

TEMA 4 APARTAMENTOS TURÍSTICOS

1. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Esta normativa comprende:

- apartamentos turísticos.
- Villas.
- Chalet.
- Bungalow.

Sometidas a un doble régimen jurídico.

1. Este tipo de unidades de alojamiento pueden ser objeto de alquiler privado entre particulares.

Se trata de un negocio ocasional, esporádico y no empresarial y jurídicamente es un contrato de arrendamiento sometido a la LAU.

El propietario que hace las funciones de arrendador cede al turista arrendatario o inquilino, la mitad de alojamiento, apartamento, villa, chalet o bungalow a cambio de precio. Se trata de una cesión de la posesión temporalmente y en la que no existe por parte del propietario ninguna otra obligación adicional. El propietario del inmueble cedido sólo se compromete a transmitir la posesión de dicho inmueble, sin prometerle al inquilino ningún otro servicio complementario o adicional.

No se trata de una actividad turística aunque el fin último del contrato sea vacacional.

En consecuencia no requiere autorización administrativa previa, ambas partes del contrato son particulares.

2. explotación de forma habitual, profesional de la actividad de alquilar las unidades de alojamiento, en este caso, es un contrato entre una empresa turística y un particular, por lo tanto requiere autorización administrativa

Si hay un negocio jurídico mercantil ya que una de las partes es el empresario extrahotelero de apartamentos turísticos de uso vacacional y la otra parte es un consumidor. Además, el cliente de este tipo de contrato a diferencia del caso anterior, no sólo paga el precio de la unidad de alojamiento sino también una serie de asistencias o servicios complementarios a los que está obligado la empresa.

La diferencia entre ambos es que el particular (caso 1) no está sometido al riguroso procedimiento de autorización administrativa, ni a la inspección ni a la posible sanción turística. Esto dio lugar a que empresas que funcionaban como tal jurídicamente estuvieran realizando alquileres privados, situación que produce fraude de ley.

Para aclarar la situación es clave LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO de 16 de junio de 1982, que marca la línea divisoria en la prestación de servicios o en asistencia complementaria al cliente, de tal modo que la empresa que oferte apartamentos con esos servicios esté o no autorizada, tendrá la consideración de empresa turística apartamento turístico, incurriendo además en infracción administrativa por ejercer una actividad turística de forma clandestina o sin autorización.

En cuanto a la normativa aplicable a la empresa turística/apartamento turístico, es a nivel estatal. ORDEN del 67 modificada por REAL DECRETO 1982. Pocas son las CCAA que han legislado en materia de

apartamentos turísticos, aunque en las leyes de turismo si se contemple esta forma de empresas de alojamiento, se hace de forma genérica y las únicas CCAA que tienen normativa propia y específica sobre apartamentos turísticos son:

- Asturias. Baleares. Canarias. Cataluña. País Vasco. Comunidad Valenciana.

Por lo que en el resto de autonomías es plenamente aplicable la normativa estatal 1967 modificada en 1982.

Según esta normativa se define apartamento turístico como:

Conjunto de unidades de alojamiento que pueden ser apartamentos, villas, bungalow, chalet y similares, ofrecidos empresarialmente ya de forma habitual para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos y dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipos para su inmediata ocupación.

Una figura muy similar es la de HOTEL APARTAMENTO y similar porque ambas empresas el cliente tiene que disponer de todos los medios y utensilios para su autoabastecimiento, pero existen entre ambas empresas 3 diferencias:

- régimen jurídico que se aplica a la estancia en un apartamento turístico. Es muy distinto al del hotel apartamento, entre otras cosas porque el apartamento turístico está pensando para estancias de mayor duración que las del hotel apartamento.
- Servicios complementarios a la estancia que se ofrecen en un hotel apartamento nada tiene que ver con los que se ofertan en un apartamento turístico. Ej.: limpieza diaria.
- Arquitectónicamente la estructura de una empresa hotel apartamento tampoco tiene nada que ver con la del apartamento turístico precisamente porque el hotel apartamento necesita mucho más personal de mantenimiento y por tanto habitaciones para ese personal que el apartamento turístico no tiene.

