a ser substituidos por los hoteles los cuales se fueron incrementando hasta la llegada de la revolución.

En la década de 1920 que comienzan a llegar las primeras corrientes de viajeros de tipo turístico, se trataba de grupos de viajeros extranjeros que visitan el país con el deseo de conocerlo, interesados en sus recursos naturales, culturales y sociales con el deseo de buscar forma de descanso en sus ocupaciones habituales.

(9) Instituto Mexicano de Investigaciones Turísticas. El Turismo a la vista de los postulados Políticos. Pág. 11 México, 1964

Estas razones distintas del viajero se reflejaban en la actitud ante la hotelería ya establecida, la cual siente la necesidad, de transformar sus bases estructurales en atención a las nuevas exigencias y servicios que demanda el nuevo huésped.

Entre los años de 1920 y 1940, la intensificación de estas corrientes de visitantes ya en su carácter de turistas, determinan la incorporación definitiva al turismo de los establecimientos de hospedaje (en su mayoría hoteles) que hasta entonces habían permanecido ajenas a este nuevo acontecimiento social.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE HOSPEDAJE COMO CONTRATO DE ADHESION.

- 2.1 CONCEPTOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE
- 2.2 NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.
- 2.3 CONCEPTOS DEL CONTRATO DE ADHESION.
- 2.4 DIFERENCIAS O SIMILITUDES DE AMBOS CONTRATOS.

2.1 CONCEPTOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE

Ordinariamente al contrato de hospedaje se le denomina de adhesión cuando el alojamiento se presta en forma profesional o habitual por una empresa que lo ofrece al público en cuyo caso se aplican a este contrato las disposiciones substantivas y adjetivas de la ley Federal de Protección al Consumidor de 1975.

Esta acepción jurídica proviene del latín "Hospes" (huésped) el que hospeda o da alojamiento, pero también por extensión el hospedado por amistad; extranjero; ignorante, desconocedor.

Entre los conceptos que podemos distinguir del contrato de hospedaje se distinguen los siguientes:

a) El contrato es aquel por virtud del cual uno de los contratantes llamado "Hostelero", se obliga a prestar a otro llamado "Huésped", albergue y cobija, mediante la retribución convenida, se comprenda o no, según se estipule,

los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje. (10)

b) Contrato por el que una persona, llamada hospedero u hotelero, se obliga a prestar albergue a otra persona llamada huésped o viajero, a cambio de una retribución comprendiéndose o no también los alimentos y demás servicios que origina el alojamiento (2066). (11)

c) Es aquel por virtud del cual una persona llamada Hostelero, se obliga a proporcionar a otra llamada huésped, albergue a cambio de una retribución, comprendiéndose o no, según se

(10) Derecho Civil (Contratos), Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Francisco Lozano Noriega. Pág. 501, México, D.F. 1990

(11) De los Contratos Civiles; Ramón Sánchez M. Edit. Porrúa, Pág. 306 México, D.F. 1982

estipule, los alimentos y otros servicios y bienes relacionados con el albergue. (12)

En relación a los conceptos antes vertidos podemos señalar que los autores se inclinan por denominar este contrato de hospedaje como el que presta una persona llamada hostelero a otra llamada huésped, con la consecuente retribución en cantidad cierta y en dinero, ya que hasta donde existe información al respecto nunca se ha hablado que en la actualidad se dé el caso de una retribución en especie.

Ahora bien hemos de señalar que estos conceptos se refieren al contrato de hospedaje mercantil y no meramente civil.

Es el caso mencionar que la diferenciación se da en que el hostelero presta el albergue de modo continuo disponiendo de un local público destinado a ese fin, si por el contrario, el

(12) Contratos Civiles; Miguel Angel Zamora y Valencia, Edit. Porrúa, pág. 211 México, 1982

albergue se presta de modo ocasional y sin disponer para ello de una negociación hotelera, el contrato se mantendrá exclusivamente en la esfera civil.

2.2 NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE

A continuación haremos una simple apreciación del concepto del contrato de Hospedaje como lo han regulado los Códigos de los diferentes países.

La figura en estudio, que en el derecho no ha merecido aún consideración y sobre la cual no se conocen desarrollos doctrinarios, salvo escasos precedentes judiciales, como ha de verse, reviste hoy cabal importancia conceptual jurídica, que trasciende sin disputa, aún en nuestro ordenamiento y al mismo tiempo el escueto marco del depósito necesario.

El Código Civil Argentino, en los artículos 2229 y siguientes como la generalidad, contempla

el tema en el depósito necesario, dentro de la sección de las obligaciones que nacen de los contratos, acentuando la responsabilidad excepto, aspecto parcial, aunque por cierto cabe anticipar que la naturaleza jurídica de este contrato no es fácil ubicación en los moldes clásicos del Derecho.

Pero el código ha usado también allí la palabra posadas en un sentido clásico que no refleja hoy en día toda la gama jerárquica de establecimientos con los que se ejerce el comercio de hospedaje, pues no existe realmente sinónima entre posada, hostería, mesón, hospedaje u hotel, habida cuenta, además, de que este último vocablo de origen Francés, aparece en el diccionario de la academia a partir de la edición de 1914 y con la acepción no muy exacta de fonda de lujo y hotelero recién como adjetivo a partir de 1939.

Sin ánimo de lograr una definición precisa, impropia del propósito de este trabajo y al sólo efecto de metodizar el análisis vaya como tal al que el Código Civil Mexicano de 1928 señala en su artículo 2865 el que, como el de Portugal de 1867

constituyen la excepción a la sistematización general dentro del depósito.- Dice el artículo; 2666 del C.C. "El contrato de Hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje".

El artículo 1419 del código de Portugal, con que comienza el título "Do Contrato de Albergaria o Pousada" citamos la edición de Coimbra de 1948, Código anotado por Andrade Pires de Lima y de Matos Antunes Paula, es sustancialmente similar a aquel, con la sola variación, al final del artículo de que el precio puede ser convenido o resulta de la costumbre.

El contrato de hospedaje, el arrendamiento de la habitación no es un alquiler ordinario; aquí el cliente no elige la habitación en principio, sino que le es ofrecida y a lo sumo podrá exigir que sea externa y con baño privado o no; y continúa; pues se proyectan obligaciones especiales, el depósito tampoco es el tradicional, pues ninguno es tradicional, sino real, pero se admite aque un

depósito de efectos sin previa entrega in personam; el de servicios cambia su estructura, pues una parte lo paga el dueño y otra al personal, sin mencionar la propina y en cuanto al de la obra, comida, limpieza, etc..., como el precio o tarifa, varía igualmente por intervención Estatal. (13)

Se considera el hospedaje como un contrato múltiple, acentuando la posición acostumbrada de la responsabilidad, ubicándole entre los contratos de custodia que tampoco pueda decirse sea la diferencia específica para ascender al concepto del contrato de estudio. Indica que la prestación fundamental es el alojamiento, sin el cual el contrato, no tendría vida y refiriéndose a su naturaleza que ha sido estudiada como empresa comercial, pero desde el punto de vista no se llegará a otra cosa que precisar el elemento responsabilidad, el cual, evidentemente, debe adecuarse al modo como la industria se ejercita.

13) Tratado de Derecho Civil Español Tomo IV,
Vol. II Carlos Pérez Serrano,
Edit. Nebraska, Pag. 440/2. Madrid, 1930.

Pero en nada varía la relación fundamental, que no puede estar constituida más que por el arrendamiento. Señalan los ejemplos que no la desfiguran sino complementan la relación jurídica, como la calefacción, custodia de objetos y valores, dinero o joyas en caja fuerte, común o individual (portero y sereno) y motivos estéticos como el jardín, la alberca, el gimnasio. (14)

No obstante, pues, numerosas prestaciones accesorias, lo ubican como arrendamiento de cosas, pues por el camino de analizar lo accesorio del contrato por prurito de precisión se llega a no atribuir importancia a alguna de las prestaciones que integran el negocio, arribándose al establecimiento arbitrario de obligaciones y derechos que no tiene ningún fundamento en la ley, y que son fruto de una concepción formalista del negocio. Ha de tenerse en cuenta entonces, que en los códigos que como el nuestro, no ha previsto una particular disciplina; que lo traslada al

14 El contrato de arrendamiento de cosas;
FUBINNI. Edit. Nereo, Pág. 30 No. 17
Madrid, 1930

concepto de innominado y es evidente como lo indica este autor, que en esta figura uno de los contratantes se obliga a varias prestaciones principales y otras accesorias correspondientes a distintos tipos de contratos, en alguna de las cuales su precio no depende de la autonomía de la voluntad sino que interviene el Estado en ejercicio de su poder de policía económica, mientras que en el otro contratante promete una contraprestación unitaria, que en algunos de sus aspectos son tarifa oficial aprobada, no puede discutir; y como en el suplemento por servicios en nuestro medio porcentaje de acuerdo al puntaje según el convenio gastronómico debe aceptarlo si toma el hospedaje.

En consecuencia el contrato de hospedaje participa de los siguientes caracteres, bilateral, a título oneroso consensual, verbal y de adhesión.

Así mismo se otorga al fondista prenda sin posesión, mencionando que el contrato es verbal, por lo general, pues salvo los compromisos anticipados del hospedaje que se efectúan por la agencia de turismo, lo que implica en cierto modo

un pre-contrato, por lo que se paga seña, se indica hotel, tiempo de la estancia, precio y fecha de llegada, supeditado a la ratificación del hotelero procedimiento basado en la costumbre, sobre todo en lugares de gran afluencia turística el acuerdo se otorga consensualmente. (15)

2.3 CONCEPTOS DEL CONTRATO DE ADHESION.

La palabra adhesión proviene del latín adhesión y adhaesus, derivados del adherente, estar pegados estrechamente y se emplea para calificar ciertos contratos que se les denomina contratos de adhesión.

En los contratos de adhesión se considera que de antemano ya están establecidas las cláusulas esenciales, sin que la contraparte tenga la oportunidad de discutir su contenido.

(15) Código Civil Alemán. (Art. 704).

Edit. Orbbes.

1970.

Algunos autores han discutido acerca de su naturaleza jurídica, ya que algunos lo sitúan como un acto unilateral y no como un contrato, ya que parte de la base de que se trata de una oferta que se le hace llegar al público el cual no tiene la oportunidad de pactar las condiciones ni términos del contrato, ya que éstas se encuentran ya elaboradas y el que desee contratar con esas condiciones deberá adherirse al contrato sin objeción alguna; en relación a lo que se establece que no es contrato, eso está sujeto a discusión ya que, el que contrata manifiesta su voluntad al firmar el contrato lo cual se traduce en aceptación por existir signos inequívocos.

En los contratos de adhesión hay predominio de una sola voluntad que obra como voluntad unilateral y en consecuencia la expresión de su voluntad es la generadora de la relación jurídica.

En nuestra legislación la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su Artículo 4o., regula en forma expresa este contrato estableciendo que los contratos de adhesión son aquellos cuyas cláusulas han sido aprobadas

por alguna autoridad o redactadas unilateralmente por el proveedor, sin que la contraparte para aceptarlo, pueda discutir su contenido (16)

En relación a este contrato de adhesión, señalaremos en un breve bosquejo como lo sitúa el Derecho comparado y las diversas doctrinas que existen en los Códigos de los diferentes países.

Dentro del sistema adoptado por el Código Civil Argentino, que es también el de la legislación comparada es preciso siempre, para que exista contrato, la existencia de dos o más voluntades individuales que se pongan en relación (Art. 1137), una de las cuales está dispuesta a prometer hacer una cosa y la otra a ser beneficiaria de la prestación prometida; 'y el contrato no nace sino cuando esas dos voluntades, después de negociar, después de estar en contacto, se han puesto de acuerdo sobre el acto. (17)

(16) Ley Federal de Protección al Consumidor.

Edit. Porrúa, México, D.F. 1985.

(17) Las Transformaciones del Derecho Privado.

Duguit, L. Pág. 115. Jurisprudencia de París.

Existe sin embargo, cierto género de convenciones en el Derecho Contemporáneo en las que, a estar a la opinión de algunos renombrados tratadistas, no habría ese acuerdo de voluntades que debe ser el nudo central de ese contrato y en las que por consecuencia, uno de los contratantes es el que dicta, "La Ley del Contrato", para repetir una expresión consagrada. Una de las partes ofrece e impone a su vez sus condiciones a la otra, que no tiene más remedio que rechazarlas o aceptarlas en su totalidad, sin poder entrar a discutir las mismas. (18)

En la mayoría de los casos, el ofertante es una persona de existencia ideal, de una gran pujanza económica, que goza de un monopolio de hecho o de derecho, el aceptante se ve constreñido a aceptar las condiciones propuestas por que no puede modificar la oferta, ya que no está permitida la libre discusión de las cláusulas de la convención futura y tampoco puede

(18) De la Declaración de Voluntad.

Saleilles, R. Pág. 229.

Jurisprudencia de París. 1869.

rechazarlas desde que frecuentemente no puede esperar encontrar mejores o similares condiciones.

Ejemplo de esta clase de contratos son los que realizan con motivos de los transportes marítimos, terrestres, seguros, fletamientos, los que celebran los particulares con las compañías de luz eléctrica, gas, agua corriente, etc.

Estos actos no podrían ser explicados mediante la aplicación de la teoría contractual porque, en realidad, eran actos producto de una sola voluntad y dió a los mismos la denominación de contratos de adhesión con la que se les distingue actualmente. (19)

La situación de los llamados contratos de adhesión que el Código Civil, teniendo los mismos rasgos jurídicos especiales que los diferencian de las demás convenciones legales relativas a los actos jurídicos en general y a los contratos en particular.

(19) Op. Cit. De la Declaración de la Voluntad.

Pág. 230, 1901.

