

# EDL 1967/1904 Mº de Información y Turismo

Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico.

BOE 24/1967, de 28 de enero de 1967

Dejada sin efecto en el ámbito de la Región de Murcia por dad.un D Murcia 75/2005 de 24 junio 2005

Derogada por art.un RD 39/2010 de 15 enero 2010

## ÍNDICE

Artículo	
Primero , Segundo , Tercero	
ORDENACIÓN DE LOS APARTAMENTOS, «BUNGALOWS» Y OTROS ALOJAMIENTOS SIMILARES DE CARÁCTER TURÍSTICO .....	3
CAPÍTULO PRIMERO.DISPOSICIONES GENERALES .....	3
Artículo	
1º , 2º , 3º , 4º , 5º , 6º , 7º , 8º	
CAPÍTULO II.DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS ALOJAMIENTOS Y DE LOS BLOQUES O CONJUNTOS DE LOS MISMOS .....	5
Artículo	
9º , 10 , 11	
CAPÍTULO III.DE LAS CATEGORÍAS .....	6
Artículo	
12 , 13 , 14 , 15 , 16 , 17 , 18 , 19	
CAPÍTULO IV.DE LOS SERVICIOS Y DE LOS PRECIOS .....	9
SECCIÓN PRIMERA.De los servicios .....	9
Artículo	
20 , 21	
SECCIÓN SEGUNDA.De los precios .....	9
Artículo	
22 , 23 , 24 , 25 , 26 , 27 , 28 , 29	
CAPÍTULO V.DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD .....	10
SECCIÓN PRIMERA.De la reserva de alojamientos .....	10
Artículo	
30 , 31 , 32 , 33	
SECCIÓN SEGUNDA.De la ocupación de los alojamientos .....	11
Artículo	
34 , 35 , 36	
SECCIÓN TERCERA.Del Director .....	11
Artículo	
37 , 38 , 39 , 40	
SECCIÓN CUARTA.De los derechos y obligaciones de las Empresas y de los clientes .....	12
Artículo	
41 , 42 , 43 , 44 , 45 , 46 , 47 , 48 , 49	
CAPÍTULO VI.DE LA CONTRATACIÓN DE ALOJAMIENTO .....	13
Artículo	
50 , 51 , 52 , 53 , 54	
CAPÍTULO VII.DE LA ACTIVIDAD DE MEDIACIÓN EN LA CONTRATACIÓN DE ALOJAMIENTO .....	14
Artículo	
55 , 56 , 57	
CAPÍTULO VIII.DEL FOMENTO, PROTECCIÓN, RECOMPENSA Y SANCIÓN DE LAS EMPRESAS .....	14
Artículo	
58 , 59 , 60	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	14
DISPOSICIÓN DEROGATORIA .....	15

## FICHA TÉCNICA

### Vigencia

Derogada:5-2-2010

### Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

#### Legislación

Dejada sin efecto en el ámbito de la Región de Murcia por dad.un D Murcia 75/2005 de 24 junio 2005  
Derogada por art.un RD 39/2010 de 15 enero 2010  
Acordada la vigencia, salvo en los aspectos que puedan contravenir el contenido de la presente disposición, por dfi Ley Murcia 11/1997 de 12 diciembre 1997  
En relación con dfi.2 D Cataluña 100/1990 de 20 marzo 1990  
art.3  
Acordada la no aplicación en establecimientos determinados en art. 1 de la presente disp. por dfi.2 D Andalucía 14/1990 de 30 enero 1990  
art.3apa.2  
Dejada sin efecto en el ámbito de la C.A. de Aragón por art.5 D Aragón 247/2008 de 23 diciembre 2008  
art.3apa.3  
Dejada sin efecto en el ámbito de la C.A. de Aragón por art.5 D Aragón 247/2008 de 23 diciembre 2008  
art.4  
Acordada la no aplicación en establecimientos determinados en art. 1 de la presente disp. por dfi.2 D Andalucía 14/1990 de 30 enero 1990  
art.5  
Acordada la no aplicación en establecimientos determinados en art. 1 de la presente disp. por dfi.2 D Andalucía 14/1990 de 30 enero 1990

Dentro de la amplia dimensión que ha alcanzado en España, como país receptor de turismo, el sector de los alojamientos turísticos, han surgido en los últimos años nuevas modalidades de los mismos, distintas de las tradicionales hoteleras, como son, de una parte, el «camping» y las «ciudades de vacaciones», y de otra, los «apartamentos», «villas» y establecimientos similares, que, además de ampliar nuestra capacidad receptiva, han permitido dar a la oferta de alojamientos la variedad que conviene a una demanda tan diversificada como la turística.

La aparición de estas nuevas modalidades de alojamiento tiene una íntima conexión con la evolución operada tanto en el propio fenómeno turístico en general, que de minoritario e itinerante ha pasado a ser masivo y residencial, como en la demanda turística en particular, en la que juega ya un papel importante el deseo de un sector considerable de nuestra clientela de aprovechar las vacaciones para la reunión y la vida familiar, de ordinario difícilmente practicables, lográndolo en condiciones económicamente aceptables para el presupuesto familiar y con el aliciente de disfrutar de unos servicios complementarios que la liberen, al menos en gran parte; de las servidumbres propias del hogar habitual.

Respondiendo a este tipo de demanda, ha experimentado un notable desarrollo en nuestra patria la construcción y explotación con fines turísticos de apartamentos, bungalows y alojamientos similares a los que es ya obligado dotar de una normativa que encauce la actividad que en ellos se realiza, dentro del marco del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas, aprobado por Decreto 231/1965, de 14 de enero, teniendo en cuenta las peculiaridades de esta especial modalidad de alojamiento y dándole el adecuado y flexible tratamiento que exigen tanto la fisonomía de la clientela como el régimen empresarial en que la actividad se manifiesta, y todo ello en uso, de la específica competencia atribuida a este Departamento por la Ley 48/1963, de 8 de julio.

La explotación de los citados alojamientos se ha venido configurando jurídicamente, unas veces, bajo un régimen típicamente hotelero, en el que, junto con el departamento, se han prestado al cliente los servicios complementarios propios de los establecimientos de dicha clase; otras veces la prestación del alojamiento no ha estado acompañada de una asistencia de servicios, limitándose la relación jurídica entre las partes a un simple arrendamiento de vivienda amueblada por temporada; en otras ocasiones, finalmente, el alojamiento se ha completado con algunos servicios, constituyendo esta explotación una modalidad mixta de las dos anteriores, en la que, sin embargo, se ha acusado ya un claro predominio de la problemática del hospedaje.

