

LA FIGURA DEL CONDOHOTEL EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA

M^a Teresa Otero Cobos¹

RESUMEN

En este artículo se aborda la normativa autonómica española sobre el condohotel. Al carecer a nivel estatal de una regulación propia, esta modalidad de explotación hotelera presenta una elevada complejidad respecto al régimen jurídico aplicable. La evolución que ha sufrido la figura en el mercado hotelero americano con las conocidas *private residences*, es contraria a la lentitud con la que se incorpora en nuestro ordenamiento. Esto ha originado que algunos legisladores autonómicos hayan intentado regular esta figura, lo que ha puesto de manifiesto la necesidad de ofrecer mayor protección a las relaciones privadas entre los propietarios y la entidad explotadora, ofrecer seguridad a los turistas que reservan las unidades de alojamiento turístico y prestar atención sobre los reglamentos internos y las reglas y restricciones de uso.

PALABRAS CLAVE

Contrato de gestión hotelera, condominio, unidad de explotación, inversores hoteleros, uso residencial, uso turístico

ABSTRACT

This paper examines the condohotel's regional regulation in Spain. There is no national autonomous regulation, that's causes a high complexity to know what rules apply. The ever-growing evolution that has suffered this kind of hotel management on the American hotel market with the private residences system, it is opposite to the slowness we incorporate it into our legal system. Some regional regulation have regulated this figure, which has revealed the need to offer major protection to the relations between the owners and the hotel chain, offer safety to the tourists who make a hotel reservation and pay attention to the condo bylaws and the usage rules and restrictions.

KEY WORDS

Hotel management contract, condominium, unit of exploitation, hotel investors, residential use, tourist use

¹ Doctora en Derecho y abogada, PDI Derecho Mercantil, Universidad de Málaga, mayteotero@uma.es

1. INTRODUCCIÓN

Las inquietudes del empresario hotelero, su intención de reducir el riesgo en las transacciones hoteleras y la renovación de su oferta alojativa han originado el nacimiento de nuevos negocios que requieren una base jurídica sobre la que descansar. El crecimiento económico aparejado al sector turístico ha propiciado la aparición de inversores particulares que desean beneficiarse de los rendimientos de la explotación turística. Estas nuevas fórmulas se han traducido en nuevos sistemas de alojamiento ofrecidos a través de viviendas de uso turístico, la reconversión de edificios residenciales en establecimientos hoteleros o la promoción de complejos turísticos coparticipados.

Entre estas fórmulas destaca la figura del condohotel, se trata de una modalidad de explotación hotelera con una elevada implantación en EE.UU. y Francia desde hace una década pero que en España no ha tenido gran acogida, principalmente por la ausencia de un marco normativo que ofrezca seguridad tanto a la pluralidad de propietarios como a la empresa responsable de la gestión hotelera. La afinidad con determinadas figuras reguladas en nuestro ordenamiento jurídico se ha utilizado para amparar y configurar las relaciones que nacen entre las partes, pero no son suficientes si tenemos en cuenta, también, la ausencia de regulación de los contratos de explotación hotelera. Además, la creciente necesidad de atraer este tipo de explotaciones debido, entre otras razones, al segmento de población al que va dirigido, normalmente de un elevado poder adquisitivo, ha propiciado que las Comunidades Autónomas se adelanten y lo incluyan dentro de sus respectivas normas turísticas.

A pesar de este primer paso para incorporar la figura, estudiaremos la necesidad de avanzar en ordenar su régimen jurídico evitando la invasión de competencias estatales, habiéndose ya limitado la posible implantación de otras modalidades de condohotel y a pesar de existir una disparidad de criterios entre unas regiones y otras. En este sentido, para completar nuestro estudio prestaremos especial atención a dos principios que deben regir cualquier actividad hotelera como son el de unidad de explotación y la exclusividad de uso.

2. LA FIGURA JURÍDICA DEL CONDOHOTEL

Por explotación en régimen de condohotel se entiende aquel contrato en virtud del cual una serie de inversores adquieren distintas habitaciones del establecimiento hotelero, y simultáneamente las ceden para su explotación por un empresario hotelero a cambio de una retribución, reservándose para sí el disfrute de la habitación y los servicios vinculados a esta durante una determinada temporada cada año². Es una figura atípica que combina el régimen de condominio formado por una pluralidad de copropietarios y la posibilidad de participar en el *pool* de explotación hotelera.

Respecto a los elementos personales que forman el negocio jurídico nos encontramos con un empresario que ha promovido la construcción del establecimiento o bien, ya existía y vende las unidades alojativas a terceros. Por otro lado, se encuentra el comprador-inversor que

² Acogemos la definición dada por González Cabrera, I. (2012): 66.

pasará a ser titular de la propiedad de una o varias de esas unidades y de una parte proporcional de las zonas comunes. Y, por último, la empresa gestora de la explotación, función que podrá recaer en el propio promotor o en otra entidad. El negocio jurídico en virtud del cual se ejercerá la explotación³ del establecimiento por terceros podrá tener la naturaleza de contrato de arrendamiento de empresa, franquicia o gestión hotelera.

En nuestro ordenamiento jurídico, el condohotel presenta una elevada complejidad, sobre todo respecto a la determinación del régimen jurídico aplicable a las relaciones que se establecen entre las partes. Estamos ante un contrato atípico, al igual que ocurre en la mayoría de los contratos interempresariales en el sector turístico. Es consensual, pues se perfecciona por la expresión de la voluntad de las partes y bilateral.

En relación al régimen jurídico aplicable, una de las posibilidades que se ha planteado la doctrina⁴ ha sido la analogía con la comunidad de bienes. Atendiendo a su propia definición legal contenida en el artículo 392 Cc⁵, podemos descartar su aplicación dado que a pesar de estar ante la propiedad de una cosa que pertenece a varias personas, este título de pertenencia no es pro diviso como exige la figura que comentamos. Resulta que, en el caso del condohotel, cada una de las unidades alojativas se encuentra dividida y es independiente de las demás. Cuestión distinta será aquel establecimiento hotelero que tanto el edificio y las instalaciones como la unidad productiva pertenece a varios comuneros y uno de ellos ejerce la *actio communi dividundo* con la finalidad de mantener la explotación hotelera pero transformando el régimen en el de propiedad horizontal. Si es posible la división de la cosa⁶ y se mantiene el uso hotelero, se adjudicará a cada comunero la propiedad plena y separada. Entonces podremos decir que se ha constituido un régimen de condohotel.

