

243  
3ej.



# Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLÁN"

## Análisis Jurídico del Contrato de Hospedaje



T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A

*Monique Francine Ortiz Aguilera*



Acatlán Edo. de México

Enero 1992

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



## **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 .

	Pág.
INTRODUCCION.....	I
CAPITULO I.	
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE EN MEXICO..	1
1).- EPOCA COLONIAL.....	1
2).- MEXICO INDEPENDIENTE.....	1
3).- EPOCA PORFIRIANA.....	2
4).- LA REVOLUCION.....	2
5).- EPOCA MODERNA.....	2
CAPITULO II.	
CARACTERISTICAS Y ELEMENTOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.....	4
1).- DEFINICION.....	4
2).- CLASIFICACION.....	10
3).- NATURALEZA JURIDICA.....	22
4).- ESPECIES.....	24
5).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.....	25
6).- ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	30
7).- EFECTOS DEL CONTRATO.....	35
8).- MODOS DE TERMINACION.....	36
a).- VENCIMIENTO DEL TERMINO.....	36
b).- RESCISION POR INCUMPLIMIENTO....	36
c).- PERDIDA DEL USO.....	37
d).- CONFUSION DE DERECHOS ENTRE EL - HOSTELERO Y EL HUESPED.....	37
e).- EVICCIÓN DE LA COSA OBJETO DEL - CONTRATO.....	37

	Pág.
f).- EXPROPIACION.....	37
CITAS DE PIE DE PAGINA.....	38
<b>CAPITULO III.</b>	
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES.....	40
1).- OBLIGACIONES DEL HOSTELERO.....	42
a).- PRESTAR AL HUESPED EL ALBERGUE Y-- LOS SERVICIOS A QUE SE HUBIERE -- COMPROMETIDO.....	42
b).- TRANSMITIR AL HUESPED EL USO Y -- GOCE DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO	42
c).- MINISTRAR ALIMENTOS SI ASI SE -- ESTABLECIO EN EL CONTRATO.....	42
d).- RESPONDER DEL DETERIORO O PERDIDA DE LOS OBJETOS QUE HAYA INTRODUCI DO EL HUESPED.....	43
e).- FIJAR UN EJEMPLAR DEL REGLAMENTO- EN CADA HABITACION.....	44
2).- OBLIGACIONES DEL HUESPED.....	46
a).- PAGAR EL HOSPEDAJE.....	46
b).- SERVIRSE DEL LOCAL Y MUEBLES --- CONFORME A LO CONVENIDO.....	46
c).- HACER DEL CONOCIMIENTO DEL HOSTE- LERO CUALQUIER DAÑO QUE SE --- PRESENTE EN RELACION CON LA PERTUR BACION DE SU POSESION O USURPACION DEL BIEN.....	47

	Pág.
d).- DEVOLVER LOS MUEBLES E INMUEBLES QUE RECIBIO.....	47
3).- DERECHOS DEL HOSTELERO.....	48
a).- PERCIBIR EL PRECIO ESTIPULADO...	48
b).- RETENER EN CONCEPTO DE PRENDA EL EQUIPAJE DEL HUESPED HASTA QUE - ESTE PAGUE EL HOSPEDAJE.....	48
4).- DERECHOS DEL HUESPED.....	49
a).- OCUPAR Y GOZAR EL ALBERGUE.....	49
b).- PERCIBIR ALIMENTOS Y DEMAS SERVI CIOS QUE SE HUBIEREN CONVENIDO - EN EL CONTRATO.....	49
 CAPITULO IV.	
REGULACION SUSTANTIVA DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.....	50
 CAPITULO V.	
REGULACION PROCESAL DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.....	62
 CAPITULO VI.	
PROPUESTAS DE REFORMAS Y ADICIONES AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE HOSPEDAJE.....	66
APENDICE.....	79
CONCLUSIONES.....	89
BIBLIOGRAFIA.....	90

## INTRODUCCION.

Hoy en día en nuestro país, atravesamos por una crisis - - - económica bastante profunda, es la época del sacrificio, del esfuerzo, - de la austeridad elevada a su máxima expresión, de cuidar lo poco que se tiene o, en su caso, de no derrochar lo que se tiene en abundancia.

En esta segunda mitad del año de mil novecientos noventa y - uno, un obrero percibe al día un ridículo salario que sólo supera los -- diez mil pesos diarios, con el cual se supone debe pagar renta, comer y - dar de comer a los suyos, vestirse, divertirse; pero precisamente aquí, - en estas necesidades básicas en donde encontramos el principal problema.

Conscientes de la escasez de vivienda en el Distrito Federal en la actualidad y del alto costo de la misma, cuando se le encuentra, - realizamos una investigación con el objeto de conocer a fondo el gravísi - mo problema habitacional en México.

Efectuamos cincuenta llamadas telefónicas a diferentes perso - nas que ofrecen en renta sus casas y departamentos y nos encontramos con que el precio de ellos deriva principalmente de la zona en que se encuen - tra ubicado el inmueble y de las habitaciones que tiene, fluctuando las - rentas mensuales entre seiscientos mil y hasta cinco millones de pesos.

De lo anterior se desprende que los obreros que perciben el - salario mínimo, que dicho sea de paso forman el grueso de la población - capitalina, no tienen posibilidades económicas suficientes para alquilar cualquiera de los inmuebles a que nos referimos con anterioridad.

¿ Qué pasa entonces ? Pasa que el obrero o empleado ya no -- consulta la sección de departamentos y casas en renta, sino que se dirige

a la sección de cuartos en alquiler.

Ante esta situación, nos dedicamos a localizar cuartos que se ofrecen al público bajo la celebración del contrato de hospedaje, --- visitando incluso algunos de ellos.

En estas visitas observamos que la mayoría de los cuartos de alquiler a que nos venimos refiriendo, se encuentran en pésimo estado de habitabilidad y con mínimas condiciones de higiene, pero también observamos que aunque estos cuartos se encontraran inhabitables, están cotizados muy alto debido a que el pueblo no puede pagar un departamento, mucho -- menos una casa, y se ve en la necesidad de instalar a su familia, léase- esposa, hijos, primos, sobrinos, suegra, etcétera, en un cuarto de cuatro por cuatro metros.

En mérito de lo anterior y con vista a la escasa regulación- del contrato de hospedaje en el Código Civil vigente, consideramos que - es menester tomar conciencia de la gravedad del problema habitacional en el México de nuestros días y darnos cuenta de que el contrato de hospeda- je es actual, está vivo y se celebra día con día, aún cuando no tiene -- una adecuada regulación jurídica.

El remedio a esta situación está en nuestras manos.

El propósito de este trabajo no es solamente el de analizar- el contrato de hospedaje, sino proponer las reformas que en nuestro - - concepto se necesitan tanto en el Código Civil como en el Código de - - Procedimientos Civiles, para adecuar la utilización del mismo a la vida- jurídica.

## CAPITULO I.

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.

#### 1).- EPOCA COLONIAL.

En el México primitivo no existían lugares públicos donde -- hospedarse pues la hospitalidad era considerada un deber sagrado y por -- ello recibían a los viajeros en las casas.

El primer mesón colonial se estableció en Pinavizapa, lo que con el tiempo sería Orizaba, el veinte de junio de mil quinientos -- veinticinco. Su propietario fué Francisco de Aguilar, el primer mesonero de la Nueva España.

El segundo mesón se estableció en el camino de Medellín a -- Veracruz.

En la Ciudad de México, el primer mesón se estableció el -- primero de diciembre de mil quinientos veinticinco, precisamente en la -- calle de Mesones.

Después de esto, comenzaron a abrirse otros mesones en -- distintas partes del país, fué por ello que las Autoridades Coloniales -- crearon un Acta de Cabildo de la Ciudad de México el nueve de enero de -- mil quinientos veintiséis para regular esta actividad. La historia consi -- dera esta acta como el primer Reglamento de Establecimientos de Hospeda -- je en México.

El conocido "HOTEL DE LA GRAN SOCIEDAD" se fundó en mil -- ochocientos dieciocho en la esquina que hoy forman las calles de 16 de -- septiembre e Isabel La Católica.

#### 2).- MEXICO INDEPENDIENTE:



Casi durante todo el Siglo XIX, después de la Guerra de Independencia, el Gobierno de México centraba su atención principalmente en mantener su integridad territorial y política. Es en esta época donde notamos que no hubo incremento en el número de establecimientos de hospedaje.

### 3).- EPOCA PORFIRIANA.

En esta época, cuando la inversión extranjera, léase Nueva Inglaterra y Estados Unidos de América, iniciaron en mil ochocientos treinta el servicio de diligencias en nuestro país, el transporte y la hotelería se empiezan a vincular. Ya para el año de mil ochocientos setenta y cuatro había cincuenta mesones repartidos en el territorio nacional.

En mil novecientos diez, con motivo de las celebraciones del centenario de la Independencia, la Capital contaba con cincuenta y tres hoteles y seis casas de huéspedes.

### 4).- LA REVOLUCION.

Estando el país en total descontrol político y social debido al movimiento revolucionario que se sucedió entre los años de 1910 a 1920 en nuestro país, no encontramos registrado ningún avance en materia de hoteles, mesones o casas de huéspedes en nuestro país. por lo que, debido a los alcances del presente trabajo, debemos pasar al estudio de la siguiente época de la historia.

### 5).- EPOCA MODERNA.

Después de la Revolución y durante los años cuarentas, México declaró la guerra a las Potencias del Eje, interviniendo así en la Segunda Guerra Mundial.

El seis de mayo de mil novecientos cuarenta y dos, bajo la

Presidencia de Manuel Avila Camacho se expidió el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, mismo que se transcribe íntegramente en el Apéndice del presente trabajo.

De la lectura del reglamento de Establecimientos de Hospedaje se desprende que el mismo carece ya de vigencia pues las condiciones sociales, políticas y económicas de los años cuarenta, cuando éste nació, son totalmente distintas a las que vivimos hoy en día a finales del Siglo XX.

## CAPITULO II.

### CARACTERISTICAS Y ELEMENTOS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.

#### 1).- DEFINICION:

Antes de entrar de lleno a la definición del contrato de hospedaje, quisiera hablar un poco del contrato en general; ya después, con esta base, entenderemos mejor el contenido del contrato materia del presente trabajo.

Nuestro Derecho Positivo Mexicano acoge en su seno las definiciones que ensarboló la doctrina en cuanto al acto jurídico se refiere. Así pues, Colin y Capitant lo definen diciendo que: "El contrato o convenio es el acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando, las partes, pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla." (1)

Respecto de la distinción entre convenio y contrato, el Maestro Ramón Sánchez Meda sostiene que: "...la mencionada distinción ya no es reconocida en la actualidad, pues el vigente Código Civil Italiano la ha eliminado (Artículo 1321) y nuestro mismo Código Civil hace desaparecer toda importancia de ella al establecer que los principios relativos a los contratos se aplican a todos los convenios (Artículo 1859), lo cual hace que en realidad resulte bizantina la diferencia entre convenio y contrato." (2)

En efecto, por una parte los artículos 1792 y 1793 del Código Civil vigente, que a continuación me permito transcribir, estable

cen la definición de convenio lato sensu y contrato respectivamente, a--  
saber:

ARTICULO 1792: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas  
para crear, modificar o extinguir obligaciones."

ARTICULO 1793 "Los convenios que producen o transfieren las-  
obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

Y por otra parte, el artículo 1859 del ordenamiento legal --  
invocado, incluido bajo el rubro de "Disposiciones Finales", establece -  
que: "Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a - - -  
todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan --  
a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la Ley sobre los  
mismos."

De lo anterior se desprende que nuestro Código Civil en su -  
artículo 1859 hace a un lado la distinción establecida en los artículos-  
1792 y 1793 del propio ordenamiento legal, entre convenio y contrato, lo  
que nos lleva a pensar que en este caso la especie prevalece sobre el --  
género, cuando en realidad debería de ser a la inversa. Sin duda alguna-  
que se trata de un error de carácter legislativo.

Desde el punto de vista doctrinario, los tratadistas definen  
cada uno a su manera al contrato, pero en su mayoría siguen los linea---  
mientos que ya hemos señalado.

A manera de apunte y sin entrar a analizar cada una de ellas  
a continuación citaremos algunas de las definiciones de contrato más - -  
conocidas.

El Maestro Leopoldo Aguilar Carbajal se refiere al contrato-

diciendo que: "Por esta cualidad es la fuente más usual de derechos y -- obligaciones; es fundamental en la vida de los negocios y un instrumento de realización de los más variados intereses en la vida social; generalmente el contrato se presenta realizando intereses casi siempre de -- carácter individual, aún cuando las partes contratantes sean entes ----- colectivos, puesto que concurren al contrato como si fueran individuales. En este aspecto se nos presenta como un hecho económico, llenando necesidades económicas y jurídicas." (3)

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas define al -- contrato como "Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.", agregando que el contrato "es una especie dentro del -- género del convenio" y que "el convenio es el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos" y que en su concepto, "el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es -- la de crear o transmitir obligaciones y derechos y la otra negativa: -- modificarlos o extinguirlos." (4)

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González en su obra titulada "Derecho de las Obligaciones", después de un serio análisis propone la -- modificación del artículo 1792 del Código Civil vigente, mismo que en su concepto debería de quedar así: "Convenio es el acuerdo de dos o más -- personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones." (5)

El razonamiento en que Gutiérrez y González basa su propuesta es muy sencillo; manifiesta que: "...a través de un convenio se puede pactar la conservación de derechos y de obligaciones, y esa conducta no se puede asimilar a ninguna de las otras cuatro establecidas..."

El Maestro Manuel Borja Soriano, al referirse a la defini---

ción de contrato, cita al Código de Napoleón que en su artículo 1101 lo define como: "El contrato es un convenio por el cual una o varias - - - personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer - alguna cosa." (7)

Una vez analizado el concepto de contrato en general, ahora pasaremos a analizar la definición del contrato de hospedaje.

Nuestro Código Civil vigente de 1928 en su artículo 2666 - - establece que: "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 Maestro Ramón Sánchez Medal define al contrato de hospedaje como: "El 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." (8)

Y por su parte el Maestro Leopoldo Aguilar Carbajal define - al contrato de hospedaje como: "Se denomina contrato de hospedaje aquél - por virtud del cual una de las partes, llamado hostelero, se obliga a - prestar a la otra, llamada huésped, mediante una remuneración convenida, albergue, comprometiéndose o no, según se estipule, a dar alimentos y - - efectuar los demás gastos que origine." (9)

Como vemos, en esencia, las definiciones citadas con anterioridad coinciden en los aspectos formales del contrato de hospedaje.

Derivada de la investigación que realicé y a que me refiero en la introducción de este trabajo, considero necesario plantear cambios sustanciales en este contrato, partiendo desde su definición.

La definición que propongo tiene por objeto delinear - - -  
específicamente el carácter de cada uno de los contratantes y sus obliga-  
ciones.

A saber, la definición propia del contrato de hospedaje reza  
así: "Hay hospedaje cuando las dos partes contratantes se obligan - - -  
recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de uno o varios ---  
espacios determinados de un inmueble y la otra, a pagar por ese uso o --  
gocé un precio cierto y en dinero."