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

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

No puede, por tanto, confundirse la prestación de alojamiento turístico con el simple arrendamiento de una vivienda amueblada, conforme al artículo segundo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por cuanto en este último caso se trata de la transferencia

del uso temporal y oneroso de una vivienda, sin que el arrendador se obligue a prestar ningún servicio ni a realizar actividad alguna en beneficio del arrendatario, mientras que en el primero lo característico es el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la Empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento, no desvirtuando su naturaleza el que se presten todos o solamente algunos de los servicios que en la propia Ordenación se mencionan.

De otra parte el ejercicio habitual de la actividad viene a constituir nota esencial para su calificación turística y, por ende, para que quede comprendida dentro del marco de la Ordenación.

El volumen y diversificación de la oferta de apartamentos y los precios que vienen aplicando permite respetar la libertad de las Empresas para la fijación de los mismos, sin perjuicio de extender a este sector la exigencia de que aquéllos sean globales, inalterables durante el año de su vigencia y que disfruten de la máxima publicidad; principios todos ellos básicos que han informado, con resultado favorable, la política de precios en otras modalidades del alojamiento turístico.

Por último, dentro del ámbito del sector que contemplamos, merecen una consideración especial los establecimientos en los que se facilita alojamiento día por día y cuya actividad es semejante a la de los establecimientos hoteleros, constituyendo una modalidad de éstos, si bien con sus singulares peculiaridades, con la consecuencia lógica de que queden sometidos al régimen que les es propio, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones mínimas que los califican como apartamentos, villas o bungalows de carácter turístico.

En méritos de lo expuesto, oído el Sindicato Nacional de Hostelería y Actividades Turísticas, que ha prestado su valiosa colaboración en la elaboración del proyecto, y en uso de la facultad que me confiere la disposición final segunda del Estatuto Ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas, aprobado por Decreto 231/1965, de 14 de enero, he tenido a bien disponer lo siguiente:

## Artículo Primero

Se aprueba la adjunta Ordenación de apartamentos, bungalows y alojamientos similares de carácter turístico, que entrará en vigor el día 1 de mayo del presente año.

## Artículo Segundo

1. Las personas individuales o colectivas que actualmente facilitan alojamiento de modo habitual y mediante precio en apartamentos, bungalows, villas y establecimientos similares, deberán remitir a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, a través de la Delegación Provincial de Información Y Turismo que corresponda y con anterioridad al 1 de abril de 1967, una declaración, por duplicado, ajustada a modelo oficial, en la que se consignarán:

a) Los datos relativos a las instalaciones, servicios y características de los alojamientos y, en su caso, del bloque o conjunto de los mismos.

b) La categoría que, de acuerdo con las condiciones exigidas en los capítulos II y III de la Ordenación, consideren que deben ostentar los alojamientos hasta tanto tenga lugar la clasificación provisional o definitiva a que se refiere el artículo tercero de la citada Ordenación.

c) Los precios máximos que, ajustados a lo dispuesto en el capítulo IV, habrán de regir durante el año 1967 para los diferentes tipos de alojamientos.

d) Los contratos suscritos con anterioridad a la publicación de la presente Orden en el «Boletín Oficial del Estado», con indicación de sus fechas respectivas y nombre de las personas con las que se contrató, a efectos de lo establecido en la disposición transitoria sexta de la Ordenación.

2. Los Delegados provinciales de Información y Turismo remitirán uno de los ejemplares a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas dentro del mes de abril, expresando, a la vista de los datos que figuran en las declaraciones, su conformidad con la categoría señalada por las Empresas a sus alojamientos o, en caso de disconformidad, consignando la que, a su juicio, debe corresponderles.

Se entenderá que no ha sido objetada la categoría señalada por las Empresas cuando, en el plazo de treinta días, a contar desde la fecha de presentación de las declaraciones, la Delegación Provincial correspondiente no hubiera notificado a aquéllas su disconformidad, con indicación de la que deben ostentar. Contra acuerdo del Delegado provincial podrá interponerse recurso de alzada ante el Director general de Empresas y Actividades Turísticas, el cual pondrá fin a la vía administrativa.

## Artículo Tercero

Se faculta al Subsecretario de Turismo para dictar las disposiciones que estime oportunas respecto de la aplicación, interpretación y desarrollo de la adjunta Ordenación.

# ORDENACIÓN DE LOS APARTAMENTOS, «BUNGALOWS» Y OTROS ALOJAMIENTOS SIMILARES DE CARÁCTER TURÍSTICO

# CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 1º

1. Tendrán el carácter de turísticos y en consecuencia quedarán sujetos a las prescripciones de la presente Ordenación los apartamentos, «bungalows», villas o establecimientos similares en los que de modo habitual se ejerza la actividad de facilitar alojamiento a las personas mediante precio.

2. Se considerará que se ejerce la actividad a que se refiere el párrafo anterior cuando se ceda el uso y goce de la totalidad del apartamento, «bungalow» o villa en condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización.

3. Se presumirá la habitualidad cuando se haga publicidad por cualquier medio o cuando se facilite alojamiento en dos o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que en conjunto exceda de un mes.

## Artículo 2º

1. A los establecimientos comprendidos en el artículo anterior en los que se facilite alojamiento día por día les serán de aplicación las categorías y condiciones mínimas establecidas en los capítulos II y III de la presente Ordenación, quedando en todo lo demás sujeto a las normas dictadas por el Ministerio de Información y Turismo para la industria hotelera.

2. En todo caso se considerarán incluidos en el apartado anterior aquellos establecimientos en los que se proporcione el alojamiento por tiempo inferior a una semana.

3. Las Empresas que exploten bloques o conjuntos de estos alojamientos en régimen hotelero deberán consignar en el exterior de sus establecimientos, en la propaganda impresa, en la correspondencia y en las facturas la denominación de «Hotel-Apartamentos» o «Residencia-Apartamentos», según estén dotados o no de servicio de comedor.