Otro régimen más acorde con la finalidad que se busca es la propiedad horizontal. Podemos adelantar que es la más utilizada en la práctica y que entendemos es la que mayor proximidad presenta con el sistema de condohotel. No obstante, creemos que la convivencia de las normas sobre Propiedad Horizontal y la mercantilidad de la explotación hotelera encuentran puntos de desencuentro que será necesario resolver. Atendiendo a este sistema se constituye una comunidad de propietarios formada por cada uno de los titulares de las unidades de alojamiento. Como sabemos, existen distintos órganos de gobierno que configuran este modelo y que tendrán cabida también en el condohotel. De esta manera el cargo de Presidente de la comunidad normalmente se lo reservará el promotor del complejo inmobiliario, en aquellos casos en los que también sea propietario⁷ o bien, lo ostentará otro propietario de la comunidad.

³ Recuerda Martínez Cañellas, A. (2014): 839, que para las estructuras hoteleras bajo el régimen de condominio se exige imperativamente el contrato de gestión de negocio de alojamiento.

⁴ Munar Bernat, P.A. (2010): pp. 323-332.

⁵ Vid. Pérez Conesa, C. (2013), 3235 y ss. y Cobas Cobiella, M^a.E. (2014): 85-114.

⁶ La división de la cosa debe ser posible tanto física como jurídicamente. Al encontrarnos ante una unidad patrimonial con vida propia sometida a un fuerte control administrativo, puede concurrir la situación de indivisibilidad porque de realizarse la división convertiría su uso en inservible o produciría un desmerecimiento económico de la misma. Vid. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (sección 6^a) núm. 162/2013, de 8 de marzo de 2013.

⁷ El artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal impide, con carácter imperativo, que el cargo de Presidente lo ostente una persona ajena a la comunidad, a pesar de que en ocasiones se proteja esa apariencia jurídica si ha sido confirmada por los propios actos de los copropietarios, principalmente en las relaciones con terceros. González Carrasco, M^a.C. (2010): 460.

La función de administrador la desempeñará la empresa encargada de la explotación hotelera, que además de ser responsable de la gestión diaria de la propia comunidad gestionará, según sus conocimientos, el establecimiento hotelero. También existe la posibilidad de que la explotación sea desempeñada por otra persona totalmente ajena al administrador. De esta manera, quedan diferenciadas la mera gestión del devenir de la comunidad de propietarios de la explotación hotelera.

En este sistema existen dos normas que van a regir la relación de las partes que si no se incardinan de la manera adecuada podrán constituir un germen de controversias. Nos referimos a los estatutos que gobiernan la comunidad y el contrato de explotación hotelera. La jurisprudencia menor⁸ ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto poniendo de manifiesto que es la comunidad quien a través de un tercero, como ya se ha dicho, la que asume también las funciones de administrador, explota el establecimiento hotelero y son los estatutos los que contienen todas las normas relevantes al uso turístico del inmueble y las condiciones de su gestión. En ocasiones, los estatutos han sido elaborados por el promotor antes de la venta de las unidades alojativas e incluso antes de la división horizontal. El sometimiento a los estatutos es obligatorio para todos los copropietarios y faculta para regular todo lo relativo a las tarifas de explotación, normas de funcionamiento, régimen interior, utilización de las zonas comunes, etc.

El contrato de explotación que se suscriba tiene que cumplir fielmente el contenido de los Estatutos y someterse a la aprobación de la Junta de propietarios, pues el gestor va a actuar en representación de cada uno de los copropietarios. En este punto es donde creemos debieran concretarse las obligaciones de ambas partes, sobre todo en los casos en los que la función de administrador de la finca y de explotador del hotel recaigan en la misma persona. Ha sido aceptado por la doctrina⁹ y reiterado por la jurisprudencia¹⁰ que el vínculo que une al administrador y a la comunidad de propietarios tiene una naturaleza de mandato *sui generis* o contrato mixto de arrendamiento de servicios y de mandato, resultando fundamental el carácter de *intuitu personae*, en el que prima la confianza que inspiran las cualidades de la persona con la que se contrata. En nuestra opinión, cuando se amplíen sus funciones, añadiendo las de explotación hotelera nos encontraremos ante un arrendamiento de servicios pues va a nacer una relación mucho más compleja que la mera de mandato en este contrato de explotación hotelera. No podemos hablar de una subordinación estricta, aún existiendo control por parte de la comunidad de propietarios, además nacerán obligaciones para las partes con un trato continuado en el tiempo mucho más amplias y el reparto del riesgo podrá variar, sin que tenga que recaer exclusivamente sobre los copropietarios¹¹. No es nuestro cometido profundizar en esta materia,

⁸ Vid. entre otras la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª) núm. 705/2016, de 25 de octubre [JUR 2017,94549]. Esta resolución aborda la impugnación por parte de varios copropietarios de acuerdos adoptados en la Junta de propietarios contrarios, entienden, a las normas administrativas sobre la explotación de alojamientos turísticos. El órgano juzgador reconoce que los comuneros están obligados a respetar los Estatutos de la comunidad de propietarios de datan de 1995 en los que se regulaba la cesión de los apartamentos en régimen de alquiler para la explotación hotelera y que estos no contravienen la normativa autonómica aprobada.

⁹ Vid. Flores Rodríguez, J. (2015); Martínez Martínez, M. (2009).

¹⁰ Vid. la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), núm. 377/2002, de 26 de julio de 2002 [EDJ 2002/45717], y jurisprudencia menor como las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 9ª), núm. 319/2016 de 2 de junio de 2016 [AC 2016/1258] y de Barcelona (sección 17ª), núm. 223/2016, de 17 de mayo de 2016 [AC 2016/1519], entre otras.

¹¹ Sobre la distinción entre el contrato de mandato y los contratos de explotación hotelera vid. Otero Cobos M.T. (2018); Alcover Garau, G. (2000); Pérez Moriones, A. (1998).

pero realizar esta distinción nos permite comprobar cómo no es suficiente aplicar el régimen del mandato en este sistema de comunidad de propietarios, tal y como lo conocemos hoy en día no responde en su totalidad a las necesidades de la explotación hotelera bajo el régimen de condohotel. En todo caso, habría que constituir *ad hoc* un sistema de propiedad horizontal especial.

A todo lo expuesto debemos añadir el sometimiento a la Junta de propietarios y al sistema de adopción de acuerdos, llegando a la consecución del consenso a través de un sistema de mayorías que vienen regulado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y que podrá acordarse distintas mayorías para determinados acuerdos. En este órgano, a menos que la entidad explotadora sea también propietaria, no tendrá ningún tipo de derecho de voto, lo que provoca, en contra de lo que ocurre en otros contratos de explotación, un elevado control del conjunto de los propietarios. Aunque este control no vaya referido a la gestión diaria del hotel debido a que los propietarios deben respetar las directrices de la cadena hotelera, sí guardarán ciertas capacidades como el derecho de supervisión de la gestión o la aprobación del presupuesto anual¹².