Como vemos, de la definición propia a que me refiero en el - -  
párrafo inmediato anterior, en pocas palabras se trata de un arrendamien-  
to parcial de un inmueble, por el cual se paga un precio cierto y en - -  
dinero.

En el concepto que propongo, omito calificar a cada una de -  
las partes que intervienen en el contrato como hostelero y huésped, toda  
vez de que se habla de ellas como las partes contratantes.

También omito hablar de los alimentos, toda vez que pude - -  
darme cuenta mediante la investigación realizada, que en la mayoría de -  
los casos no se proporcionan alimentos. En mi concepto esto obedece a --  
una razón bastante sencilla. La persona que se ve en la necesidad de - -  
alquilar un cuarto, bajo el contrato de hospedaje, generalmente se - - -  
encuentra sujeto a un horario determinado y disfruta de un período de --  
tiempo muy corto para tomar sus alimentos, tiempo que no le permite - -  
regresar al lugar en el que vive para tomarlos ahí. Por otra parte, - - -  
los alimentos constituyen gran molestia y trabajo para los dueños de - -  
casas de huéspedes; y de proporcionarlos tendrían que elevar con mucho -  
el costo del contrato y se convertiría en privativo para los usuarios.

No dejamos de reconocer que existen personas que están - - -  
dispuestas a pagar porque se les proporcione además de techo, comida, --

pero en realidad no constituyen mayoría.

Anteriormente las casas de huéspedes al promocionarse, -- --  
ofrecían servicios tales como ropa limpia de cama, agua caliente para el  
baño, etcétera. En la actualidad, en muchas casas de huéspedes se ha --  
perdido la costumbre de proporcionar ropa limpia de cama; esto derivado--  
obviamente de cuestiones de higiene, ya que la ropa de cama es un objeto  
personalísimo que no debe pasar de persona a persona continuamente como--  
si se tratara de un mueble, aún cuando éste sí se da en los hoteles, --  
pero hay que tomar en cuenta que el centro de lavado de ropa de estos --  
lugares difiere con mucho al centro de lavado de cualquier casa de -- --  
huéspedes.

Por lo que hace al agua caliente, la mayoría de las casas de  
huéspedes proporcionan este servicio, que dicho sea de paso, nos parece--  
normal dada nuestra educación y costumbres pero que en términos objeti--  
vos es un verdadero privilegio.

Para ahondar un poco más en los servicios que ofrecen los --  
dueños de casas de huéspedes, favor de remitirse a la introducción del --  
presente trabajo.



2).- CLASIFICACION:

Igual que hicimos en el inciso inmediato anterior, antes de entrar al estudio de la clasificación del contrato de hospedaje, analizamos someramente la clasificación del contrato en general, citando los diferentes criterios y puntos de vista de afamados autores y juristas.

El Maestro Rafael Rojina Villegas propone una clasificación específica de los contratos y al efecto nos dice: "Existe la posibilidad de clasificar los contratos tomando en cuenta su función jurídica o económica. Una clasificación que se proponga realizar un fin específico, debe agrupar los contratos con un criterio que permita formular una verdadera separación entre ellos, dada su naturaleza jurídica y no simplemente una división atendiendo a tal o cual finalidad." (10)

Así pues, la clasificación que el Maestro Rojina Villegas propone es la siguiente:

- a).- Contratos que tienen por objeto una finalidad económica;
- b).- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídica;
- c).- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídico-económica.

Respecto de cada uno de ellos el Maestro Rojina Villegas nos dice:

"La primera llave, contratos de finalidad económica, se subdivide en:

- a).- Contratos de apropiación de riqueza (translativos de dominio y aleatorios).
- b).- Contratos de aprovechamiento de riqueza ajena (translativos de uso).
- c).- Contratos de utilización de servicios (de

trabajos, prestación de servicios en general y depósito).

d).- Contratos de apropiación y aprovechamiento de la riqueza, con utilización de servicios (sociedad, asociación, - - - aparcería). "

"La segunda llave, contratos de finalidad jurídica, comprende:

a).- Contratos de preparación (promesa de contrato).

b).- Contratos de comprobación jurídica - - - (transacción y compromiso en árbitros).

c).- Contratos de representación y ejecución de actos jurídicos (mandato)."

"La tercera llave, contratos de finalidad jurídico - económica, abarca:

a).- Contratos de garantía (fiianza, prenda e - - hipoteca).

b).- Contratos de transmisión (cesión de crédito, cesión de deudas o subrogación convencional)."

Por otra parte, Planiol elabora una clasificación de los --- contratos tomando como base la división fundamental de las obligaciones; es decir, con base en el dar, hacer o no hacer. "Planiol, para los - - - contratos, dice que el objeto puede consistir en cosas, servicios y - - derechos; es decir, el contrato puede tener por objeto la transmisión de la propiedad o del uso de las cosas, la realización de un trabajo o - - simplemente la transferencia de un derecho." (11)

Es de hacerse notar que la clasificación elaborada por - - - Planiol y a que nos referimos en el párrafo inmediato anterior, está - -

contenida en el artículo 1824 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice: "Son objeto de los contratos: I La cosa que el obligado debe dar; II El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."

Giorgi, el afamado jurista de todos los tiempos, plantea una clasificación que en mi concepto es un tanto cuanto didáctica. Esta clasificación consiste en unir a los diferentes contratos en grupos, tomando como punto de partida el propósito o finalidad que quieren alcanzar las partes y por lo que celebran el contrato.

A saber, los divide en:

- 1.- La transmisión del dominio.
- 2.- La transmisión del uso.
- 3.- La realización de un fin común.
- 4.- La prestación de servicios.
- 5.- La comprobación jurídica y
- 6.- La constitución de una garantía, es decir, - comprende aquellos contratos cuya finalidad es garantizar una obligación principal.

A manera de explicación respecto de la clasificación - - - propuesta, nos dice Giorgi que: "Estas seis categorías a su vez abarcan una serie de contratos especiales reglamentados en los Códigos:

"1.- La primera categoría comprende la compra -- venta, la permuta, la donación, el mutuo y la sociedad ... la sociedad - se incluye en los contratos que denomina comunes o de finalidad común."

"2.- La segunda categoría abarca el arrendamiento y el comodato. En el primer caso se trata de una transferencia onerosa - del uso o sea por el pago de un bien o de dinero. En el segundo, es - -

decir el comodato, la transmisión del uso es gratuita. Existe, por --  
consecuente, una finalidad común: conceder el uso de una cosa."

"3.- El tercer grupo se refiere a los contratos--  
que tienen una finalidad común por cuanto que las partes combinan sus --  
intereses para lograr un fin económico o no; pero de naturaleza común. -  
En el contrato de sociedad, se persigue una finalidad económica; en el -  
contrato de asociación, se trata de alcanzar una misma finalidad, entre-  
los asociados, pero no de carácter preponderantemente económico; debe --  
ser científica, artística, literaria o de beneficencia, etc."

"4.- Una cuarta categoría se reserva a los - - -  
contratos que tienen por objeto un facere, es decir, obligaciones de ---  
hacer específicas o generales...esta categoría comprende los contratos -  
de trabajo y de prestación de servicios profesionales o no profesionales,  
el depósito y el mandato."

"5.- Un siguiente grupo de contratos se propone-  
como finalidad jurídica la comprobación de determinados derechos, es - -  
decir, el contrato únicamente tiene por finalidad fijar con certeza el -  
alcance de determinados derechos controvertidos o que pudieran disputarse.  
Este contrato generalmente constituye la transacción, pero puede también  
dar lugar al compromiso en árbitros...en realidad el compromiso no es --  
sino el medio para pactar un sistema arbitral que vendrá a determinar el  
alcance y naturaleza de los derechos controvertidos. En cambio, la - - -  
transacción si es un contrato que directamente tiene por objeto determi-  
nar cuál es el contenido de determinados derechos que han sido objeto de  
litigio o que podrán ser disputados."

"6.- En una última categoría...aquellos contratos  
que se proponen una garantía, es decir que fungen como contratos - - -

accesorios de uno principal para asegurar el cumplimiento de una obligación. Si la garantía es de carácter personal, se denomina fianza y si es de carácter real toma el nombre de hipoteca, prenda o anticresis."(12)

Entratándose del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el Maestro Rafael Rojas Villegas comenta que: "El Código en vigor, sin clasificar propiamente los contratos en grupos o categorías, ha -- seguido un orden en la reglamentación de los mismos, que nos permite -- observar que admitió en lo fundamental la división de Giorgi, agregando la categoría preliminar relativa a los antecontratos o contratos prelimi nares y, además, agrupando expresamente a los contratos aleatorios."(13)

El citado autor nos remite a la clasificación que realiza el jurista español Castán Tobeñas en su obra titulada "DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMUN FORAL, TOMO III, MADRID, 1941."

La clasificación de referencia se encuentra inmersa en un -- cuadro sinóptico, mismo que se permite transcribir a continuación:

CONTRATOS

Traslativos de dominio

compra venta,  
cesión de derechos y  
acciones,  
permuta,  
donación.

Traslativos de uso  
y disfrute.

arrendamiento de cosas,  
subarriendo,  
censo enfiteútico,  
servidumbre,  
comodato,  
precario,  
mutuo,  
censo consignativo.

De trabajo y  
gestión.

arrendamiento de servicio,  
contrato de trabajo,  
contrato colectivo de tra-  
bajo,  
contrato de empresa o de  
obras por ajuste a precio  
alzado,  
transporte,  
mandato,  
corretaje,  
pública promesa.

Constitutivos de  
personalidad y de  
gestión colectiva.

contrato de sociedad,  
contratos de colectividad  
y comunidad especiales,  
aparcería.

De custodia.

depósito,  
secuestro,  
hospedaje.

Aleatorios.

seguro,  
renta vitalicia,  
juego,  
apuesta,  
decisión por suerte.

De garantía y  
afirmación de  
derechos.

contrato de promesa,  
contrato de reconocimien-  
to de crédito o deuda.  
fianza, prenda, hipoteca,  
anticresis, transacción y  
compromiso.

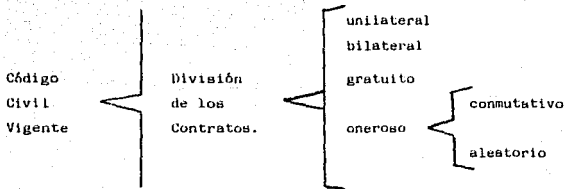
Abstractos de  
deuda.

contrato de giro o doble  
apoderamiento, contrato-  
de promesa escrita al --  
portador.

De la clasificación anterior se desprende que en nuestro --  
Código Civil Mexicano vigente no encontramos reglamentados muchos de los  
contratos a que se refiere el jurista Casián Tobeñas, pero a manera de -  
ilustración es conveniente conocer esa detallada clasificación que hace-  
de los contratos en el Derecho Civil Español.

Pero volvamos al Código Civil vigente para el Distrito - - -  
Federal. Este Código contiene un apartado específico dedicado a la - - -  
clasificación de los contratos, al que denomina " DIVISION DE LOS CONTRA  
TOS ".

Por cuestiones didácticas, podemos esquematizar el contenido  
de los artículos del 1835 al 1838 inclusive, de la siguiente manera:



Es importante definir cada uno de este tipo de contratos que  
contempla el Código Civil para entenderlos con claridad.

Por contrato unilateral entendemos aquel en el que una sola-  
de las partes se obliga hacia la otra, sin que ésta le quede obligada.

(ARTICULO 1835 Código Civil)

Contrato bilateral es aquel en el que las partes se obligan-  
recíprocamente. (ARTICULO 1836 Código Civil)

Contrato gratuito es aquel en que el provecho es solamente -  
de una de las partes. (ARTICULO 1837 Código Civil)

Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y --

gravámenes recíprocos. (ARTICULO 1837 Código Civil).

Por contrato conmutativo entendemos aquel en que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar de inmediato el beneficio o la pérdida que les cause éste. (ARTICULO 1838 Código Civil)

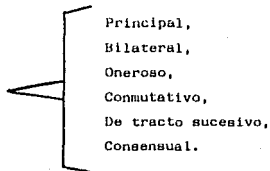
Por último el contrato aleatorio es aquel en el que la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice. (ARTICULO 1838 Código Civil).

Cabe señalar que inmersos en la Ley, aunque no directamente en la División de los Contratos, se encuentran otros tipos de contratos que la doctrina ha tomado con fines didácticos.

En mérito de lo anterior y tomando en cuenta tanto lo dispuesto por el Código Civil vigente como lo dispuesto por la doctrina, pasaremos a formular la clasificación relativa al contrato de hospedaje que es la médula del presente trabajo.

Esta clasificación se basa fundamentalmente en la que al respecto propone el Maestro Leopoldo Aguilar Carbajal en su obra titulada " CONTRATOS CIVILES ", misma que esquematizada se ilustra de la siguiente manera:

CONTRATO  
DE  
HOSPEDAJE





El Doctor Francisco Lozano Noriega proporciona la definición exacta del contrato principal, diciendo que: "entendamos por contrato principal aquél que tiene autonomía jurídica propia; es decir, el que no depende de otro contrato o de alguna obligación preexistente para existir. Es un contrato que existe y subsiste por sí mismo, porque tiene su propia finalidad jurídica, porque tiene autonomía jurídica." (14)

En el caso que nos ocupa, el contrato de hospedaje es principal debido a que no requiere de otro contrato para existir; es decir, puede celebrarse de manera autónoma, sin depender de ninguno otro.

Por otra parte, la celebración del contrato de hospedaje puede dar lugar a la celebración de un contrato accesorio a él, un contrato de garantía. Esta garantía depende necesariamente de las condiciones de celebración del contrato; es decir, se da cuando el que presta el servicio lo requiere.

En realidad, en casi todos los casos de celebración del contrato de hospedaje, los prestadores del servicio requieren que el huésped otorgue, a manera de garantía, uno o dos tantos del monto de la renta, misma que guarda el hostelero en concepto de depósito. Este dinero o depósito, como se le llama comúnmente, se devuelve al huésped al momento de desocupar el inmueble, aún cuando es común aplicarlo a los últimos meses de estancia en el mismo. En otras ocasiones, estas cantidades son aplicadas a la reparación de los desperfectos que hubiere sufrido la porción arrendada por el huésped durante su estancia y por su culpa o negligencia.

El artículo 1836 del Código Civil vigente nos dice que: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente". En el caso específico del contrato de hospedaje, ambas partes se encuentran

obligadas; el hostelero se obliga a transferir el uso o goce de la porción del inmueble a que se refiere el contrato y, en ocasiones, a proporcionar ropa limpia de cama y alimentos; por su parte el huésped se obliga a pagar una cierta cantidad de dinero en concepto de renta por la ocupación de la porción del inmueble materia del contrato de hospedaje, así como a guardar orden y compostura dentro del mismo, absteniéndose de introducir bebidas embriagantes y propiciar o participar en escándalos en el interior del inmueble.