La jurisprudencia de los tribunales argentinos no han formulado por lo general distinción entre los llamados contratos de adhesión y los demás contratos, la norma del artículo 1197, que prescribe que "Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual debe someterse como Ley misma", ha sido aplicada por los jueces sin excepciones de ninguna especie, salvo cuando los pactos eran atentatorios al orden público o a la moral y buenas costumbres (art. 21 y 953 del Cod. Civ.), mediante la aplicación inteligente de estos dos artículos, la jurisprudencia ha podido mitigar o evitar en ciertos casos particulares la aplicación de algunas cláusulas insertadas en exclusivo provecho del contratante económicamente más fuerte.

Tienen atinencia con el tema de los contratos de adhesión, la cuestión resulta reiteradamente por los tribunales en sentido uniforme, de la preeminencia de las cláusulas manuscritas, de un contrato sobre las cláusulas impresas; prevalecía esta que encuentra su fundamento en la presunción de que las cláusulas

manuscritas de una convención han sido el resultado de la libre discusión entre oferente y aceptante o, al menos, de que este último las ha tenido especialmente en cuenta al finiquitar el acuerdo de voluntades; mientras que las cláusulas impresas emanan por lo general del solicitante, teniendo en cuenta especialmente el interés de éste y no han sido objeto de un debate especial entre las partes.

El Código Civil de Italia de 1942, es el único cuerpo de Leyes que contempla en sus disposiciones algunos de los problemas que hicieron nacer la teoría de la adhesión. El artículo 1341 prescribe que: "Las condiciones generales del contrato preestablecidas por uno de los contratantes son eficaces con relación al otro si el otro al momento de concluirse el contrato este las hubiere conocido o hubiera debido conocerlas usando la diligencia ordinaria. (20)

(20) Código Civil Italiano.
Editorial Faccetto.
1942.

En todo caso carecen de efecto si no fueren específicamente aprobadas por escrito las condiciones que establecieran a favor de quien las hubiere señalado, limitaciones de responsabilidad, facultades para rescindir el contrato o suspender su ejecución, lo mismo que si mencionaren a cargo de la otra parte caducidades, limitaciones a las facultades de oponer defensa, restricciones a libertad convencional con respecto a terceros, prórrogas tácticas o renovaciones del contrato, cláusulas compromisorias o derogaciones o la competencia de la autoridad judicial.

En Francia, donde tuvo nacimiento la teoría de los contratos de adhesión, la jurisprudencia, por regla general, "Se aferra a la regla clásica, según la cual las convenciones legalmente formadas surten el efecto de ley entre las partes y especialmente en lo que respecta a la adhesión, no exige en modo alguno condiciones de norma distinta a la del derecho común". Se ha establecido así por la corte de casación la obligatoriedad de las cláusulas de un conocimiento de embarque, de una póliza de seguros y de las convenciones insertadas en el billete entregado a un pasajero

en el momento del embarque, limitando la responsabilidad del transportador.

Con el fin de amparar al contratante más débil, sin embargo, los tribunales franceses, mediante la aplicación de los principios vigentes en materia de actos jurídicos, en general, y de contratos, en particular, han dejado establecido en numerosos casos que las cláusulas del contrato no pueden perjudicar al adherente que no lo hubiere conocido al tiempo de contradicción con otras que parecen representar mejor voluntad de las partes.

Igualmente las cláusulas establecidas a fin de destruir la realidad misma de las obligaciones del oferente como, por ejemplo, la cláusula de la irresponsabilidad han sido declaradas nulas por atentatoria al orden público.

La teoría de la adhesión, nacida de la confusión o falsa apreciación de ciertos fenómenos que por su naturaleza esencialmente política o económica escapaban a la aprehensión por el derecho privado, ha ido perdiendo importancia en

el curso del siglo, a medida que se iba profundizando el estudio de las causas que dieron lugar a su aparición.

2.4 DIFERENCIAS O SIMILITUDES DE AMBOS CONTRATOS.

Si bien es cierto podemos decir que el contrato de hospedaje, se clasifican dentro de los contratos consensuales, ya que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes; no requiere forma impuesta por la ley para su validez, aunque generalmente se celebre por escrito y sea muchas veces un contrato de adhesión.

Entre otras cosas podemos mencionar de igual manera que ambos contratos el de hospedaje y el de adhesión, son bilaterales, en cuanto que producen derechos y obligaciones para las dos partes, son onerosas; porque los provechos y gravámenes son recíprocos, son contratos de tracto sucesivo pues su cumplimiento se prolonga en el tiempo.

Se puede establecer que el contrato de hospedaje es traslativo de dominio, aunque este efecto no se produce tanto en la celebración del mismo si no en su cumplimiento, haciendo la salvedad de que sólo es traslativo el servicio que se presta si es que hay alimentos.

Es un contrato Atípico tanto el de hospedaje como el de adhesión para nuestra legislación porque no está disciplinado.

El contrato de hospedaje también posee la característica de ser conmutativo, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de la celebración del contrato.

Ahora bien, podemos hacer mención de que el contrato de adhesión se caracteriza porque las cláusulas son impuestas y previamente redactadas por una de las partes, de tal manera que la otra no puede introducir ninguna modificación; si no las acepta, puede renunciar a contratar.

Es importante plantear el problema teórico que presenta el contrato de adhesión ya que en un

momento dado se puede estar en presencia de un contrato inexistente ya que no existe el consentimiento en los términos que señala la doctrina en general, y esto podría traer como consecuencia una limitación a la libertad contractual; porque supone una situación económica de monopolio, que impone un esquema contractual al consumidor.

No obstante lo anterior, esta categoría de contratos de adhesión ha sido aceptada por la doctrina debido a que resuelve situaciones de hecho, como son las empresas que prestan servicios públicos, en las que sería imposible celebrar contratos individuales.

La única garantía para el consumidor es la intervención del Estado por medio de la fijación de tarifas.

Por otra parte, podemos afirmar que existen similitudes tan importantes del contrato de adhesión y de hospedaje, ya que ambos contratos se da la oferta de la prestación de un servicio y para la existencia de esta verdadera oferta es que

en ella se contienen los elementos esenciales del negocio que se trata de realizar, de tal modo que por la aceptación, es decir, por la mera adhesión de la persona a la que va dirigida la oferta, puede surgir el contrato de hospedaje; y esto se da porque siendo oferta con la aceptación, lo fundamental del contrato en estudio. (21)

Para aclarar lo anterior podemos decir que la oferta que hace el hostelero al público en general, como una declaración de voluntad ofreciendo la prestación de servicios, en una declaración de voluntad respectiva, es decir que se perfecciona el conocimiento que de ella llegue a tener su destinatario en este caso sería el huésped.

La reglamentación de este contrato no obstante el progreso que ha tenido la industria hotelera, ha sido copiada de la legislación de 1884, en su totalidad.

(21) La Oferta de Contrato; Bernardo Moreno Q.
Edit. Nereó, Págs. 24 a 85,
Barcelona, España. 1957.

Aún para el hospedaje civil es necesaria una reglamentación acorde con las necesidades actuales.

Según los principios de la doctrina general del contrato, el hospedaje con alimentos y demás prestaciones, es el ejemplo típico de un contrato mixto, puesto que tiene obligaciones que corresponden al arrendamiento, al de prestaciones de servicios en diversas formas y en cambio el huésped solo pagará una cantidad se tendría que clasificar entre los combinados o gemelos; pero nuestro código ha hecho de él uno de los contratos nominados o reglamentados, escuetamente dejando todo su marco jurídico a la legislación administrativa.

Desde el punto de vista económico es un contrato que tiene como contenido el goce y aprovechamiento de una riqueza ya creada, así como prestación de servicios ajenos y; en cuanto a las obligaciones de dar, es la que tiene por objeto la entrega de una cosa mueble o inmueble, con el fin de constituir sobre ella derechos reales, o de transferir solamente el uso o la

tenencia, o de restituirla a su dueño, traducido a un tipo de caracteres propios del contrato de hospedaje.

CAPITULO III

ESTUDIO DEL CONTRATO DE ADHESION DENOMINADO HOSPEDAJE EN LA LEGISLACION MEXICANA

- 3.1 LEGISLACION ADMINISTRATIVA (REGLAMENTOS ADMINISTRATIVOS)
- 3.2 LEGISLACION MERCANTIL (CODIGO DE COMERCIO)
- 3.3 LEGISLACION CIVIL (CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL D.F.)
- 3.4 REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

3.1 LA LEGISLACION ADMINISTRATIVA

A lo largo del Estudio de este tipo de contrato de Adhesión llamado de Hospedaje, nos hemos encontrado con diversos conceptos que nos conllevan a establecer por regla general que en Materia de Contratos, significa que el consentimiento que da un sujeto para ser sometido a las cláusulas de una convención y a su vez el consentimiento significa el acto de aceptación de reglas contractuales sin discusión sobre su validez.

Este planteamiento nos da un concepto de los contratos de adhesión que señala como un elemento de los mismos el que deberá estar aprobado por la autoridad; en primer lugar a este tipo de contratos se le oponen los contratos paritarios o de igual a igual; en segundo lugar para algunos autores como León Diguít y Rafael de Pina Vara; no merece el calificativo de contratos en virtud de que han sido redactados totalmente en forma Unilateral y otra parte solo podrá aceptarlos o no.

Otros autores están de acuerdo en considerarlos como verdaderos contratos ya que en ellos se encuentran como elementos los siguientes:

- a) Una voluntad que aunque se impone, no es frente a otra voluntad, sino a .
- b) Toda una colectividad indeterminada y hacia la cual la primera se ha obligado para con todos aquellos que la acepten.

Otros dicen que si son contratos ya que en ellos se encuentran los elementos esenciales de este tipo de acuerdos que son:

1. - OBJETO Y
2. - CONSENTIMIENTO.

Y que la Adhesión es únicamente el momento en que éstos se perfeccionan.

En tercer lugar el origen de estos contratos lo encontramos a fines del siglo pasado y fue la propia Administración Pública la que se sirvió de ellos; fue la que los celebró con sus miembros en todos aquellos casos en que se les prestaba un servicio Público.

Posteriormente se difundieron y hoy en día los celebramos nosolo con el Estado, sino también con particulares y siempre se ha prestado el Estado para vigilar que sus Cláusulas no se establezcan abusos a favor de quien los redacta y en contra de usuarios o consumidores y en caso de duda en un contrato de estos prevalecerá la interpretación mas favorable para la parte que no lo redactó. (22)

La legislación Administrativa ha tenido a bien establecer tres tipos de criterios para la determinación de los contratos Administrativos, mismos que pueden nacer a la vida jurídica con ese carácter y son los siguientes:

1. - Por Determinación de la Ley.
2. - Por Libre Voluntad de las Partes.
3. - Por el Objeto o la Naturaleza Misma del Contrato. (23)

(22) De los Contratos Civiles. Ramón Sánchez M.
Edit. Porrúa, S.A. Pág. 44 a 62. Méx. 1970

(23) 'Contratos Privados de la Admón. Pública'
Rev. Fac. de Derecho No. 51 Tomo XIII
Alfonso Nava Negrete, México, 1963.

Los contratos Administrativos se clasifican como contratos "CONMUTATIVOS", por que los provechos y gravámenes que corresponden a las partes, son inciertos y conocidos desde la celebración del contrato; asimismo, nos encontramos progresivamente que la Legislación y la Jurisprudencia van construyendo los principios que gobiernan a los contratos Administrativos, resolviendo así aspectos parciales de la acción de la Administración Pública, de acuerdo a la importancia de los Contratos.

A mayor abundamiento la Legislación Mexicana reconoce la existencia de los contratos administrativos, que también cuando intervienen los particulares se rigen por la legislación Civil, pero con las excepciones que las mismas Leyes establecen; es decir que cuando existe insuficiencia de la Ley Administrativa se recurre al Código Civil o al Código de Comercio. Lógicamente la Norma de Derecho privado se rige en una Norma de Derecho Público. El esfuerzo del Legislador debe ser no apartarse de las Instituciones Públicas elaborando el propio régimen jurídico que le corresponde.

Los elementos esenciales del contrato administrativo son los siguientes: (24)

I. ELEMENTOS ESENCIALES:

- A) Sujeto;
- B) Competencia y Capacidad;
- C) Consentimiento;
- D) Forma;
- E) Objeto;
- F) Causa;
- G) Régimen Jurídico Especial.

II ELEMENTOS NO ESENCIALES: (25)

- A) Plazo;
- B) Conmutabilidad;
- C) Intransferibilidad;
- D) Licitación;
- E) Garantías;
- F) Sanciones.

-
- (24) Derecho Administrativo; Andrés Serra R.
Edit. Porrúa, S.A. Pág. 62 A 70 Méx.1982
- (25) Derecho Administrativo; Andrés Serra R.
Edit. Porrúa, S.A. Pág. 70 y 71 Méx.1982

Dentro de estos elementos esenciales nos vamos a encontrar que de acuerdo a este autor los define de acuerdo a los siguientes caracteres:

- a) Sujeto; Aquí vamos a encontrar la presencia de la Administración Pública como una de las partes contratantes, contando con poderes y privilegios; ya que la Administración Pública puede contratar con los particulares o con otros entes de derecho público que persiguen finalidades de interés económico, en tanto que la administración se inspira en el interés general.

- b) Competencia y Capacidad; Traducida esta en que el Órgano Público que contrate debe estar autorizado por la Ley, determinando la propia Ley de la materia quienes podrán contratar y con que facultades.

- c) Consentimiento; Definido como la manifestación de la voluntad, en los contratos administrativos este debe ser en forma expresa.

- d) Forma; Es la propia Ley que señala en cada caso la forma que deben revestir los contratos Administrativos, pero ésta debe darse por escrito invariablemente.

- e) Objeto; Es el propósito que las partes tienen para generar derechos y obligaciones.

- f) Causa; En este tipo de contratos Administrativos la idea de causa o motivo es el fin por el por el cual una persona se obliga con otra.

- g) Régimen Jurídico Especial; Este se da de estricto derecho público, y sólo por excepción debe remitirse al derecho privado.