Llegados a este punto, dentro de las decisiones que puedan adoptarse en la Junta de propietarios, destacan dos ámbitos controvertidos como son el cambio de uso del complejo hotelero y el cambio de entidad explotadora. El primer supuesto lo estudiaremos en el siguiente apartado con mayor detenimiento, pero podemos adelantar que teniendo en cuenta la afección que posee este tipo de inmueble al uso turístico, tendrá que mantenerse éste en la totalidad de las unidades alojativas, además tampoco cabrá la división de ninguna unidad del resto del conjunto ni la cesión fuera del programa de hospedaje que dirige la cadena hotelera. En el segundo supuesto, la designación de la entidad encargada de la explotación hotelera, aún viniendo impuesta en el contrato de compraventa, debe obtener de todos los propietarios un título que la habilite para la gestión de la totalidad de las unidades de alojamiento. Así lo ha declarado la jurisprudencia menor¹³ al entender que la mera mención en el contrato de compraventa no ofrece la habilitación suficiente para la cesión de la explotación, pues esa condición no afecta al dominio del inmueble, sólo a su administración. Tampoco es una garantía para dicha entidad que ese reconocimiento aparezca expresamente en los Estatutos, pues en cualquier momento podrá revocarse si se recaban las mayorías suficientes¹⁴. Por tanto, deberán suscribirse tantos contratos como copropietarios existan en el establecimiento, pudiendo formalizarse estos contratos en los mismos o distintos términos, atendiendo a las circunstancias de cada parte. Esto originará también que cualquier decisión que afecten al título de dominio deba negociarse individualmente¹⁵. No obstante, existe un nexo de unión entre todos los

¹² Vid. Otero Cobos, M.T. (2018).

¹³ En este sentido vid. la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª) núm. 516/2008, de 24 de septiembre de 2008 [JUR 2013/139606]

¹⁴ En virtud del artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal exige que para los acuerdos modificativos de los estatutos de la comunidad requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que representen el total de las cuotas de participación.

¹⁵ A modo de ejemplo la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª) núm. 417/2014, de 25 de septiembre de 2014 [JUR/2015/48487] trata la impugnación de un acuerdo adoptado en la Junta de propietarios para la aprobación de las tarifas de servicios a propietarios durante la temporada 2010/2011. La Audiencia entiende que no se le puede aprobar un acuerdo que suponga una limitación del derecho de uso y disfrute de los

contratos, que siguiendo las normas administrativas que estudiaremos a continuación, impedirá la resolución aislada del contrato. Por tanto, entendemos que estos contratos estarán sometidos a condición, pues su duración es común a todos y la extinción deberá tramitarse conjuntamente.

Hasta el momento hemos abordado las relaciones eminentemente privadas que genera el condohotel, sin embargo, posee un marcado carácter multidisciplinar dado que se desenvuelve en un sector como el turismo por lo que estará afectado por normas procedentes de distintos ámbitos del Derecho. Así las normas urbanísticas también adquieren protagonismo en este negocio jurídico. La clasificación del suelo donde radica el inmueble afecta a la constitución del condohotel. Para conocer el régimen urbanístico aplicable habrá que atender a las normas que en materia urbanística hayan dictado las Comunidades Autónomas así como al planeamiento que haya diseñado cada municipio. En general, aunque existen excepciones, si el tipo de suelo donde se desea construir es urbanizable con uso turístico, la operación podría realizarse respecto al establecimiento hotelero pero no podría existir una multipropiedad que convine el uso residencial y turístico, nuestras normas no permitirían la convivencia de ambos usos¹⁶. La cuestión clave radica en que el fin del condohotel o de cada una de las unidades alojativas no es residencial, sino eminentemente mercantil, el de la explotación de un bien inmueble para obtener rentabilidad, por lo que su ubicación deberá quedar sujeta a suelo de uso terciario o turístico¹⁷, sin poder beneficiarse de las ventajas urbanísticas del uso residencial ni permitírsele al propietario de su unidad o cuota, disfrutar de ella como residencia habitual.

La principal consecuencia de este hecho, como hemos comentado, es que no podrán combinarse unidades alojativas de uso residencial con unidades de uso turístico como sucede en otros países. El modelo de condominio *private residence* utilizado en regiones como EEUU¹⁸ consiste en un inmueble que parte del mismo es explotado bajo la figura del condohotel, es decir, existen diferentes propietarios de las unidades alojativas que durante periodos del año o todo el año¹⁹ disfrutan de ellas, y el funcionamiento del resto de unidades del hotel es como un establecimiento hotelero propiedad del titular del negocio o de la empresa explotadora. Por ejemplo, imaginemos un edificio destinado a hotel que consta de 8 plantas y es propiedad de un empresario que ha promovido la construcción. Este empresario vende las habitaciones que componen las dos primeras plantas a distintos compradores con el compromiso de cedérselo

apartamentos por sus propietarias y supeditarlos al pago de una contraprestación económica. Solo cabría tal si fuese referida a los servicios complementarios que se le presten como la limpieza o la restauración.

En nuestra opinión y atendiendo a lo estudiado, esa remuneración por el uso del apartamento sólo podría incluirse en el contrato suscrito con el propietario y no dentro de los acuerdos a aprobar por la comunidad. Es habitual en este régimen que los propietarios abonen una prestación más económica que la que pagarían los terceros por el disfrute de la unidad alojativa, aunque puede pactarse que sea gratuito, que no se pueda utilizar en determinadas épocas del año, etc.

¹⁶ Nuestro legislador y, en algunos supuestos, los propios Registradores, han sido reacios a permitir e inscribir, respectivamente, la división horizontal de este tipo de establecimiento. *Vid.* Calvo Ortega y Jiménez Blanco, (2009): 551 y ss.

¹⁷ Siguiendo con el ejemplo de la Comunidad Autónoma andaluza, el art. 42.3 Ley de Turismo de Andalucía, prohíbe que las personas propietarias o cesionarias puedan darle un uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro destino.