El contrato de hospedaje es oneroso toda vez de que las partes estipulan en él provechos y gravámenes recíprocos. Por una parte, en concepto de provecho, el huésped o usuario tiene derecho de usar y gozar de la porción del inmueble que es materia del contrato y como gravamen tiene la obligación de proporcionar al prestador del servicio, la cantidad en dinero que se ha estipulado en el contrato como contraprestación por dicho uso. Por otra parte y en concepto de provecho, el hostelero tiene derecho de recibir el dinero que como contraprestación por la ocupación se haya fijado en el contrato y, como gravamen, tiene la obligación de respetar la posesión derivada que tiene el huésped de la porción del inmueble materia del contrato, absteniéndose de molestarlo o perturbarlo y permitiendo que lo use de acuerdo con su propia y especial naturaleza.

El contrato de hospedaje puede clasificarse como de comutativo toda vez que desde la celebración del mismo, las partes establecen y precisan las prestaciones que cada uno ha de otorgar al otro.

La duración del contrato de hospedaje generalmente es pactada desde su celebración y éste es de tracto sucesivo porque su duración-

lo convierte en un contrato con prestaciones periódicas, duraderas con base en lo pactado, a diferencia del instantáneo que se agota en el momento mismo del cumplimiento.

Desgraciadamente en nuestro sistema jurídico, el contrato de hospedaje generalmente se perfecciona por la simple expresión de la voluntad de las partes, sin que para su validez se requiera de formalidad por escrito, por lo que encaja en la categoría de los contratos consensuales, y digo desgraciadamente porque en oposición al formal y por no requerir que se plasme por escrito, se presta para que cualquiera de las partes quiera abusar del mismo, además de que para dirimir cualquier controversia ante los Tribunales se requiere de un documento por escrito que contenga la libre expresión de la voluntad de las partes y los términos en que cada una de ellas quiso obligarse; si el Juez del conocimiento no tiene a la vista un documento que justifique la forma y términos en que cada uno de los contratantes quiso obligarse, difícilmente podrá decidir quien tiene la razón y quien carece de ella.

El Maestro Leopoldo Aguilar Carbajal omite señalar en la clasificación que propone del contrato de hospedaje y a que nos hemos venido refiriendo, que se trata de un contrato de adhesión. En mi concepto encuadra perfectamente en este tipo de contratos, ya que una de las partes, el hostelero, determina invariablemente las condiciones sobre las cuales ha de celebrarse el contrato y el huésped por su parte, vista la necesidad de un lugar donde vivir, no hace más que aceptar las condiciones del contrato de hospedaje que le presenta el dueño del inmueble y adherirse a ellas.

Esto sin duda alguna que constituye un gravísimo problema en nuestro medio, del cual debemos hacernos conscientes con el objeto de

modificar la situación y otorgar derechos a las personas que se ven en -  
la necesidad de tomar en alquiler un pequeño cuarto. Respecto de las -  
modificaciones legislativas que en nuestro concepto han de hacerse al --  
respecto, dedicamos un capítulo específico en este trabajo, con la espe-  
ranza de que las mismas no queden en saco roto y lleguen a las manos más  
adecuadas.

3).- NATURALEZA JURIDICA.

Respecto de la naturaleza jurídica del contrato de hospedaje el maestro Ramón Sánchez Medal nos dice que: "la doctrina dominante - - considera al hospedaje como un contrato de naturaleza compleja o múltiple, tanto porque en él se encuentran elementos de diversos contratos, como - porque en esos mismos elementos se advierte una modificación o transformación de su contenido tradicional u ordinario." (15)

Enseguida, el citado autor explica al respecto que: "Así no hay un simple arrendamiento de habitación, pues no se obliga al huésped a hacer las reparaciones locativas y, además, se proporciona el uso de - muebles y de ropa y se presta el servicio de aseo; no hay tampoco un - depósito ordinario, puesto que las responsabilidades del hospedero son - diferentes y nacen de la mera introducción del equipaje, sin necesidad - de hacer entrega de él al hostelero o a sus dependientes, salvo que se - trate de dinero u objetos de alto valor que deben de entregarse al - - - hotelero o a sus empleados autorizados, para que exista dicha responsabi- lidad; ni finalmente se trata de un contrato de prestación de servicio - común y corriente, pues una parte del precio se paga al hostelero y otra parte, aunque menor, suele pagarse también en forma de propinas a los -- empleados y, además, cuando el hospedaje es público intervienen las - - Autoridades Administrativas para para regular tales servicios." (16)

En mi particular concepto, no se trata de un contrato de - - naturaleza compleja o múltiple como le llama el Maestro Ramón Sánchez -- Medal, ni por las razones que expresa ni por ningunas otras, ya que este contrato lejos de ser complejo es un contrato simple de arrendamiento -- parcial de inmueble, cuya celebración nace, en la mayoría de los casos, - de la escasez de vivienda que tenemos hoy en día en el Distrito Federal-

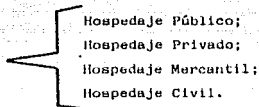
y también, dadas las condiciones actuales, es cada vez menos frecuente - el hecho de que el hostelero proporcione alimentos o ropa de cama al - - huésped. La realidad es que en la mayoría de los casos se proporciona - únicamente el espacio denominado habitación, a veces compartido con otros dos o tres huéspedes, sin obligación de proporcionar comida y sin el - - aseo del mismo.

Por lo que respecta a los bienes del huésped, éstos, en mi - concepto no quedan en depósito del hostelero, ya que lo que realmente -- constituye una garantía es el dinero que se entrega al dueño del inmueble en uno o dos tantos del monto de la renta y que sí respaldan los posibles daños o averías que el huésped pudiera ocasionar o la mora en el pago de las cantidades vencidas.

4).- ESPECIES:

El Maestro Ramón Sánchez Medal contempla cuatro especies de contrato de hospedaje, que ya esquematizados se observan de la siguiente manera:

ESPECIES



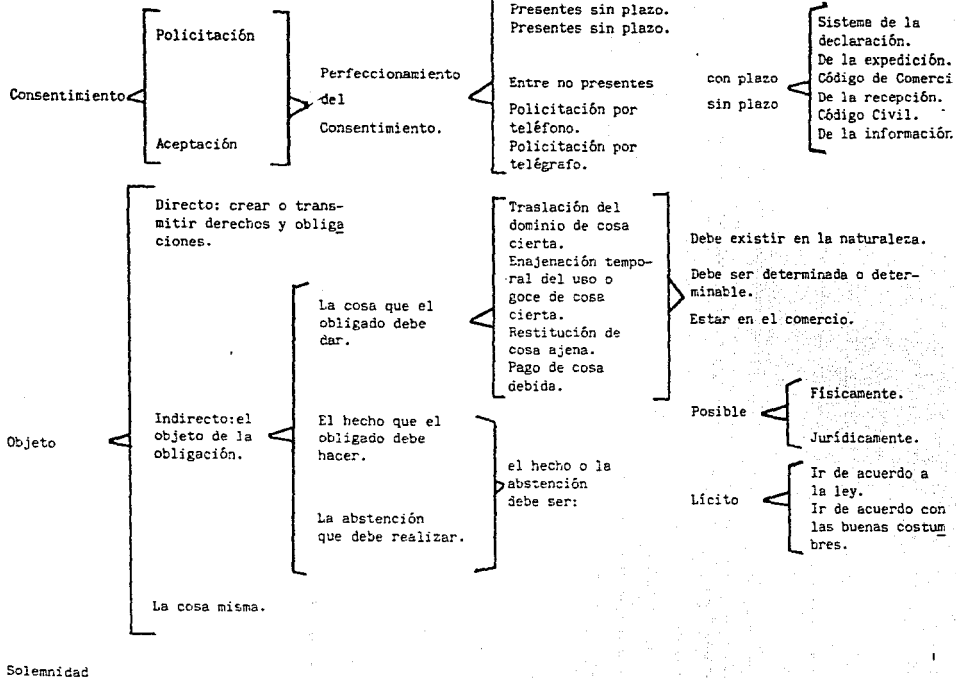
De cada uno de ellos, el autor citado nos dice que: "Puede distinguirse el contrato de hospedaje público y el contrato de hospedaje privado. En el primer caso se tiene abierto al servicio del público el establecimiento especializado para prestar alojamiento con o sin alimentos; y en el segundo caso, se trata de una casa no abierta al público, pero en la que se destina un máximo de tres habitaciones a prestar alojamiento completo o incompleto a personas allegadas al jefe de familia -- para auxiliarse en los gastos normales de alimentación y habitación de la misma familia...También se distingue el hospedaje mercantil y el hospedaje civil según se preste el alojamiento en forma habitual o profesional por una empresa, o bien que tal servicio se proporcione por una persona o entidad en forma accidental u ocasional."(17)

En general estamos de acuerdo con los conceptos expuestos -- por el autor citado, toda vez que estas cuatro especies del contrato de hospedaje se dan en la realidad, aún cuando en nuestro concepto, no están perfectamente reglamentadas en la legislación, de lo que ahondaremos en los siguientes capítulos.

5).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

La doctrina mexicana, en especial el Maestro Ernesto - - - -  
Gutiérrez y González, al hablar de los elementos de existencia de todo -  
contrato, propone un cuadro sinóptico, mismo que en mi concepto es muy -  
completo e ilustrativo y que me permito transcribir a continuación.





Del cuadro sinóptico anterior deducimos que los elementos de existencia del contrato son tres, a saber: consentimiento, objeto y solemnidad, cuando la ley lo dispone expresamente.

El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades para la producción o transmisión de obligaciones y derechos y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. De acuerdo con el cuadro sinóptico anteriormente transcrito, para que se dé el consentimiento se requiere primero que nada la peticitación. Según el Maestro Ernesto Gutiérrez y González peticitación significa: "una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad." (18)

Enseguida, para formar el consentimiento necesitamos de la aceptación que según el decir del Maestro Ernesto Gutiérrez y González "es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y se reduce a un SI" (19)

Con la conjunción de estos dos elementos tenemos el consentimiento perfeccionado. Las modalidades de la peticitación que se encuentran en el cuadro sinóptico transcrito, son entendibles por sí solas, así que omitiremos externar comentarios sobre ellas ya que generalmente el contrato que nos ocupa se celebra entre presentes y se rige por el sistema de la recepción contenido y regulado en nuestro Código Civil vigente.

En el contrato de hospedaje, que es el que nos ocupa, la - -  
policitación se da en el momento en que el hotelero ofrece al público, -  
o a persona determinada una habitación, es decir, una determinada porción  
de un inmueble, externando las condiciones de celebración del contrato.

La aceptación del contrato la encontramos cuando el huésped,  
estando de acuerdo con las condiciones de dicho contrato, conviene en --  
someterse a las mismas, o como dice el Maestro Ernesto Gutiérrez y - - -  
González dice " Si ".

En este momento, es decir cuando se da la aceptación, el - -  
consentimiento está plenamente perfeccionado.

El segundo de los elementos de existencia que encontramos en  
el cuadro sinóptico transcrito es el objeto.

En cuanto al objeto directo, que es precisamente crear o - -  
transferir derechos y obligaciones, podemos señalar que concretamente en  
el contrato de hospedaje se crean y transfieren derechos y obligaciones-  
para ambas partes, toda vez que se trata de un contrato bilateral, mismo  
que ya detallamos con anterioridad y cuyo comentario se tiene aquí por -  
reproducido como si se insertara a la letra en obvio de repeticiones - -  
innecesarias.

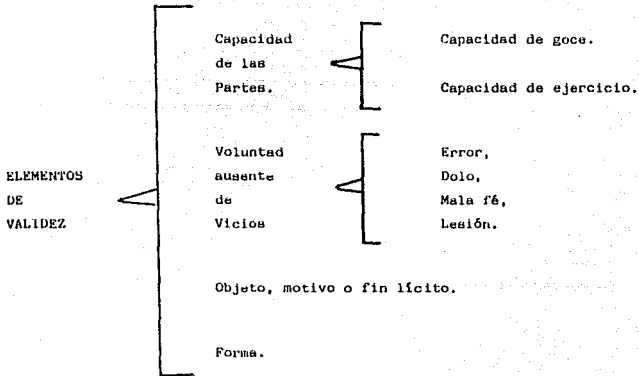
Respecto del objeto indirecto, reflejado directamente al - -  
hospedaje, podemos decir que se trata de una enajenación temporal del -  
uso o goce de cosa cierta, contando obviamente con el presupuesto de que  
la cosa debe existir en la naturaleza, la habitación propiamente dicha;-  
que debe ser determinada o determinable, el cuarto X de la casa; y estar  
en el comercio, que desde luego está, pues inclusive se encuentra - - -  
reglamentado.

Poco podemos comentar respecto de la solemnidad como elemen-

to del contrato de hospedaje propiamente, ya que ésta es elemento de - -  
existencia únicamente cuando la Ley así lo dispone, pero en la especie -  
no es el caso, ya que la Ley no impone solemnidad alguna para el contra-  
to de hospedaje.

6).- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Presentamos a continuación un cuadro sinóptico que contiene los elementos de validez del contrato; es de hacerse notar que la ausencia de cualquiera de ellos puede dar lugar a la nulidad del acto, ya absoluta, ya relativa, por lo que es de primordial importancia cuidar estos aspectos en la celebración de todo contrato.



Ahondando un poco en los elementos de validez del contrato y siguiendo el lineamiento trazado en el cuadro sinóptico anterior, nos permitimos comentar un poco al respecto de cada uno de ellos.

La capacidad de las partes es el primer elemento de validez que encontramos en el cuadro sinóptico que se comenta y es la facultad jurídica de ser titular de derechos y obligaciones y de ejercitarlos. De aquí derivan las dos clases de capacidad, la de goce y la de ejercicio.- En la primera el sujeto es susceptible de ser titular de derechos y - -

obligaciones y en la segunda tiene posibilidad de ejercitarlos.

Cabe mencionar que nuestro Código Civil vigente en su artículo 450 establece dos tipos de incapacidad, a saber la incapacidad natural contenida en la fracción I de dicho artículo y la incapacidad legal contenida en las fracciones restantes del mismo.

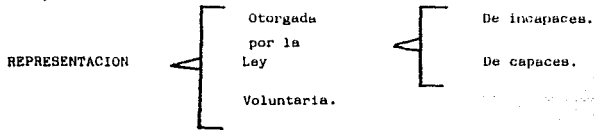
El mencionado artículo 450 dice así: "Tienen incapacidad natural y legal: I Los menores de edad; II Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos; III Los sordo - mudos que no sepan leer ni escribir; IV Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes."

Otro aspecto importante que no podemos dejar de comentar en este punto es el de la representación.

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González define el concepto de representación como "el medio que determina la ley o de que dispone una persona capaz, para obtener, utilizando la voluntad de otra persona incapaz, los mismos efectos jurídicos que si hubiere actuado el capaz o válidamente un incapaz." (19)

La utilidad de la representación es indudable, ya que permite a los que carecen de capacidad de ejercicio, realizar actos que la ley les prohíbe, por medio de un representante y al que goza de capacidad de ejercicio le permite, mediante un representante, realizar diversos actos jurídicos simultáneamente sin necesidad de estar presente materialmente.