## Artículo 3º

1. Las Empresas individuales o colectivas que proyecten realizar la actividad a que se refiere la presente Ordenación deberán obtener previamente del Ministerio de Información y Turismo la autorización de apertura de sus establecimientos.

2. Las solicitudes, ajustadas al modelo oficial, se presentarán en la Delegación del Ministerio de Información y Turismo de la provincia en que esté situado el establecimiento, acompañando los siguientes documentos, por duplicado

- a) Plano de uno de los alojamientos de cada tipo, a escala 1:100, en el que se consignará el destino y superficie de sus dependencias.
- b) En su caso, plano a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales cuando se trate de bloques o conjuntos de estos alojamientos.
- c) Enumeración de los alojamientos existentes con indicación de su capacidad y de la categoría pretendida, individualizando cada uno mediante números o letras y relacionándolos con los planos a que se refiere el apartado a)
- d) Autorización del propietario del inmueble, cuando no sea éste quien ejerce la actividad
- e) Cédula de habitabilidad expedida por la Fiscalía de la Vivienda.
- f) Certificados de la Delegación de Industria sobre cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas en la instalación de maquinaria y útiles.
- g) Certificado de la Jefatura Provincial de Sanidad relativo a la salubridad del lugar, instalaciones higiénicas, sistemas de eliminación de basuras y aguas residuales, abastecimiento y potabilidad del agua.
- h) Memoria descriptiva de las características del alojamiento, con especial referencia a su situación, instalaciones y servicios y régimen de funcionamiento.

3. La Delegación Provincial de Información y Turismo al recibir la anterior documentación iniciará el oportuno expediente, en el que se dará audiencia al Sindicato Provincial de Hostelería, y una vez ultimado lo elevará con su informe a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, expidiendo, si procede, en el plazo de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, la autorización provisional, en la que se determinará la categoría, asimismo provisional, del establecimiento. La autorización y clasificación definitivas serán otorgadas por la citada Dirección General. Transcurridos seis meses desde la fecha de la autorización y clasificación provisionales sin que haya recaído resolución del mencionado Centro directivo, aquéllas se convertirán en definitivas.

4. Contra el acuerdo de la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas podrá interponerse recurso de alzada ante la Subsecretaría de Turismo, el cual pondrá fin a la vía administrativa.

## Artículo 4º

1. Si los alojamientos estuviesen simplemente proyectados, las Empresas podrán solicitar del Ministerio de Información y Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno del Estatuto Ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas, que se les indique la categoría que pudiera corresponder a aquéllos en función de sus características, instalaciones y servicios, para lo

cual se expondrán con la precisión y detalle necesarios en una Memoria duplicada, a la que se adjuntarán, asimismo en doble ejemplar, un plano del alojamiento a escala 1:100, en el que se consignará el destino y superficie de cada una de las dependencias, y otro plano a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales del bloque o conjunto de alojamientos.

2. La categoría que en este supuesto señale el Ministerio de Información y Turismo tendrá carácter exclusivamente indicativo y sólo coincidirá con la definitiva si se acredita que la construcción e instalación de los alojamientos se ajustan total y exactamente a los anteproyectos presentados.

## Artículo 5º

Toda modificación sustancial de la estructura, capacidad o características de los alojamientos autorizados deberá ser notificada previamente para su aprobación, si procede, a la Dirección General de Empresas y Actividades

Turísticas, a través de la Delegación Provincial correspondiente.

## Artículo 6º

Las Empresas a que se refiere la presente Ordenación serán inscritas de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de la Orden de 20 de noviembre de 1964.

## Artículo 7º

La titularidad de los alojamientos turísticos podrán transmitirse por cualquiera de los medios válidos en Derecho, pero, en todo caso, para la continuación en el ejercicio de la industria deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 10 y 11 del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas.

## Artículo 8º

1. El cese definitivo en la explotación de todos o de alguno de los alojamientos deberá ser comunicado a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas a través de la Delegación Provincial correspondiente.

2. El cese definitivo a que se refiere el párrafo anterior quedará, en todo caso, supeditado al cumplimiento por las Empresas de cuantos compromisos tuviesen contraídos en relación con los alojamientos afectados.

# CAPÍTULO II. DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS ALOJAMIENTOS Y DE LOS BLOQUES O CONJUNTOS DE LOS MISMOS

## Artículo 9º

Los alojamientos a los que se contrae la presente ordenación, cualquiera que sea su clase, denominación y categoría, deberán reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

### 1ª CAPACIDAD

La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles instaladas en otras piezas.

El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por 100 de las correspondientes a los dormitorios,.

A estos efectos se considerarán de dos plazas aquellas camas cuya anchura sea, como mínimo, de 1,35 metros.

### 2ª COMPOSICIÓN

Estarán compuestos de las siguientes piezas:

A) Dormitorios.- Se considerarán dormitorios aquellas piezas dedicadas exclusivamente a esta finalidad.

Tendrán siempre ventilación directa y estarán dotados de armarios roperos empotrados o no. En los dormitorios podrán instalarse tantas camas como permita su superficie, reservándose, en todo caso, seis metros cuadrados para cada cama individual y 10 metros cuadrados para cada cama de dos plazas. Si se tratara de literas, esta capacidad quedará reducida a cuatro metros cuadrados por cada una de ellas. La altura de suelo a techo será de 2,50 metros como mínimo.

Podrán instalarse muebles-camas en la sala de estar o comedor, siempre que, respetando los módulos de superficie del párrafo anterior, no se rebase el porcentaje establecido en el número primero de este artículo.

B) Cuarto de baño o aseo.- Tendrá ventilación directa o forzada, y estará dotado, cuando menos, de ducha, lavabo e inodoro.

Cuando la capacidad del alojamiento exceda de seis plazas, existirán, como mínimo, dos cuartos de baño o aseo.

C) Sala de estar-comedor.- Tendrá ventilación directa al exterior por ventana o balcón y su superficie estará en relación con la capacidad en plazas fijada al alojamiento, sin que en ningún caso pueda ser inferior a nueve metros cuadrados.

En los alojamientos de una o dos plazas podrá instalarse la sala de estar en el dormitorio cuando lo permitan la amplitud de éste y las características de su mobiliario.

D) Cocina.-En esta pieza, que tendrá siempre ventilación directa o forzada, estarán instalados el fregadero y la despensa, además de la cocina, pudiendo sustituirse la despensa por armarios o anaqueles suficientes para los víveres y utensilios.