¹⁸ Este sistema lo utiliza la cadena hotelera Four Seasons. Puede consultarse el sistema que utilizan en la siguiente web <http://www.fourseasons.com>

¹⁹ Cuando los propietarios las utilizan como residencias porque viven durante todo el año o bien no las ceden al hotel para que contrate el alojamiento con otros huéspedes, pero sí se benefician de los servicios de éste, se denominan *residence*.

durante la época del año que no lo usen para que lo explote en régimen de alojamiento hotelero o bien va a ser la residencia permanente de estos, además de permitirles disfrutar de los servicios del hotel. Las seis plantas restantes pertenecen en propiedad al empresario y este junto al resto de propietarios formalizan un contrato de gestión con una cadena hotelera para que explote el establecimiento en su conjunto. Esta es una fórmula que en los últimos años está siendo utilizada por importantes cadenas hoteleras, dirigidas a un tipo específico de comprador, pero que en nuestro País aún no ha penetrado, sobre todo por no ser jurídicamente viable.

3. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA AUTÓNOMICA

Habiendo situado el régimen del condohotel en el contexto jurídico actual, debemos, a continuación, realizar un análisis de los ordenamientos autonómicos. Las Comunidades Autónomas dentro de su título competencial han regulado el sector del turismo. Conforme ha evolucionado este mercado, de acuerdo a los nuevos modelos de explotación y los sujetos que se desenvuelven en él, han aumentado las normas administrativas cuyo ámbito de aplicación, en muchos casos, se sitúan en un límite difuso entre las relaciones privadas que nacen entre el empresario turístico y terceros, dirigiéndose más allá de lo que debiera ser su función reguladora y de control administrativo de la actividad turística.

De este modo, la carencia de regulación de tipos contractuales como el condohotel ha originado que algunos parlamentos regionales incorporen en su legislación este modelo y deba interpretarse de acuerdo al resto de normas turísticas existentes en cada región junto a las dictadas a nivel estatal. Esto ha originado una disparidad normativa, que merece un estudio aislado.

1. Inclusión de la figura del condohotel en la normativa autonómica

Cuatro Comunidades Autónomas son las que han incorporado en su norma marco sobre turismo la figura del condohotel. Dos de ellas, la canaria²⁰ y la valenciana²¹ la citan expresamente, y las otras dos, la andaluza²² y la balear hacen referencia a los establecimientos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines²³. Existen otras dos Comunidades que en su norma turística mediante disposición adicional ordenan que reglamentariamente se desarrolle el régimen jurídico de la explotación de establecimientos de alojamiento según la modalidad de gestión coparticipada o compartida²⁴. En ninguno de los casos se ha hecho efectiva esta remisión. En la Comunidad Autónoma del País Vasco no se ha iniciado trámite

²⁰ Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

²¹ Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunitat Valenciana (modificada por la Ley 7/2014, de 22 de diciembre).

²² Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

²³ En concreto el artículo 35 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears se titula “*Establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos u otras formas análogas de explotación de establecimientos de alojamiento turístico*”. Este precepto ha sido suspendido en virtud de la Disposición Adicional Única del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, hasta que no se apruebe la modificación de las disposiciones que más adelante se indican, o como máximo hasta el 31 de diciembre de 2017.

²⁴ Este es el texto acogido por la Disposición adicional sexta de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. País Vasco.

legislativo alguno, entendemos porque ha sido reciente su aprobación²⁵ y en la Comunidad Autónoma catalana, gracias a la introducción por la Ley 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas de la disposición adicional octava en la Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña, se iniciaron los trámites para elaborar un reglamento que debía estar en vigor en el plazo de un año desde la incorporación de la disposición y cumplir con el mandato de desarrollar la regulación normativa relativa al condominio para los establecimientos de alojamiento turístico.

Hasta en dos ocasiones ha existido un proyecto de Decreto de reglamento de Turismo. El primer intento fue informado negativamente por la Autoridad Catalana de Competencia (ACCO) al considerar que el Proyecto de Decreto contenía una regulación del ejercicio de la actividad turística restrictiva en términos de competencia y no ofrece respuesta satisfactoria a las necesidades de simplificación y flexibilización del régimen al cual se encuentra sometida esta actividad²⁶. En lo que al sistema de condominio se refiere, el informe pone el acento sobre la falta de justificación en términos de necesidad y proporcionalidad que la explotación tenga que serlo por un único titular y por un plazo de diez años, como contemplaba la norma objeto del informe. La segunda propuesta que ha sido sometida a exposición pública presenta muy pocas variaciones con la anterior, y se desconoce si va a continuar el trámite parlamentario. Fue también informada por la ACCO²⁷, esta vez la Autoridad catalana en materia de condominio se remitió a lo ya informado en 2015.

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos examinado el proyecto de reglamento catalán que persigue que los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos puedan constituirse en condominio, siempre que garantice la unidad empresarial de explotación a lo largo de todos los días del año²⁸. Esta incorporación no aportaba nada nuevo ni puede considerarse una regulación del condohotel, sino que añade un apartado en los artículos relativos a los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos para equiparar el régimen jurídico aplicable y los requisitos técnicos que son exigidos en cada establecimiento también a los condohoteles.

Volviendo sobre las Comunidades Autónomas que regulan la materia, debemos comenzar mencionando la primera norma que reconoció el modelo de condohotel, esta es la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. El contenido de las normas suele coincidir, pues son utilizadas como referente unas de otras. Así es común la exigencia del respeto al principio de unidad de explotación que analizaremos en el siguiente apartado. De igual modo se exige que sea una única empresa explotadora del hotel debiéndose respetar la afección al uso turístico del inmueble hotelero.

Otro de los aspectos compartido por todas las normas que hasta el momento han regulado la figura del condohotel es su incidencia sobre la importancia de facilitar información

²⁵ Entró en vigor el 31 de agosto de 2016.

²⁶ Informa núm. IR 22/2015 sobre el Proyecto de decreto de reglamento de turismo de Catalunya de 9 de septiembre de 2015: http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxius/actuacions/IR-22-2015-Projecte-decret-de-reglament-de-turisme-de-Cat_CAST.pdf

²⁷ Informa núm. IR 24/2016 sobre el Proyecto de decreto de reglamento de turismo de Catalunya de 14 de septiembre de 2016 http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxius/actuacions/IR-24-2016-Nou-Avantprojecte-decret-de-reglament-de-turisme_DEF_es.pdf

²⁸ Artículos 213-1 y 213-6 del Proyecto de Decreto.

completa y adecuada al comprador de la vivienda en régimen de propiedad horizontal o condominio. Esta obligación impuesta al promotor de las unidades nos recuerda los requisitos sobre publicidad e información precontractual dirigidos a la protección del adquirente en el régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico²⁹. Una de las finalidades de esta norma ha sido reforzar la protección del consumidor llegando a ser incluso excesiva y desproporcionada³⁰. Por tanto, nos cuestionamos si estos podrán ser los motivos que originen la elaboración de una futura norma sobre el condohotel y otras figuras afines, con la finalidad de proteger al comprador, e incluso adoptar medidas similares a la norma citada como la prohibición del pago de anticipos. Lo que sí es obvio es que no se trata de la misma figura, ni el derecho adquirido es el mismo³¹, pues en el caso del aprovechamiento por turnos se trata de un derecho de uso temporal, mientras en la figura que analizamos es un derecho de propiedad. Además, la posición de las partes también difiere del aprovechamiento por turnos, pues compartiendo la posición de algunos³², no existe un desequilibrio entre las partes, en el caso que comentamos prima el interés económico de explotar la propiedad.