En cuanto a los elementos no esenciales se indica lo siguiente:

- a) Plazo; Este se da conforme a la naturaleza del contrato que se celebra, pudiendo operar de manera amplia ó breve.

- b) Conmutabilidad; Los contratos Administrativos son por naturaleza Conmutativos por que los

provechos y gravámenes que les corresponden a las partes, son ciertos y conocidos desde su celebración.

- c) Intransferibilidad; Cuando se celebra un contrato Administrativo se asegura la idoneidad de su co-contratante, y por esa razón se prohíbe transferir esos contratos a otras personas.
- d) Licitación; Se refiere únicamente al procedimiento técnico que permite a la administración conocer quién puede contratar con el Estado.
- e) Garantías; Se traduce ésta en obligación y responsabilidad para cumplir con el contrato, así como las demás que se pacten en el propio contrato.
- f) Sanciones; Se da este enunciado en el sentido de la aplicación de la pena o represión que la propia Ley ordena contra quién la viole.

Ahora bien, nos encontramos que no existe un Régimen Jurídico, que reglamente los contratos

Administrativos, por lo cual otras legislaciones han tratado de regularlos de manera imprecisa ya que no se ha elaborado en los textos legales un sistema general; debiendo aclarar que la jurisprudencia va contribuyendo a los principios de gobierno de los contratos administrativos; resolviendo así los problemas en forma parcial que afectan a los contratos administrativos.

Cabe señalar que dentro de todos los elementos que revisten a los contratos administrativos, en especial al Contrato de Hospedaje Materia de este estudio el Maestro Sánchez Medal; cita en su libro de los contratos Administrativos, haciendo mención que en los elementos personales del contrato de Hospedaje; el fondista, posadero, hotelero u hostelero; que es quien presta el alojamiento; y el huésped o viajero que es quien lo recibe. Cuando este servicio se da en un establecimiento público, especializado siempre se requiere una licencia administrativa del Departamento del Distrito Federal conforme lo establece el Artículo 10. del reglamento de establecimientos de Hospedaje; asimismo se indica que para poder contratar con

los establecimientos de Hospedaje no es necesario tener una capacidad especial, únicamente se requiere de la capacidad general con la que cuentan las personas, prohibiéndose de manera general que el hostelero realice la selección de su clientela, y únicamente cuando exista causa justificada para hacerlo como lo indica el artículo 44. (26)

Los proveedores de servicios que ofrezcan éstos al público en general, no podrán establecer preferencias o discriminación alguna respecto a los solicitantes del servicio, tales como selección de clientela, reserva al derecho de admisión y otras prácticas similares, salvo causas plenamente justificadas en cada caso que afecten la seguridad o tranquilidad del establecimiento o que se funden en disposiciones expresas de otros ordenamientos.

(26) Ley Federal de Protección al Consumidor.

Edit. Porrúa, S.A.

Pág. 28. México, 1983

En la Ley Federal de Turismo existen disposiciones de carácter administrativo; mismas que reglamentan en forma genérica al contrato de Hospedaje; interviniendo el propio Estado para indicar las bases sobre las cuales se rigen los establecimientos de hospedaje; a mayor abundamiento, a este reglamento se hace una relación sucinta de lo que ahí se prevee.

El reglamento de Establecimientos de Hospedaje, campamentos y paradores de casas rodantes; fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de Agosto de 1984, abrogando éste al reglamento de Establecimiento de hospedaje de fecha 23 de Julio de 1982.

Este reglamento consta de 77 artículos y cinco transitorios.

Los primeros seis artículos indican las bases generales por el cual se rige entre los cuales destaca lo siguiente:

Las Disposiciones de este reglamento serán aplicadas en toda la República y su observancia correrá a cargo de la Secretaría de Turismo.

El Objetivo del presente Reglamento es establecer las disposiciones que deberán observar las personas físicas o morales que proporcionen los servicios turísticos a que hace referencia la fracción I del artículo 4o. I fracción de la Ley Federal de Turismo.

Para los efectos de este reglamento, los hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operaciones hoteleras, suites, villas o bungalows, ex haciendas y construcciones con valor histórico, complejos turísticos y demás establecimientos de hospedaje, serán identificados con la denominación genérica de "Establecimientos de Hospedaje", en tanto que los campamentos y paradores de casas rodantes se connotarán con sus propias denominaciones.

Se consideran como Establecimientos de Hospedaje, aquellos inmuebles en los que se ofrece al público, el Servicio de alojamiento en habitación.

Se consideran como Campamentos, aquellas superficies al aire libre, delimitadas y

acondicionadas, en las que puede instalarse equipo con el propósito de acampar. Los paradores de casas rodantes son superficies con características similares a las anteriores, destinadas al establecimiento de vehículos y casas rodantes, en los que se proporcionan servicios complementarios a éstos.

Para hacer uso de los servicios a que se refieren los artículos 4o. y 5o. se deberá cubrir la tarifa que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Turismo y al presente reglamento.

Del artículo 7o. al 12o. se indican las bases que se siguen para la inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Para prestar en el servicio turístico de alojamiento en los establecimientos de hospedaje o el de campamento o parador de casas rodantes, las personas físicas o morales que lo proporcionen deberán solicitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro Nacional de Turismo, que es el instrumento por medio del cual la

Secretaría de Turismo capta la información estadística que le permite programar y promover la actividad turística nacional y regular la prestación de los servicios turísticos.

A efecto de dar cumplimiento a lo anterior, las personas a que se refiere el artículo precedente deberán llenar la solicitud que les sea proporcionada por la Secretaría y estar inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes.

Tratándose de personas morales, se deberá también contar con el testimonio de la escritura pública que acredite su legal constitución, o con una disposición de orden público en la que se fundamenten su existencia y objeto. En este caso, deberá acreditarse la personalidad del promovente.

Una vez prestada la solicitud a que alude el artículo anterior, la Secretaría procederá a practicar dentro de los 20 días hábiles siguientes, una visita de verificación al establecimiento de hospedaje, campamento o parador de casas rodantes, con el propósito de constatar

la información asentada en la solicitud, así como recabar los elementos que le permitan otorgar la categoría que corresponda en cada caso, de conformidad con lo dispuesto por el capítulo III del presente reglamento.

Practicada la visita de verificación y determinada la categoría, la Secretaría inscribirá al establecimiento de hospedaje en el Registro Nacional de Turismo, se expedirá dentro del plazo de 10 días hábiles la célula turística correspondiente.

La Célula Turística funcionará como dictámen de autorización.

Esta Célula Turística deberá exhibirse en un lugar visible en el área de registro de los turistas.

Corresponde a la Secretaría otorgar y modificar, en cada caso cual es la categoría que se le podrá dar a los establecimientos de hospedaje, pudiendo ser la Económica, de una a cinco estrellas, así como la gran turismo y especial.

Para otorgarse la Secretaría deberá considerar entre otras cosas lo siguiente: Inversión, número de empleados, ubicación, superficie construida, áreas abiertas, áreas comerciales, superficie de estacionamiento, características de recepción y registros, ascensores, habitaciones, mobiliario, instalaciones sanitarias, servicios, características en alimentos y bebidas o espectáculos, condiciones de seguridad y antigüedad y conservación del inmueble así como de su valor arquitectónico.

La Secretaría determinará después de haber sido analizado todos y cada uno de sus requisitos cual establecimiento de hospedaje debe ser considerado con categoría especial.

Para ser modificada la categoría del establecimiento de hospedaje se tendrá que presentar una nueva solicitud indicando las mejoras hechas al establecimiento.

Después de presentada la solicitud de modificación de categoría, la Secretaría, hará una

visita de verificación para que se considere dicha modificación de categoría, para resolver en el término de 30 días naturales.

La Secretaría podrá, como resultado de la visita de verificación y una vez hechas las consideraciones que establece este reglamento modificar la categoría de hospedaje emitiendo su resolución la cual surtirá efecto 45 días naturales después de emitida.

En la promoción y publicación que se haga de los establecimientos de Hospedaje, así como a la entrada de los mismos se deberá indicar la categoría que le haya otorgado la Secretaría.

Del artículo 20o. al 26o. se establecen las Tarifas que autoriza la Secretaría de Turismo a los Establecimientos de Hospedaje.

La Secretaría, considerando las propuestas de la Comisión Consultiva, autorizará las tarifas que podrán cobrarse por el servicio de alojamiento en los establecimientos de Hospedaje.

La Secretaría por medio de disposiciones de carácter general establecerá los criterios y procedimientos para la fijación y autorización de las tarifas de dichos establecimientos de hospedaje, con la periodicidad que sea necesaria.

Las tarifas que autorice la secretaria estará determinada en moneda nacional, por día y sin considerar servicios complementarios.

Al momento de entrar en vigor las tarifas a que aluden los artículos anteriores los prestadores del servicio de alojamiento podrán aplicarlas en los términos y condiciones que se establezcan en las autorizaciones respectivas.

Los prestadores de los servicios de alojamiento en establecimientos de hospedaje de categoría especial, deberán de solicitar expresamente a la Secretaría la autorización de sus tarifas, pudiendo recabar la opinión de la comisión consultiva para resolver.

Las tarifas que se establezcan o autorice la Secretaría, deberán ser exhibidas claramente a los

turistas en el área de recepción o acceso de los establecimientos de hospedaje.

Las personas que contraten en forma individual el servicio de alojamiento en establecimientos de hospedaje deberán ser informadas al momento de su admisión y registro de la tarifa que se deberá cubrir por el mismo, y al efecto se le entregará el comprobante correspondiente.

Del artículo 27 al 38 están consignadas las Normas complementarias para la prestación del servicio de alojamiento en los establecimientos de Hospedaje.

En los casos en que el servicio de alojamiento en establecimientos de hospedaje haya sido reservado y pagado en su totalidad con anticipación al momento en que sea proporcionado el servicio correspondiente, deberá respetarse la tarifa pactada.

Los prestadores podrán cobrar anticipos a los turistas por concepto de reservaciones,

extendiendo los recibos correspondientes. Cuando se pague la totalidad del servicio, ya sea anticipadamente o una vez que haya dejado de hacerse uso del establecimiento de hospedaje, el prestador del servicio estará obligado a extender la factura respectiva.

Las reservaciones confirmadas por escrito por los prestadores deberán de ser respetadas en los términos acordados con los usuarios, con la salvedad a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 27 de este reglamento.

Cuando los establecimientos de hospedaje, ofrezcan servicios complementarios que impliquen el pago de tarifas adicionales a las del servicio correspondiente, éstas deberán exhibirse en lugares visibles para los turistas y ser respetadas en sus términos.

Los establecimientos de Hospedaje deberán contratar con una compañía de seguros un seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros, en el que se incluya en forma expresa la cobertura sobre riesgos de que gozarán los

turistas en relación con sus personas y bienes. Las características de este seguro deberán contenerse en el reglamento interno a que se refiere el artículo siguiente.

Las personas físicas o morales que proporcionen el servicio de alojamiento en los establecimientos de hospedaje, deberán registrar ante la Secretaría el reglamento interno del establecimiento que operen.

Los elementos que deban contener los reglamentos a que alude el artículo anterior, serán propuestos por la comisión consultiva y dado a conocer por la secretaria.

Tanto en las habitaciones con que cuenta un establecimiento de Hospedaje, deberá exhibirse un ejemplar del reglamento interno del establecimiento debidamente registrado ante la Secretaría.

Los campamentos turísticos deberán únicamente delimitar su superficie con bardas o cercas y contar con vigilancia.

Los establecimientos de hospedaje deberán contar con libros de registro de quejas y sugerencias a disposición de los usuarios, este libro estará foliado y registrado por la Secretaría contando con un instructivo, pudiendo revisar este libro la Secretaría en sus visitas que realice.

Cuando del libro queden únicamente 10 fojas útiles se deberá de autorizar un nuevo libro, ante la Secretaría.

Las personas físicas o morales que presten el servicio de alojamiento en establecimientos de hospedaje deberán notificar a la Secretaría cualquier cambio o modificación trascendente de los datos de inscripción en el término de 15 días después de ocurrido el hecho de que se trata.

Del artículo 39 al 45 hablan de las bases generales y funciones que realiza la comisión consultiva de los establecimientos de Hospedaje.

Con el propósito de analizar todo lo relacionado a los establecimientos de hospedaje se

integrará un órgano colegiado el cual se denomina
''Comisión Consultiva de los establecimientos de
Hospedaje''.

Esta comisión se integrará por diez personas
de las cuales cinco serán representantes de la
Secretaría, cuatro de las organizaciones
respectivas de los prestadores correspondientes y
uno de la confederación de cámaras a las que éstos
pertenezcan.....

Los representantes de la Secretaría serán
designados por el titular de la misma, quien
nombrará al presidente de la comisión consultiva,
el que a su vez designará a quien deba fungir como
Secretario Técnico.

La comisión consultiva tendrá las siguientes
funciones: Actuar como Órgano de Consulta;
Participar en la determinación de categorías de
los establecimientos de hospedaje; Opinar de las
modificaciones de categorías; Proponer los
elementos que deban contener los reglamentos
internos de los establecimientos de hospedaje; y
las demás que se requieran para el cumplimiento de
su objeto.

La comisión consultiva sesionará en forma ordinaria una vez cada dos meses y extraordinaria cuando la convoque su presidente o cualquiera de sus miembros.

La comisión consultiva sesionará válidamente con la asistencia de seis integrantes siempre y cuando se encuentren presentes dos representantes de la Secretaría, levantándose acta de cada sesión.

Los acuerdos de la comisión consultiva se tomarán por mayoría de votos dicho acuerdo se hará del conocimiento del Secretario de Turismo, quien determinará lo conducente.

Del Artículo 48 al 55 se indican las reglas que rigen el procedimiento de conciliación;

Cuando un turista considere que no ha recibido los servicios adecuados de Hospedaje podrá presentar una queja por escrito ante la Secretaría.