De lo anterior resulta que tenemos dos tipos de representación, a saber:



Respecto de la representación otorgada por la ley, de --  
incapaces, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González nos dice que: "se --  
realiza cuando la ley faculta a una persona capaz para verificar actos --  
jurídicos por nombre y cuenta de otra, que por disposición de la misma --  
Ley tienen incapacidad de ejercicio, y entonces las conductas que reali-  
za aquella, surten efecto en el patrimonio o persona del incapaz." (20)

La representación otorgada por la ley, de capaces, según el-  
decir del autor citado "se da cuando la Ley imputa obligatoriamente a un  
capaz, las consecuencias de un acto realizado por otra persona capaz, --  
para evitarle un daño y fundado en una idea de solidaridad social." (21)

Y por último, la representación voluntaria se presenta cuan-  
do una persona capaz encarga a otra persona también capaz, que acepta, --  
la realización de determinados actos jurídicos.

Para que este tipo de representación se dé, es necesario que  
representante y representado celebren un contrato de mandato, que según-  
dispone el artículo 2546 del Código Civil "es un contrato por el que el-  
mandatario se obliga a ejecutar, por cuenta del mandante, los actos --  
jurídicos que éste le encarga."

En la especie, para la celebración del contrato de hospedaje,  
ambas partes deben contar con capacidad de ejercicio o, en su caso, --  
encontrarse legalmente representados si son incapaces.

El segundo de los elementos de validez enumerados en el --  
cuadro sinéptico que se comenta, es la voluntad ausente de vicios, y --  
como vicios se encuentran enumerados cuatro, de los cuales hablaremos un  
poco a continuación.

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González nos proporciona el --  
concepto de error: "El error es una creencia sobre algo del mundo --

exterior que esta en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad." (22)

Encontramos en la doctrina diversos tipos de error, mismos que se encuentran plasmados en la ley; a saber el artículo 1813 del Código Civil nos dice que: "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

Y el artículo 1814 del mismo ordenamiento legal invocado, nos dice: "El error obstáculo sólo da lugar a que se rectifique."

El artículo 1815 del Código Civil define al dolo y a la mala fé de la siguiente manera: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido."

Por último, la lesión se encuentra regulada en el artículo 17 del citado Código Civil, mismo que a la letra dice: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia, o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a los que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios."

El tercer elemento de validez que encontramos en el cuadro sinóptico que comentamos es que el objeto, motivo o fin del contrato sea lícito y al efecto el artículo 8º del Código Civil prescribe que: "Los



actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés-público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario." y el artículo 1830 del mismo ordenamiento legal dispone que: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

Por último, como cuarto elemento de validez del contrato - - encontramos la forma y al efecto nos dice el Maestro Gutiérrez y González que: "es la manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de - los que contratan, conforme lo disponga o permita la Ley." (23)

Es muy importante señalar que para el contrato de hospedaje, la Ley no dispone que deba celebrarse bajo ninguna forma expresa, lo que trae como consecuencia que al no existir documentos escritos en que se encuentre plasmado el contrato, ambas partes quedan en estado de - - - indefensión y sin la posibilidad de deducir sus derechos ante los Tribunales competentes.

7).- EFECTOS DEL CONTRATO.

El efecto primordial del contrato de hospedaje es la - - -  
creación de una relación jurídica entre ambas partes, por virtud de la -  
cual, cada una de ellas queda obligada en la forma y términos que quizo-  
obligarse.

Otro efecto importante del contrato de hospedaje lo es el --  
hecho de que, tratándose de una translación de uso y goce de cosa cierta,  
devienen de la celebración del mismo una serie de derechos y obligacio -  
nes para cada una de las partes, de las cuales hablaremos en el capítulo  
siguiente.

B).- MODOS DE TERMINACION.

Existen diversas formas de terminación del contrato de - -  
hospedaje, a saber:

a).- VENCIMIENTO DEL TERMINO: llegado el día - -  
prefijado para su terminación, este contrato termina definitivamente. En  
la escasez de regulación contenida en el Código Civil respecto de este -  
contrato, no se encuentra contenida la tácita reconducción y el huésped-  
carece del derecho de preferencia para la celebración de un nuevo contra  
to.

Es importante señalar que nada impide a las - -  
partes celebrar de nueva cuenta otro contrato de hospedaje, si a ambas -  
partes conviene, obviamente en diferentes términos y condiciones.

Cabe señalar también que el Código Civil en - -  
materia de hospedaje no establece un término mínimo para la duración de-  
este contrato. Esto se debe probablemente a que el legislador se basó en  
la eventualidad de celebración del contrato y este criterio era válido -  
y vigente en la época de creación de nuestro Código Civil, pero no en la  
actualidad.

Hoy en día, la celebración del contrato de - -  
hospedaje se realiza por períodos de tiempo cada vez más largos, ya que-  
dadas las condiciones económicas por las que atravieza nuestro país, - -  
unido a la escasez de vivienda, orilla a las personas y familias con --  
escasos recursos económicos, a permanecer en una habitación alquilada --  
por mucho tiempo, incluso más que si se tratara del arrendamiento - - -  
inmobiliario que regula como tal nuestro Código Civil.

b).- RESCISION POR INCUMPLIMIENTO: esta forma de  
terminación del contrato de hospedaje deriva de la clasificación - - -

tradicional de terminaci3n de todo contrato, ya que si ambas partes se encuentran obligadas y una de ellas no cumple, la Ley concede a la otra la facultad de rescindir el contrato y as3 evitar o disminuir su rengl3n de p3rdidas.

c).- PERDIDA DEL USO: resulta que si el hu3sped pierde el derecho de uso sobre la cosa, termina el contrato de hospedaje.

En la pr3ctica, se dan casos en que el hu3sped adeuda al hostelero una fuerte cantidad de dinero por la ocupaci3n de la habitaci3n y no tiene con que pagarle, optando as3 por perder el uso, -- abandonando la habitaci3n. En este orden de ideas, no podr3a permanecer vivo un contrato de hospedaje en estas circunstancias ya que s3lo representa p3rdidas para el hostelero.

d).- CONFUSION DE DERECHOS ENTRE EL HOSTELERO Y EL HUESPED: puede darse el caso, aunque en mi concepto no muy frecuentemente, de que una misma persona re3na las calidades de hu3sped y hostelero, pero de cualquier forma hay que tomarla en cuenta como una posible forma de terminar el contrato de hospedaje ya que 3ste no podr3a continuar en estos t3rminos.

e).- EVICCI3N DE LA COSA OBJETO DEL CONTRATO: si la cosa objeto del contrato sufre evicci3n, es imposible continuar detentando el uso y goce del mismo y es por ello que se termina el contrato de hospedaje.

f).- EXPROPIACION: tambi3n en este caso se pierde el ejercicio del derecho de uso y goce temporal de la cosa y se da por terminado el contrato de hospedaje.

CITAS DE PIE DE PAGINA.

- (1) Colín, A. y Capitant, H. Citados por Zamora y Valencia Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa, S. A. México, 1981. Primera - - Edición. Pág. 14
- (2) Sánchez Medal, Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa, S. A. México, 1978. Cuarta Edición. Pág. 4 - 5.
- (3) Aguilar Carbajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa, S.- A., México, 1977, Segunda Edición. Pág. 21.
- (4) Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. TOMO IV. - - - Editorial Porrúa, S. A., México, 1970. Pág. 7.
- (5) Gutiérrez y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. - - - - Editorial Cajica, S. A. México, 1984. Quinta Edición. Pág. 183.
- (6) Idem, Pág. 182.
- (7) Transcripción parcial del Código de Napoleón, citado por Borja - - - Soriano, Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Porrúa S. A. México, 1984. Novena Edición. Pág. 112.
- (8) Sánchez Medal Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. Editorial Porrúa, S.- A. México, 1978. Cuarta Edición. Pág. 313.
- (9) Aguilar Carbajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. Editorial Porrúa, S.- A. México, 1977. Segunda Edición. Pág. 209.
- (10) Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. TOMO I. - - - Editorial Porrúa, S. A. México, 1970. Pág. 43.
- (11) Idem, Pág. 47.
- (12) Idem, Pág. 48
- (13) Idem, Pág. 51.
- (14) Lozano Noriega, Franciaco. CONTRATOS. Editado por la Asociación del Notariado Mexicano, A. C. México, D. F. 1982. Pág. 60.

- (15) Sánchez Medal, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. Editorial Porrúa --  
S. A. México, D.F. 1978, Cuarta Edición, Pág. 314.
- (16) Idem, Pág.314.
- (17) Idem, Pág. 313.
- (18) Gutiérrez y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. - - -  
Editorial Cajica, Puebla, Puebla, 1984. Pág. 209.
- (19) Idem, Pág. 335 - 336.
- (20) Idem, Pág. 338.
- (21) Idem, Pág. 338 - 339.
- (22) Idem, Pág. 273.

### CAPITULO III.

#### OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS CONTRATANTES.

En realidad, nuestro Código Civil vigente poco regula -- -- respecto de las obligaciones y de los derechos de las partes que intervienen en el contrato de hospedaje.

En efecto, el artículo 2668 del Código Civil vigente establece que: "El hospedaje expreso se rige por las condiciones estipuladas, y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad correspondiente, -- y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en -- lugar visible."

Esa ausencia de regulación, nos lleva necesariamente a -- -- acudir a la doctrina y con tristeza corroboramos que los más importantes autores del Derecho Civil en nuestro país conceden poca importancia al -- contrato de hospedaje y algunos ni siquiera lo mencionan.

El Maestro Leopoldo Aguilar Carbajal en su obra titulada -- -- " CONTRATOS CIVILES " dedica dos páginas al contrato que nos ocupa.

Lo anterior llama poderosamente mi atención, ya que si por -- una parte los estudiosos del derecho poco tienen que decir del contrato de hospedaje, por la otra el público usuario en general y en especial -- aquellos que lo celebran, mucho quieren saber de él.

Siguiendo el lineamiento trazado por el autor citado en -- -- párrafos anteriores, elaboramos un cuadro sinóptico que tiene por objeto englobar los derechos y las obligaciones de las partes que intervienen -- en el contrato de hospedaje.

Posteriormente a la presentación del cuadro sinóptico de -- -- referencia, nos permitimos externar nuestra opinión respecto de cada -- -- llave.

OBLIGACIONES  
DEL  
HOSTELERO.

- a).- Prestar al huésped el albergue y los servicios a que se hubiere comprometido.
- b).- Transmitir al huésped el uso y goce del bien objeto del contrato.
- c).- Ministrar alimentos al huésped si así se estableció en el contrato (ARTICULO 2666 -- Código Civil).
- d).- Responder del deterioro o de la pérdida de los objetos que haya introducido el huésped. (ARTICULO 2535 Código Civil.)

OBLIGACIONES  
DEL  
HUESPED

- a).- Pagar el hospedaje.
- b).- Servirse del local y muebles conforme a lo convenido; si nada se estipuló, debe conservar los bienes recibidos.
- c).- Hacer del conocimiento del hostelero cualquier daño que se presente en relación con la perturbación de su posesión o usurpación del bien.
- d).- Devolver los muebles e inmuebles que recibió.

DERECHOS  
DEL  
HOSTELERO.

- a).- Percibir el precio estipulado.
- b).- Retener en concepto de prenda, el equipaje del huésped hasta que éste pague el hospedaje.

DERECHOS  
DEL  
HUESPED.

- a).- Ocupar y gozar el albergue.
- b).- Percibir alimentos y demás servicios que se hubieren convenido en el contrato.



1).- OBLIGACIONES DEL HOSTELERO.

a).- Prestar al huésped el albergue y los servicios a que se hubiere comprometido: en nuestro concepto el albergue es el aspecto más importante del contrato de hospedaje, en esencia; pues este contrato se celebra específicamente con la idea de obtenerlo. Los servicios que ocasionalmente se proporcionan no son esenciales para la celebración del contrato de hospedaje, aunque sí representan un imán para el o los futuros contratantes el hecho de ofrecer tal o cual servicio aunado al hospedaje.

b).- Transmitir al huésped el uso y goce del bien objeto del contrato; o dicho de otra manera, permitir que el huésped use del bien objeto del contrato en la forma y términos establecidos en el mismo.

El huésped puede usar y gozar del bien materia del contrato, siempre y cuando ese uso y goce vayan de acuerdo con las características intrínsecas de dicho bien.

c).- Ministrar alimentos si así se estableció en el contrato; desde luego que el hecho de proporcionar alimentos a los huéspedes representa para éstos una erogación adicional, pero si tomamos en cuenta que sólo se alquila un cuarto, es de suponerse que en él no se instala una cocina sino un dormitorio, y ésto hace que se acrecienten los problemas alimenticios.

Los alimentos, contemplados desde el punto de vista económico, siempre han sido un buen negocio y relacionado con el hospedaje, resulta redondo.

Si volvemos un poco la vista atrás y consultamos la Introducción del presente trabajo, nos percataremos de que son pocas-

las ofertas en cuanto a alimentos se refiere, y las que hay, las proporcionan hosteleros que alquilan uno o más cuartos de su inmueble para -- ayudar a con el gasto familiar y del mismo ofrecen alimentos al o a los huéspedes.

d).- Responder del deterioro o pérdida de los -- objetos que haya introducido el huésped: en el capítulo relativo al -- contrato de depósito encontramos una disposición relativa a esta obligación que aquí comentamos y al efecto reza el artículo 2535 del Código -- Civil: "Los dueños de establecimientos en donde se reciben huéspedes son responsables del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos introducidos en el establecimiento con su 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 proviene de caso fortuito, -- fuerza mayor o vicios de los mismos efectos. La responsabilidad de que -- habla este artículo no excederá de la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS cuando no se pueda imputar culpa al hostelero o a su personal."

Como vemos, la responsabilidad que tiene el -- hostelero respecto de los bienes introducidos por el huésped es nula, ya que en los tiempos que corren, una cajetilla de cigarros rebasa con --- mucho la suma establecida en el mencionado artículo que es de doscientos cincuenta pesos.

Es importante señalar que esta disposición sin -- duda alguna ha dejado de tener aplicación en nuestros días y por si fuera poco, el artículo 2537 del propio Código Civil establece que: "El posade -- ro no se exime de la responsabilidad que le imponen los artículos ante -- riores por avisos que ponga en su establecimiento para eludirlos. Cualquier

pacto que celebre, limitando o modificando esa responsabilidad, será --  
nulo."

Consideramos que es de tomarse en cuenta lo --  
establecido en los dos artículos anteriormente transcritos con el objeto  
de reformarlos y adecuarlos a la realidad nacional. Respecto de la modi-  
ficación aludida hablaremos en el Capítulo VI del presente trabajo.

Respecto de la responsabilidad del hostelero --  
sobre dinero, valores, etcétera, el artículo 2536 del Código Civil --  
establece que: "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 perso-  
nas que allí se alojen, es necesario que sean entregados en depósito a --  
ellos o a sus empleados debidamente autorizados."