Es evidente que las normas autonómicas son proclives a considerar al comprador de una unidad alojativa como consumidor y, por tanto, merecedor de la aplicación de un especial régimen de protección. Siguiendo algunos pronunciamientos jurisprudenciales³³, se le atribuye la condición de consumidor a los pequeños inversores que en el ámbito de una actividad privada tratan de obtener un rendimiento económico con ocasión de la adquisición de un producto, es decir, el ánimo de lucro no excluye la condición de consumidor salvo que se realice con habitualidad. En nuestra opinión en este tipo de contratos el titular de la unidad alojativa no deberá considerarse consumidor debido a que la explotación continuada en el tiempo y su capacidad de decisión y control sobre la misma hacen que estemos ante una actividad profesional lucrativa y regular. Si el contrato por el que se cede la explotación del condominio posee la naturaleza del de gestión hotelera, la comunidad de propietarios ostentará poderes de decisión directos sobre la explotación, aunque limitados por las propias características del negocio jurídico suscrito. Lo mismo ocurrirá en el caso en que todos los propietarios constituyan una sociedad para la explotación del hotel y ésta decida incorporarse a una red de franquicias hoteleras. No obstante, mayores dudas presentará el contrato de arrendamiento, pues si lo que se formaliza es la cesión de las unidades mediante el alquiler para la explotación por parte de un tercero en su propio nombre y por su cuenta y riesgo, esta transmisión no supone un control efectivo de los copropietarios sobre el devenir del negocio.

Sentado lo anterior, sería aventurado considerar siempre al propietario como consumidor. Habrá que conocer el tipo de contrato de explotación suscrito. Esta apreciación resulta de suma importancia, pues está en juego reconocer derechos más proteccionistas en un

²⁹ Artículos 7 y ss. de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

³⁰ Así lo ha afirmado García Más, F.J. (2012): 111-123. En el mismo sentido, Benavides Velasco, P. (2007): 329.

³¹ Sobre esta distinción vid. Munar Bernat, P.A. (2010): 329 y ss.

³² González Cabrera, I. (2012).

³³ Entre otras, vid. las sentencias del Tribunal Supremo núm. 618/2017, de 20 de noviembre de 2017 [RJ 2017/5118] y núm. 16/2017, de 16 de enero de 2017 [RJ 2017/22].

caso o en otro como sucede con el de información, documentación complementaria necesaria o derecho de desestimiento.

En línea con los rasgos comunes expuestos, existen algunas notas diferentes, aunque no opuestas, entre las normas autonómicas. La norma andaluza y balear han establecido un límite para la constitución del régimen del condohotel atendiendo a la clasificación del establecimiento. En Andalucía, los hoteles de cuatro estrellas en adelante y los apartamentos turísticos de 3 llaves, son los únicos que pueden constituir dicho régimen. En las Islas Baleares se amplía la categoría de hotel también a los de tres estrellas³⁴. Esta discriminación entendemos que no tiene una justificación suficiente dado que según los últimos datos publicados³⁵, la mayoría de los hoteles de estas zonas se encuentran comprendidos entre las 2 y las 4 estrellas. Si la finalidad que se persigue es incentivar este modelo de explotación hotelera, debería ampliarse las categorías que pueden incluirse.

Por otro lado, existe otro límite a la autonomía de la voluntad que hemos citado al inicio de este apartado. Con la excepción de Baleares, el resto de normas establecen un periodo mínimo de 10 años por el que se debe suscribir el contrato de explotación hotelera. Esta cuestión fue también debatida en la elaboración de la Ley andaluza. La propuesta inicial de Ley fue cuestionada su oportunidad por los servicios jurídicos de la administración andaluza al considerar, entre otras cuestiones, que “la exigencia de una duración mínima del contrato entre los propietarios y la empresa explotadora, va contra la normativa general de los contratos y la autonomía de la voluntad”. A pesar de la modificación posterior de la Propuesta, este extremo se mantuvo inalterable. Una vez solicitado también Dictamen sobre el Anteproyecto al Consejo Económico y Social de Andalucía³⁶, este se mostró contrario al informe jurídico mencionado y evitó pronunciarse en tanto en cuanto no se aclarase el marco jurídico en el que podía desarrollarse la norma.

Compartimos lo expuesto por los Servicios jurídicos, pues deben ser las partes las que pacten el período temporal que estimen y las prórrogas que deban operar. Nos encontramos ante contratos de duración determinada cuya tendencia en los últimos años ha sido la de disminuir su plazo e incluir cláusulas que permitan la revisión periódica de los mismos, como consecuencia de la última crisis económica y del dinamismo del mercado turístico. Normalmente el período de duración oscila entre los 5 y los 20 años, dependiendo el tipo de contrato que se suscriba, por lo que no se puede exigir una temporalidad concreta, sobre todo cuando existen diversos factores que pueden afectar al negocio, desde las inversiones realizadas, la cualificación y conocimientos de la empresa explotadora, los objetivos que se pretenden alcanzar³⁷ o los cambios en el mercado turístico, entre otros. Por tanto, es esta una

³⁴ Durante el trámite parlamentario de la Ley, el Grupo Parlamentario PSM defendió que sólo se debería permitir este régimen jurídico para hoteles en proceso de reconversión y de 5 estrellas. Esta información puede encontrarse en el Diario de sesiones del Parlamento de las Islas Baleares núm. 43 de 17 de julio de 2012.

³⁵ Según los últimos datos publicados por Instituto de estadística y cartografía de Andalucía, en el año 2016 existían 505 hoteles de dos estrellas, 502 hoteles de tres estrellas, 501 hoteles de cuatro estrellas y 47 hoteles de cinco estrellas. Respecto a las Islas Baleares, según datos del Instituto de Estadística de las Islas Baleares, en el año 2016 existían 78 hoteles de dos estrellas, 320 hoteles de tres estrellas, 274 hoteles de cuatro estrellas y 35 hoteles de cinco estrellas.