Al recibir la queja la Secretaría determinará

si procede, citando al quejoso y al prestador de servicios, para tener verificativo una audiencia de conciliación.

Si el motivo de la queja no es competencia de la Secretaría, lo notificará al quejoso notificándole a que autoridad le corresponde.

El quejoso o el prestador de servicios podrán solicitar por escrito a la Secretaría con cuatro días de anticipación antes de que se celebre la audiencia que ésta se posponga.

En caso de que el prestador del servicio o su representante no acudan a la audiencia que hayan sido debidamente citados por la Secretaría sin justificación alguna se le impondrá al prestador de servicios una multa por una vez el salario mínimo vigente en el D.F.

Si la Secretaría cita a una segunda audiencia en razón de la inasistencia sin causa justificada del prestador del servicio, se le impondrá una multa del doble al que ya se le haya impuesto inicialmente, esta audiencia tendrá verificativo

dentro de los cinco días hábiles después de la primera audiencia.

La falta de asistencia del quejoso sin causa justificada, se tomará como no interpuesta la queja.

Salvo cuando la propia Secretaría determine que se encontraba imposibilitado para asistir a la audiencia.

Independientemente del resultado de la audiencia, la Secretaría levantará un acta entregando copia de la misma tanto al quejoso como al prestador del servicio.

No obstante que el prestador del servicio haya llegado a un acuerdo con el quejoso, la Secretaría podrá imponer al primero, considerando la gravedad de la infracción y la intención, la sanción que le corresponda, si hubo acuerdo entre las partes se tomará como atenuante de la sanción.

Los 22 artículos siguientes de referir, los habremos de esgrimir en el capítulo cuarto de este

trabajo, con el fin de darle el enfoque teórico práctico que deberá ser seguido en el análisis de este Reglamento Administrativo.

3.2 LEGISLACION MERCANTIL. (CODIGO DE COMERCIO)

Debemos hacer referencia que a la prestación de servicios consistente en dar alojamiento en forma continua disponiendo para ello de un local público destinado a ese fin, y haciéndose del mismo un negocio, nos encontramos frente a un contrato de la naturaleza Mercantil; pudiendo llamarse de igual manera contrato Mixto, como lo prevee el Artículo 1050, del Código de Comercio, el cual preceptúa lo siguiente:

Artículo 1050.- Cuando conforme a lo expresado a los artículos 4o., 75 y 76 (del propio Código); de las dos partes que intervienen en un contrato la una celebre un acto de comercio y la otra un acto meramente civil y ese contrato diere lugar a un litigio, la contienda se seguirá conforme a las prescripciones de este Código, si la parte que celebre el acto de comercio fuere la

demanda. En caso contrario, esto es, cuando la parte demandada sea la que celebra un acto civil, la contienda se seguirá conforme a las reglas del derecho común.

Trataremos de hacer una distinción somera de los contratos Mercantiles; con el fin de que exista plena identificación de los mismos. Acudiendo a los criterios esgrimidos por los autores de varios países; se establece que los contratos mercantiles son los contratos regulados por los Códigos de Comercio y no por los Códigos Civiles, tomando para ello el requisito que los sitúa en ese marco de reglamentación jurídica que es el carácter legal de una de las partes de ser comerciantes y su objeto es meramente económico.

Como ya hemos hecho referencia con anterioridad la Ley Federal de Protección al Consumidor es la iniciadora de la creación y funcionamiento de los tribunales Mercantiles ya que las relaciones que la propia Ley reglamenta son de carácter comercial misma que ha ido adquiriendo un auge total dado a las necesidades que la propia sociedad requiere.

Ahora bien tenemos que los contratos mercantiles se perfeccionan con el consentimiento manifiesto de las partes en la relación y de este perfeccionamiento son precedentes: La oferta o propuesta de una de las partes; propuesta que es dirigida a alguien y conteniendo en forma clara la declaración de voluntad del oferente; misma que deberá de mantenerse viva hasta el momento de la aceptación, pues de otra forma ésta podría no estar dirigida a algo real vigente.

Dentro de la clasificación de los contratos mercantiles; se menciona de manera general que son: Nominados e innominados, los primeros llamados también típicos. los regulados expresamente en el Derecho común; el Código de Comercio regular entre otros, el de correduría, comisión, depósito, préstamo, compraventa, permuta.

Son Atípicos o Innominados, los que teniendo o no un nombre específico, carecen de reglamentación expresa dentro de la ley; entre los cuales se encuentra el de suministro, y el intercambio publicitario entre otros.

Son Bilaterales o Unilaterales; de acuerdo a las obligaciones recíprocas de las partes o de una de ellas solamente.

Son Onerosos subdividiéndose en conmutativos y aleatorios.

Clasificando también dentro de los contratos mercantiles a los de adhesión, definiéndose como ya lo hemos mencionado en los que una de las partes fija las cláusulas y una o más partes no hacen sino aceptar dichas condiciones, adhiriéndose así al contrato.

Entrando en esta última clasificación del contrato de hospedaje, el cual lo hemos equiparado al de adhesión en el estudio que hemos tratado de desmembrar y clasificar ampliamente en la Legislación Mexicana, con el fin de que se establezca en un ordenamiento estricto de Derecho.

El Código de Comercio ha generalizado de manera amplia la forma de regular estos contratos mercantiles con el ánimo de formar un criterio al respecto.

Siendo establecido en los siguientes preceptos en vigor las siguientes expresiones:

Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.

En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.

Se exceptuarán de lo dispuesto en el artículo que precede: I.- Los contratos que con arreglo a este código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia; II.- Los contratos celebrados en país extranjero e que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la Ley Mexicana. En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligaciones ni acción en juicio.

Los contratos mercantiles que se celebren por correspondencia, quedarán perfeccionados desde que se conteste aceptando la propuesta o las condiciones con que fuere modificada. La correspondencia telegráfica solo producirá obligación entre los contratantes que hayan admitido este medio previamente y en contrato escrito, y siempre que los telegramas reúnan las condiciones o signos convencionales que previamente hayan establecido los contratantes, si así lo hubiesen pactado.

Con las modificaciones y restricciones de este Código serán aplicables a los actos mercantiles las disposiciones del Derecho Civil acerca de la capacidad de los contratantes y de las excepciones y causas que resciden o invalidan los contratos.

Los contratos en que intervengan corredores quedarán perfeccionados cuando los contratantes firmaren la correspondiente minuta de la manera prescrita en el título respectivo.

Las obligaciones que no tuvieren término prefijado por las partes o por las disposiciones de este código serán exigibles a los diez días después de contraídas, si sólo produjeran acción ordinaria, y al día inmediato si llevaren aparejada ejecución.

En los contratos mercantiles no se reconocerán términos de gracia o cortesía, y en todos los cálculos de días, meses y años, se entenderán: el día, de veinticuatro horas; los meses, según están designados en el calendario gregoriano, y el año, de trescientos sesenta y cinco días.

Los efectos de la morosidad en el cumplimiento de las obligaciones mercantiles comenzarán: I.- En los contratos que tuvieren día señalado para su cumplimiento, por voluntad de las partes o por la ley, al día siguiente de su vencimiento; II.- Y en los que no lo tengan, desde el día en que el acreedor le reclamare al deudor, Judicial o extrajudicialmente, ante escribano o testigos.

Las obligaciones mercantiles habrán de cumplimentarse en el lugar determinado en el contrato, o, en caso contrario, en aquél que según la naturaleza del negocio o la intención de las partes deba considerarse adecuado al efecto por consentimiento de aquellas o árbitro judicial.

Si en el contrato no se determinaren con toda precisión la especie y calidad de las mercancías que han de entregarse, no podrá exigirse al deudor otra cosa que la entrega de mercancías de especie, y calidad medias.

En el contrato mercantil en que se fijare pena de indemnización contra el que no lo cumpliera, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento del contrato o la pena prescrita, pero utilizando una de estas dos acciones quedará extinguida la otra.

Ahora bien nos encontramos nuevamente que la Ley Federal de Protección al Consumidor; establece las obligaciones mercantiles de carácter contractual entre la clase consumidora y la proveedora; tratándolas como Normas de Interés

Público, de orden público y de carácter irrenunciable, la Ley Federal de Protección al Consumidor les fija modalidades, como las siguientes:

- 1.- Contrato de adhesión, que puede estar elaborado primero por la autoridad pública, el cual tiene toda su validez; y segundo, el realizado unilateralmente por una de las partes, el que podría estar sujeto a una nulidad absoluta o relativa; por falta de la sanción del Estado.
- 2.- El precio en los bienes de consumo necesario fijado por el Estado, no puede ser modificado por las partes. En el Derecho Civil el precio se fija por las partes y se considera que es el justo.
- 3.- Los intereses que causen las operaciones mercantiles serán fijados por una comisión, la que publicará el interés fijo o el flotante autorizados.

- 4.- La garantía en todos los contratos debe ser clara, precisa, y mencionarse en que condiciones se hará efectiva.
- 5.- La rescisión de los contratos debe hacerse en los términos de mayor equidad para la clase consumidora, tomando en cuenta dos situaciones: la primera, en caso de rescindir el contrato el proveedor, el consumidor tiene derecho a la devolución de una parte del precio pagado, si se hubiera tratado de un contrato de arrendamiento; segunda: si se ha cubierto más del 50% del precio de la operación, la parte consumidora tiene derecho a la opción o a cubrir el importe sin que se pueda rescindir la operación.

Hemos llegado a resumir que la Ley Federal de Protección al Consumidor es el único ordenamiento de carácter mercantil que prevee los elementos del contrato civil, aún cuando el mismo se refiera a las ventas domiciliarias, caso en que debe tomarse por analogía los elementos mencionados en la Ley para los contratos de carácter mercantil en general; estas disposiciones no le son aplicables

a las instituciones de crédito.

Cabe mencionar que el tratamiento general que le otorga la Ley Federal de Protección al Consumidor al contrato mercantil llamado de Adhesión se tipifica análogamente al de Hospedaje; ya que en la modalidad de los contratos que se ha esgrimido en el punto número cinco que precede podemos equiparar de manera somera al contrato de hospedaje en estudio al de arrendamiento, pero únicamente que el hospedaje es opcional y de manera accidental y la duración del mismo es variable.

La forma de los contratos Mercantiles, que es el modo de manifestarse el negocio en su forma exterior, pública; encontramos contratos formales y no formales; en los formales la Ley expresamente los impone para su validez, pero esta imposición les hace perder fuerza frente a los principios básicos de todo contrato mercantil; la buena fe y la rapidez; así, basta la palabra oral para crear la obligación Mercantil y únicamente el problema surgirá en el momento procesal para demostrar en juicio la validez del contrato, la forma será insustituible.

Podríamos resumir el conocimiento antes esbozado en que la importancia de la formalidad es hacerlo más amplio y detallado el contenido del contrato; y sobre todo, hacerlo oponible frente a terceros ajenos a la relación básica; Esto es, plasmar por escrito la voluntad de cada uno de los contratantes.

Para confirmar lo anterior en este sentido cabe indicar que los contratos mercantiles se interpretan en los términos declarados, ya que así lo indican los ordenamientos jurídicos y se deja a un lado la autonomía de la voluntad. Para imponer en los contratos determinadas obligaciones, y hacer prevalecer la voluntad del Estado sobre las partes.

Debemos de hacer una equiparación del contrato de Hospedaje con el contrato de Suministro que consagra la Legislación Mercantil el cual se define como el contrato por el cual una parte se obliga a ejecutar en favor de otra, prestaciones periódicas y continuadas, mediante una contraprestación cierta y en dinero.

Dado los numerosos contratos mercantiles en las Sociedades modernas, para hacer posible que satisfactores como la energía eléctrica, el gas doméstico, etc. los cuales han llegado a la masa consumidora; en muchos casos, tales contratos de suministro se celebran con organismos oficiales o descentralizados, por lo que su regulación se somete expresamente a reglamentos administrativos, y el precio se encuentra también prefijado por la autoridad competente (28)

Cabe hacer notar que en ciertos casos, el suministro hace propietario al Consumidor de los efectos objeto del contrato, quien podrá consumirlos, donarlos, destruirlos, etc., situación que ha dado lugar a considerar el suministro como una variedad de la compraventa. Pero en otros casos, no existe tal transmisión de propiedad, sino una especie de alquiler, como en el caso del servicio telefónico y más concretamente al aspecto que se refiere a los

(28) Contratos Mercantiles; Omar Olivera de Luna.
Edit. Porrúa. Pág. 35 y siguientes.
México, 1983.

muebles, máquinas o equipos diversos que se contrata para ser utilizado en oficinas, estudios cinematográficos, restaurantes, teatros, hoteles, etc., y entonces si resulta clara la individualidad de esta figura dentro del Derecho.(29)

Es necesario para nuestro estudio enunciar las peculiaridades del contrato de suministro un tanto equiparables al de Hospedaje sin llegar al extremo de poder ser iguales en cuanto a su ejecución, nos encontramos con las siguientes características:

Es de tracto sucesivo, por la continuidad y periodicidad del mismo, llamado también contrato de duración.

Es Contrato Mercantil, porque el carácter de las obligaciones del suministrador, hace pensar de inmediato en que se trata de una empresa mercantil, (como es el caso de la prestación del servicio de hospedaje de manera, Pública y

(29) Op. Cit. Omar Olivera de Luna. Pág. 275

continua); con las notas que le son innatas; además, nuestro Código de Comercio, en su Artículo 75, al enumerar los actos de comercio, en su fracción V, dice a la letra: "La Ley reputa actos de comercio:....V.- Las empresas de abastecimientos y suministros; Es contrato de adhesión, no se concibe sino se celebra por escrito, oneroso, bilateral y sinalagmático y atípico en nuestro Derecho.