Las empresas de APARTAMENTOS TURÍSTICOS tienen dos modalidades:

1. MODALIDAD DE BLOQUES:

Edificio o edificios integrados por unidades de alojamiento llamadas apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una unidad de explotación.

2. MODALIDAD DE CONJUNTOS:

Apartamentos situados en distintos edificios y/o villas, chalet, explotados bajo una unidad de dirección.

La diferencia clave entre un sistema y otro es la agrupación de las unidades de alojamiento que caracteriza al bloque frente a la dispersión que caracteriza al conjunto.

A la empresa de apartamento turístico precisamente porque el cliente paga por adelantado se le exige constituir una fianza que garantice la cobertura de posibles responsabilidades, así como la retribución de las cantidades cobradas anticipadamente en caso de que el servicio sea incorrecto o defectuoso.

Únicamente, no se exigirá la fianza en el caso de que la empresa explotadora sea al mismo tiempo propietaria de los inmuebles y así lo acredite ante la administración turística competente.

Es decir, en esos supuestos, cuando el explotador de la empresa apartamento turístico no es propietario sino que es poseedor por cualquier otro título jurídico, habrá que presentar como requisito de la autoridad administrativa para actuar como empresa apartamento turístico por escrito, el título que habilite a esa posesión, contrato de arrendamiento (usufructo) copia de la hoja del bien en el que figure la inscripción

registral del usufructo.

CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES A TODOS LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

La norma (´67 modificada ´82) establece unas condiciones mínimas comunes a todos los apartamentos turísticos, se trata de requisitos básicos que han de cumplir los apartamentos cualquiera que sea su clase (bloque o conjunto) denominación o categoría.

1. **CAPACIDAD:** en un apartamento viene determinada por el número de camas en dormitorios más el número de camas convertibles existentes en otros cuartos. Para calcular la capacidad de un concreto apartamento se le ponen dos precisiones.

A) las camas de hasta 1´35 m se entienden de una plaza. A partir de esa anchura una cama computa dos plazas a efectos de capacidad.

B) el número de camas supletorias/convertibles, se limita y estas no pueden exceder del 50% de las camas fijas.

2. **COMPOSICION:** como mínimo

– Dormitorio.

– Baño/aseo.

– Sala de estar/comedor

– cocina.

Los dormitorios se consideran aquellas partes del apartamento destinadas exclusivamente a esa finalidad.

En todas las categorías debe tener, ventilación directa y estar dotados de armarios.

En los dormitorios se permite instalar tantas camas como permita la superficie y como mínimo de 6 metros para cama individual y 10m para dobles.

Se permite la instalación de literas siempre que la altura del dormitorio lo permita, mínimo 2 metros y medio. Aumentará si aumenta la categoría.

Cuartos de baños/aseos.

En número suficiente y con la regla de que cuando la capacidad del alojamiento (conforme a las reglas de las camas) exceda de 6 plazas existirán 2 piezas de este tipo. Ventilación forzada.

Sala de estar/comedor.

Tiene que tener ventilación directa. Su superficie depende de las categorías, estableciéndose un mínimo de 9 metros cuadrados. En la sala de estar es donde pueden instalarse las camas convertibles, siempre en la proporción de no exceder del 50% de las fijas.

Excepcionalmente sólo en Apartamentos turísticos de 1 o 2 plazas se podría instalar una cama de menos de 1´35, si es más pequeña no hay supletorias.

Se permite que la zona de estar no esté aislada como tal, sino que forme una parte del propio dormitorio, es decir, en este único caso se consiente que ambas estancias, dormitorio y sala de estar se unifiquen en una sola, exigiendo además que la superficie permita acoger ambos tipos de mobiliario.

Cocina: Se permite que tenga ventilación directa y forzada. Tiene que estar dotada de todo tipo de utensilios para la conservación y preparación de alimentos y se exige como mínimo fregadero, despensa, frigorífico, horno y fuego cualquiera que sea su sistema de alimentación.