³⁶ Dictamen 5/2011.

³⁷ García Herrera, A. (2008).

decisión que forma parte de la esfera negocial del contrato. Responde al acervo privado de las partes que deben negociar en el seno de la relación jurídica conforme al tipo de explotación hotelera elegido.

En otro orden de cosas, la afección al uso turístico del establecimiento también presenta disparidad de regulación en lo que al concepto de uso residencial se refiere. En este criterio sólo coinciden la Comunidad andaluza y la balear, entendiendo por uso residencial todo periodo de reserva de uso para huéspedes o personas propietarias por un período superior a dos meses. Coincide este criterio con el acogido para el supuesto de las viviendas de uso turístico³⁸, que según su norma especial las viviendas contratadas por un plazo superior al citado estarán excluidas y por tanto se considerarán alquiler de larga duración. Por su lado, Canarias establece un periodo máximo de 6 meses al año y Valencia de 4 meses. Vemos pues que no opera ninguna lógica para definir este criterio, lo que nos permite plantearnos si al estar ante un derecho de propiedad debería autorizarse a las partes a que establezcan los periodos que estimen conveniente en el afán que persiguen ambas de rentabilizar su colaboración empresarial, ya que nos encontramos ante un mero derecho de uso de un inmueble. En este sentido, podemos comprobar que en este tipo de explotación no predomina el interés vacacional como pudiera ocurrir en el aprovechamiento por turnos, al prohibirse expresamente la venta como inversión, sino más bien un interés eminentemente empresarial como consecuencia de la naturaleza mercantil de este negocio jurídico, al igual que sucede con el propietario único de un establecimiento hotelero que lo cede a un tercero para su explotación a cambio de una remuneración. En todo caso, sí podemos encontrar una justificación de política económica si éste responde a la ruptura de la estacionalidad y por lo tanto, se trata de un criterio de oportunidad para hacer frente a los periodos en los que la demanda es muy baja o inexistente.

2. A vueltas con el principio de unidad de explotación

Prácticamente la totalidad de las normas autonómicas incluyen dentro de los principios ordenadores de la actividad turística el de unidad de explotación. Esta regla trata de evitar que ciertos establecimientos edificados originariamente para un uso de alojamiento turístico terminen dedicando parte de sus habitaciones o apartamentos a un uso particular, conviviendo en el mismo edificio con otros dedicados a su explotación hotelera, contraviniendo así el destino y uso urbanístico de la edificación. También se persigue evitar que dentro de un mismo establecimiento distintas unidades de alojamiento sean gestionadas por varias empresas, pudiendo ello generar situaciones conflictivas respecto de los usuarios³⁹.

Si asumimos la definición dada por la Ley de Turismo de Andalucía, “la unidad de explotación supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular”. El resto de legislaciones autonómicas coinciden

³⁸ Vid. artículo 1.2 apartado b) Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

³⁹ Sola Teyssiere, J. (2014): 61-100.

prácticamente en los mismos términos. No obstante, el reglamento proyectado sobre los establecimientos de alojamiento aragoneses pretende ir más allá y han propuesto exigir que cuando en un mismo inmueble coexistan hoteles, hoteles-apartamento y apartamentos turísticos deberán ostentar la misma titularidad⁴⁰. Este principio ha sido objeto de observaciones por parte de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia⁴¹, al entender que es una restricción a la libertad empresarial que no se justifica con ninguna razón de interés general.

La ruptura de este principio suele calificarse como infracción grave o muy grave. En la mayoría de los casos conlleva la suspensión del ejercicio de la actividad alojativa o clausura del establecimiento, en ocasiones, durante un periodo de tiempo concreto junto a sanciones pecuniarias. Este régimen sancionador no ha evitado un incumplimiento reiterado por parte de los propietarios⁴².

El principal problema que plantea la unidad de explotación es su convivencia con los derechos de propiedad. Este difícil equilibrio ha sido objeto de recursos de inconstitucionalidad, así ha ocurrido con la norma Andaluza. Los recurrentes⁴³ han entendido que los preceptos reguladores de la unidad de explotación en el supuesto de un establecimiento hotelero dividido en propiedad horizontal, atentaba contra el derecho de propiedad privada consagrado en el artículo 33 CE. El Tribunal Constitucional no admitió a trámite el recurso al entender que nos encontramos ante una ordenación de los establecimientos hoteleros dentro de las competencias autonómicas respetando en todo momento la propiedad, su uso y disfrute.

La importancia del respeto a la unidad de explotación se desprende también de la obligación que se impone a los titulares de las unidades de alojamiento de hacer constar en el Registro de la Propiedad⁴⁴, mediante nota marginal, la afección al uso turístico y la cesión del uso de forma permanente a la empresa explotadora. Se trata de dos requisitos meramente descriptivos de la edificación inscrita⁴⁵ que deben cumplirse conjuntamente, pues la mera afección al uso turístico no implica exclusivamente la explotación mediante el régimen del condohotel, cabría el alquiler como vivienda turística. En este sentido, únicamente la norma canaria hace mención a la alteración del principio de uso exclusivo, siempre que la decisión sea adoptada por unanimidad de los propietarios y las normas urbanísticas lo permitan. A pesar de la falta de mención expresa en las otras tres normas autonómicas también podríamos interpretarlo de este modo.

Otro de los requisitos que impone la norma canaria es la inscripción de las condiciones de cesión de uso a la empresa gestora. Es decir, la norma añade al requisito de hacer constar la cesión de uso. El resto de normas se limitan a imponer la obligación de informar de la cesión e identificar la empresa explotadora, sin embargo la Ley canaria establece que es necesario también indicar las condiciones en que se realizará esa cesión. De esta manera, debemos

⁴⁰ Artículo 15.4 del Proyecto de Derecho por el que se aprueba el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón, de 30 de enero de 2017.

⁴¹ IPN/ CNMC/012/17 Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de los Establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón, de 27 de julio de 2017.

⁴² En este sentido, vid. González Cabrera, I. (2013).

⁴³ Auto del Tribunal Constitucional 19 de diciembre de 2013.

⁴⁴ Vid. Sola Teyssiere, J. (2013): p. 119.