Es pues que nuestro contrato de Hospedaje en estudio cabe dentro de la fracción quinta del artículo 75 del Código de Comercio al señalar en forma general al referir como acto de comercio al que prestan las empresas de abastecimiento y suministro, configurándose así el alojamiento de tipo mercantil, ya que el huésped con la contratación del servicio al hostelero que hace del mismo su actividad propia y cotidiana lo encuadra en este marco legal para que en el caso de que exista una controversia, motivo del alojamiento, se tendrán que seguir en forma análoga las bases generales que rigen al procedimiento mercantil.

Ya que como hemos analizado a través de este estudio comparativo con las legislaciones existentes no encontramos amplios preceptos que regulen las diferentes posibilidades de resolver una contienda de naturaleza de la prestación del servicio de hospedaje, debido a que la legislación administrativa específicamente la Ley Federal de Turismo es un tanto paternalista hacia el propio huésped y no así al Hostelero u Hotelero situándolo en un momento dado en un estado de indefensión, aunado a esta Ley, nos encontramos en similitud de circunstancias que la Ley Federal de Protección al Consumidor regula en uno de sus apartados los elementos de los contratos de adhesión en forma altamente proteccionista en favor del consumidor o huésped y no así del proveedor del servicio u Hostelero.

33 LA LEGISLACION CIVIL

Como ya lo hemos analizado a lo largo de nuestro estudio del contrato de hospedaje, que en las diversas reglamentaciones que del mismo se ha pretendido dar no se ha encuadrado debidamente en

nuestra legislación civil, que es la que se encarga por así decirlo de regular las relaciones entre los particulares o sea el binomio hostelero y huésped.

Este contrato no está reducido a su mínima expresión lo que sucede es que no está debidamente reglamentado, toda vez que su ordenamiento fue tomado por el Legislador de 1928 del Código de 1884; su reglamentación es deficiente e inoperante es necesario que se desarrollen las normas de este contrato.

En la legislación vigente nos encontramos con solo cuatro preceptos jurídicos que nos hablan en síntesis de lo siguiente:

- 1.- Es un contrato por el cual se da albergue o alojamiento al público en general mediante un pago por concepto de contra prestación.
- 2.- Puede ser tásito tratándose de una casa Pública o establecimiento mercantil, el cual se rige por una reglamentación específica de orden público y observancia general.

3.- El alojamiento expreso se da mediante reglas estipuladas y ampliamente conocidas por las partes que intervienen en él.

4.- El medio de garantizar la relación contractual consiste básicamente en los objetos personales del que solicita el alojamiento, mismas que se retienen en depósito hasta en tanto no se haya cubierto el pago, lo que pudiera ser semejante en un momento dado a la Pignoris Capio utilizada por los Romanos.

Pudiendo ser traducido lo anterior en la siguiente expresión la cual nos habla del Derecho de retención utilizado como defensa de los intereses del hostelero; y el cual se define como la acción o el hecho de conservar una cosa en poder del que la tiene en virtud de una facultad jurídica y por propia voluntad. El antecedente de este derecho de retención fue la Pignoris Capio Romana, en donde se autorizaba al acreedor a tomar prendas para obligar al cumplimiento de las

obligaciones y contratos. (30)

Ahora bien habremos de hacer un análisis de la forma que tiene la legislación civil de tratar éste tipo de contrato sin querer ser reiterativo, procederemos a citar lo siguiente.

El contrato de Hospedaje aunque el Código no lo indique expresamente se caracteriza por los elementos, intrínsecos y extrínsecos que del mismo se desprenden y los cuales se entienden como:

Bilaterales o sinalagmáticos; porque engendran obligaciones recíprocas para las partes contratantes; consistente esta prestación de servicios en el hecho de que se enajena de manera temporal el uso de determinados bienes, desde luego el inmueble donde se presta el alojamiento es una enajenación también temporal el uso de determinados bienes muebles que existen en el lugar destinado a la habitación; como la cama por

(30) Código Civil vigente en el D.F.

Edit. Porrúa, S.A. Págs. 458 y 459.

Arts. 2686 al 2690. - México, 1989.

ejemplificar. En ocasiones el hostelero contrae obligaciones de dar, tomando este término como la transmisión de propiedad de bienes de carácter temporal; por ejemplo cuando proporciona alimentación; aquí existe una obligación típica del contrato de venta por suministro. En otras cosas aún no prestando la alimentación también se obliga a enajenar el dominio de ciertas cosas, por ejemplo; el fluido eléctrico. en otras ocupaciones, la calefacción; etc., además el hostelero contrae obligaciones que corresponden y son típicas del contrato de depósito. (31)

Es consensual por que la Ley no exige ninguna formalidad especial; basta con que haya ese acuerdo de voluntades en que consiste el consentimiento y que la manifestación de esta voluntad se exprese de cualquier manera conforme a la Ley le atribuye efectos de (Tácita o expresa), para que el contrato se entienda perfeccionado.

(31) Asociación Mexicana del Notariado Público.
Francisco Lozano Noriega.
Pág. 320. México, 1979.

Es de Tracto Sucesivo; o sea, de ejecución sucesiva por que las obligaciones, por lo menos a cargo de una de las partes el hostelero, no cesan sino hasta la terminación del contrato; Son obligaciones que se van ejecutando momento a momento durante todo el término de vigencia del contrato.

Es principal; porque no depende de ninguna obligación pre-existente para existir; podemos indicar de igual manera que es un contrato complejo de los que reglamenta nuestro Código Civil ¿Por que? La obligación de huésped es única consistente en pagar una remuneración; Pero las obligaciones del hotelero, corresponden a obligaciones que son típicas en otros contratos en particular, como ya hemos visto, por lo que dentro de la clasificación que se hace entraría en la clasificación de los contratos mixtos. (32)

(32) Francisco Lozano Noriega.

Op. Cit. Pág. 333 y siguientes.

De igual manera, podemos establecer que es un contrato definitivo, ya que lo es en oposición a los preparatorios, como son los contratos en general.

Ahora bien mencionaremos los requisitos que se deben reunir para la existencia legal de este tipo de contratos, pudiendo dividirlos en: requisitos de existencia; como son:

a) Consentimiento;

b) Objeto; lo mismo que para todo contrato no hay ninguna regla respecto a estas condiciones).

Requisitos de validez; Al respecto podemos mencionar que el contrato de hospedaje debe satisfacer, para valer, los requisitos que señala el Artículo 1795; enumerándolo como sigue:

a).- Capacidad.

El contrato de hospedaje no se tiene que satisfacer por lo que el requisito de reunir una

cierta formalidad, no es necesaria. (33)

En cuanto a la capacidad de los contratantes; debemos distinguir una capacidad especial en el hostelero, porque no basta la simple capacidad general para contratar; puesto que el hostelero contrae obligaciones que son específicas como cuando se obliga a prestar alimentos al huésped, es decir, debe tener capacidad o disposición de otros contratos nominados como son: arrendamiento; obligaciones del vendedor; puesto que realiza una venta de suministro. Por tanto, en cada contrato de hospedaje en particular; debemos estudiar y analizar cuales son las obligaciones que contrae el hostelero para determinar si se requiere una capacidad especial disposición, puesto que realiza la función que le corresponde a un vendedor de suministro.

(33) Contratos Cíviles;

Miguel Angel Zamora y Valencia.

Edit. Porrúa, S.A. Págs. 211 a 217.

México, 1982.

En cuanto a las obligaciones de las partes que intervienen en este contrato no han sido debidamente delimitadas en nuestra Legislación Civil, misma que analizaremos en forma particular en nuestro siguiente capítulo.

Haciendo una ligera semblanza de la formación de este contrato, podemos mencionar que el Contrato de Hospedaje se divide en:

- 1.- Contrato expreso y; (Artículo 2268);
- 2.- Contrato tácito; (A éste se refiere el Artículo 2267, mismo a que ya hemos hecho mención.)

3.4 REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DE TIEMPO COMPARTIDO.

Con fecha 21 de Agosto del presente año, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Reglamento de la Prestación de Servicio Turístico de tiempo compartido.

Conforme al Artículo Tercero transitorio, el citado reglamento, los establecimientos que estén operando con sistema de tiempo compartido, deberán adecuarse a lo previsto por el mismo, dentro de un plazo de noventa días naturales a partir de su entrada en vigor. Ahora bien, si se parte de la base de que el artículo primero transitorio, dispone que el reglamento, entra en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación el plazo a que se refiere el artículo tercero transitorio vence el día 20 de noviembre del presente año, y por lo mismo, el prestador del servicio que no haya cumplido con las obligaciones que le impone el reglamento, se hará merecedor a las sanciones que se establecen en el mismo y que puede ser además de multas, la

clausura del establecimiento.

El objeto del reglamento, tal como se establece tanto en los considerandos del decreto que ordena su publicación, como su Artículo segundo, es regular la prestación del servicio Turístico de tiempo compartido, mencionando que el mismo puede establecerse sobre bienes muebles e inmuebles.

Esta reglamentación se considera necesaria, supuesto que el servicio ya mencionado, representa ventajas indiscutibles para la industria del turismo.

El reglamento que se menciona consta de siete capítulos y sesenta y tres artículos y forma parte de la Legislación que regula la materia turística. Las disposiciones que se contienen en el mismo, establecen desde lo que debe entenderse por sistema de tiempo compartido que es un prestador del servicio, hasta el procedimiento para imponer las sanciones correspondientes.

CONCEPTOS

En el capítulo primero del reglamento, denominado "DISPOSICIONES GENERALES", se establecen los conceptos que se regulan en el mismo. Es así como en su Artículo tercero, se establece lo siguiente:

"ARTICULO 3.- Para efectos de este reglamento se entiende por:

La Secretaría: El servidor público competente, en los términos del reglamento interior de la Secretaría de Turismo.

Sistema de tiempo compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación: todo acto jurídico por el cual se concede a una persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

Usuario turista: A la persona que adquiere los derechos mencionados en el párrafo anterior, así como a cualquier otra que haga uso de los mismos, con justo título.

Establecimiento: El bien en el que se presta el servicio turístico del sistema de tiempo compartido.

Prestador: La persona física o moral que tenga a su cargo la administración del sistema, el mantenimiento y operación del establecimiento, debiendo estar domiciliada en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos. Aún cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que se proporcionen a los usuarios turistas y al establecimiento aquél será el único responsable en los términos del presente reglamento''.

Establecidos los conceptos anteriores, se tratará de resumir aquellas disposiciones que se refieren al prestador del servicio. Por considerarlo el elemento mas importante de la relación jurídica que se presenta. Este

elemento, como ya quedó establecido con anterioridad, es el encargado de la administración del sistema, el mantenimiento y operación del establecimiento. De acuerdo con las disposiciones que se analizan, el prestador puede ser una persona física o moral, pero en todo caso debe estar domiciliado dentro del territorio de los Estados Unidos Mexicanos y del Servicio en los términos del Reglamento, es el único responsable aunque contrate con terceros la prestación de los servicios.

El prestador del servicio debe ser designado desde la iniciación del mismo, con objeto de que se cumpla con las obligaciones que le impone el reglamento para poder operar; sin embargo en el artículo II, el reglamento establece que un tercero con interés legítimo podrá solicitar la inscripción de un nuevo prestador dentro de un plazo máximo de tres meses que contará a partir del momento en que el establecimiento quedó sin prestador.

La primera obligación y quizá la más importante para el prestador es solicitar su

inscripción así como la del establecimiento en el Registro Nacional de Turismo, para cumplir con esta obligación, el prestador deberá presentar la solicitud respectiva, acompañándola de los documentos que aparecen listados en el anexo que se acompaña a estos apuntes.

ELEMENTOS MINIMOS QUE DEBE CONTENER EL REGLAMENTO
INTERNO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A LA
PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DE TIEMPO
COMPARTIDO.

- 1.- Número de periodos diarios, semanales, mensuales o anuales en que se divide el uso.
- 2.- Mención de si los periodos son fijos o variables y, en su caso los requisitos para variar la fecha del uso.
- 3.- Sistema de Reservasiones.
- 4.- Cuotas de Mantenimiento, origen, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de incrementarlas o disminuir las.
- 5.- Cuotas extraordinarias, origen, aplicación y forma de determinarlas.

6.- Supuestos en que el usuario turista tendrá derecho de voto en la toma de desiciones del establecimiento, sistema de votación y quorum, este requisito implica también el establecer la reglamentación sobre posibles asambleas de los usuarios turistas.

7.- Sistema para la designación de representantes de los usuarios turistas, facultades de aquellos procedimientos y causas de sustitución o destitución de los mismos. En nuestra opinión falta que el reglamento mencione la duración del cargo, aunque se piensa que es facultad de quienes los designen el de establecer la duración del cargo.

8.- Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las habitaciones, servicios, instalaciones y areas comunes.

9.- Descripción del mobiliario. Se considera que este requisito se refiere al mobiliario que debe existir en cada una

de las unidades que conforman el establecimiento.

- 10.- Número de usuarios turistas que podrán alojarse por unidad.
- 11.- Días y horas del inicio y terminación de los periodos de uso de las unidades.
- 12.- Condiciones para el uso de áreas comunes.
- 13.- Sanciones que internamente se puedan aplicar al usuario turista por incumplimiento de su propio reglamento y procedimiento para aplicarlas.
- 14.- Forma de designar al prestador del servicio (la persona física o moral que tenga a su cargo la administración del sistema, el mantenimiento y la operación del establecimiento). Dado que en el artículo 11, del reglamento establece que ningún establecimiento podrá operar legalmente sin prestador y que a falta de éste, cualquier tercero con interés

legítimo, (de acuerdo con el reglamento interno del establecimiento) podrá solicitar la inscripción de un nuevo prestador, se debe contemplar el procedimiento para efectuar esa designación y sustitución de las facultades que se le conferirían, responsabilidades y garantías que debe satisfacer, para que dentro del plazo de tres meses que menciona el citado artículo pueda funcionar legalmente el establecimiento.

15.-Características del seguro de responsabilidad civil que debe contratar el prestador y que cubrirá los daños a terceros y en el que se le incluya en forma expresa la cobertura sobre siniestros que sufran los usuarios turistas en sus personas y bienes.