También excepcionalmente, cuando el apartamento tenga una capacidad de 1 o 2 plazas se permite que la cocina esté integrada en el salón– dormitorio. Siempre que la superficie lo permita y que exista un sistema para la correcta eliminación de humos y olores (como mínimo tendrá 2 cuartos de baño y el resto)

3. MOBILIARIO Y EQUIPO DEL APARTAMENTO TURISTICO.

Han de ser adecuados a la capacidad y además a la categoría. Se entiende por mobiliario y equipo, todos los muebles que componen la decoración del apartamento, el menaje, las ropas de cama y mesa y los utensilios de limpieza y cocina (no incluido en el precio)

4. INSTALACIONES Y SERVICIOS.

Todos los apartamentos turísticos tienen que estar dotados de agua corriente, energía eléctrica con indicación del voltaje, sistema de combustible para la cocina, calentador, calefacción, sistema de recogida de basuras y ascensor que se exige cuando los apartamentos estén en bloques de 5 o más plazas.

REQUISITOS MINIMOS CUANDO LA EMPRESA DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EXPLOTA 10 O MAS UNIDADES DE ALOJAMIENTO.

Se trata de requisitos mínimos que según la norma son exigibles cualquiera que sea la modalidad de explotación (bloque o conjunto) y la categoría de la empresa apartamento turístico.

Tiene una determinada entidad que la norma marca en 10 apartamentos, además de las reglas anteriores mínimas, debe ofrecer a los clientes una serie de servicios adicionales porque en esa cifra (10) el legislador comprende que la empresa tiene dimensión suficiente para exigirselas.

Servicios adicionales son servicios comunes que no son exigencias de cada unidad de alojamiento.

1. CONSERJERÍA/ RECEPCIÓN: atendida por personal cualificado, al que corresponde registrar a los viajeros y comprobar su identidad, recibir y guardar la correspondencia, tramitar reclamaciones, atender llamadas telefónicas y custodiar las llaves. En los casos en los que no se exige conserjería/ recepción, es decir, cuando tiene menos de 10 unidades de alojamiento tiene que existir un vigilante con residencia en el propio edificio o en sus proximidades, que será el que cumpla las funciones que corresponden al recepcionista.

2. TELEFONO de uso común situado en las proximidades de la conserjería/ recepción para uso de los clientes a cualquier hora.

3. SERVICIO DE LAVANDERIA Y LIMPIEZA: bien proporcionado por la propia empresa turística o concertada. Este servicio tiene que ofrecerse al cliente, aunque supone un coste adicional, es decir, no está incluido en el precio por día del apartamento.

Aunque la norma como hemos visto exija estos 3 requisitos, con independencia de que la explotación se realice en bloques o conjuntos está claro que su cumplimiento es mucho más sencillo e inexcusable en el caso de la explotación en bloques, ya que la explotación en conjunto sobre todo si las unidades de alojamiento

están muy dispersas entre sí, hacen muy difícil la existencia, sobre todo de la conserjería y del teléfono y por eso, en algunas sentencias se ha dispensado a empresas concretas del cumplimiento de esos dos requisitos, aunque estaban compuestas por más de 10 alojamientos.

CONDICIONES MÍMINAS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS 2ª

Se clasifican en 4 categorías: Lujo, 1ª, 2ª, 3ª.

Las pocas CCAA que han regulado los apartamentos turísticos respetan esta categorización y sólo alguna de ellas han suprimido la 3ª categoría.

Las categorías se identifican con LLAVES siendo respectivamente:

Lujo/ 4llaves, 1ª/ 3 llaves, 2ª/ 2 llaves, 3ª/ 1 llave.

1. ¿qué categoría tendría una empresa de apartamentos turísticos en la que sus unidades de alojamiento fueran entre sí de distinta categoría?

La norma del '67 establecía que la categoría sería la que correspondiera a la mayoría de las unidades de alojamiento. La reforma del '82 establece que la categoría de la empresa de apartamentos turístico será la que corresponda a las 2/3 del total de los alojamientos. Se sube la media con aras de la calidad de la empresa.