⁴⁵ Vid. Arnaiz Ramos, R. (2017): 162-167.

interpretar que habrá que elevar a escritura pública y proceder a la inscripción de cada uno de los contratos suscritos por los copropietarios que regirán la explotación hotelera⁴⁶. La finalidad que persigue la norma, una vez más, es la publicidad frente a terceros del sistema de explotación del establecimiento. Es esta una excepción a la costumbre en este tipo de negocios jurídicos, ya que prima el carácter confidencial. Generalmente las cadenas hoteleras gestoras evitan dar publicidad a sus pactos en aras de evitar la divulgación de conocimientos e información contenida en los mismos. Esta intención puede protegerse mediante la suscripción de contratos separados que no se inscriban y que normalmente serán los encargados de regular el modo de transmisión del *know how* o la licencia de marca, entre otros. El hecho de que los contratos suscritos con los copropietarios no contengan los mismos términos provoca que existan otras reservas que las partes no quieran que se conozcan, como puede suceder cuando se pacta una remuneración distinta al resto de comuneros. A nuestro modo de ver estos pactos poseen viabilidad jurídica ya que responden al principio de la voluntad de las partes *ex* artículo 1255 Cc. En nuestra opinión, la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, resulta excesivo, coartando la libre voluntad de las partes y su derecho a mantener los pactos secretos, siempre que no perjudiquen a terceros.

Además, debemos cuestionarnos si tiene sentido mantener este principio hoy en día, sobre todo tras el nacimiento de nuevos fenómenos que han dado un giro a la explotación turística, como es el caso de las viviendas de uso turístico⁴⁷. Con la promulgación de las nuevas normas sobre viviendas de uso turístico, puede darse el caso, y no es extraño, principalmente en aquellos destinos en los que el turismo tiene mayor incidencia, que exista un edificio en el que convivan viviendas de uso exclusivamente residencial, junto a propietarios que explotan su vivienda con fines turístico, algunos de ellos directamente y otros a través de empresas comercializadoras de estancias turísticas. A pesar de ser figuras diferentes, pues la actividad turística básica que presta el condohotel es el alojamiento hotelero con servicios complementarios propios y la vivienda de uso turístico es una modalidad de arrendamiento de vivienda de corta temporada, sí resulta de utilidad confrontarlas en lo que al principio de unidad de explotación se refiere.

La coexistencia de explotadores particulares en un mismo inmueble, sin que las unidades de alojamiento sean independientes sin sus propias zonas de acceso, estaríamos quebrantando el principio de explotación. No tiene sentido que al establecimiento en régimen de condohotel se le exija y a las viviendas de uso turístico que se concentran en un mismo edificio no. Hasta el momento se ha entendido que las viviendas de uso turístico respetan dicho principio⁴⁸, lo que no significa que pongamos en duda que posean un tratamiento distinto. En consecuencia, debería permitirse que existan titulares en el condohotel que puedan desligarse del programa de gestión de la entidad explotadora de manera permanente o esporádica, con el único límite que estipulen las partes en el contrato.

Por último, es menester analizar el momento en que debe manifestarse el sometimiento de la explotación una única empresa. Con independencia de los contratos que se suscriban con

⁴⁶ En este sentido, Martínez Cañellas, A. (2014): 838 y ss.

⁴⁷ Sobre las viviendas de uso turístico vid. Román. I.M., Pavlova, N., Nieto J.L. & Bonillo, D. (2017): 397-417.

⁴⁸ Benavides Velasco, P. (2017): 171.

cada uno de los comuneros que comentamos al inicio de nuestro trabajo, y siendo un requisito la inscripción mediante nota marginal de la cesión de uso a una empresa, debemos plantearnos cuándo debe realizarse tal acción. Sólo la legislación canaria ha establecido que antes del inicio de la comercialización de las unidades alojativas el promotor debe realizar la inscripción. Entendemos que será en el mismo momento en que el propietario único del edificio inscriba el título constitutivo que podrá contener los estatutos y, por tanto, toda la información relativa al destino turístico. No obstante, si en el título ya obra el sometimiento a una única empresa, cabría la posibilidad de una vez vendidas las unidades, se incluyese tal cesión en la respectiva nota marginal. En consecuencia, esa exigencia temporal apenas ofrece relevancia jurídica.

3. Principales problemas que se plantean

La inclusión de la figura del condohotel en algunos ordenamientos autonómicos, dentro de sus competencias dirigidas a la promoción y ordenación del turismo y aquellas que tienen especial incidencia en el plano urbanístico, generan cierta desigualdad en los establecimientos que han asumido esta figura en las distintas regiones de España. En todos los casos resulta una regulación muy parca, ya que no resuelven problemas de fondo que van siempre ligados a las relaciones privadas, bien entre las partes del contrato o frente a terceros, pues son cuestiones ajenas a sus competencias, pero importantes para el desarrollo de este tipo de explotaciones hoteleras.

La clasificación de los condohoteles en hoteles o apartamentos turísticos permite aplicarle el mismo marco normativo que cada Comunidad Autónoma ha dictado para estos. Lo que difiere en los establecimientos es la titularidad de los mismos, por lo que no afecta a la clasificación del hotel. De esta manera no se producen perjuicios en la oferta alojativa debiendo cumplir en los mismos términos las exigencias establecidas para los servicios que se ofrecen y los requisitos técnicos según el tipo de establecimiento. Siguiendo esta misma razón, también queda protegido el consumidor que contrata con el establecimiento una estancia turística, gracias a las garantías que dispensan tanto las normas estatales de consumidores y usuarios como las autonómicas a través de las especiales exigencias que se imponen a los empresarios turísticos. Entre estas destaca la autorización administrativa previa y la inscripción en el Registro de turismo correspondiente⁴⁹, donde deberán comunicar el inicio de la actividad alojativa así como declarar que su establecimiento se ajusta a los requisitos que establece la norma. Además, no se exige ningún tipo de nivel de solvencia o garantías a las empresas explotadoras, como sí ocurre con otro tipo de empresas de intermediación turística.

Dentro de los requisitos que cada Comunidad ha establecido para el condohotel, la distinción entre uso residencial y uso turístico cobra protagonismo. La disparidad de limitaciones que se establecen debería unificarse. En nuestra opinión, un criterio apropiado de residencia sería el asumido para la fiscalidad de las personas no residentes. La oportunidad de este criterio que elegimos tiene su justificación en que, aún siendo el condohotel una herramienta de inversión y de enriquecimiento del titular, en ocasiones quienes compran lo hacen para poseer una segunda residencia, de manera que el resto del año que no lo utilizan puedan recibir una retribución a cambio. Por este motivo, establecer un periodo máximo de 6

⁴⁹ Sobre la sujeción a autorización administrativa para el ejercicio de la actividad hotelera y la inscripción en el Registro correspondiente vid. Olimpia Sanz, S. (2000): 83 y ss.

meses⁵⁰ para considerar el uso como turístico, sería más acorde con el resto de regulación. Todo ello teniendo en cuenta que, como ya se ha apuntado, se trata de un negocio jurídico cuyo fin es la obtención de un rendimiento económico, por lo que las partes serán las que deban limitar este derecho de uso.