16.- Servicios complementarios que se prestarán al usuario turista.

17.- Mención de que el uso es sobre una unidad considerada en lo individual o una unidad

variable dentro de una clase en concreto.

- 18.- Forma de cumplir las obligaciones a cargo del prestador y que nacen del incumplimiento a la obligación de respetar las reservaciones hechas por el usuario turista. En este caso, el prestador deberá cubrir la estancia del usuario turista durante el tiempo pactado en un establecimiento de categoría similar; en caso de no ser posible esto último, pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del usuario turista hasta el establecimiento y su regreso por el mismo medio en que efectuó su viaje y además cubrirá a este con otro período vacacional dentro del paizo que convengan ambas partes. Se exceptúan en este caso, la hipótesis de aquellos casos en que el servicio no pueda ser prestado por causas del caso fortuito o fuerza mayor.

10.- Forma de hacer notificaciones al usuario.

Este requisito, establece en forma indirecta una obligación a cargo del usuario turista de manifestar un domicilio y avisar de los cambios del mismo y otra a cargo del prestador quien deberá llevar un registro actualizado de domicilios.

DOCUMENTOS QUE DEBEN EXHIBIRSE PARA OBTENER EL REGISTRO DE PRESTADORES DE SERVICIO Y DEL ESTABLECIMIENTO CORRESPONDIENTE, REQUISITO PREVIO PARA PODER OPERAR (ARTICULO 50. DEL REGLAMENTO).

I.- PERSONAS FISICAS.

- a) Cédula de registro Federal de Contribuyentes del prestador.
- b) Acta de Nacimiento, si se tiene la nacionalidad Mexicana.
- c) En caso de ser extranjero deberá acreditarse su legal estancia en el país y

la calidad migratoria que le permita desempeñar la actividad del prestador de servicio turístico de tiempo compartido.

II.- PERSONAS MORALES.

- a) Testimonio de la escritura constitutiva debidamente inscrita en el registro público de la propiedad o del comercio respectivo.
- b) Testimonios de las escrituras en que consten reformas al contrato social, debidamente inscrito en el registro público de la propiedad o del comercio respectivo.
- c) Cédula de Registro Federal de Contribuyentes.

III. - EN TODOS LOS CASOS.

a) Documento con el cual se acredita la personalidad y las facultades del promovente.

b) Copia auténtica del documento por el que el prestador asume su carácter.

(De acuerdo con el artículo tercero se entiende por prestador, la persona física o moral que tenga a su cargo la administración del sistema y el mantenimiento y operación del establecimiento).

c) Constancia de que el bien afectado a la prestación del servicio queregula el reglamento.

(Para dar cumplimiento a este requisito es necesario examinar las legislaciones locales cuando contengan regulaciones específicas sobre la materia. Deben entenderse por legislación local, lo que sobre la prestación de servicio del tiempo

compartido, el Código Civil vigente en la entidad federativa; en caso de que el mismo no contenga reglamentación la afectación se efectuará mediante declaración unilateral ante al notario o bien mediante un fideicomiso que deberá constar en escritura pública. En ambos casos la afectación debe de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad).

- d) Declaración bajo protesta de decir verdad, de que se obtuvieron los permisos, autorizaciones y licencias, que en su caso exijan las autoridades Federales, Estatales o Municipales.

- e) Descripción general del establecimiento, de las unidades destinadas al uso y de los servicios con que contará éste, así como fotografías del mismo.

- f) El reglamento interno del establecimiento. (Este documento deberá reunir las características que menciona el artículo 21 del propio reglamento).

- g) Copia sellada por la oficialía de partes de la Procuraduría del Consumidor, de la solicitud de aprobación y registro del contrato de servicios a celebrar con los usuarios turistas.
- h) Póliza de seguros contra daños por destrucción total o parcial del establecimiento y cuyo importe se destinará a la reconstrucción o reparación del bien.
- i) Póliza del seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros en el que se incluyan en forma expresa la cobertura sobre siniestros que sufran los usuarios turistas en sus personas y bienes.
- j) Póliza de la fianza por el equivalente a veinte veces la cuota individual de mantenimiento anual, fijada en los términos del reglamento interno del establecimiento, que garantice el cumplimiento de los servicios ofrecidos. En caso de existir diversas cuotas de mantenimiento previstas por el reglamento, se deberá considerar la mas elevada.

k) Manifestación si el establecimiento está afiliado a una organización o sistema de intercambio en caso afirmativo, se acompañarán copias del contrato y reglamento respectivos.

l) Los documentos que acrediten los elementos que requiere la Secretaría de Turismo para otorgar o modificar en su caso la categoría del establecimiento.

PROCEDIMIENTO QUE DEBERA SEGUIRSE PARA OTORGAR Y MODIFICAR LA CATEGORIA DE CADA ESTABLECIMIENTO. LAS CATEGORIAS QUE PUEDE CONFERIR LA SECRETARIA DE TURISMO, SON EN ORDEN ASCENDENTE, DE UNA A CINCO ESTRELLAS Y GRAN TURISMO.

PRESENTACION DE SOLICITUD.- Los elementos que tomará en cuenta, entre otros, son los siguientes:

- I.- Inversión.
- II.- Número de Empleados.
- III.- Ubicación específica.
- IV.- Superficie construida.
- V.- Areas abiertas.
- VI.- Areas comerciales.
- VII.- Número de cajones de estacionamiento.
- VIII.- Características del Area de Recepción y de Registro.
- IX.- Número y características de los ascensores
- X.- Número de habitaciones.
- XI.- Dimensión de las habitaciones.
- XII.- Mobiliario y servicios en las habitaciones

- XIII.- Instalaciones sanitarias en las habitaciones.
- XIV.- Servicios e instalaciones complementarias o recreativas.
- XV.- Número y características de establecimientos de alimentos y bebidas o de espectáculos.
- XVI.- Servicios de mantenimiento y conservación.
- XVII.- Condiciones de seguridad e higiene.
- XVIII.- Antigüedad y estado de conservación del inmueble, especialmente cuando se trate de construcciones con valor arquitectónico o Histórico.
- XIX.- La afiliación a un sistema de intercambios de sistemas de tiempo compartido.
- XX.- Servicio Hotelero si se presta.
- XXI.- Características de otros servicios en su caso.

La categoría concedida al establecimiento por la Secretaría de Turismo, puede ser modificada

bién porque el prestador lo solicite o bien porque
previa visita de verificación de la propia
Secretaría se compruebe que la calidad de las
instalaciones, que los servicios disminuyeran y el
prestador no los rectifique dentro del plazo
señalado por el Artículo 18 de este Reglamento.

CAPITULO IV

REFORMAS QUE PUDIERAN INCLUIRSE AL CODIGO CIVIL
DEL D.F., EN RELACION AL CONTRATO DE HOSPEDAJE.

4.1 ANTECEDENTES INMEDIATOS.

4.2 LEGISLACION TURISTICA VIGENTE.

En este capítulo trataremos de llegar a una configuración Jurídica del Hospedaje, sin el ánimo de tratar de confundir los diferentes aspectos doctrinarios estudiados, sino únicamente de elaborar en forma escueta un tipo de reglamentación Jurídica de carácter meramente civil y abandonar un poco los aspectos Mercantilistas y Administrativos que como lo hemos analizado están encaminados a fines turísticos indicando solo aspectos proteccionistas en favor de los consumidores de los servicios de hospedaje; no dejando de reconocer que con este tipo de reglamentación se han creado fuentes de trabajo, así como la obtención de varios beneficios económicos que se allegan al país.

Es por eso que uno de los estudiosos del Derecho como es el Maestro Ramón Sánchez Medal, ha hecho sembrar la semilla que algún día germinará en su texto de los Contratos Civiles, al escribir sobre este tema, indicando lo siguiente:

Que debido al desarrollo que en la práctica ha alcanzado con el incremento del Turismo Nacional y Extranjero, al extremo que ameritaria

una estructuración legal más completa, ya no en un simple reglamento administrativo, sino en el propio Código Civil.

Asimismo, son de destacar las variadas derogaciones que contiene a diversos principios de la Teoría General del Contrato, pudiendo ser la obligatoriedad de la concentración cuando se trata de un hospedaje público, las limitaciones a la responsabilidad del hotelero, a la terminación del contrato por declaración unilateral de la voluntad en ciertos casos, la facultad excepcional del mismo hotelero para inventariar ante dos testigos y vender después por medio de Corredor Público, los efectos del viajero en determinados casos, etc.

Una reglamentación más amplia y más moderna se ocuparía por ejemplo, de la reservación del alojamiento por correspondencia o por telégrafo o por cable, de las responsabilidades en caso de incumplimiento, de fijar cantidades de mayor importancia en vez de la simbólica de solo

\$250.00, para el caso de responsabilidad del hotelero, etc. (32).

4.1 ANTECEDENTES INMEDIATOS.

Haciendo un análisis del estudio esgrimido por el autor antes mencionado, con el cual estamos totalmente de acuerdo ya que no se ha dado una reglamentación sustancial a este tipo de contrato, al través del devenir histórico de nuestra legislación en esta materia nos encontramos que solo se han citado las bases de manera genérica en las disposiciones de carácter administrativo y mercantil, teniendo las mismas su naturaleza jurídica en el Marco Legal del cual citaremos lo mas sobresaliente en forma sucinta, como sigue:

1. - Acuerdo Presidencial de 6 de Julio de 1929, creando la Comisión Pro-turismo.

(32) De los Contratos Cíviles;

Ramón Sánchez Medal, Edit. Porrúa, S. A.

Págs. 311 y 312, México, 1982.

- 2.- Ley Orgánica de la Comisión Nacional de Turismo de 13 de Enero de 1930 y su Reglamento.
- 3.- Decreto del H. Congreso de la Unión, de 30 de Noviembre de 1932, confiriéndose atribuciones en materia de Turismo a la Secretaría de Educación Nacional.
- 4.- Acuerdo Presidencial de 8 de Marzo de 1933 que organizó la Comisión, el Comité y el Patronato de Turismo.
- 5.- Decreto Presidencial de 13 de Mayo de 1935, que formó la Comisión Nacional de Turismo, el Consejo Patrocinador; el Consejo Consultivo y el Comité Ejecutivo.
- 6.- La Ley General de Población de 24 de Agosto de 1936, encargandose la función de la administración centralizada, en materia de turismo, a la Dirección General de Población, dependiente de la Secretaría de Gobernación.
- 7.- Reglamento de la Ley de Población de 10 de

Mayo de 1937, confiriendo al Departamento de Turismo, dependiendo de la Secretaría de Gobernación, desarrollar las actividades relativas al Turismo.

8.- Acuerdo Presidencial de 9 de Diciembre de 1939, creando el Consejo Nacional de Turismo, compuesto por el Patronato Oficial, Comisión Nacional de Turismo y Comisiones Locales.

9.- Ley del H. Congreso de la Unión de 25 de Noviembre de 1947, que crea la Comisión Nacional de Turismo, compuesto por un Consejo Nacional y un Comité Ejecutivo.

10.-Reglamento de 29 de Marzo de 1949, de la Ley que establece la Comisión Nacional de Turismo.

11.-Ley Federal de Turismo de 15 de Diciembre de 1949, que dispone como facultad de la Secretaría de Gobernación el estudio y resolución de la materia de Turismo en la República, supliendo a la Comisión Nacional creada en 1947. Esta fué la primera Ley de Turismo.

- 12.-Decreto del H. Consejo de Unión de 14 de Noviembre de 1956, que creó el Fondo de Garantía y Fomento del Turismo, cuyo manejo en fideicomiso se encomendó a la Nacional Financiera, S.A.

- 13.-Ley de Secretaría y Departamento de Estado, de 24 de Diciembre de 1958, que establece el Departamento de Turismo, formando parte de la Administración Pública Federal.

- 14.-Decreto Presidencial de 8 de Diciembre de 1961 que creó el Consejo Nacional de Turismo.

- 15.-Ley Federal de Turismo, publicada el 10. de Marzo de 1961.

- 16.-Ley Federal de Fomento al Turismo de 29 de Diciembre de 1973, publicada el 28 de Enero de 1974.

- 17.-Decreto del H. Congreso de la Unión de 29 de Diciembre de 1974, que creó la Secretaría de Turismo.

18.-Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de 22 de Diciembre de 1976, que señala las atribuciones de la Secretaría de Turismo, formando parte de la Administración Pública Federal Centralizada.

19.-Ley Federal de Turismo, publicada el 15 de Enero de 1980, con reformas publicadas el 8 de Enero de 1982.

20.-Ley Federal de Turismo, publicada el 6 de Febrero de 1984. Abrogó también la Ley que creó el Banco Nacional de Turismo, publicada el 8 de Enero de 1982.

4.2 LEGISLACION TURISTICA VIGENTE.

De esta relación de ordenamientos legales los cuales se relacionan íntimamente con el Turismo, y no, con el hospedaje, que aunque bien es cierto uno lleva aparejado o trae como consecuencia al otro, y su reglamentación únicamente trata los aspectos generales de las obligaciones del hostelero y huesped, pero no a nivel Civil o sea,

que no se sitúa como un tipo de contrato, lo cual debería ser, ya que como lo hemos estudiado con anterioridad, es un contrato de los llamados innominados.

Recordando brevemente lo que la legislación turística prevee en su reglamentación, nos encontramos que esta reglamentación compone su legislación de lo siguiente:

- 1.- Disposiciones generales;
- 2.- Programación turística;
- 3.- Comisión Intersecretarial, Ejecutiva del Turismo;
- 4.- Zona de Desarrollo Turístico Prioritario;
- 5.- Capacitación Turística;
- 6.- Fomento al Turismo;
- 7.- Protección al Turista;
- 8.- Vigilancia y Verificación. (35)

Es pues que la reglamentación Turística tuvo

(35) Legislación y Organización Turística;
Jorge Olvera Toro, Págs. 12 a 62.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.

su origen en los factores económicos y sociales como, lo prevee en la exposición de motivos de la propia Ley al hacer mención, de que debido a su capacidad para captar divisas y en generar empleos, así como por su contribución al ordenamiento poblacional e incidencia en distintos sectores de producción.