Empresas: 50 unidades de alojamiento.

10/ lujo

15/ 1ª

20/ 2ª

51/ 3ª

2. si en una empresa de apartamentos turísticos no todas las unidades de alojamiento de bloque o conjunto están integradas en la explotación:

En este caso la placa distintiva normalizada, figurará en la entrada de acceso de cada una de las unidades de alojamiento destinadas al uso turístico. La placa es rectangular, de color rojo y las letras AT en color oro al igual que las llaves.

La categoría de una empresa AT se determina por sus instalaciones (tanto de las unidades de alojamiento del propio apartamento como de las zonas comunes y por los servicios adicionales que presta al cliente.

CONDICIONES MINIMAS DE LOS AT DE LUJO

Deben estar situados en edificios de gran calidad y buena situación y que la construcción también cumpla con el requisito de excelente calidad.

En este caso se exige ascensor siempre que el edificio tenga planta baja más dos plantas y en este mismo caso, se exige montacargas, aire acondicionado, teléfono en el apartamento no común y agua caliente permanente.

Las superficies de todas las habitaciones que componen el apartamento son las más grandes.

Se prohíbe que la cocina esté integrada en otra habitación, es decir, aunque el apartamento sea de una o dos plazas, la cocina tiene que estar siempre en un cuarto independiente.

Si se permite, sin embargo, en el AT de lujo pero de una o 2 plazas que la sala de estar/comedor esté en el dormitorio (AT de lujo de 1 o 2 plazas mínimo de 3 habitaciones, cocina, baño, salón/dormitorio)

Los baños tienen que ser completos y si la capacidad del apartamento excede de 4 plazas tendrá que estar dotado con un 2º baño.

Todo el mobiliario, menaje, ropa de hogar, de la que tiene que estar dotado el apartamento se exige que sea de gran calidad.

CONJUNTO DE 10 O MÁS APARTAMENTOS TURÍSTICOS DE LUJO

- Conserjería/recepción con personal cualificado.
- Mozo de equipajes y mensajeros o botones.
- Salón social.
- Aparcamiento para uso exclusivo de clientes.
- Servicio de bar y restaurante o cafetería prestado en el mismo alojamiento a petición del cliente. Por supuesto aunque no lo diga la normativa expresamente habrá de existir teléfono común y servicio de lavandería concertado o propio.

CONDICIONES MINIMAS EN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS DE 1ª

Disminuyen los metros cuadrados y la exigencia de las calidades de construcción.

El ascensor se exige cuando estén situados en edificios que tengan planta baja más 3 plantas.

No se exige montacargas, aire acondicionado pero sí calefacción.

No se exige teléfono en el propio apartamento pero sí agua caliente.

Los dormitorios, salones, cuartos de baño y cocina disminuyen también en superficie. Si se permite que cuando la capacidad sea de 1 o 2 plazas, la cocina esté integrada y la única peculiaridad es que cuando el apartamento tenga una capacidad que excede de 5 plazas se exige un 2º baño o aseo.

CONDICIONES MÍNIMAS EN CONJUNTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS DE PRIMERA DE 10 O MÁS UNIDADES.

- Conserjería/recepción con personal uniformado.
- Mozo de equipajes.
- Sala de espera, no salón social.
- Aparcamiento para uso exclusivo de clientes.
- Además, teléfono central, lavandería y de limpieza

CONDICIONES MÍNIMAS EN APARTAMENTOS TURÍSTICOS DE 2ª

Siguen disminuyendo la superficie y las calidades.

Ascensor se exige igual que en 1ª, calefacción y agua caliente.

En cuanto a las piezas del apartamento, no existe ninguna peculiaridad. El cuarto de baño se exige igual que

en 1ª, la distinción en estos casos radica en la calidad del mobiliario y enseres.