En nuestro concepto este artículo está incomple-  
to, pues debería establecer una forma escrita para este tipo de depósito,  
lo cual sanjaría muchos vicios que se dan en su aplicación y protegería  
a ambos contratantes.

e).- Fijar un ejemplar del reglamento en cada --  
habitación: este aspecto obligacional del contrato de hospedaje es muy --  
importante y por tal debemos contemplarlo en dos perspectivas: la prime-  
ra enfocada al hospedaje netamente turístico que encontramos en hoteles-  
establecidos para tal efecto, en donde indefectiblemente se encuentra --  
fijo en la parte posterior de la puerta de la habitación un ejemplar del  
REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE; la segunda perspectiva la --  
enfocamos a sencillas casas de huéspedes o a las casas en que la familia  
decide alquilar uno o más cuartos de la casa para ayudarse con el gasto-  
familiar, en estos casos nos percatamos de que en ninguna de ellas se --

cumple con la obligación que aquí comentamos ya que la mayoría de estas personas, por no decir que todas, desconocen su existencia.

Obvio resulta el hecho de que para vivir en - -  
conjunto sea necesario contar con un reglamento, pero éste en el segundo  
de los casos a que nos referimos en el párrafo inmediato anterior, - -  
deriva de la educación y costumbres del dueño de la casa que crea su - -  
propio reglamento y que por sus medios lo hace respetar; no se trata - -  
precisamente de la Ley Reglamentaria a que nos referimos y tampoco se -  
fija un ejemplar en cada habitación.

2).- OBLIGACIONES DEL HUESPED:

a).- Pagar el hospedaje: por tratarse el contrato de hospedaje de un contrato oneroso conmutativo, consideramos que - - ambas partes tienen provechos y gravámenes recíprocos y éstos son - - ciertos desde el momento de su celebración; uno de estos gravámenes - - precisamente lo es el hecho de pagar el hospedaje. En la práctica a este pago se le llama " RENTA ", a semejanza del pago que se hace en el - - contrato de arrendamiento.

Desde la celebración del contrato, las partes se ponen de acuerdo respecto del objeto y precio del contrato y es por ello que desde ese momento el huésped queda obligado a su pago, además de que se trata de una contraprestación por la ocupación.

b).- Servirse del local y muebles conforme a lo convenido; si nada se estipuló, debe conservar los bienes recibidos: - - esta obligación nos parece del todo lógica pues las personas estamos - - acostumbradas a usar los muebles conforme a su naturaleza, pero consideramos que más bien se refiere a que el huésped debe cuidarlos ya que no le pertenecen en propiedad y al final del contrato debe devolverlos al - - hostelero.

El término " SERVIRSE DEL LOCAL " se refiere a - que el huésped tiene obligación de respetar lo establecido al celebrar - el contrato y usar del local como tal. Podemos hablar en este punto de - que debe el huésped comportarse con seriedad en el interior del mismo, - abstenerse de propiciar o participar en escándalos en el interior del -- inmueble y respetar a cada uno de sus ocupantes. Esto no lo dice la Ley - pero deviene necesariamente de las normas consuetudinarias que permiten - la convivencia armónica entre las personas.

c).- Hacer del conocimiento del hostelero cualquier daño que se presente en relación con la perturbación de su posesión o usurpación del bien: esta obligación del huésped a la vez representa una garantía para el mismo, ya que dando el aviso correspondiente al hostelero en cualquiera de los casos apuntados, éste tendrá que tomar cartas en el asunto, ya sea para amonestar al perturbador, ya para devolverle al huésped el uso y goce del bien.

d).- Devolver los muebles e inmuebles que recibió: es muy importante este aspecto, toda vez que generalmente las habitaciones se ofrecen amuebladas y debe devolverse cada uno de los muebles que se recibieron; por otra parte el hecho de devolver el inmueble o mejor dicho la habitación, entraña necesariamente el poner al hostelero en posesión jurídica y material de la misma; es decir, por esta transmisión el hostelero queda liberado de cualquier obligación con el huésped y queda en aptitud ya sea de volverla a dar en hospedaje o usarla como mejor convenga a sus intereses.

3).- DERECHOS DEL HOSTELERO:

a).- Percibir el precio estipulado: este derecho del hostelero es correlativo a la obligación que tiene el huésped de pagar el precio.

Obviamente que implícito en este derecho el hostelero tiene también la facultad de cobrar el precio y en caso de negativa por parte del huésped, rescindir el contrato por incumplimiento.

b).- Retener en concepto de prenda el equipaje del huésped hasta que éste pague el hospedaje: este derecho del hostelero se encuentra contemplado en lo dispuesto por el artículo 2669 del Código Civil, mismo que a la letra dice: "Los equipajes de los pasajeros responden preferentemente del importe del hospedaje; a ese efecto, los dueños de establecimientos donde se hospeden podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de lo adeudado."

Aquí contemplamos el problema de que si el hostelero no otorga recibos por el pago del precio pactado, puede en un momento dado alegar que se le adeudan una o más mensualidades y retener indebidamente las pertenencias del huésped, incurriéndolo así en delito.

4).- DERECHOS DEL HUESPED:

a).- Ocupar y gozar el albergue: es un derecho -- intrínseco derivado de la celebración del contrato y como apuntamos -- anteriormente, debe hacer uso del inmueble de acuerdo con su naturaleza -- específica, sin excesos ni abusos.

b).- Percibir alimentos y demás servicios que se hubieren convenido en el contrato: en algunas ocasiones el hostelero -- conviene en proporcionar al huésped alimentos y otros servicios tales -- como ropa limpia de cama, agua caliente para el baño, uso del teléfono, -- etcétera. En estos casos, el huésped tiene derecho a percibirlos y a -- reclamarlos en caso de que no se le proporcionen.



#### CAPITULO IV.

##### REGULACION SUSTANTIVA DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.

Inserto en el Capítulo V del Título Décimo de la Segunda - -  
Parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente encontramos la regulación  
relativa al contrato de hospedaje.

Nuestro Código Civil dedica al contrato de hospedaje cuatro-  
artículos únicamente, mismos que analizaremos a continuación.

El artículo 2666 del Código Civil establece que: "El contra-  
to de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, - - -  
mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipu-  
le, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje."

Como vemos, este artículo intenta dar una definición del - -  
contrato de hospedaje.

En el Capítulo II del presente trabajo propusimos una defini-  
ción del contrato de hospedaje que en nuestro concepto es la adecuada a-  
la realidad que vivimos y reza así: "Hay hospedaje cuando las dos - - -  
partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o -  
goce temporal de uno o varios espacios determinados de un inmueble y la-  
otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y en dinero."

Al momento de exponer la definición que aquí de nueva cuenta  
se transcribe, emitimos opinión al respecto, misma que se tiene aquí por  
reproducida como si se insertara a la letra, en obvio de repeticiones --  
innecesarias.

Por otra parte el artículo 2667 del Código Civil nos dice --  
que: "Este contrato se celebrará tácitamente, si el que presta el - - -  
hospedaje tiene casa pública destinada a ese efecto."

No estamos de acuerdo con lo dispuesto por el artículo que -

se comenta, y al respecto podemos decir que es menester que el contrato de hospedaje se plasme por escrito y se firme por las personas contratantes con el objeto de conceder seguridad jurídica tanto al contrato como a las personas que en él intervienen.

Como antes se expresa, la falta de forma para el contrato de hospedaje trae como consecuencia que cualquiera de las partes quiera - - abusar del contrato, amén de que a las palabras se las lleva el viento.

Excelente resultaría el hecho de que el contrato de hospedaje se plasmara por escrito y para tal efecto, a continuación proponemos un modelo o machote de este contrato, que una vez aprobado podría - - - adquirirse en cualquier papelería y sólo habría que llenar los espacios en blanco y firmarlo.

CONTRATO DE HOSPEDAJE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, A QUIEN DESDE AHORA SE DENOMINARA HOSTE-  
LERO Y POR LA OTRA EL SEÑOR \_\_\_\_\_,  
A QUIEN DESDE AHORA SE LE DENOMINARA HUESPED, DE ACUERDO Y CON BASE EN -  
LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S :

PRIMERA: El hostelero concede en hospedaje al --  
huésped el cuarto \_\_\_\_\_ que se ubica en la planta \_\_\_\_\_ de  
la casa marcada con el número \_\_\_\_\_ de las calles de \_\_\_\_\_  
en la Colonia \_\_\_\_\_ de esta Capital.

SEGUNDA: El huésped pagará por concepto de renta  
la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ .00 ( \_\_\_\_\_  
OO/100 M. N.), por semanas adelantadas.

TERCERA: Al momento de la firma del presente --  
contrato el huésped exhibe y entrega al hostelero la cantidad de --  
\$ \_\_\_\_\_ .00 ( \_\_\_\_\_ OO/100 M. N.) a  
manera de garantía por los posibles daños que sufriera la habitación --  
materia del presente contrato, o bien los muebles que en ella se --  
encuentran, misma que le será devuelta a la terminación del presente --  
contrato.

CUARTA: El presente contrato se celebra por un -  
término de \_\_\_\_\_ forzosos para ambas partes y se dará --  
por terminado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2484 del -  
Código Civil vigente para el Distrito Federal.

QUINTA: Conviene ambas partes en que llegado el  
término del contrato, si ambas partes están de acuerdo en continuarlo, y  
el huésped no adeuda al hostelero cantidad alguna por concepto de renta,

éste será prorrogable de conformidad con lo dispuesto por el artículo --  
2448 C del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

SEXTA: Conviene el huésped en que habitará la --  
porción del inmueble materia del presente contrato en compañía de \_\_\_\_  
personas, por lo que se hace responsable por los posibles daños que --  
éstas pudieran causar al inmueble o a las instalaciones del mismo.

SEPTIMA: El hostelero entrega la habitación --  
materia del presente contrato con los bienes muebles que enseguida se --  
detallan:

- \_\_\_\_\_ :
- \_\_\_\_\_ :
- \_\_\_\_\_ :
- \_\_\_\_\_ :
- \_\_\_\_\_ :
- \_\_\_\_\_ :
- \_\_\_\_\_ :

OCTAVA: El hostelero se obliga a proporcionar al  
huésped los servicios de \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
bajo el  
horario que se especifica en el Reglamento Interno que se encuentra a la  
vista en la habitación materia del presente contrato.

Firman el presente contrato los que en él inter-  
vinieron, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los \_\_\_\_\_  
días del mes de \_\_\_\_\_ de mil novecientos noventa y \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
HOSTELEHO

\_\_\_\_\_  
HUESPED

En efecto, en el contrato que se propone hablamos de renta --  
pues se trata de un arrendamiento parcial de un inmueble, es decir de --  
una habitación.

Cabe resaltar que la celebración del contrato a que nos --  
hemos venido refiriendo, sería aplicable a la casa de huéspedes o a --  
aquellas en que la familia renta uno o más cuartos para ayudarse con el --  
gasto familiar; de ninguna manera podría aplicarse al hospedaje que --  
proporcionan los hoteles pues resultaría estorbo y tardío, pero si --  
hablamos de una permanencia más o menos prolongada en una casa de huéspe  
des, es ideal su celebración por escrito.

Mi afán por distinguir estos dos tipos de contratos de --  
hospedaje obedece a que tradicionalmente los hoteleros han celebrado --  
contratos de este tipo día con día y sin mayor problema y dicho sea de --  
paso, esto no va a dejar de hacerse, pero como apuntamos al inicio del --  
presente trabajo, un empleado que percibe el salario mínimo se ve imposil  
bilitado para rentar un departamento o una casa y por eso recurre al --  
contrato de hospedaje en casas de huéspedes, para resolver su problema --  
habitacional.

Por lo anterior y enfocado a este aspecto, la elaboración --  
del presente trabajo tiende a analizar este problema, ya que si partimos  
de la base de que el Código Civil regula el hospedaje más o menos --  
esporádico, no soluciona el gravísimo problema de habitación en nuestro-  
país.

Por tratarse de habitación y con el objeto de proteger al --  
máximo la celebración de este contrato, las normas relativas al mismo, --  
deben elevarse al rango de normas de interés social, ya que reza el --  
cuarto párrafo del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados

Mexicanos: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa ..."

En mérito de lo anterior, hemos de considerar el derecho a la habitación como una garantía individual por encontrarse regulada como tal en la Carta Magna; por ello, ya se trate de una casa, de un departamento o de una pequeña habitación, debe encontrarse debidamente protegido por la Ley.

El artículo 2668 del Código Civil textualmente dice así: "El hospedaje expreso se rige por las condiciones estipuladas, y el tácito -- por el reglamento que expedirá la autoridad competente y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible."

Este artículo hace una diferenciación entre hospedaje -- -- expreso y tácito y de este último nos dice que se rige por el reglamento expedido por la autoridad competente, mismo que deberá de permanecer por escrito en lugar visible.

El Reglamento de Establecimientos de Hospedaje fué expedido el seis de mayo de mil novecientos cuarenta y dos y se encuentra transcrito en el Apéndice del presente trabajo.

Cabe señalar que dicho reglamento se fija en cada habitación cuando se trata de hoteles, no así en los casos de casas de huéspedes ni en las habitaciones de una casa en que alquilan cuartos para ayudarse -- con el gasto familiar.

Como antes se expresa, en estos casos, el dueño de la casa -- impone su propio reglamento elaborado con base en sus costumbres e -- -- ideología propias y lo hace respetar por sus medios, obviamente sin -- necesidad de fijarlo en ningún lugar del inmueble.

El artículo 21 del Reglamento de Establecimientos de -- --

Hospedaje establece que: "Los establecimientos de hospedaje tendrán sus propios reglamentos interiores, que en ningún caso contraríen la presente reglamentación, y los someterán a la aprobación del Departamento del Distrito Federal y los fijarán en lugar visible para los huéspedes. Otro tanto se observará con las tarifas a que debe sujetarse el cobro del servicio."

Por último el artículo 2669 del Código Civil establece que:-- "Los equipajes de los pasajeros responden preferentemente del importe -- del hospedaje; a ese efecto, los dueños de establecimientos donde se --- hospedan podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de lo -- adeudado."

De la lectura del artículo transcrito con anterioridad se -- desprende que esta disposición regula exclusivamente los casos de - - - hospedaje en hoteles, amén de que no se trata de "pasajeros", pues el -- contrato de hospedaje no se refiere a la transportación.

En los casos de casas de huéspedes, como antes se expresa, - el hospedero pide al huésped uno o dos tantos del importe de la renta en concepto de depósito, mismos que conserva aquél hasta que se dé por - - terminado el contrato y se cerciöre de que el huésped no le adeuda nada, ni hay daños considerables en el inmueble o en los muebles que se le - - entregaron junto con la habitación.

Estos son los cuatro artículos que componen el rubro de - - " CONTRATO DE HOSPEDAJE " en el Código Civil, pero es el caso de que - - inmersos en otras figuras encontramos en el propio Código Civil, disposi- ciones relativas al contrato de hospedaje, mismas que después de - - - transcribirlas, comentaremos a continuación.

1).- ARTICULO 1161 Código Civil: "Prescriben en-

dos años:

I.- .....

II.- .....

III.- La acción de los dueños de --

hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos -- que ministren.

La prescripción corre desde el día -- en que debió ser pagado el hospedaje, o desde aquel en que se ministra-- ron los alimentos;

IV.- .....

V.- ....."

Este artículo lo encontramos dentro del Capítulo III del -- Título Séptimo del Libro Segundo del Código Civil bajo el rubro de -- " PRESCRIPCION NEGATIVA ".