La cocina constará, cuando menos, de dos fuegos y horno, sea cual fuese su sistema de funcionamiento.

Las anteriores instalaciones podrán encontrarse en la sala de estar-comedor y excepcionalmente, respecto a los alojamientos de una o dos plazas, en el dormitorio-cuarto de estar, siempre que la amplitud y adecuación de estas piezas lo permitan y la cocina esté debidamente acondicionada para evitar humos y olores.

### 3ª MOBILIARIO Y EQUIPO

Tanto los muebles como la vajilla, cubertería, cristalería, ropas de cama, mesa y aseo y utensilios de cocina y limpieza serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.

### 4ª INSTALACIONES Y SERVICIOS

A) Agua.- Corriente, potable, sin limitación de caudal, tanto en la cocina como en los servicios higiénicos.

B) Energía eléctrica. Luz eléctrica en todas las habitaciones, con puntos de luz o tomas de corriente.

En todo caso existirán tomas de corriente, con indicación de voltaje, en la cocina y cuartos de aseo.

C) Combustible.- Deberá facilitarse, en su caso, el combustible necesario para la cocina, calentador de agua y calefacción.

D) Recogida de basuras.- En caso de que no exista un sistema de eliminación de basuras deberá asegurarse su recogida diaria.

E) Ascensor.- Cuando situados los alojamientos en edificios que tengan, además del bajo, cuatro o más pisos, estén en planta superior a la tercera.

### 5ª PERSONAL DE SERVICIO

Existirá un vigilante, con residencia en el propio edificio o en sus inmediaciones, quien asumirá, en el caso de no existir conserjería-recepción, las funciones que se determinan en el apartado A) del artículo siguiente.

## Artículo 10

Aquellos bloques o conjuntos de estos alojamientos que sean explotados en su totalidad o en diez o más de sus unidades por una misma Empresa, deberán poseer, además de las condiciones mínimas del artículo anterior, las siguientes:

A) Conserjería-recepción.- Constituirá el centro de relación con los clientes a efectos administrativos, asistenciales y de información. Estará debidamente atendida por personal capacitado, al que corresponderá llevar el libro-registro de ocupantes; cerciorarse de la identidad de éstos a la vista de sus documentos nacionales de identidad o pasaportes; recibir y guardar la correspondencia de los clientes hasta su entrega; atender las llamadas telefónicas; custodiar las llaves de los alojamientos; resolver o tramitar las reclamaciones de los clientes relativas al buen funcionamiento, conservación y limpieza, adoptando las medidas que sean pertinentes. En esta dependencia obrarán el libro oficial de Reclamaciones y el libro-ficha de Inspección.

Excepcionalmente no se exigirá conserjería-recepción cuando se trate de la explotación de un bloque o conjunto integrado por menos de diez alojamientos clasificados en segunda o tercera categoría, asumiendo en este caso los cometidos del personal de dicha dependencia el vigilante a que se refiere el número 5 del artículo anterior.

B) Teléfono.- Existirá un aparato telefónico en lugar que permita su utilización a cualquier hora por los clientes.

C) Servicios de lavandería y limpieza de los alojamientos.- La Empresa explotadora ofrecerá a los clientes los mencionados servicios, los cuales podrán ser prestados directamente por la propia Empresa o concertados.

## Artículo 11

En todos los alojamientos o conjuntos de éstos la instalación de maquinarias y útiles relativos a la refrigeración, calefacción y ascensores, cualquiera que sea el sistema de funcionamiento, deberá reunir aquellas condiciones técnicas exigidas por los Organismos competentes, y se efectuará de tal modo que se eviten los ruidos y vibraciones, con arreglo a los procedimientos técnicos pertinentes. La ventilación será directa o forzada en todas las dependencias. Las instalaciones de servicios sanitarios, así como la eliminación de basuras y aguas residuales, deberá ajustarse a las normas sanitarias establecidas en la legislación vigente. Las conducciones de agua dispondrán de instalaciones precisas para facilitar su periódica limpieza. Existirán aparatos protectores contra incendios.

## CAPÍTULO III. DE LAS CATEGORÍAS

## Artículo 12

1. Los alojamientos turísticos comprendidos en la presente Ordenación se clasificarán, en atención a sus instalaciones y servicios, en las categorías de «lujo», «primera», «segunda» y «tercera».

2. La categoría de los bloques o conjuntos a que se refiere el art. 10 vendrá determinada por la que corresponda a la mayoría de los alojamientos que los integran.

## Artículo 13

Los alojamientos de categoría de «lujo» deberán reunir como mínimo, además de las condiciones exigidas en el artículo noveno, las siguientes

### A) Condiciones generales:

- Instalados en edificios cuya situación y aspecto corresponde a la categoría del alojamiento.
- Construidos con materiales de gran calidad.
- Ascensores de subida y bajada, cuando situados los alojamientos en edificio que tenga, además del bajo, dos o más pisos, estén en planta superior a la primera.
- Montacargas.
- Aire acondicionado, graduable por el propio usuario.
- Agua caliente permanentemente.
- Teléfono, con comunicación directa o a través de centralita.

### B) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA PIEZA:

- Dormitorios.- Se reservarán 7 metros cuadrados de superficie para cada cama individual, 12 metros cuadrados para cada cama de dos plazas y 5 metros cuadrados para cada litera.
- Cuarto de baño.- Dotado de bañera, ducha, lavabo, bidé e inodoro, todos de gran calidad. Paredes recubiertas de mármol o azulejos hasta el techo. Si la capacidad del alojamiento excediera de cuatro plazas contará con otro cuarto de baño o de aseo.
- Sala de estar-comedor.- Tendrá una superficie de 4 metros cuadrados por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 16 metros cuadrados.
- Cocina.- Situada en pieza independiente. Será eléctrica o de gas y tendrá cuando menos tres fuegos y horno. Fregadero de porcelana, mármol o acero inoxidable. Armarios metálicos. Frigoríficos. Plancha eléctrica. Extractor de humos.
- Mobiliario y decoración.- Amueblados y decorados de modo que se consiga el tono de distinción que la categoría del alojamiento requiere.