3. FUNCIONES DE LOS APARTAMENTO TURÍSTICOS.

PERSONAL

GUARDAS: tienen que existir siempre, cualquiera que sea la categoría de la empresa y cualquiera que sea el número de unidades de alojamiento con las que cuente. En las empresas con menos de 10 unidades de alojamiento el guarda desempeña también las funciones del conserje, que se refiere a la identificación y registro de viajeros. En 10 o más unidades de alojamiento tiene que existir conserje o recepcionista que en función de la categoría estará uniformado o no.

DIRECTOR: se exige en lujo y en 1ª cuando la empresa cuenta con 30 o más unidades de alojamiento y en 2ª y 3ª cuando la empresa cuente con 50 o más unidades de alojamiento.

En el caso de existir director, es el responsable del buen funcionamiento de la empresa y en el caso de no existir, la responsabilidad pasa al empresario (personas físicas o jurídicas)

REGLAS DE OCUPACIÓN: salvo pacto en contrario, el derecho de ocupación del cliente comienza a las 5 de la tarde del primer día del periodo contratado y termina a las 12 de la mañana del día siguiente al último contratado.

Esta norma puede ser alterada expresamente y por escrito mediante un pacto entre las empresas y un concreto cliente.

En el día fijado para la ocupación, el apartamento debe estar perfectamente equipado y limpio. A la entrada del cliente se le entrega un inventario en el que consta, los muebles, enseres y demás bienes de los que consta el apartamento.

CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS CONJUNTOS DE APARTAMENTOS DE 2ª DE 10 O MÁS UNIDADES.

Las condiciones mínimas del apartamento de 3ª categoría son las mínimas de los AT y las mínimas de los bloques o conjunto de 10 o más unidades de alojamiento. Son también las mínimas que marca la ley para este tipo de empresas.

Sólo se exige mozo de equipo. Se exige conserjería/recepción pero no el personal uniformado. Se exige teléfono común y lavandería y limpieza.

PRECIOS

El precio del AT se fija por días y por apartamentos, no por persona.

El precio de cada apartamento está en función de la capacidad asignada al apartamento.

En el precio pactado se entiende incluido los siguientes servicios:

Se calculan a tanto alzado, ya que unos consumirán más que otros.

Agua, energía eléctrica, combustible para calefacción o cocina y servicio de recogida de basuras.

Además el precio del AT comprende el uso propio de la unidad de alojamiento, una serie de servicios

comunes siempre que existan y que por tanto, nunca pueden cobrarse por separado. Entre estos servicios comunes están:

- Piscinas, jardines y terrazas, así como el mobiliario propio de las mismas.
- Parques infantiles y el mobiliario de los mismos.
- Aparcamientos, cuando estén al aire libre y no tengan vigilancia.

Además de estos servicios comunes que van incluidos en el precio, la empresa puede ofertar cuantos servicios complementarios no estén incluidos en el precio y para poderse ofertar y cobrar.

A parte la empresa tiene que cumplir 3 requisitos:

- Dar la máxima publicidad de los precios.
- No hacer obligatorio el uso para el cliente.
- Si no son abonados en el momento, pedir justificante de pago y de recibo del servicio firmado por el cliente.

Igual que en otras empresas de alojamiento, la validez de los precios es la que se notifica anualmente, de tal manera que a falta de notificación se entenderá prorrogados los precios máximos de la temporada anterior.

Además, y esto es peculiar de esta empresa de alojamiento, cuando el alojamiento se contrata por un periodo de 30 o más días, el cliente tiene derecho a una reducción del 20% sobre el precio máximo autorizado.

ANTICIPOS EN CONCEPTO DE RESERVAS

La reserva es una contratación anticipada para una estancia posterior. La normativa de AT permite al titular de la empresa exigir al cliente que reserva una cantidad por dicha reserva, es decir, por guardarte el alojamiento en el tiempo que el cliente quiere su ocupación. Esas cantidades se entienden entregadas en concepto de arras o señal, lo cual significa que si el cliente llega a ocupar el apartamento en el tiempo previsto la cantidad entregada como reserva o señal, le será descontada del importe total a pagar. En este sentido, esa arras o señal, es una **ARRA CONFIRMATORIA**, ya que el contrato se ha verificado tal y como se había pactado.