Por tratarse el Código Civil de un ordenamiento sustantivo, -- consideramos que sobrepasa sus alcances al contener normas procedimenta-- les; pero consideramos que sólo plantea el lineamiento y el término para la prescripción de este tipo de acciones.

Ya que el artículo que se comenta hace una diferenciación -- tan clara entre hoteles y casas de huéspedes, es menester que definamos -- cada uno de ellos conforme al Reglamento de Establecimientos de Hospeda-- je.

ARTICULO 5º: "Se entiende por hoteles los establecimientos -- de hospedaje que, además de estar administrados sobre un régimen de -- estricta moralidad, proporcionen alojamiento con o sin alimentos, -- mediante el pago de una retribución convenida por lapsos no menores de --



un día y que cuenten con un edificio construido o adaptado para ese objeto, de conformidad con lo que sobre el particular disponga el Reglamento de Construcciones en el Distrito Federal, el Código Sanitario, la Ley de Zonificación y demás disposiciones en vigor."

ARTICULO 8º: "Las casas de huéspedes o casas de asistencia son aquellos establecimientos de hospedaje, que manejados sobre una base de estricta moralidad y organizados bajo un régimen familiar, proporcionan alojamiento con alimentos mediante el pago de una retribución convenida para periodos de una semana o mayores."

Observamos de la transcripción de estos dos artículos que la diferencia primordial entre uno y otra se encuentra en el hecho de que en el primero se trata de una permanencia más reducida que en el segundo, además de que el primero requiere de instalaciones específicas.

2).- ARTICULO 1925 Código Civil: "Los jefes de casa o los dueños de hoteles o casas de huéspedes están obligados a responder por los daños y perjuicios causados por sus sirvientes en el ejercicio de su encargo."

Este artículo lo encontramos dentro del Capítulo V del Título Primero, de la Primera Parte del Libro Cuarto del Código Civil, bajo el rubro de " LAS OBLIGACIONES QUE NACEN DE LOS ACTOS ILICITOS "

La obligación que se contiene en el artículo que se comenta, tiene relación directa con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley Federal del Trabajo que a la letra dice: "Se entiende por relación de trabajo, cualquiera que sea el acto que le dé origen, la prestación de un trabajo personal subordinado a una persona, mediante el pago de un salario..."

Y precisamente en el aspecto de la subordinación es donde --

tiene relación con el artículo 1925 del Código Civil ya que de la relación laboral existente entre el hostelero y sus sirvientes es de donde deviene la obligación de aquél de responder por los daños que éstos causen, ya que obra bajo la dirección y mando del hostelero.

3).- ARTICULO 2535 Código Civil: "Los dueños de establecimientos en donde se reciben huéspedes son responsables del deterioro, destrucción o pérdida de los efectos introducidos en el establecimiento con su 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 otras personas, a sus acompañantes, a sus servidores o a los que los visiten, o que proviene de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de los mismos efectos."

"La responsabilidad de que habla este artículo no excederá de la suma de doscientos cincuenta pesos cuando no se pueda imputar culpa al hostelero o a su personal."

Este artículo lo encontramos dentro del Capítulo I del Título Octavo, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, bajo el rubro de " DEPOSITO ".

Los daños de que habla este artículo y que son responsabilidad del hostelero devienen de que éste debe proporcionar alojamiento en un inmueble que reúna las condiciones de seguridad e higiene que necesariamente debe reunir una vivienda digna y si no lo hace, fatalmente incurre en responsabilidad.

La responsabilidad contenida en el artículo que se comenta, necesariamente deberá deducirse en juicio, con el objeto de que el huésped tenga oportunidad de probar en él que por culpa del hostelero o el personal a su servicio ocurrieron los daños; y por su parte el

hostelero pueda oponer las excepciones que tuviere para probar su defensa. En esta tesitura, el Juez del conocimiento procederá a decidir en -- sentencia definitiva si es procedente la acción intentada y la imposición del pago por concepto de responsabilidad, o no.

4).- ARTICULO 2536 Código Civil: "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 alojan, es -- necesario que sean entregados en depósito a ellos o a sus empleados -- debidamente autorizados."

Este artículo lo encontramos dentro del Capítulo I del -- Título Octavo de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil bajo el rubro de " DEPOSITO ".

Por su parte, el artículo 2516 del propio Código Civil nos -- proporciona la definición de depósito en los siguientes términos:

"El depósito es un contrato por el cual el -- depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble, que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante."

Consideramos de gran valor el contenido del artículo 2536 -- del Código Civil que se comenta, toda vez de que hostelero y huésped -- tienen la posibilidad de celebrar un contrato de depósito como lo indica el citado artículo y así poder deslindar responsabilidades en un momento dado.

Si el huésped no entrega al hostelero en depósito sus -- objetos de valor, él mismo es responsable de éstos; no así si tiene la --

precaución de celebrar un contrato de depósito, pues en este caso el --  
directamente responsable de dichos bienes será el hostelero.

5).- ARTICULO 2537 Código Civil: "El posadero no  
se exime de la responsabilidad que le imponen los dos artículos anterio-  
res, por avisos que ponga en su establecimiento para eludirlos. Cualquier  
pacto que celebre, limitando o modificando esa responsabilidad será --  
nulo."

La responsabilidad a que se refiere este artículo que se --  
comenta, deviene del texto de la Ley y es imposible evitarla por la --  
simple colocación de anuncios o advertencias que haga el hostelero, ya --  
que si lo hace se presupone que desde ese momento obra de mala fé y con-  
la intención de no responder por lo impuesto en estos dos artículos y --  
contravenir así disposiciones legales que son de observancia obligatoria.

## CAPITULO V.

### REGULACION PROCESAL DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE HOSPEDAJE.

Este capítulo se encuentra dedicado a estudiar las disposiciones procesales que regulan las acciones derivadas del contrato de hospedaje en los casos de conflicto entre las partes, que pueden derivar de su incumplimiento o responsabilidad que de él se derivan y que por interés de los sujetos de la relación jurídica, precisen ser determinados por las Autoridades Judiciales competentes.

Pasemos pues, al estudio del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en el " DIARIO OFICIAL " correspondiente a los días del 1º al 21 de septiembre de mil novecientos treinta y dos, con el objeto de que, con las propuestas que en este capítulo se exponen, en lo sucesivo todos y cada uno de los litigios que se planteen ante las Autoridades Judiciales competentes, se resuelvan de forma rápida y expedita y ausente de formalidades innecesarias, permitiendo a las partes en contienda, una eficaz, justa, rápida y económica solución a su problema, resguardando sus respectivos intereses.

Anteriormente en el Código de Procedimientos Civiles se contenían dos procedimientos por medio de los cuales las partes podían proponer al Juzgador su conflicto y éste resolverlo.

Estos dos procedimientos a que me refiero en el párrafo inmediato anterior, eran el juicio ORDINARIO CIVIL y el SUMARIO.

La diferencia fundamental entre ambos procedimientos radicaba en la duración de cada uno de ellos, ya que mientras el ORDINARIO CIVIL era lento y tedioso, el SUMARIO, por contemplar términos más cortos, era más ágil y rápido.

Al juicio SUMARIO se le encontraba regulado en los artículos del 430 al 442 inclusive del Código de Procedimientos Civiles, en el

Título Séptimo de dicho cuerpo legislativo, bajo el rubro de " DE LOS --  
JUICIOS ESPECIALES Y DE LA VIA DE APREMIO ", y digo que se encontraba --  
regulado porque a la fecha estos artículos ya se encuentran derogados.

La razón por la que se haya derogado el juicio SUMARIO se --  
nos antoja un tanto cuanto caprichosa, ya que para el litigante de --  
aquel entonces, es decir, cuando este juicio se encontraba vigente, --  
era una alternativa bastante considerable, y con su derogación quedamos--  
a merced del tormentoso juicio ORDINARIO CIVIL.

En el ahora lejano año de mil novecientos ochenta y uno, --  
empecé a hacer mis pininos en estas cuestiones litigiosas, a conocer los  
Juzgados, su composición, su funcionamiento, y recuerdo con bastante --  
claridad que los juicios ORDINARIO CIVIL eran demasiado tediosos, lentos.  
¿ mala administración? No lo sé, pero es el caso de que el cliente se --  
desesperaba mucho y que el abogado le infundía la poca o mucha paciencia  
que éste guardaba como tesoro. Recuerdo también las interminables --  
pláticas de los litigantes que pedían a gritos se volviera a los socorri--  
dos juicios SUMARIOS.

Debido a los terremotos sufridos en la Ciudad de México, --  
Distrito Federal, los días diecinueve y veinte de septiembre de mil nove--  
cientos ochenta y cinco, que trajeron como consecuencia la escasez de --  
vivienda en la ciudad más poblada del planeta, a las Autoridades --  
Capitalinas preocupó enormemente el problema de la habitación y se reali--  
zaron reformas tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos --  
Civiles, en materia de arrendamiento. Pero desgraciadamente a nadie se --  
le ocurrió volver la mirada a los cuatro artículos que conforman la --  
regulación sustantiva del contrato de hospedaje y mucho menos a nadie se  
le ocurrió siquiera proponer la restitución del juicio SUMARIO para los--

casos de controversia en materia de contratos de hospedaje.

Al inicio del presente capítulo apuntamos las acciones que - pudieran derivar de la celebración del contrato de hospedaje, diciendo - que éstas se pueden dar por incumplimiento o por responsabilidad.

Si hablamos de cualquiera de estas situaciones y tratamos de encontrar su regulación procesal, nos encontraremos con que cualquier -- acción derivada del contrato de hospedaje ha de tramitarse a la sombra - del juicio ORDINARIO CIVIL, ya que se trata de ventilar cuestiones - - - relativas al cumplimiento forzado o a la rescisión del contrato, o bien, a solicitar se haga frente a la responsabilidad derivada de algún hecho ilícito cometido por alguno de los contratantes en el contrato que nos - ocupa.

A esta conclusión llegamos después de analizar el contenido del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, mismo que a la -- letra dice: "A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto, - del Título Sexto del Código Civil les serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le - - aplicarán las disposiciones del capítulo IV, del título séptimo de este código. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga."

De lo anterior se desprende que en vista de que los - - - artículos que regulan el contrato de hospedaje en el Código Civil no - - encuadran en el Capítulo Cuarto del Título Sexto del mismo Código Civil, las acciones derivadas de este contrato no pueden tramitarse en vía de - controversia del arrendamiento inmobiliario.

En estas circunstancias, tal vez resultaría muy sano que - -

aquellos que tienen en sus manos el poder de decisión y de resolución de este tipo de problemas, consideraran sólidamente la idea de retomar el - cause del juicio SUMARIO para ventilar las cuestiones derivadas del - contrato de hospedaje, ya que se trata del problema habitacional que es - uno de los más importantes de nuestra vida cotidiana, además de que el - derecho a la casa digna se encuentra elevado a la categoría de garantía - individual, consignada en nuestra Constitución Política.

Por otra parte y en nuestro concepto, consideramos que la -- Autoridad competente para conocer de las controversias derivadas del - - contrato de hospedaje lo es el Juez del Arrendamiento Inmobiliario, dada la especialidad de Juzgadores con que contamos hoy en día.



CAPITULO VI.

PROPUESTAS DE REFORMAS Y ADICIONES AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE HOSPEDAJE.

En este punto que nos ocupa, ha llegado el momento de -- --  
realizar algunas consideraciones prácticas sobre lo desarrollado en los  
puntos anteriores.

A lo largo del presente trabajo hemos estudiado el contrato  
de hospedaje en sus facetas técnico - jurídicas, tal y como se encuentra  
regulado actualmente en la Ley; pero desde el inicio hemos trazado -- --  
directrices que ahora es momento de puntualizar.

Debido a los aires sufridos en el Distrito Federal los días  
diecinueve y veinte de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, el  
problema habitacional en la Capital se recrudeció, ya que multitud de --  
familias se quedaron sin hogar. De inmediato, el Gobierno Capitalino se  
avocó a la instalación de viviendas provisionales que intentaron resol--  
ver semejante problema, pero obviamente esa no era la solución definiti--  
va.

Encontrándose el país en tan duro trance, la ciudadanía -- --  
intervino y participó activamente en la solución de los problemas -- --  
inminentes, todo era necesario, todo escaseaba, ropa, comida, cobijo y -  
techo.

El tiempo, medicina natural de casi todos los males, comenzó  
a hacer sentir su influencia, y poco a poco fueron desapareciendo los --  
albergues provisionales y todas esas familias, o la gran mayoría, fueron  
trasladadas a casas fabricadas con láminas que proporcionaban un poco -  
más de comodidad a nuestros hermanos caídos en desgracia.

Tiempo horrible, época de llanto y desesperanza. Había que -

actuar rápido, con soluciones prácticas.

Comenzaron entonces las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a ña habitación.

Estas reformas, creadas como dijimos antes, con el afán de solucionar el problema habitacional recrudescido con los sismos, cambiaron radicalmente la postura y condición tanto de arrendador como de arrendatario. Se concedieron múltiples prerrogativas al inquilino, sobre todo relativas a la permanencia en la localidad arrendada.

Con todo esto, obviamente se incrementó el cúmulo de juicios que se dirimen ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Decíamos antes en este propio trabajo que los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario en su gran mayoría, resultan tortuosos para el arrendador y como resultado de ello vemos que, una vez que han logrado desocupar su localidad, no desean volverla a dar en arrendamiento pues eso significa preparar un nuevo via crisis y deciden venderla al mejor postor.

Resultado: la escasez de viviendas en renta y alto porcentaje de inmuebles en venta.

Por otro lado, debemos considerar también que el grueso de la población, los que necesitan tomar en alquiler un inmueble, no cuentan con el potencial económico suficiente para pagar, en la actualidad más de \$1'500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.) de rentamensuales; pero esas familias mexicanas hermanos nuestros, deben vivir en alguna parte.

Claro esta que existen los créditos de interés social para

adquirir en propiedad inmuebles destinados a casa habitación, pero para un obrero, para el empleado, significa endeudarse para toda la vida y -- poner en peligro la satisfacción de otros u otros renglones de necesidades, tanto propias como de su familia.

En este orden de ideas y como ya lo apuntamos con anterioridad, este gran número de familias que se ven acorraladas por el problema habitacional, recurren a la celebración del contrato de hospedaje.

En el pasado, el contrato de hospedaje se celebraba entre el hostelero y personas que necesitaban resolver el problema habitacional -- por tiempo reducido, léase uno, dos, tres días; en la actualidad, -- permanecen bajo el contrato de hospedaje más de seis meses.

He aquí donde se centra el espíritu del presente trabajo, -- pues en nuestros días el contrato de hospedaje es la tabla de salvación para el problema habitacional en México y desgraciadamente esta pobremente reglamentado.

En los Capítulos IV y V del presente trabajo, estudiamos la regulación relativa al contrato de hospedaje en el Código Civil para el Distrito Federal y en el Código de Procedimientos Civiles; ahí mismo se contienen los comentarios relativos a estas disposiciones, mismos que en obvio de repeticiones innecesarias se tienen aquí por reproducidos.