## Artículo 14

Los alojamientos de «primera» categoría deberán reunir cómo mínimo, además de las condiciones exigidas en el artículo noveno, las siguientes

### A) CONDICIONES GENERALES:

- Instalados en buenos edificios.
- Construidos con materiales de primera calidad.
- Ascensor de subida y bajada, cuando situados los alojamientos en edificio que tenga además del bajo tres o más pisos, estén en planta superior a la segunda.
- Calefacción.
- Agua caliente permanentemente.

### B) CONDICIONES PARTICULARES DE CADA PIEZA

- Dormitorios.- Se reservarán 6,5 metros cuadrados de superficie para cada cama individual, 11 metros cuadrados para cada cama de dos plazas y 4,5 metros cuadrados para cada litera.
- Cuarto de baño.- Dotado de bañera, ducha, lavabo, bidé e inodoro, todos de primera calidad. Paredes recubiertas de azulejos hasta el techo. Cuando la capacidad del alojamiento exceda de cinco plazas contará con otro cuarto de baño o de aseo.
- Sala de estar-comedor.- Tendrá una superficie de 3 metros cuadrados por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 12 metros cuadrados.



- Cocina.- Será eléctrica o de gas y tendrá, cuando menos, tres fuegos y hornos. Fregadero de porcelana, mármol o acero inoxidable. Armarios metálicos. Frigoríficos. Plancha eléctrica. Campana para humos.

- Mobiliario y decoración - Muebles y decoración apropiados para lograr un ambiente de buen gusto y «confort».

## Artículo 15

Los alojamientos de «segunda» categoría deberán reunir como mínimo, además de las condiciones exigidas en el artículo noveno, las siguientes

A) Condiciones generales:

- Construcción de buena calidad.

- Ascensor cuando situados los alojamientos en edificio que tenga, además del bajo, tres o más pisos, estén en planta superior a la segunda.

- Calefacción.

- Agua caliente.

B) Condiciones particulares de cada pieza:

- Dormitorios.- Se reservarán 6 metros cuadrados de superficie para cada cama individual, 10 metros cuadrados para cada cama de dos plazas y 4 metros cuadrados para cada litera.

- Cuarto de baño.- Dotado de bañera o «polibán», ducha, lavabo e inodoro. Paredes alicatadas hasta 1,80 metros de altura. Cuando la capacidad del alojamiento exceda de cinco plazas contará con otro cuarto de baño o aseo.

- Sala de estar-comedor.- Tendrá una superficie de 2,5 metros por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 10 metros cuadrados.

- Cocina.- Podrá emplearse cualquier sistema de combustión y tendrá cuando menos dos fuegos y horno.

## Artículo 16

Los alojamientos de «tercera» categoría deberán reunir las condiciones -mínimas exigidas en el artículo noveno de la presente Ordenación.

## Artículo 17

En los supuestos a que se refiere el art. 10 de la presente Ordenación se exigirán, además, de las condiciones requeridas en el mencionado precepto y de las que correspondan, según la categoría, conforme a los artículos anteriores, las siguientes:

A) BLOQUES O CONJUNTO DE ALOJAMIENTOS DE CATEGORÍA DE «LUJO»:

Conserjería-recepción atendida por personal uniformado.

Mozo de equipajes y mensajeros o botones. Salón social debidamente amueblado y decorado, salvo que el vestíbulo, por su capacidad y demás características, esté acondicionado para este fin.

- La centralita de teléfonos, atendida permanentemente.

- Vertedero de basuras con colector en cada planta.

- Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes.

- Servicios de bar y de restaurante o cafetería prestados en los alojamientos a petición de los clientes.

B) BLOQUES O CONJUNTOS DE ALOJAMIENTOS DE «PRIMERA» CATEGORÍA:

- Conserjería - recepción atendida por personal uniformado.

- Mozo de equipajes.

- Sala de espera.

- Comunicación telefónica entre los alojamientos y conserjería-recepción.

- Aparcamiento para uso exclusivo de los clientes.

C) BLOQUES O CONJUNTOS DE ALOJAMIENTOS DE «SEGUNDA» CATEGORÍA:

- Mozo de equipajes.

- Comunicación telefónica de cada planta con conserjería-recepción.



## Artículo 18

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, ponderando en su conjunto la concurrencia de las expresadas condiciones, podrá discrecionalmente dispensar de alguna o algunas de ellas cuando así lo aconsejen las características especiales del alojamiento o el número, calidad y demás circunstancias de las condiciones existentes.

## Artículo 19

La Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, mediante expediente, en el que se oirá al interesado, podrá revisar la categoría otorgada a los alojamientos, asignándoles otra inferior cuando su estado de conservación o la calidad de los servicios que presten no les haga merecedores a la que ostentan.

# CAPÍTULO IV. DE LOS SERVICIOS Y DE LOS PRECIOS

## SECCIÓN PRIMERA. De los servicios

### Artículo 20

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

2. En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los siguientes servicios:

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

3. Tendrán la consideración de servicios comunes comprendidos en el precio del alojamiento:

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

### Artículo 21

1. Las Empresas podrán ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estimen oportuno, sin más requisito que dar la debida publicidad a los precios de los mismos en la forma indicada en el art. 29 de esta Ordenación y expedir justificantes de los pagos que por estos conceptos efectúen los clientes, cuyos duplicados deberán ser conservados por las Empresas durante el plazo de un año, a contar desde la fecha de su expedición.

2. Las Empresas explotadoras de los alojamientos serán responsables de la correcta prestación de estos servicios complementarios, aun cuando los mismos estén a cargo de terceras personas.

## SECCIÓN SEGUNDA. De los precios

### Artículo 22

Los precios a percibir por el alojamiento serán fijados libremente por las Empresas conforme a lo preceptuado en este capítulo.

### Artículo 23

1. Anualmente las citadas Empresas deberán comunicar a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas los precios máximos que fijen a los diferentes tipos de alojamientos según su capacidad, pudiendo aplicar libremente los que estimen convenientes en atención a la demanda, condiciones del alojamiento o cualquier otra circunstancia, sin que en ningún caso excedan de dichos máximos.

2. En las declaraciones deberán hacerse constar los precios máximos que por el alojamiento mensual serán de aplicación en cada mes del año.