Sin embargo, cuando el cliente reserva una ocupación para una determinada fecha pagando una señal en concepto de reserva, la ocupación no llega a efectuarse se permite en determinadas circunstancias que la empresa en lugar de devolver toda la señal se quede con una parte, debido a la anulación tardía por parte del cliente. Estas últimas arras se llaman **ARRAS PENITENCIALES** ya que la no devolución al cliente de la cantidad anticipada es una especie de penitencia o castigo por su incumplimiento de ocupar el alojamiento en el tiempo pactado o cuando menos avisar con el margen que prevé la ley.

En la normativa sobre anticipos, es una medida de protección del empresario de alojamiento que le garantiza en cierto modo que los alojamientos no van a quedarse sin ocupar pese a estar reservados. Para proteger al consumidor o turista, las distintas normas fijan los porcentajes máximos que se pueden exigir en concepto de anticipo.

En el caso de AT estos porcentajes son:

- 40% del precio total reservado para reservas por tiempo inferior a 1 mes.
- 25% del precio total del apartamento reservado, para reservas de 1 mes.
- 15% del precio total reservado, para reservas superiores a 1 mes.

Si la reserva llega a ocuparse la cantidad entregada se descontará del precio total que tenga que pagar el cliente.

Cuando la reserva se anula, en este caso (arras penitenciales) se permite a la empresa quedarse con una parte de la señal (no del precio). Esta señal es una indemnización ya que al estar aparentemente ocupado el apartamento, por estar reservado, se han perdido otros potenciales clientes.

La cantidad o parte de señal, del anticipo que se permite quedarse a la empresa varía en función del tiempo con el que se realice la anulación.

- a más tiempo de anulación menos cantidad ya que la empresa dispone de más tiempo para ocupar el apartamento.
- A menos tiempo de anulación mayor cantidad, ya que las posibilidades de la empresa disminuyen.

Las cantidades de la señal que se puede quedar la empresa en caso de anulación son:

- 5% de la señal si la anulación se realiza con más de 30 días. Teniendo que devolver el 95% restante.
- 50% de la señal si la anulación se realiza entre el día 30 y 7.
- 100% de la señal si la anulación se efectúa con menos de 7 días.

La anulación no esta contemplada respecto a su forma, como debe llevarse a cabo por las leyes turísticas y es el cliente el máximo interesado en que esa anulación pese a que es libre en cuanto a su forma (sería válida por teléfono) que quede constancia en la fecha en la que anuló, suele exigirse a la empresa confirmación escrita de la fecha de anulación.

El cliente que pagó su anticipo en concepto de señal, no anula y el día indicado para su ocupación no se presenta.

$$AT \ 4000 \text{ €} / 20 \text{ dias} = 200 \text{ €} \text{ dia}$$

$$\text{Anticipo} < 30 \ 40\% \ 4000 * 40\% = 1600 \text{ €} \text{ de reserva}$$

En este caso, la empresa debe guardar el alojamiento hasta las 48 horas siguientes al día inicial fijado para la ocupación.

En las 48 horas siguientes puede ocurrir:

- que el cliente anule, perdiendo el 100% de la señal.
- Que se presente, abonará el resto del precio total del apartamento como si se hubiera presentado el primer día.
- Que confirme que se va a presentar más tarde de las 48 horas, la empresa en este caso está obligada a guardarle el alojamiento hasta que se cumplan los días cubiertos por la señal.

$$1600 / 200 = 8$$

Señal/ 1 día= días que debería guardar el alojamiento.

Pagando como si hubiera estado alojado los 20 días.