Así, resta hacer algunos comentarios respecto de lo que, en nuestro concepto, podrían constituir alguna reforma o adición en materia legislativa al contrato de hospedaje que nos ocupa.

Como antes se expresa, las modificaciones legislativas -- realizadas a las disposiciones del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas para habitación, fueron producto de la gran crisis -- social por la que atravesaba el país con motivo de los sismos sufridos --

en esta Capital en el año de mil novecientos ochenta y cinco, pero al --  
paso de los años éstas han recrudescido aún más el problema por la gran --  
cantidad de prerrogativas que concede al inquilino.

También en el presente trabajo establecimos que en nuestro --  
concepto el hospedaje se refiere al arrendamiento parcial de inmueble; --  
en este orden de ideas, nos permitimos a continuación estudiar, desglo--  
sar y depurar las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas --  
urbanas destinadas a la habitación que se contienen en el Capítulo IV --  
del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil --  
para el Distrito Federal, con el objeto de tomar de ellas lo que pudiera  
servirnos para aplicarlas al contrato de hospedaje.

Las disposiciones del arrendamiento de fincas urbanas desti--  
nadas a la habitación que comentaremos a continuación, se encuentran --  
reguladas en los artículos del 2448 al 2452 inclusive del Código Civil.

Si el lector lo permite, primeramente transcribiremos el ---  
texto actual de cada uno de los artículos en estudio y después realizare  
mos el comentario respectivo y, en caso de que pudiera con alguna modifi  
cación, ser aplicable al contrato de hospedaje, redactaremos la forma --  
que en nuestro concepto sería viable al caso.

Hecha la advertencia anterior, pasemos de lleno a nuestro --  
estudio.

ARTICULO 2448 Código Civil: "Las disposiciones de este capí--  
tulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciabes  
y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no--  
puesta."

En vista de que el contrato de hospedaje tiene por objeto el  
arrendamiento parcial de un inmueble, mismo que será destinado a la ---

habitación, consideramos que la disposición que se contiene en el artículo que se comenta, debe ser aplicable íntegramente al contrato de hospedaje que nos ocupa, ya que al igual que en el arrendamiento, el contrato de hospedaje debe elevarse a la categoría de orden público e interés social.

El hecho de que estas disposiciones sean irrenunciables, constituye una garantía para el que contrata y una magnífica protección por parte de la Ley para ambas partes.

ARTICULO 244B A Código Civil: "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia."

En nuestro concepto esta disposición es de suma importancia pues con ella se protege la vida y la integridad de los inquilinos, quedando prohibido dar en arrendamiento localidades ruinosas o con deficientes condiciones de higiene.

De respetarse esta disposición, se evitarían múltiples problemas en materia de salud pública.

Sería muy conveniente que esta disposición formara parte también del contrato de hospedaje, pues hemos podido constatar que muchas de las casas de huéspedes que ofrecen sus servicios al público se encuentran sucias y sin servicios, amén de que algunas de ellas se encuentran instaladas en construcciones ruinosas.

Si consideramos al contrato de hospedaje como la tabla de salvación del problema habitacional en México, debe manejarse sobre bases firmes y cuidando la salud y la seguridad de los contratantes.

ARTICULO 244B B Código Civil: "El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias-

para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa."

La responsabilidad que impone este artículo que se comenta, es clara y de hecho no necesita mayores comentarios pues se encuentra íntegramente ligada con el artículo anterior ya comentado. Sólo faltaría cuantificar los daños y perjuicios sufridos por los inquilinos de manera justa y equitativa.

Al igual que el artículo anterior, consideramos que esta disposición es aplicable al contrato de hospedaje.

ARTICULO 2448 C Código Civil: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."

Este discutido artículo que contiene lo que conocemos como prórroga legal, no podría del todo ser aplicable al contrato de hospedaje.

En nuestro concepto, la duración mínima del contrato de hospedaje debería ser de SEIS MESES y su prórroga legal por un tanto igual, es decir, por otros seis meses. De esta forma, esta disposición quedaría así:

" LA DURACION MINIMA DE TODO CONTRATO DE HOSPEDAJE SERA DE SEIS MESES FORZOSOS PARA AMBAS PARTES, - QUE SERA PRORROGABLE A VOLUNTAD DEL HUESPED POR UN TANTO IGUAL A LA DURACION MINIMA, SIEMPRE Y - CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE - LAS RENTAS. "

ARTICULO 2448 D Código Civil: "Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional."

"La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual-

fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el --  
que el contrato se renueve o se prorrogue."

Consideramos que estas disposiciones que regulan la forma de  
pago del contrato de arrendamiento y el incremento en caso de prórroga, -  
son aplicables al contrato de hospedaje.

ARTICULO 244B E Código Civil: "La renta debe pagarse en los-  
plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos."

"El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino - -  
desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato."

Dividimos para mayor claridad este artículo.

La primera parte no nos parece adecuada para el contrato de-  
hospedaje pues la práctica nos enseña que las rentas se pagan siempre --  
por adelantado, pues constituye una garantía para ambas partes ya que --  
por una parte el arrendador está seguro del cumplimiento por parte del -  
inquilino y por la otra el inquilino al pagar el precio tiene asegurada-  
su permanencia y posesión derivada.

La segunda parte del artículo que se comenta, textualmente -  
es aplicable al contrato de hospedaje que nos ocupa.

La primera parte deberá quedar así:

" LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS  
Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES ADELANTADOS. "

ARTICULO 244B F Código Civil: "Para los efectos de este - -  
capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la - -  
falta de esta formalidad se imputará al arrendador."

"El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes --  
estipulaciones: "

" I. Nombres del arrendador y arrendatario; "

" II. La ubicación del inmueble; "

" III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan; "

" IV. La mención expresa del destino habitacional del - - - inmueble arrendado; "

" V. La garantía, en su caso; "

" VI. La mención expresa del destino habitacional del - - - inmueble arrendado; "

" VII. El término del contrato; "

" VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario - - - contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley. "

Este artículo es aplicable en su integridad al contrato de -  
hospedaje, salvo lo dispuesto en la fracción III que debe referirse a la descripción detallada de la PORCION DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

ARTICULO 2448 G Código Civil: "EL arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al - arrendatario una copia registrada del contrato. "

"El arrendatario tendrá acción para demandar el registro - -  
mencionado y la entrega de la copia del contrato."

"Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del - -  
Departamento del Distrito Federal."

Este artículo contiene normas de seguridad jurídica y toda -  
vez de que en el anterior se establece la forma por escrito para el - -  
contrato de arrendamiento y nosotros la adoptamos para el contrato de --  
hospedaje, consideramos que esta disposición también es aplicable al --



multicitado contrato de hospedaje.

ARTICULO 2448 H Código Civil: "El arrendamiento de fincas -- urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos -- en las leyes."

"Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o -- la concubina, los hijos los ascendientes en línea consanguínea o por -- afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y -- obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y -- cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario."

"No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las -- personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo."

Esta disposición, muy importante por ciento, convendría -- incluirla en el contrato de hospedaje, pues protege la posesión derivada del inquilino, huésped en nuestro caso y de su familia.

ARTICULO 2448 I Código Civil: "Para los efectos de este -- capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta -- tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble."

"Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el --- propietario quiera vender la finca arrendada."

Este derecho de preferencia también es aplicable al contrato de hospedaje, pero siempre y cuando se encuentre el huésped en el presupuesto de estar al corriente en el pago de las rentas y además haber -- observado buen comportamiento en su estancia en el inmueble, pues --

queremos que se cree una convivencia sana entre todos los huéspedes que habitan el inmueble, convivencia que sólo puede basarse en el respeto -- mutuo.

Por lo que se refiere al derecho del tanto, consideramos -- que no es aplicable al contrato de hospedaje pues todos los huéspedes se convertirían en copropietarios de un bien inmueble en la mayoría de los -- casos con imposibilidad de cómoda división, lo que acarrearía múltiples -- conflictos; en todo caso, puede concedérseles el derecho del tanto -- -- respecto de la totalidad del inmueble, para que el mejor postor de -- -- entre ellos adquiera toda la localidad.

ARTICULO 2448 J Código Civil: "El ejercicio del tanto se -- -- sujetará a las siguientes reglas: "

" I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en -- forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, -- -- precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra -- venta."

" II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para -- notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el -- derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta."

" III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los -- términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en -- forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo -- -- anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está -- -- obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del -- mismo sea de más de un diez por ciento."

" IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad -- en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia."

" V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de --  
este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra --  
venta. "

" VI. La compra - venta y su escrituración realizadas en - -  
contravención a lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno - -  
derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de-  
la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción  
prescribe en seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo --  
conocimiento de la realización del contrato. "

"En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se - -  
refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho."

Con la salvedad anotada al comentar el artículo anterior en  
lo relativo al derecho del tanto, este artículo es aplicable, en nuestro  
concepto, al contrato de hospedaje.

ARTICULO 2448 K Código Civil: "El propietario no puede rehu-  
sar como fiador a una persona que no reúna los requisitos exigidos por la  
ley para que sea fiador."

"Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social  
es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía-  
con el depósito de un mes de renta."

Habíamos a lo largo del presente trabajo de que en la actua-  
lidad en el contrato de hospedaje, la garantía que se requiere es la ---  
entrega al hostelero de uno o dos tantos de la renta en concepto de - -  
depósito, mismo que responde por los posibles daños que pudiera sufrir -  
la porción del inmueble materia del contrato.

Es por esto que esta disposición no es aplicable al contrato  
de hospedaje y debería de quedar así:

" EL HUESPED, A MANERA DE GARANTIA Y A LA FIRMA ---  
DEL CONTRATO, DEBERA ENTREGAR AL HOSTELERO DOS --  
TANTOS DEL IMPORTE DE LA RENTA, PREVIA LA -----  
EXHIBICION DEL RECIBO CORRESPONDIENTE, MISMO ---  
QUE LE SERA DEVUELTO AL TERMINO DEL CONTRATO ---  
DESPUES DE QUE EL HOSTELERO SE CERCIORE DE QUE --  
LA PORCION DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO ---  
NO SUFRIO DAÑOS CONSIDERABLES. EN CASO CONTRARIO,  
DICHO DEPOSITO SE APLICARA A LA REPARACION DE LOS  
DAÑOS Y EL REMANENTE SE DEVOLVERA AL HUESPED "

ARTICULO 2448 L Código Civil: "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo."

Resulta conveniente la transcripción literal de que habla -- este capítulo pues el inquilino, en nuestro caso el huésped, tiene -- oportunidad de conocer las disposiciones que regulan el contrato que ha -- celebrado, por lo que consideramos es aplicable al contrato de hospedaje

ARTICULO 2449 Código Civil:"El arrendador que no haga las -- obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias -- para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los -- daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa. 1 "

En el Código Civil encontramos un pie de página al término -- de este artículo que dice así:

" (1) Este artículo es idéntico al 2448 B "

Por lo que tenemos aquí por reproducidos los comentarios --- vertidos en ese artículo.

ARTICULO 2450 Código Civil: "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley -- para que sea fiador."

"Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es -- potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía -- con el depósito de un mes de renta. "

Esta disposición, que ya se encuentra regulada en el numeral 2448 K con algunas variantes, no merece más comentarios que los vertidos con anterioridad, amén de que en la actualidad ya no hay rentas de - - - veinticinco mil pesos mensuales.

ARTICULO 2451 Código Civil: "No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo - - 2449."

Cierto es que no puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar esa indemnización, pero este artículo nos parece ocioso, pues estas normas son de orden público e interés social y por lo tanto - - - irrenunciables, por lo que no consideramos necesario que forme parte de la regulación del contrato de hospedaje."

ARTICULO 2452 Código Civil: "La renta debe pagarse en los -- plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos."

El artículo 2448 D del propio Código Civil habla de la forma de pago en el arrendamiento y al comentario expusimos la forma en que -- consideramos debería hacerse el pago; por otra parte, este artículo - - contempla cifras que se encuentran fuera de la realidad, por lo que no - consideramos necesaria su aplicación al contrato de hospedaje.

Con esto terminamos las propuestas de reformas y adiciones - al contrato de hospedaje en la legislación sustantiva.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

APENDICE.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 6 DE MAYO DE 1942.

REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE.

" Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.-- Presidencia de la República.

MANUEL AVILA CAMACHO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed;

Que en uso de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con apoyo, además, en lo dispuesto por el artículo 23, fracción II, -- inciso 12, de la Ley Orgánica del Distrito Federal, he tenido a bien --- expedir el siguiente

REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE.

ARTICULO 1º- Se requiere licencia del Departamento del - - - Distrito Federal, para abrir al servicio del público un establecimiento de hospedaje. La citada licencia se expedirá previo el cumplimiento de - los requisitos que señala el presente reglamento.

ARTICULO 2º- Se entiende por establecimiento de hospedaje el que, estando manejado sobre un régimen de estricta moralidad, proporciona al público, alojamiento con o sin alimentos y otros servicios conexos.

ARTICULO 3º- Para los efectos de este reglamento, se encuentran comprendidos dentro de la denominación genérica de establecimientos de hospedaje, los hoteles, campos de turismo, posadas, casas de -- - - huéspedes, casas de asistencia y casas de departamentos amueblados.

ARTICULO 4º- No quedan comprendidas en este reglamento las-- casas de asistencia privadas o familiares, que no estén abiertas al - -

público sino a personas allegadas al jefe de familia, en las cuales se destine un máximo de tres habitaciones como medio para auxiliarse en los gastos normales de alimentación y habitación de la familia. La autoridad del Distrito Federal esta facultada para constatar esa situación en caso de queja.

ARTICULO 5º- Se entiende por hoteles los establecimientos de hospedaje que además de estar administrados sobre un régimen de estricta moralidad, proporcionen alojamiento, con o sin alimentos, mediante el pago de una retribución convenida por lapsos no menores de un día y que cuenten con un edificio construído o adaptado para ese objeto, de conformidad con lo que sobre el particular dispongan el Reglamento de Construcciones en el Distrito Federal, el Código Sanitario, la Ley de Zonificación y Planeación, sus reglamentos y demás disposiciones en vigor.

ARTICULO 6º- Se denominan campos de turismo los establecimientos de hospedaje que, administrados sobre un régimen de estricta moralidad, proporcionen alojamiento, con o sin alimentos, así como lugar adecuado para guardar los automóviles de los huéspedes, mediante el pago de una retribución fijada convencionalmente, por lapsos no menores de un día y cuenten con un edificio construído o adaptado para ese objeto, de conformidad con las disposiciones del Código Sanitario, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, de la Ley de Zonificación y Planeación, sus reglamentos y demás prevenciones relativas en vigor.

ARTICULO 7º- La designación de posada es común a los hoteles y campos de turismo y se aplica a unos u otros, según que presenten las características señaladas en el artículo 5º o en el 6º, respectivamente, del presente reglamento.

ARTICULO 8º- Las casas de huéspedes o casas de asistencia, son aquellos establecimientos de hospedaje, que manejados sobre una base de estricta moralidad y organizados bajo un régimen familiar, proporcionan alojamiento con alimentos mediante el pago de una retribución -- -- -- -- --  
convenida para períodos de una semana o mayores.