### Artículo 24

1. Cuando el alojamiento se contrate por períodos de tiempo menores de un mes, las Empresas podrán aplicar un recargo de hasta un 20 por 100 sobre el precio máximo que proporcionalmente corresponda a dicho período.

2. En el caso de que se contrate por tiempo que abarque días de diferentes meses, el precio máximo se determinará sumando los que correspondan a los días de los meses comprendidos en el período contratado.

## Artículo 25

Los precios máximos que se comuniquen a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas no podrán ser alterados durante el transcurso del año a que se refieran.

## Artículo 26

1. Las declaraciones de precios máximos habrán de formularse por ejemplar quintuplicado conforme al modelo oficial. Dos ejemplares se entregarán en el Sindicato Provincial de Hostelería y Actividades Turísticas, y los otros tres con el previo visado de dicho Sindicato, deberán ser presentados durante el mes de mayo del año precedente a aquel en que hayan de regir en la Delegación Provincial de este Ministerio que corresponda al lugar del establecimiento, la cual elevará con su informe uno de los ejemplares a la Dirección General de Empresas y actividades Turísticas, devolviendo otro, como justificante de presentación, al interesado.

2. La falta de presentación de la declaración de precios en el plazo fijado supondrá que continuarán rigiendo los últimamente comunicados con el mismo carácter de inalterables a que se refiere el artículo anterior, sin perjuicio de la obligación inexcusable de la Empresa de comunicar anualmente los datos relativos a instalaciones y servicios que figuran en el modelo oficial.

## Artículo 27

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

## Artículo 28

1. Los precios máximos mensuales fijados a cada tipo de alojamiento figurarán en un cartel, cuyo modelo será facilitado por las Delegaciones Provinciales de Información y Turismo, el cual deberá colocarse en la recepción-conserjería, en lugar destacado y de fácil localización.

2. Cuando no existiere la mencionada oficina, en cada alojamiento figurarán, asimismo, en cartel cuyo modelo será facilitado por las Delegaciones Provinciales, los precios máximos mensuales que le sean de aplicación.

## Artículo 29

Las Empresas deberán dar publicidad a los precios de todos y cada uno de los distintos servicios complementarios que ofrezcan mediante la exhibición, en lugar de fácil localización y que permita su lectura sin dificultad, de listas o carteles en los que se consignará claramente y por separado el precio de cada servicio.

# CAPÍTULO V. DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

## SECCIÓN PRIMERA. De la reserva de alojamientos

## Artículo 30

Los alojamientos a que se refiere La presente Ordenación podrán ser objeto de reserva mediante el oportuno acuerdo entre las partes y con sujeción a lo dispuesto en los artículos siguientes:

## Artículo 31

1. Las Empresas podrán exigir, al formalizar una reserva, que los clientes anticipen, en concepto de arras o señal, un porcentaje del precio que, como máximo, consistirá:

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

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

## Artículo 32

1. En los casos de anulación de reserva, la Empresa deberá reintegrar al cliente la suma recibida como arras o señal, pudiendo retener en concepto de indemnización:

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

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

2. Cuando la anulación se efectúe con menos de siete días de antelación la Empresa podrá retener la totalidad de la señal.

## Artículo 33

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

## SECCIÓN SEGUNDA. De la ocupación de los alojamientos

### Artículo 34

El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las cinco de la tarde del primer día del periodo contratado, y terminará a las doce de la mañana del día siguiente a aquel en que finaliza dicho periodo.

### Artículo 35

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

2. En todo caso los servicios a que se refiere el número 2 del art. 20 deberán ser facilitados por la Empresa desde el mismo momento en que se ocupe el alojamiento.

3. Se entenderá que los clientes están conformes con los muebles y enseres que figuran en el inventario, así como con su perfecto estado de conservación y utilización si en el momento de la firma del mismo no formulan objeción.

### Artículo 36

1. Será requisito inexcusable para ocupar los alojamientos la previa inscripción de los clientes en el libro-registro de ocupantes, mediante la exhibición de sus documentos de identidad o pasaportes.

2. En dicho libro, que deberá estar debidamente diligenciado por la correspondiente Delegación. Provincial de Información y Turismo, constarán los nombres y apellidos, nacionalidad, edad y fechas de entrada y salida de cada ocupante, con determinación del alojamiento que ocupa.

## SECCIÓN TERCERA. Del Director

### Artículo 37

En los bloques o conjuntos de alojamiento clasificados en las categorías de «lujo» y «primera» que consten de 30 o más unidades y en los de «segunda» y «tercera» que cuenten con un mínimo de 50 deberá existir un Director que reúna las condiciones exigidas en el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas.

### Artículo 38

Los Directores serán considerados, a efectos del cumplimiento de esta Ordenación, como representantes legales de las Empresas y tendrán, entre otras, las siguientes obligaciones:

a) Cuidar del buen régimen de funcionamiento de los alojamientos y de su conjunto, y en especial de que el trato a los clientes por parte del personal sea amable y cortés.

b) Comunicar a la autoridad competente o a sus agentes cualquier alteración del orden público, comisión de delitos o sospecha sobre la identidad de los clientes.

c) Dar cuenta a la autoridad sanitaria más próxima de los casos de enfermedad contagiosa de que tengan conocimiento.

d) Comunicar a la correspondiente Delegación Provincial de Información y Turismo toda reclamación sentada en el Libro Oficial de Reclamaciones dentro: de las veinticuatro horas siguientes a su inserción.

### Artículo 39

La designación del Director corresponde a las Empresas, que deberán notificar los nombramientos a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas a través de la Delegación Provincial correspondiente, según lo preceptuado en el art. 14, párrafo segundo del Estatuto Ordenador.

## Artículo 40

En aquellos alojamientos turísticos en los que no exista Director el incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el art. 38 será imputable al titular del establecimiento.

# SECCIÓN CUARTA. De los derechos y obligaciones de las Empresas y de los clientes

## Artículo 41

1. El importe total del alojamiento deberá ser satisfecho por el cliente, salvo pacto en contrario, en el momento de la ocupación.
2. Si haciendo uso de lo dispuesto en el art. 31 la Empresa hubiera exigido alguna cantidad por reserva del alojamiento, ésta deberá ser deducida en el momento de satisfacer el precio pactado.