PECULIARIDADES DEL CONTRATO DE ALQUILER DE ALOJAMIENTO EN AT

El contrato en AT a diferencia de otros contratos de alojamiento, a de constar por escrito. La normativa del '67 dice que no es válido un pacto que altere esa norma, se obliga a que el turista acepte expresamente el precio que se le va a cobrar, además una parte importante de ese contrato la compone el inventario que debe estar firmado por el cliente, suponiendo su conformidad. En ese contrato se permite si el empresario lo incluye

y el cliente lo acepta, que se obligue al cliente a pagar por la limpieza del apartamento a su salida, siempre que se den dos requisitos:

1. Esa cláusula (pago limpieza) conste en el contrato y en la oferta previa y que el cliente lo acepte expresamente.
2. Lo máximo que se puede cobrar por ese concepto es el precio correspondiente a un día de estancia.

$$4000 + 200 = 4.200$$

La duración del contrato será la que las partes pacten libremente y como tal, el cliente aunque ocupe tardíamente el apartamento está obligado al abono del total de los días pactados.

Es una característica peculiar del AT, que se permita al empresario negarse a alquileres inferiores a 3 días, ya que esta pensado para estancias de larga duración.

OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL CLIENTE EN AT

- El cliente esta sometido a las siguientes obligaciones:
- Al abono total del precio del apartamento (deducido el anticipo si hubiera existido) en el momento de su ocupación. En esta empresa y salvo pacto en contrario de las partes se altera la regla general de pago a la salida.

A abonar un depósito en el momento de ocupar la empresa de alojamiento como garantía o fianza de los posibles desperfectos que pueda causar en el apartamento. La exigencia de esa fianza o depósito es potestativa del empresario, pudiendo si quiere o no, hacerlo. Si el empresario toma la decisión, el cliente está obligado a su abono. En este caso, también se pone un tope y como máximo se le puede exigir al cliente en concepto de fianza el 25% del precio total del apartamento.

$$4000 + 200 = 4200 * 25\% = 1050 \text{ de depósito.}$$

Esa cantidad abonada al principio se devolverá íntegramente si el apartamento está en las mismas condiciones que en el inventario, en caso contrario será detraída la parte correspondiente a los daños causados. (Expresado en el contrato)

- permitir en el apartamento la entrada del personal de mantenimiento y de los empleados, siempre que su intención sea la de comprobar el estado del apartamento.
- abandonar el apartamento el día fijado en el contrato. Si un cliente prorrogara su estancia sin consentimiento del empresario, se permite al empresario además de las acciones penales y de la indemnización de daños y perjuicios que procedan, cobrar al cliente por cada día más que se quede en el apartamento, el triple del precio pactado para un día de estancia: $200 * 3 = 600$

DERECHOS DEL CLIENTE

Derecho a disfrutar pacíficamente y en el estado contratado de la unidad de alojamiento concertada. Si una vez ocupada la unidad de alojamiento, esta se hiciera inhabitable o dejara de reunir las características convenidas, el cliente tiene derecho a abandonar el apartamento con devolución del importe correspondiente a los días no disfrutados. A que le entreguen otro apartamento de igual o superior características. Además, de las sanciones que pudieran corresponderle en función de la causa que originó el deterioro del apartamento.

PROHIBICIONES

- Introducir cualquier tipo de mueble, enser o realizar cambios en el apartamento sin el consentimiento escrito del empresario. Si el contrato se realiza por escrito adjuntando un inventario que firman ambas partes como signo de consentimiento. Cualquier cambio en ese contrato inicial también ha de hacerse en la misma forma y cumpliendo con la firma de la otra parte.
- Alojarse a un número mayor de personas que las que corresponden a la capacidad del apartamento. La capacidad que vendrá determinada en el contrato, se mide por el número de camas.
- Realquilar el apartamento, subarrendarlo o dedicarlo a actividades que no sean meramente vacacionales.
- Introducir animales si estuviera prohibido y cualquier otro elemento que pudiera causar peligro.
- Incumplir las normas de orden público, moralidad y buenas costumbres.

El incumplimiento de cualquiera de estas prohibiciones por parte del cliente puede dar lugar a expulsión.

Con restitución de la mitad correspondiente al tiempo no disfrutado quedándose en la empresa con la otra mitad en concepto de indemnización, ya que ha existido incumplimiento contractual por parte del cliente al incumplir una prohibición. Ello sin perjuicio, de que además la empresa se quede con la fianza si el incumplimiento ha afectado al inventario y también sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que pueda ejercitar la empresa