ARTICULO 9º- Por casas de departamentos amueblados se -- -- --  
entienden aquellos establecimientos de hospedaje, que proporcionan -- -- --  
habitaciones con muebles y equipo y que cuentan cuando menos con baño, --  
cocina y dormitorio, y servicio de luz y agua, mediante el pago de una --  
retribución convenida por períodos de quince días o mayores. Los edifi--  
cios destinados a proporcionar esta género de hospedaje, deberán estar --  
construidos o adaptados al objeto, de conformidad con lo que sobre el --  
particular disponga el Reglamento de Construcciones, el Código Sanitario,  
la Ley de Zonificación y Planificación del Distrito Federal, sus -- -- --  
reglamentos y demás prevenciones relativas en vigor.

ARTICULO 10º- Para que el Departamento del Distrito Federal, otorgue la licencia respectiva que autorice el establecimiento y explota  
ción de un hotel, campo de turismo, casa de huésped, casa de asistencia-  
y casa de departamentos amueblados, el interesado deberá:

a).- Presentar por triplicado una solicitud que contenga los  
siguientes datos:

I.- Nombre o razón social y domicilio del interesado. En su caso, constancia del registro del nombre comercial.

II.- Lugar en que se instalará el establecimiento de hospedaje.

III.- Personalidad del promovente, acompañando, en su caso, los documentos que la comprueben.



IV.- Monto de la inversión y número de cuartos que se destinarán a la explotación del negocio.

V.- Nacionalidad del propietario o empresario del establecimiento, comprobando en caso de que se trata de extranjeros, que se cuenta con la autorización para dedicarse a actividades comerciales o industriales.

b).- Presentar la aprobación otorgada por la Dirección de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal, el proyecto de construcción y adaptación del edificio que se vaya a destinar para la explotación del negocio de hotel, campo de turistas o casa de departamentos amueblados. La Dirección de Obras Públicas no aprobará ningún proyecto de construcción o adaptación de edificio para hoteles o campos de turismo si no llenan los requisitos reglamentarios y además cuentan con veinte unidades habitables y ochenta por ciento de baños, como mínimo.

c).- Presentar la aprobación correspondiente del Departamento de Salubridad Pública, para la construcción o adaptación del edificio destinado a hotel, campo de turismo, casa de huéspedes o casa de departamentos amueblados.

d).- Presentar un ejemplar de la tarifa a la que se sujetará el cobro de los servicios de hospedaje, con especial indicación de la clase y número de habitaciones, cuartos o departamentos destinados para tal fin.

e).- Presentar dos ejemplares del Reglamento Interior del establecimiento a que se refiere la solicitud.

ARTICULO 11.- El Departamento del Distrito Federal, a través de su dependencia correspondiente, ordenará la práctica de las

inspecciones y determinará los trámites que a su juicio sean necesarios para comprobar que el interesado satisface los requisitos fijados por el presente reglamento, como condición para que pueda autorizarse la apertura y funcionamiento de un establecimiento de hospedaje. Satisfechos los expresados requisitos, el Departamento del Distrito Federal, dentro del término de sesenta días, otorgará la licencia respectiva, que siempre se entenderá concedida sobre la base de que el establecimiento, objeto de la misma, queda sometido a los preceptos de las leyes, reglamentos y demás disposiciones de policía, seguridad y buen gobierno, vigentes en la actualidad o las que en lo sucesivo se dictaren.

ARTICULO 12.- La licencia para la apertura y explotación de un establecimiento de hospedería, no comprende el derecho de explotar giros anexos, aún cuando éstos constituyan una misma unidad comercial con el citado establecimiento; en consecuencia, tales anexos deberán estar amparados por la licencia que corresponda, según la clase de giro de que se trate.

ARTICULO 13.- El propietario de un establecimiento de hospedaje, deberá avisar al Departamento del Distrito Federal, la suspensión de las actividades de su negocio, inmediatamente que ésta ocurra, con indicación de las causas que la motiven; la suspensión de las actividades de explotación que se prolongue por más de tres meses consecutivos, sólo podrá tener lugar con autorización expresa del Departamento del Distrito Federal, la negativa de dicha autorización tendrá como consecuencia la cancelación de la licencia respectiva, salvo los casos de fuerza mayor y los conflictos de orden económico y de trabajo en general.

ARTICULO 14.- Toda persona que se aloje en un establecimiento de hospedaje, está obligada a registrarse en las tarjetas o libros --

especiales que el propietario del negocio deberá llevar con tal objeto, anotando además el nombre de las personas que lo acompañen. El cumplimiento de esta obligación estará a cargo del propietario o encargado del establecimiento, siendo motivo de infracción cualquiera omisión o irregularidad que se observe en relación con el citado requisito.

ARTICULO 15.- Queda estrictamente prohibido a los propietarios o administradores de los establecimientos de hospedaje, dar alojamiento a personas que lo soliciten, cuando éstas traten de violar las disposiciones y espíritu del presente reglamento, en materia de moralidad.

ARTICULO 16.- El huésped que desee hospedar en su habitación a otra persona o personas, deberá sujetarse al reglamento interior del establecimiento y registrar a sus huéspedes.

ARTICULO 17.- Si un huésped no pagare su alojamiento en el plazo estipulado en su contrato de hospedaje, expreso o tácito, el propietario o encargado del establecimiento, podrá dar por rescindido el contrato, exigir la inmediata desocupación de la habitación y retener el equipaje del huésped en garantía, de acuerdo con lo establecido por el Código Civil vigente.

En este caso, procederá el propietario o encargado a hacer un inventario del equipaje, ante dos testigos, y si pasados treinta días no hubiere obtenido el pago del adeudo, podrá vender el equipaje por mediación de un corredor público autorizado y si el producto de la venta fuere mayor que el adeudo, se depositará el excedente en el Banco de México a disposición del interesado.

ARTICULO 18.- Si un huésped se ausentare del establecimiento más de setenta y dos horas, sin previo aviso al propietario o encargado,

éste podrá dar por rescindido el contrato de hospedaje, procediendo en caso de adeudo por parte del huésped, de conformidad con lo estipulado en el artículo anterior.

ARTICULO 19.- En caso de enfermedad de un huésped, el propietario o encargado del establecimiento de hospedaje, tiene facultad para exigir al interesado que lo vea un médico, y si la enfermedad fuere infecciosa se dará aviso inmediatamente al Departamento de SALUBRIDAD PÚBLICA, para que se proceda de acuerdo con los ordenamientos respectivos en vigor.

ARTICULO 20.- En caso de fallecimiento de un huésped, el propietario o encargado del establecimiento de hospedaje, dará aviso inmediatamente al Agente Investigador del Ministerio Público que corresponda, a quien entregará el equipaje del huésped, previo inventario que deberá haber formulado ante dos testigos.

ARTICULO 21.- Los establecimientos de hospedaje podrán expedir sus propios reglamentos interiores que en ningún caso contraríen la presente reglamentación y los someterán a la aprobación del Departamento del Distrito Federal y lo fijarán en lugar visible para los huéspedes. Otro tanto se observará con las tarifas a que debe sujetarse el cobro del servicio.

ARTICULO 22.- Los establecimientos de hospedaje solamente son responsables del dinero, valores u objetos que los huéspedes entreguen en depósito a las personas del establecimiento debidamente autorizadas para recibirlos y con este objeto, en lugar visible para los huéspedes, habrá un aviso en que conste el nombre y cargo de esas personas quienes tienen la obligación de expedir por todo depósito, la correspondiente constancia.

ARTICULO 23.- Los propietarios o encargados de un establecimiento, pueden dar por rescindido el contrato de hospedaje y pedir la -- desocupación de la habitación de todo huésped que viole este reglamento, o que se presente en estado de embriaguez, que cometa falta a la moral o escándalos que perturben el reposo del pasaje; en estos casos los propietarios o encargados podrán acudir al auxilio de la policía.

ARTICULO 24.- Los establecimientos de hospedaje deberán -- tener las instalaciones contra incendio y llenar los requisitos del caso a juicio del Jefe del Cuerpo de Bomberos.

ARTICULO 25.- En caso de que se cometa un delito en un -- establecimiento de hospedaje, el propietario o encargado, dará inmediato aviso a la Delegación de Policía correspondiente.

ARTICULO 26.- Los establecimientos de hospedaje se sujetarán a las tarifas aprobadas por las autoridades competentes y tienen obligación los propietarios o encargados de esos establecimientos de colocar-- las en lugar bien visible para el público.

ARTICULO 27.- Ningún establecimiento de hospedaje que no -- esté administrado bajo un régimen de estricta moralidad, podrá usar el -- nombre de hotel, campo de turismo, posada, casa de huéspedes o de -- asistencia o casa de departamentos amueblados, siendo materia de clausura la violación a este precepto.

ARTICULO 28.- La infracción a cualquiera de las disposiciones del presente reglamento por parte de los establecimientos de hospedaje, cuya sanción no esté expresamente señalada, se castigará con amonestaciones, multas de \$10.00 a \$2,000.00 o en defecto de éstas el arresto correspondiente del propietario o encargado del establecimiento, que no podrá exceder de 15 días. Cuando la gravedad de la infracción lo amerite,

se procederá a la clausura del establecimiento.

ARTICULO 29.- La resolución de todos los casos que se presenten con motivo de la aplicación, interpretación y observancia del presente ordenamiento, corresponde al Departamento del Distrito Federal cuyo jefe podrá para la resolución de los problemas generales de la rama, a la consulta de los representantes debidamente acreditados de las principales organizaciones que la integran tanto patronales como obreras; en la inteligencia de que para cada caso, se deberá hacer la designación de la persona que deba sostener los puntos de vista de la organización consultada por el Departamento del Distrito Federal, y una vez satisfecho el objeto de la consulta, cesará el o los designados en la función consultiva, que se les hubiere encomendado.

#### TRANSITORIOS

ARTICULO 1º.- Todos los propietarios de establecimientos de hospedaje que se encuentren actualmente en funcionamiento, deberán proceder dentro de un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha en que entre en vigor el presente reglamento, a formular la correspondiente solicitud de revalidación de su licencia, la que será expedida únicamente en el caso de que los interesados ajusten el funcionamiento de sus giros a los requisitos establecidos por este ordenamiento.

ARTICULO 2º.- La falta de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior, será sancionado con la clausura del establecimiento respectivo.

ARTICULO 3º.- Las solicitudes de licencia de funcionamiento que se encuentren actualmente en trámite de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 11, 12, 13, 14 y 15 del Reglamento de 1º de octubre de

1941, se sujetarán a las condiciones fijadas por el presente reglamento.

ARTICULO 4º.- no serán aplicables retroactivamente a los - - - establecimientos de hospedaje ya existentes a la fecha y amparados por - su correspondiente licencia de funcionamiento, los requisitos que señala el presente reglamento en materia de ubicación, construcción y adapta- - ción de locales.

ARTICULO 5º Este reglamento deroga todas las disposiciones - anteriores sobre la materia y entrará en vigor al día siguiente de su - - - publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción 1 del - - - artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente regla- - - mento en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en México, D. F., a los diecisiete días del mes de abril de mil novecientos cuarenta y dos.

Manuel Avila Camacho.- Rúbrica.- Cúmplase: el Jefe del Departamento del Distrito Federal, Javier Rojo Gómez.- Rúbrica. "

CONCLUSIONES.

PRIMERA: El contrato de hospedaje se encuentra pobremente -- regulado en nuestro Derecho Positivo Mexicano, pues el Código Civil -- vigente para el Distrito Federal le concede cuatro artículos y el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje nacido el seis de mayo de mil -- novecientos cuarenta y dos es obsoleto pues no es aplicable a la realidad actual.

SEGUNDA: En nuestra época, el contrato de hospedaje constituye la tabla de salvación del problema habitacional en México, refiriéndonos específicamente al contrato de hospedaje que se celebra en las -- numerosas casas de huéspedes que existen en el Distrito Federal.

TERCERA: Han de elevarse las normas que regulan el contrato de hospedaje a la categoría de normas de orden público y de interés -- social y por lo tanto ser irrenunciables para las partes contratantes, -- pues con ello se otorga seguridad jurídica al contrato y ambas partes -- quedan protegidas.

CUARTA: Es menester hacer incipie en que debe establecerse -- la forma escrita como requisito de validez del contrato de hospedaje -- pues con su firma, las partes se someten y obligan en los términos del -- mismo y en caso de controversia, el Juez del conocimiento estará en -- aptitud de impartir justicia y conceder la razón a quien la tenga.

QUINTA: Las controversias suscitadas en materia de hospedaje deben tramitarse en la vía del juicio sumario, pues debido a la celeridad de éste, así éstos conflictos se resolverán de manera rápida y -- expedita y consideramos que la autoridad competente para resolverlos son los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario debido a la especialidad en la impartición de justicia que tenemos hoy día,



BIBLIOGRAFIA.

1).- CONTRATOS CIVILES.

Aguilar Carbajal, Leopoldo.

Editorial Porrúa, S. A.

Segunda Edición.

México, 1977.

Págs. 209 a 211.

2).- DE LOS CONTRATOS CIVILES.

Sánchez Meda, Ramón.

Editorial Porrúa, S. A.

Cuarta Edición.

México, 1978.

Págs. 313 a 319.

3).- DERECHO CIVIL MEXICANO.

Rojina Villegas, Rafael.

Tomo IV, Volúmen I.

Editorial Porrúa, S. A.

Tercera Edición.

México, 1977.

Págs. 43 a 76.

4).- DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.

Gutiérrez y González, Ernesto.

Editorial Cajica.

Novena reimpresión inalterada de la Quinta Edición.

Puebla, Pue., México, 1984.

5).- DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.

Pallares, Eduardo.

Editorial Porrúa, S. A.

Sexta Edición.

México, 1970.

6).- EL PROCESO CIVIL EN MEXICO.

Becerra Bautista, José.

Editorial Porrúa, S. A.

Novena Edición.

México, 1961.

7).- DERECHO PROCESAL CIVIL.

Arellano García, Carlos.

Editorial Porrúa, S. A.

Segunda Edición.

México, 1978.

8).- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y DERECHO CIVIL.

Flores Gómez González, Fernando.

Cuarta Edición.

Editorial Porrúa, S. A.

México, 1984.

9).- NOCIONES DE DERECHO POSITIVO MEXICANO.

Flores Gómez González, Fernando.

Editorial Porrúa, S. A.

Vigésimo quinta Edición.

México, 1986.

- 10).- DERECHO CIVIL.  
Calíndo Garfias, Ignacio.  
Editorial Porrúa, S. A.  
Octava Edición.  
México, 1986.
- 11).- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.  
García Maynez, Eduardo.  
Editorial Porrúa, S. A.  
Cuadragésima Edición.  
México, 1989.
- 12).- DERECHO CIVIL.  
Ortiz Urquidí, Raúl.  
Editorial Porrúa, S. A.  
Tercera Edición.  
México, 1986.
- 13).- DERECHO PROCESAL CIVIL.  
Pallares, Eduardo.  
Editorial Porrúa, S. A.  
Décimo segunda Edición.  
México, 1986.
- 14).- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 15).- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 16).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.