## Artículo 42

1. Las Empresas podrán exigir para responder de la pérdida o deterioro de las instalaciones, mobiliario y enseres que sean imputables a los clientes, así como el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato, el depósito en el momento de ocupar el alojamiento de una cantidad no superior al 25 por 100 del importe total del precio pactado.

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

3. La retención indebida de la totalidad o parte de la fianza será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el art. 60.

## Artículo 43

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

## Artículo 44

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

## Artículo 45

1. Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre la Empresa y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos.

2. Las Empresas podrán establecer en los contratos, como garantía del cumplimiento por los clientes de la obligación a que se refiere el apartado anterior, el derecho a percibir, en concepto de indemnización, una suma equivalente al triple del precio máximo que corresponda a los días que excedan de aquel en que debió desocuparse el alojamiento.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será obstáculo para el ejercicio de los demás derechos y acciones civiles y penales, que pudieran corresponder a la Empresa, así como para que ésta cese en la prestación de los servicios a que se refiere el art. 20 de la presente Ordenación, que, por término del contrato, no está obligada a continuar prestando.

## Artículo 46

1. Queda prohibido a los clientes:

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

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

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

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

- e) Realizar cualquier actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público.
- f) Introducir animales si la Empresa lo prohíbe de modo expreso.
- g) Utilizar, sin autorización escrita de la Empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros a que se refiere el número 1 del art. 20.

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

## Artículo 47

Se considerará depósito necesario el de los efectos introducidos por los clientes en los alojamientos, siempre que éstos formen parte de un bloque o conjunto en el que exista conserjería recepción, respondiendo las Empresas, como tales depositarias, de su pérdida o deterioro en las condiciones establecidas en los arts. 1.783 y 1.784 del Código Civil.

## Artículo 48

1. Las Empresas deberán tener a disposición de los clientes un Libro Oficial de Reclamaciones, cuya existencia se anunciará en lugar de fácil lectura para los mismos. Este libro será facilitado por las Delegaciones provinciales de Información y Turismo y llevará anexos el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas y la presente Ordenación.

2. Las Empresas quedan obligadas a dar cuenta a la Delegación Provincial de Información y Turismo de toda reclamación sentada en el libro, dentro de las veinticuatro horas siguientes a su inserción, mediante la presentación de dicho libro en el cual se estampará la oportuna diligencia, o mediante escrito en el que deberá reproducirse la queja de modo literal y del que podrá pedirse recibo en el acto de presentarlo.

3. En toda reclamación harán constar los clientes su nombre, domicilio y número del documento oficial de identidad, así como la fecha en que formulan la queja.

## Artículo 49

1. Las Empresas deberán facilitar la función inspectora atribuida al Ministerio de Información y Turismo mediante la exhibición obligatoria de cuantos documentos sean precisos para el adecuado cumplimiento de dicha función, permitiendo asimismo el acceso a las distintas dependencias que deban ser objeto de aquélla.

2. A disposición de los Inspectores del Departamento, existirá un libro-ficha de inspección, a fin de que los mismos consignen en él la fecha, motivo y resultado de cuantas visitas realicen a los alojamientos.

# CAPÍTULO VI. DE LA CONTRATACIÓN DE ALOJAMIENTO

## Artículo 50

La contratación de alojamiento en apartamentos, «bungalows», villas o establecimientos similares de carácter turístico se formalizará siempre por escrito, en un contrato que contendrá necesariamente las cláusulas, tanto generales como particulares, del contrato-tipo que figura como anexo de la presente Ordenación.

## Artículo 51

1. Las Empresas extenderán los citados contratos por duplicado, firmando ambas partes los dos ejemplares y quedando un ejemplar en poder de cada una.

2. A los efectos de la presente Ordenación, las Empresas deberán conservar en sus establecimientos, durante el plazo de un año, los contratos que suscriban.

## Artículo 52

Cuantas ofertas de alojamiento se formulen, tanto directamente como a través de intermediarios, deberán ir acompañadas de un modelo del correspondiente contrato, con expresión de los datos relativos al alojamiento que figuran en la cláusula segunda de las particulares del contrato-tipo y la firma o sello de la Empresa oferente.

A tal efecto se hará constar que dicho modelo se acompaña a la oferta a título meramente informativo.

## Artículo 53

La publicidad que realicen las Empresas por cualquier medio, directamente o por mediación de tercero, en relación con los distintos tipos de alojamiento que ofrezcan, deberá ajustarse siempre a la realidad en cuanto a la situación, características y condiciones de los mismos, sin contener apreciaciones subjetivas que puedan inducir a error o confusión.

## Artículo 54

El incumplimiento de las prescripciones del presente capítulo, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa del mismo derivada, no afectará a la validez del contrato. Serán nulas, sin embargo todas aquellas cláusulas que se opongan a las normas de la presente Ordenación, cuya aplicación prevalecerá entre las partes.

# CAPÍTULO VII. DE LA ACTIVIDAD DE MEDIACIÓN EN LA CONTRATACIÓN DE ALOJAMIENTO

## Artículo 55

Es actividad turística, a tener de lo dispuesto en el número 3 del art. 1º del Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas, la mediación, de modo habitual y con ánimo de lucro, en la contratación de los alojamientos a que se refiere la presente Ordenación, quedando sujeta, por tanto, a lo dispuesto en el citado Estatuto Ordenador y en este capítulo

## Artículo 56

Para el ejercicio de la citada actividad será requisito indispensable la previa autorización por escrito de las Empresas explotadoras de los alojamientos objeto de los contratos en que intervengan los citados mediadores.

## Artículo 57

Las Empresas explotadoras de los alojamientos serán subsidiariamente responsables de los perjuicios que, imputables a los mediadores que hayan autorizado, puedan derivarse para los clientes por información inexacta respecto de las características y circunstancias de los alojamientos y sobre las condiciones de contratación.

# CAPÍTULO VIII. DEL FOMENTO, PROTECCIÓN, RECOMPENSA Y SANCIÓN DE LAS EMPRESAS

## Artículo 58

El Ministerio de Información y Turismo fomentará el ejercicio de la actividad de alojamiento en apartamentos, «bungalows», villas y establecimientos similares mediante la autorización de préstamos para la construcción, ampliación y modernización de dichos alojamientos, en la forma y condiciones establecidas en la legislación sobre crédito hotelero y para construcciones turísticas.

