

# ÍNDICE

	Pág.
<b>ABREVIATURAS</b> .....	9
<b>PRÓLOGO</b> .....	11
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	27

## CAPÍTULO I

### **MARCO CONCEPTUAL DEL SECTOR TURÍSTICO. UNA VISIÓN DE LA EMPRESA HOTELERA**

1. ENTORNO EN EL QUE SE DESENVUELVE LA EMPRESA TURÍSTICA.....	37
1.1. Económico.....	37
1.2. Político.....	41
1.3. Sociocultural.....	45
2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL EN EL SECTOR TURÍSTICO.....	48
2.1. Estructura empresarial hotelera.....	53
2.2. La internacionalización de las cadenas hoteleras: nuevos actores y fórmulas de cooperación.....	59
3. ESTRUCTURA EMPRESARIAL HOTELERA ESPAÑOLA.....	64
3.1. Panorama empresarial hotelero.....	64
3.2. Sistemas de gobierno en el establecimiento hotelero español.....	66
3.3. Repercusión y recuperación de la crisis económica.....	71
4. CUMPLIMIENTO DEL MARCO NORMATIVO. <i>COMPLIANCE</i> HOTELERO.....	73

	Pág.
4.1. Límites legales a la propiedad y a otras formas de explotación por terceros .....	78
4.1.1. Propiedad y multipropiedad.....	78
4.1.2. Explotación por terceros .....	82

## CAPÍTULO II

### LA FIGURA JURÍDICA DE HOTEL

1. DELIMITACIÓN DEL CONCEPTO DE HOTEL.....	94
2. EL HOTEL COMO NEXO DE CONTRATOS.....	98
2.1. El contrato de hospedaje .....	100
2.2. Diferenciación entre el servicio esencial y accesorio en el establecimiento hotelero.....	103
3. GESTIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LOS SERVICIOS HOTELEROS...	108
3.1. La importancia del <i>know how</i> en la gestión hotelera .....	109
3.2. La externalización de los servicios hoteleros.....	113
3.3. La figura del director de hotel .....	116

## CAPÍTULO III

### EL GOBIERNO DE LOS NEGOCIOS HOTELEROS

1. TIPOLOGÍAS CONTRACTUALES Y DE GESTIÓN.....	123
2. ARRENDAMIENTO DE EMPRESA HOTELERA.....	126
2.1. Nociones previas. Régimen jurídico aplicable.....	126
2.2. Principales características .....	131
3. FRANQUICIA HOTELERA.....	136
3.1. Nociones previas. Régimen jurídico aplicable.....	136
3.2. Principales características .....	140
3.2.1. Fase precontractual .....	142
3.2.2. Fase de comercialización y control .....	146
3.2.3. Fase de vencimiento.....	150
4. GESTIÓN HOTELERA .....	152
4.1. Nociones previas. Régimen jurídico aplicable.....	152
4.2. Principales características .....	164
4.2.1. Obligaciones del gestor hotelero .....	164
4.2.2. Obligaciones del titular del negocio hotelero .....	167

**CAPÍTULO IV**  
**TRATAMIENTO AISLADO DEL CONTENIDO**  
**DE LOS CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN**

1.	CARÁCTER INDEPENDIENTE DE LOS EMPRESARIOS .....	171
1.1.	Apariencia y confusión en el tráfico jurídico .....	171
1.2.	Poder de representación .....	176
2.	CESIÓN DE CONTRATOS .....	181
2.1.	Cesión del contrato y garantía de la cláusula <i>non-disturbance</i> .....	181
2.2.	Cesión de los contratos anteriores al acuerdo de explotación.....	189
2.3.	Sucesión de empresa .....	193
3.	ENTREGA DE LOS SIGNOS DISTINTIVOS.....	198
3.1.	Cesión y uso pacífico de la marca hotelera .....	198
3.2.	Licencia de marca .....	202
4.	CLÁUSULA DE EXCLUSIVA Y NO COMPETENCIA .....	206
4.1.	Fijación del precio de venta por habitación en el contrato de franquicia .....	211
4.2.	A propósito de la STS 692/2013, de 7 de noviembre .....	215
5.	PÓLIZAS DE SEGURO EN LA EXPLOTACIÓN HOTELERA.....	217
5.1.	Particularidades y clases de seguro .....	217
5.2.	Sujetos obligados y pago de la prima.....	224
6.	SISTEMAS DE REMUNERACIÓN.....	226
7.	DURACIÓN Y TÉRMINO DEL ACUERDO DE EXPLOTACIÓN .....	231
7.1.	El equilibrio de las prestaciones. En particular, la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> .....	237
7.2.	Caída de rentabilidad y derecho de cura .....	241
7.3.	Cláusula de vencimiento anticipado ante la declaración de concurso .....	244
7.4.	Cláusula de indemnización por clientela.....	252
7.5.	Cláusulas penales .....	257
8.	COMPARATIVA DE CONTROL Y RIESGOS EN LAS DISTINTAS FORMAS DE GOBIERNO, ¿QUÉ DETERMINA LA SOLUCIÓN ÓPTIMA EN LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EXPLOTACIÓN?.....	262
	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>267</b>
	<b>JURISPRUDENCIA CITADA.....</b>	<b>289</b>