Mas aún, el turismo constituye un elemento fundamental de la identidad nacionalista, que ha propiciado el entendimiento cultural de los mexicanos y mejorado las relaciones del país en el ámbito internacional.

Resulta evidente por las razones expuestas, que la participación del Estado sea cada vez mas activa a fin de programar, fomentar y regular el turismo, dentro del esquema de Planeación Democrática del Desarrollo Nacional que consagra nuestra Constitución. (36)

(36) Seminario Judicial de la Federación.

1917 - 1985

Sala Civil.

Como hemos podido ver que en nuestra Legislación Civil no se preveen sanciones de importancia cuando se incurre en violaciones de tipo contractual, en el contrato de hospedaje ya que como lo estudiamos con anterioridad el derecho que tiene el hostelero es el de retención de equipajes, siendo esto equiparado al contrato de depósito que se prevee en la Legislación Civil, estableciendo que:

Los dueños de establecimientos en donde se reciben huéspedes son responsables del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos introducidos en el establecimiento con el consentimiento o el de sus empleados autorizados por las personas que allí se alojen, a menos que prueben que el daño sufrido es imputable a estas personas, a sus acompañantes, a sus servidores o a los que los visiten, o que provienen de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de los mismos efectos. (37)

(37) Código Civil vigente para el D.F.
Editorial Porrúa, S.A. Pág. 436.
México, 1979.

La responsabilidad de que habla este Artículo no excederá de las sumas de \$250.00 cuando no se pueda imputar culpa al hostelero o a su personal.

Para que los dueños de establecimientos donde se reciben huéspedes sean responsables del dinero, valores u objetos de precio notoriamente elevado que introduzcan en esos establecimientos las personas que allí se alojen, es necesario que sean entregados en depósito a ellos o a sus empleados debidamente autorizados. (38)

El posadero no exime de la responsabilidad que le imponen los dos artículos anteriores por avisos que ponga en su establecimientos para eludirlos.

Cualquier pacto que celebre, limitando o modificando esa responsabilidad, será nulo.(39)

En efecto, podemos observar que se han hecho intentos por legislar este tipo de contrato, pero

(38) Código Civil. Op. Cit. Pág. 438.

(39) Código Civil. Op. Cit. Pág. 440.

no debidamente en materia civil, que es donde consideramos que se debió haber plasmado en forma clara y específica dándole el tratamiento casi igual al que se indica en el contrato de arrendamiento, en cuanto a la obligatoriedad en relación al cumplimiento o incumplimiento del contrato de alojamiento o de hospedaje, nos encontramos con que su estructura corresponde al ámbito administrativo, como lo prevee el Artículo IV del Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, y del cual haremos una breve semblanza; al hablar de verificación y sanciones, mencionándose en su Artículo 56 y siguientes lo que a continuación se indica:

Las visitas que realice la Secretaría de Turismo en los establecimientos de hospedaje se efectúan con el objeto de:

- I.- Constatar la veracidad de la información proporcionada en las solicitudes.
- II.- Obtener la información requerida para el otorgamiento de autorización o modificación de categoría.
- III.- Constatar que cuenta con cédula turística.

- IV.- Verificar el servicio que se presta de acuerdo a la categoría.
- V.- Vigilar la aplicación de las tarifas establecidas o autorizadas por la Secretaría.
- VI.- Comprobar que se cuente con libro de Registro de quejas y sugerencias.
- VII.- Constatar el cumplimiento de las demás disposiciones aplicables, contenidas en la Ley Federal de Turismo y en este reglamento.

La Secretaría podrá sancionar al prestador del servicio de alojamiento, por alguno de los motivos siguientes:

- I.- Carecer de cédula turística.
- II.- Abstenerse de notificar a la Secretaría cualquier cambio en la prestación del servicio.
- III.- Carecer del libro de registro de quejas o sugerencias o no tenerlo a disposición de los usuarios.
- IV.- No exhibir, las tarifas autorizadas por la Secretaría.
- V.- No registrar ante la Secretaría el reglamento interno, o no exhibirlo en el establecimiento.

- VI.- Carecer de seguro contra daños a terceros.
- VII.- Cobrar tarifas superiores a las notificadas al turista al momento de su admisión y registro, sin que sean superiores a las autorizadas por la Ley.
- VIII.- No respetar las reservaciones confirmadas por escrito a los turistas.
- IX.- No respetar las tarifas establecidas o autorizadas por la Secretaría.
- X.- Los demás que impliquen una violación a la Ley Federal de Turismo o al reglamento.

Las sanciones que podrá imponer la Secretaría a los prestadores, por algunos de los motivos a que hace referencia el artículo anterior, serán las siguientes:

- I.- Multa.
- II.- Clausura del establecimiento donde se preste el servicio.
- III.- Cancelación de la Cédula Turística.

Para efecto de lo dispuesto por el artículo 95 de la propia Ley para este reglamento se entiende por salario mínimo mensual vigente en el

D.F., el resultado de multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente en el D.F.

El prestador del servicio que incurra en infracciones a que se refieren las fracciones II, III, IV, y V del Artículo 57, será apercibido por escrito por la Secretaría para que subsane la falta de que se trate dentro de un plazo de diez días hábiles después de recibida la notificación. En caso de que transcurrido éste y la anomalía subsista, se le podrá imponer una multa hasta de diez veces el salario mínimo mensual vigente en el D. F.

Al prestador que incurra en las infracciones del Artículo 57, se impondrá una multa de 30 veces el salario mínimo mensual vigente en el D.F.

Al prestador que incurra en las infracciones de no respetar las reservaciones confirmadas por escrito, se le impondrá una multa hasta por 100 veces el salario mínimo vigente.

La comisión de la infracción al no respetarse las tarifas establecidas o autorizadas por la

Secretaría, podrá ser sancionada con la clausura del establecimiento hasta por 10 días naturales.

Las demás infracciones que se cometan, tanto a Ley Federal de Turismo, como al reglamento, se impondrán sanciones, hasta por 50 veces el salario mínimo vigente en el D.F.

En caso de que no se respeten las reservaciones hechas por escrito, se impondrá una multa al prestador del servicio, hasta por quince veces el salario mínimo mensual vigente en el D.F.

Cuando el prestador del servicio, cobre tarifas superiores a las establecidas y haya llegado a un acuerdo con el usuario que hubiere presentado la queja, el monto de la multa solo podrá ser hasta diez veces el salario mínimo mensual vigente en el D.F.

Para iniciar el procedimiento de imposición de sanciones, la Secretaría tendrá en cuenta lo asentado en el acta de verificación los elementos probatorios que exhiba el quejoso, según sea el caso.

En caso de reincidencia, la Secretaría podrá imponer hasta dos tantos del monto de la multa anterior. Se entiende por reincidencia, la comisión de una segunda infracción a una misma disposición en un periodo de dos años, siempre y cuando se haya notificado una resolución y sanción y, en caso de presentado un recurso de revisión, la resolución recurrida se haya confirmado.

Si dentro del periodo al que se refiere el artículo anterior se cometen tres infracciones a que se refiere el reglamento, la Secretaría podrá clausurar el establecimiento donde se preste el servicio hasta en tanto, no se subsane la anomalía de que se trate.

Si dentro del periodo de un año se cometen tres reincidencias que impliquen incurrir en las infracciones a que se refiere este reglamento, la Secretaría podrá clausurar el establecimiento donde se preste el servicio hasta por treinta días naturales.

Si dentro de un periodo de dos años, se cometieran tres reincidencias por el prestador de

servicios en la comisión de algún delito, la Secretaría podrá cancelar la cédula turística con que cuente el establecimiento.

La falta de cédula turística ameritará la clausura temporal del establecimiento donde se presta el servicio, hasta en tanto no la obtenga de la Secretaría.

Cuando la Secretaría considere que procede iniciar el procedimiento para imponer una sanción a un prestador del servicio, citará a éste para que acuda a una audiencia con el propósito de que declare lo que a su derecho convenga y aporte pruebas a su favor. El citatorio deberá ser entregado personalmente en el establecimiento o enviado por correo certificado con acuse de recibo, convocándose a la audiencia cuya fecha se determina en el propio citatorio.

A solicitud expresa del prestador del servicio o de su representante, la Secretaría podrá otorgarle el plazo que estime conveniente para que recabe y exhiba las pruebas a que se alude en esta reglamentación.

Antes de dar inicio a la audiencia a que se refiere, el prestador del servicio o, en su caso, el representante deberá acreditar debidamente su personalidad, la Secretaría levantará una acta circunstanciada a la audiencia, entregando una copia al prestador del servicio o a su representante, quienes tendrán derecho a señalar un domicilio convencional para recibir notificaciones.

Considerados los alegatos y valoradas las pruebas del prestador del servicio o de su representante, la Secretaría procederá a emitir la resolución que corresponda, debidamente fundada y motivada, notificándola al prestador del servicio o a su representante en el domicilio señalado al efecto.

Copias de la misma serán enviadas al quejoso, en caso de que el procedimiento se hubiere instaurado como derivación de la prestación de una queja, así como a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para los efectos de lo dispuesto por la propia Ley Federal de Turismo.

Contra las sanciones que imponga y notifique

la Secretaría procederá la interposición del recurso de revisión ante el titular de la misma, en los términos previstos en el capítulo XIII de la Ley Federal de Turismo.

Las resoluciones definitivas que se dicten en relación con los recursos que se interpongan, serán notificadas tanto al recurrente como a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bien sea que se revoque, con firme o modifique la sanción impugnada.

Como lo hemos podido palpar en la reglamentación antes esgrimida, los reglamentos administrativos sólo se han encargado de tener tendencias proteccionistas hacia los usuarios de los servicios de alojamiento, imponiendo una serie de infracciones a los que prestan estos servicios, es por lo que hemos visto la necesidad de tratar de encuadrar este tipo de relación contractual en un marco jurídico de carácter Civil, tomando en cuenta que las relaciones que crea este contrato es o se dan entre particulares, con la supervisión del Estado pero sólo en su carácter de policía de Estado, el cual trata de proteger los intereses

del Estado mismo, allegando al país divisas, las cuales son generadoras de recursos, así como de creación de empleo, pero no olvidemos que esto corresponde al ámbito del Turismo, para el cual sólo se han creado Reglamentos Administrativos, consagrados en la Legislación Turística, pero no se le ha dado el tratamiento de un tipo de contrato.

Nos encontramos el primer reglamento administrativo que se creó fue expedido por el Departamento del Distrito Federal en 1940. Ahí vemos sólo una referencia a las obligaciones del hostelero, sino que, incluso, se introduce o se establece una tarifa de acuerdo con la importancia del establecimiento; se establecen ciertas reglas para impedir que el establecimiento se dedique a actos inmorales, lo que ocasionaría naturalmente, la nulidad del contrato, porque el objeto, motivo o fin del contrato es ilícito. Así por ejemplo, se indica que el establecimiento no podrá funcionar por horas, lo cual se prestaría claramente para el ejercicio de la prostitución de días completos.

Existen otras disposiciones que como ya lo hemos referido, propiamente de Derecho Administrativo que ya lo señalamos, y lo único que el Código Civil concede al hostelero en cuestión de defensa es el Derecho de Retención, sobre las pertenencias que introduce el huésped a la habitación pudiendo con ello garantizar el pago del alojamiento.

Haremos mención de igual manera, a los que señala el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia al referirse a este contrato, que en virtud de que la Ley no reglamenta todas las posibles situaciones que pueden derivarse de este contrato de hospedaje, por el alto grado de complejidad que puede presentar, su interpretación y ejecución se deben aplicar las reglas que se contienen en el Artículo 1858 del Código Civil, que al efecto indica lo siguiente:

Artículo 1858.- Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentos en este ordenamiento.

Al efecto en cuanto a obligaciones se refiere de ambas partes los estudiosos del Derecho sólo las han enmarcado en lo que se indica en los reglamentos de carácter administrativo, hotelero u hostelero las siguientes:

- 1.- Proporcionar el complejo de servicios que son el albergue; esto es prestar o proporcionar todos los servicios a que se haya comprometido, especialmente el albergue que es la razón de ser de la celebración de este contrato. Ya que de no existir esta obligación faltaría el elemento objeto de este contrato.
- 2.- Custodiar los objetos introducidos en el establecimiento, esto es responder del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos introducidos en el establecimiento con su consentimiento o el de sus empleados, autorizados, por personas que se alojen en el establecimiento en donde se recibió al huésped, sin que exceda esa responsabilidad de \$250.00, cuando no se pueda imputar responsabilidad, al hostelero o a su personal.

3. - Cuidar de la moralidad en el establecimiento o sea de huéspedes, y de la observancia del reglamento interior, esto es que aún en el hospedaje público, aunque el huésped realice un acto civil, quedan, sin embargo, obligadas ambas partes a la observancia de dicho reglamento interior.

En cuanto a la responsabilidad civil que tiene el hostelero, podemos apuntar lo siguiente:

Los efectos intruducidos por los huéspedes en los establecimientos en que se alojan, se consideran como en depósito. Por tanto el Código Civil, en el capítulo que regula el contrato de depósito, establece lo siguiente:

Los dueños del establecimiento, en donde se reciben huéspedes, son responsables del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos que se hayan introducido en el establecimiento de los dueños, a menos que los dueños prueben que el daño sufrido es imputable a estas personas, a sus acompañantes o que provienen de caso fortuito o de fuerza mayor, o vicios de los mismos efectos.

Para que los dueños de los establecimientos donde se reciben huéspedes sean responsables del dinero, valores u objetos de precio notoriamente elevado que introduzcan en esos establecimientos las personas que allí se alojen, es necesario que sean entregados en depósito a ellos o a sus empleados debidamente autorizados.