## Artículo 59

El Ministerio de Información y Turismo promoverá la edición de una guía de alojamientos turísticos que obtengan la autorización a que se refiere el art. 3º, con expresión de su categoría, capacidad, servicios y precios máximos.

## Artículo 60

1. Las infracciones que se cometan contra lo prescrito en esta Ordenación darán lugar a responsabilidad administrativa, la cual se hará efectiva mediante la imposición de una o varias de las sanciones establecidas en el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas.

2. El ejercicio clandestino de la actividad regulada en la presente Ordenación será considerado como intrusismo y dará lugar a responsabilidad administrativa.

# DISPOSICIONES TRANSITORIAS

## Primera

En el plazo de un año, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenación, todas las Empresas que actualmente proporcionan alojamiento en apartamentos, villas, «bungalows» o establecimientos similares de carácter turístico deberán adecuar las instalaciones de los mismos a las exigencias que, para la categoría que deseen ostentar, se establecen en el capítulo III.

## Segunda

Dentro del mismo plazo de un año, los titulares de los establecimientos a que se refiere la disposición anterior deberán solicitar de la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas que se señale Categoría a sus alojamientos, a cuyo fin presentarán las

oportunas solicitudes, conforme a modelo oficial, en la Delegación Provincial correspondiente, acompañando los documentos que se mencionan en el art. 3º y cuya tramitación se ajustará a lo establecido en el citado precepto, salvo por lo que se refiere al plazo para otorgar la clasificación provisional, que será de tres meses.

La Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, al otorgar la clasificación definitiva, tendrá en especial consideración lo dispuesto en el art. 18 de esta Ordenación.

## Tercera

En tanto tiene lugar la clasificación a que se refiere la disposición transitoria anterior, los alojamientos ostentarán la categoría que en su momento hayan declarado las Empresas o, en su caso, determinado el Delegado provincial de Información y Turismo.

## Cuarta

Los titulares de los establecimientos cuya apertura tenga lugar con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenación estarán obligados a formular previamente la declaración de precios a que se refiere el art. 23.

## Quinta

Excepcionalmente, la presentación de las declaraciones de precios máximos, a que se refiere el art. 26, tendrá lugar, respecto a los de 1968, durante el mes de octubre del presente año.

## Sexta

Las Empresas que se hubieran comprometido a facilitar alojamiento en el año 1967 mediante contratos suscritos con anterioridad a la fecha de publicación de la presente Ordenación prestarán aquél en las condiciones estipuladas en dicho contrato, aun cuando no sean conformes a las prescripciones de esta Ordenación.

## Séptima

Las disposiciones transitorias 1ª, 2ª, 3ª y 6ª serán de aplicación a aquellos establecimientos comprendidos en el art. 2º de la Ordenación. debiendo, por lo que se refiere a las declaraciones de precios, sujetarse a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Información y Turismo de 28 de marzo de 1966.

# DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Orden de este Ministerio de 30 de julio de 1.466 a la entrada en vigor de esta Ordenación.

## CONTRATO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO

DIRECCIÓN DE EMPRESAS Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS.

Alojamiento (Apartamento, «bungalow», villa, etc.)

Denominación

Categoría del bloque o conjunto

Localidad

Provincia

## CONTRATO - TIPO DE ALOJAMIENTO TURISTICO

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

PRIMERA. El alojamiento me concierne por el plazo de ....., desde el día .....  
al ....., ambos inclusive.



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

TERCERA. El precio del alojamiento por el período total contratado es de . . . . . pesetas, que de acuerdo con la declaración anual formulada por la Empresa a la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas y con lo dispuesto en los arts. 23 y 24 de la «Ordenación de apartamentos, «bungalows» y alojamientos similares de carácter turístico» corresponde a dichos alojamientos y período.

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

. . . . .  
. . . . .

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

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

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

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

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

Firma de la empresa

.

Firma del cliente,

.

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

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

Deberán consignarse todos los datos a los que se refieren las cláusulas del contrato. Los contratantes podrán agregar cuantas estipulaciones estimen pertinentes, siempre que las mismas no se opongan a lo preceptuado en la «Ordenación de apartamentos», «bungalows» y alojamientos similares de carácter turístico».

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

### **CONDICIONES GENERALES**

1ª Normas aplicables.- El presente contrato se regirá por las estipulaciones de las partes, por lo dispuesto en la «Ordenación de apartamentos, «bungalows» y alojamientos similares de carácter turístico», aprobada por Orden ministerial de ..... de ..... y, en su defecto, por las normas de Derecho común que le sean aplicables.

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

3ª Servicios anejos al alojamiento. El alojamiento comprende el uso y goce pacífico del apartamento, «bungalow» o villa, de los servicios e instalaciones anejos a él y de los comunes al bloque o conjunto en que se encuentre piscinas, parques infantiles, aparcamientos,

etcétera). En el precio del alojamiento estarán siempre comprendidos los suministros de agua, electricidad y combustibles, la entrega del alojamiento y ropas del mismo en debidas condiciones de limpieza y la recogida de basuras (art. 20).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Prohibiciones a los clientes.- Queda prohibido a los clientes: a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo por pequeñas que éstas sean, sin autorización escrita de la Empresa; b) Alojar mayor número de personas que las que correspondan a la capacidad máxima fijada al alojamiento; c) Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos a aquellos para los que se ha contratado; d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables, u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble; e) Realizar cualquier actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público; f) Introducir animales si la Empresa lo prohíbe de modo expreso; g) Utilizar sin autorización escrita de la Empresa, aparatos que alteren sensiblemente los consumos previstos en los suministros a que se refiere el número dos del art. 20. El incumplimiento por los clientes de alguna de las prohibiciones establecidas en este artículo facultará a la Empresa para rescindir el contrato, con devolución de la mitad del importe del alojamiento correspondiente al período de tiempo no transcurrido reteniendo la otra mitad en concepto de indemnización (art. 46).

19. Responsabilidad por pérdida o deterioro de los efectos introducidos por los clientes.- Se considerará depósito necesario el de los efectos introducidos por los clientes en los alojamientos, siempre que éstos formen parte de un bloque o conjunto en el que exista Conserjería - Recepción, respondiendo las Empresas, como tales depositarias, de su pérdida o deterioro, en las condiciones establecidas en los arts. 1783 y 1784 del Código Civil (art. 47).

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