Esta responsabilidad no puede ser rehuída por el hostelero por el hecho de manifestarlo en el reglamento interior del establecimiento de hospedaje, pero servirá de atenuante según la valoración para el caso de la imposición de la sanción respectiva. (40)

En cuanto a las obligaciones que la reglamentación existente prevee para los huéspedes que son los consumidores de este tipo de prestación de servicios de hospedaje, se reducen a su mínima expresión manifestándose de la siguiente manera:

(40) Legislación y Organización Turística.

Op. Cit. Pág. 78.

1.- Pago del precio, siendo ésta una cantidad cierta y en dinero.

2.- Observar moralidad, dentro del establecimiento o casa de huéspedes, tratándose del hospedaje público, cumplir con el reglamento interior; esto es servirse del local en donde se presta el hospedaje y de los demás bienes relacionados con el mismo; conforme a lo pactado en el contrato. El incumplimiento de estas obligaciones, origina la terminación del contrato, más el pago de los daños y perjuicios.

Pudiendo concluirse que el huésped debe conservar las cosas relacionadas con el hospedaje, y restituir esas cosas al momento de terminación del contrato.

De lo antes analizado y que por su propia significación no cabe hacer un mayor abundamiento al respecto, pasaremos a citar que podría incluirse en el Código Civil para el Distrito Federal vigente, al respecto de este contrato, que como lo hemos indicado con anterioridad es de

carácter puramente civil ya que las relaciones que surgen del mismo son entre particulares, y por lo que consideramos que en nuestra Legislación Civil se deben de hacer constar dichas consideraciones de carácter general y especial, al efecto podemos indicar que en el capítulo de contratos que el propio Código Civil prevee se debe de mencionar o incluir en su articulado general el concepto de contrato de adhesión, aunque bien es cierto que se habla de los contratos innominados, sin embargo, no establece elementos en especial para el contrato, sino, solamente establece normas de carácter general, sin que de ello se pueda deducir en concreto.

Es por eso que se debiera enmarcar, claramente este tipo de conceptos y no dejarlos vagamente a la aplicación de las reglas generales del Derecho, sino conceptuarlo de la manera en que lo señala la Ley Federal de Protección al Consumidor, que es la única Ley que hace mención a los contratos de adhesión, hacemos esta referencia dado que el estudio del presente contrato así se da en la práctica común que del mismo se hace.

Volviendo sobre las bases que indica el Artículo 1858 al referir que los contratos que no están especialmente reglamentados en el Código Civil se registrarán por las reglas de los contratos, o por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentos en este ordenamiento.

Ahora bien, como lo indica el precepto anterior, podemos hacer un encuadramiento Lógico-Jurídico del contrato de hospedaje, con el de arrendamiento de casa habitación pretendiendo con ello traducir estas reglas del arrendamiento al hospedaje, en una especie de aplicación supletoria; aplicable para el caso de existir controversia entre las partes pero sin el ánimo de cuestionarlo en forma tajante.

Habremos pues de indicar los supuestos que se podrían aplicar, en la relación que nace entre el hostelero y el huésped.

- 1.- Es un contrato porque existe acuerdo de voluntades.

2. - Se da o nace un tipo de arrendamiento de carácter temporal, consistente en la prestación de ciertos servicios como son el uso, goce y disfrute de los muebles que componen la contratación o el alquiler de la habitación.

3. - Se crean derechos y obligaciones recíprocas, éstas son un tanto desiguales, por que?, como lo hemos manifestado con anterioridad el hostelero se encuentra obligado a otorgar servicios completos de alojamiento, alimentación, lavado de ropa, aseo de la habitación, así como la custodia de los objetos personales que el huésped introduce aún sin su autorización. no olvidando las reglas que se prevee en el Reglamento Administrativo de establecimientos de hospedaje se menciona en la Ley Federal de Turismo.

REFORMAS QUE PUDIERAN INCLUIRSE AL CODIGO CIVIL.

Ahora bien trataremos de elaborar un tipo de articulado que pudiera incluirse al Código Civil en relación a este contrato materia de estudio.

'*LOS CONTRATOS DE ADHESION*'

Se debe de incluir en el Código Civil la definición de este tipo de contratos en el numeral que le corresponda a manera de ejemplificación citaremos el orden a seguir:

Artículo 1.- El contrato de adhesión se da cuando alguna de las partes ha redactado con anterioridad las cláusulas o términos sobre los cuales se registrará el mismo y la otra parte, únicamente se adhiera a las condiciones sin discutir las.

Artículo 2.- Obligaciones de los huéspedes entre otras tendrá las siguientes:

- I.- Satisfacer oportunamente el alquiler de la habitación en la forma y términos convenidos.

II.- Responder de los daños y perjuicios que se causen de la casa arrendada sufra por su culpa o negligencia.

III.- A servirse de la habitación sólo para el uso convenido o sea al alojamiento.

Artículo 3.- Si por caso fortuito o de fuerza mayor se impide totalmente al huésped el uso de la habitación no se causará el pago mientras dure el impedimento o en su caso se rescindirá el contrato.

Artículo 4.-El huésped recibirá la habitación con expresa descripción de la misma así también se le hará notar la reglamentación interna existente y al devolver la habitación lo hará tal y como la recibió.

Artículo 5.- La Ley resume que el huésped que admita la habitación sin descripción alguna, se entiende que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Artículo 6.- El hostelero que no haga las obras que ordene la Secretaría de Salud, necesarias para que la habitación sea higiénica, será responsable de los daños y perjuicios que sufran los huéspedes por esa causa y recibirán las sanciones respectivas de los reglamentos administrativos.

Artículo 7.- El contrato de hospedaje terminará el día y hora que se haya fijado sin que para ello medie la intervención de juicio alguno salvo prueba en contrario que diere motivo a realizarse.

Artículo 8.- El hostelero puede exigir la rescisión del contrato.

- I.- Por falta de pago oportuno del alquiler del hospedaje.
- II.- Por usarse la habitación en contravención a lo dispuesto en la utilización correcta del contrato.

De lo antes esgrimido, podemos decir que en relación a la interpretación de este contrato como en su aplicación y reglamentación escueta en la

legislación civil, se debe incluir en forma anexa a las disposiciones administrativas existentes, se deben aplicar las disposiciones que rigen al contrato de arrendamiento; en atención a que la naturaleza misma del contrato de hospedaje, no prevee una reglamentación sustancial al respecto y sólo se debe de atender a la interpretación misma del propio contrato, sin olvidarse que el hospedaje es de carácter temporal y transitorio dicho razonamiento nos conlleva a deslindar que esta apreciación de carácter comparativo es el resultado que servirá para sentar las bases de la reglamentación necesaria al contrato materia de este estudio.

Es por eso que el panorama jurídico planteado nos da la que puede ser objeto el contrato de hospedaje; es necesario hacer la pauta sobre el particular y adicionar el Código en lo conducente, sin olvidarse que se hizo la salvedad en el propio Código al señalarse en el Artículo 2668, multicitado, cuando se refiere al hospedaje expreso el cual se rige por las condiciones estipuladas y el tácito por el reglamento que expedirá la Secretaría de Turismo; o sea la autoridad competente, y

que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible en el propio lugar donde se presta esta clase de servicios.

C O N C L U S I O N E S

1.- El Contrato de Hospedaje es un Contrato Sui-Generis, con características esenciales propias que se encuentran en otras reglamentaciones de Carácter Administrativo, y en donde se prevee todos los lineamientos jurídicos para proteger y asesorar a los huéspedes que hacen uso común de este servicio, así como los requisitos y condiciones a los que se deberán sujetar las personas, ya sean Físicas o Morales que deseen hacer del hospedaje su actividad principal es pues que esta generalidad de reglamentaciones de índole administrativa surge de la definición que se prevee en el Código Civil vigente.

2.- El Hospedaje que se encuentra reglamentado escuetamente en el Código Civil deja al margen de la interpretación aspectos sumamente trascendentales, que pueden ser equiparables al Contrato de Arrendamiento; ya que al igual que las disposiciones que se preveen en éste, como en el Depósito y Prestación de Servicios; pudiendo darse el supuesto de un posible contrato de suministro. Formando todos ellos una gama de regulación jurí-

dica de carácter civil, la cual únicamente se debe de delimitar en cuanto a obligaciones de las partes y es precisamente en el articulado con que cuenta el Contrato de Hospedaje en el Capítulo de referencia.

3.- Así mismo, nos hemos referido al Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, el cual fue expedido por el Departamento del Distrito Federal en el año de 1940, aunque ha tenido sus reformas sustanciales, mismas que se debieron de alguna forma referirse en el apartado correspondiente al Hospedaje que prevee el Código Civil y no sólo dejarlo a la interpretación y aplicación de sanciones a los reglamentos que expidan las Autoridades competentes, como lo señala el propio Artículo 2668 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, esto es que, como lo sabemos, que la propia Legislación de la materia delega esta Facultad en todos aquellos reglamentos de carácter meramente administrativos que se expidan y en los existentes para regular las relaciones contractuales de origen civil, es decir, entre particulares.

4.- En virtud de los grandes cambios en Materia Turística, los cuales son generadores de Divisas para el País, así como de fuentes de trabajo, es necesario que estas relaciones contractuales surgidas del Contrato de Hospedaje sean ampliamente controladas por nuestra Legislación Civil y en plena coordinación con la Legislación Administrativa, pero no únicamente interviniendo en un carácter de Policía del Estado, creando una normatividad de carácter desigual para las partes contratantes, sino en un sentido motivador y un tanto prioritario para el hotelero, a fin de crear más organismos turísticos y noa reducirlos a un núcleo monopolizado.

5.- Pese a todo lo que aquí hemos hecho referencia, el Contrato de Hospedaje no pierde sus atractivos como fuente económica de carácter empresarial, ya que el mismo ofrece ventajas del orden económico, las cuales se manejan a la par del Estado y supervisado por él mismo, sin dejar de observar toda la reglamentación ya vertida sobre el particular, hacemos hincapié para que en un futuro se incluya en el apartado

correspondiente en el Código Civil una
reglamentación mas específica en cuanto a las
Obligaciones y Derechos de las partes que
intervienen en este Contrato.

FUENTES DE INFORMACION

- 1.- Aguilar Carbajal Leopoldo
Contratos Civiles
Editorial Hegtam México 1964
- 2.- Arce Gargdlo Javier
Contratos Mercantiles Atípicos
Editorial Porrúa México 1977
- 3.- Arias José
Contratos Civiles
Editorial Compañía Argentina de Editores
Buenos Aires 1939
- 4.- Bellón Gómez Ildefonso
Régimen de Arrendamiento Rústicos
Editorial Nacional
Madrid 1941
- 5.- Bañuelos Sánchez Floylán
De la interpretación de los contratos
Editorial Herrero 1982
- 6.- Borja Soriano Manuel
Teoría General de las Obligaciones
Editorial Porrúa 1985
- 7.- Busso Eduardo
Código Civil Anotado
Editorial Ediar, S.A.
Buenos Aires 1944
- 8.- Código Civil para el Distrito
Federal
Editorial Porrúa 1988
- 9.- Código de Comercio
Editorial Porrúa 1988

- 10.- Curso Monográfico sobre el Desarrollo y situación actual de los establecimientos de hospedaje en la República Mexicana.
Instituto Mexicano de Investigación Turística 1966
- 11.- Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo II
Editorial Bibliográfica Argentina 1968
- 12.- García Padilla Jesús
El Contrato de Adhesión
Editorial Herrero 1981
- 13.- Gorostiaga Norberto
El Código Civil y sus reformas ante el Derecho comparado.
Seminario de Ciencias Jurídicas y Sociales
Buenos Aires Argentina 1940
- 14.- Fraga Gabino
Derecho Administrativo Tomo II
Editorial Porrúa 1987
- 15.- Levy Luis Haime
Derecho Civil Contratos
Editorial Herrero 1986
- 16.- Ley Federal de Protección al Consumidor
Editorial Porrúa 1988
- 17.- Ley Federal de Turismo
Editorial Porrúa 1988
- 18.- López de Haro Carlos
El desarrollo de retención
Editorial Reus 1961

- 19.- Lozano Noriega Francisco
Contratos Civiles
Editorial Asociación Nacional
del Notariado Mexicano, A.C.
México 1970
- 20.- Martínez Ruiz Antonio
El Código Civil interpretado por
el Tribunal Supremo.
Madrid 1965
- 21.- Moreno Quezada Bernardo
La Oferta de Contrato
Editorial Nereo
Barcelona 1963
- 22.- Muñoz Luis
Derecho Civil Contratos
Editorial Porrúa 1981
- 23.- Rogina Villegas Rafael
Derecho Civil Mexicano Tomo II
Editorial Porrúa 1985
- 24.- Olvera de Luna Omar
Contratos Mercantiles
Editorial Porrúa 1988
- 25.- Olvera Toro Jorge
Legislación y Organización Turística
Editorial Porrúa 1988
- 26.- Palacios Lucas
El Turismo y su Evolución
Editorial Reus 1929

27. - Palacios Lucas
Mesones y Ventas de la Nueva España
Editorial Reus 1927
28. - Primer Libro de los Actos de Cabildo
de la Ciudad de México
Ediciones del Municipio Libre
29. - Sánchez Medal Ramón
De los Contratos Civiles
Editorial Porrúa 1979
30. - Salesilles Raymond
De la Declaración de la Voluntad
Jurisprudencia de París 1969
31. - Serra Rojas Andrés
Derecho Administrativo Tomo II
Editorial Porrúa 1982
32. - Treviño García Ricardo
Contratos Civiles y sus Generalidades
Editorial Porrúa 1982
33. - Vázquez del Mercado Oscar
Contratos Mercantiles
Editorial Porrúa 1984
34. - Vázquez Alejandro
Derecho de Retención
Edición de Palma
Buenos Aires 1982
35. - Zamora Valencia Miguel Angel
Contratos Civiles
Editorial Porrúa 1985