La capacidad de combinar la explotación hotelera con la residencia, que algunas normas no permiten, será una figura cuya regulación tendrá que valorar el legislador, sobre todo en aras de ampliar las posibilidades de este negocio turístico y ampliar su financiación. En Baleares, existe una modalidad que coincide con la figura anglosajona *private residence*⁵¹ al que nos hemos referido al principio de nuestro trabajo, denominada en este caso como unidades de alojamiento residencial. La norma Balear en sus artículos 47 y 48 permite que los establecimientos hoteleros destinen parte de sus unidades de alojamiento para uso residencial exclusivamente pudiendo pertenecer a otros titulares, debiéndoles prestar los mismos servicios hoteleros que al resto de huéspedes. Esta posibilidad está restringida exclusivamente para los hoteles de cinco estrellas o gran lujo y además sólo puede enajenarse un máximo del 50% de las unidades alojativas. Asimismo, permite incluir dentro del complejo y régimen de explotación a aquellas viviendas que se encuentren a menos de 200 metros del establecimiento hotelero. Si se transmiten parte de las unidades alojativas nos encontraríamos ante un régimen de propiedad horizontal y se produciría un uso mixto del establecimiento, por un lado un uso turístico y por otro residencial, aspecto este que incumple el principio de uso exclusivo que propugna el artículo 35 de la misma norma relativo a los alojamientos turísticos coparticipados.

Hasta el momento no ha tenido una gran acogida esta figura, pero si continúa el desarrollo del turismo y la rentabilidad de este tipo de transacciones, puede que estemos ante una nueva modalidad de explotación hotelera. Por ahora, sólo la ha regulado esta Comunidad, si aumenta el desarrollo del condohotel deberá ser una modalidad a tener en cuenta. En estos casos, la relación jurídica que vinculará al titular de la unidad alojativa de uso residencial y al explotador hotelero será un arrendamiento de servicios. La empresa explotadora se comprometerá a prestar los servicios de limpieza, restauración y mantenimiento de la vivienda a cambio de una remuneración. En los periodos en los que el propietario se ausente de la misma, según se haya pactado, podrá ofrecerse a terceros el alojamiento.

Como vemos, conforme al desarrollo del mercado turístico es necesario profundizar y ampliar las posibilidades de este negocio turístico. Los motivos que justifican la regulación de la figura del condohotel son la flexibilización de la normativa existente, adaptación a la realidad del mercado turístico, modernizar los destinos turísticos y fomentar la reconversión hotelera con nuevas figuras. Sin embargo, tal y como reconocen las legislaciones autonómicas, la naturaleza mercantil de este contrato precisa completar su régimen jurídico aplicable con la promulgación una norma que dote de seguridad jurídica las relaciones que nacen a su amparo.

⁵⁰ Vid. artículo 9.1 a) Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

⁵¹ Sobre este producto, su funcionamiento y el público al que va dirigido vid. Lazar y Hobson (2002): 105-120.

4. CONSIDERACIONES DE LEGE FERENDA

Nos encontramos ante el máximo exponente de la disociación entre propiedad y gestión hotelera. Teniendo en cuenta, que no existe ninguna regulación al respecto en materia de explotación hotelera y que la existente aplicable al caso relativa a la multipropiedad y a los regímenes de propiedad horizontal o comunidad de bienes son insuficientes, debe el legislador nacional abordar un cuerpo normativo que dé garantía al condohotel. Este tipo de explotación excede del régimen de la propiedad horizontal, como se puede deducir de nuestro estudio, pues estamos ante un negocio en el que se aprecia una *afectio societatis*, existen una voluntad de asociarse para perseguir un fin común que vincula a todos los copropietarios, como es la explotación hotelera.

De igual modo debe repensarse la aplicación del sistema de propiedad horizontal, pues plantea problemas referidos al ejercicio del derecho de información del comunero, al reparto de responsabilidades o a la toma de decisiones junto a la adopción e impugnación de acuerdos. Respecto a este último aspecto, el régimen de mayorías hace que exista un sometimiento excesivo de la empresa explotadora a la voluntad de los copropietarios y genera una elevada dificultad en la toma de decisiones. Asuntos como los cambios en la configuración del edificio para la adaptación a la marca de la empresa explotadora, la compensación de las cuotas comunitarias con los beneficios obtenidos de la explotación o la aceptación de los gastos, podrán ser fruto de controversias, a pesar de ser, como ocurre con el primer asunto citado, obligaciones incluidas en los contratos de gestión. De otro lado, esto va a permitir a los comuneros ejercer un control mayor sobre la gestión de la cadena hotelera.

Por último, la protección de los intereses de las partes y de los usuarios de los servicios turísticos requieren que, sin restringirse o sobrerregular el sector, se elabore una normativa adecuada e integral que dote de seguridad jurídica las relaciones privadas que nacen entre las partes según los modelos de explotación turística reconocidos por cada legislación autonómica.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Alcover Garau, G. (2000). Aproximación al régimen jurídico del contrato de gestión hotelera. *Revista de Derecho Mercantil*, 237, 1003-1026.
- Arnaiz Ramos, R. (2017). Las viviendas de uso turístico y el Registro de la Propiedad. *Boletín. Servicio de Estudios Registrales de Catalunya*, 185, 162-167.
- Benavides Velasco, P. (2017). La nueva regulación sobre la contratación de viviendas con fines turísticos. Miranda Serrano y Pagador López (directores), *Nuevos retos de la contratación mercantil*, Madrid, Marcial Pons, 151-166.
- (2007). La propuesta de Directiva sobre protección de los consumidores de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y su incidencia en el ordenamiento jurídico español. *Revista Aragonesa de Administración pública*, 31, 313-340.
- Calvo Ortega y Jiménez Blanco, (2009). Derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turísticos. Otra contratación típica en el sector turístico. Borrás de Quadras, A.E. (coordinador), *Derecho Mercantil Inmobiliario*, Barcelona, Bosch, 529-564.

International Journal of Scientific Management and Tourism (2018) 4-3: 223-240, Otero, M.T: “La figura del Condohotel en la normativa autonómica”

Cobas Cobiella, M^a.E. (2014). Condominio y comunidad de bienes. Reyes López, M.J. (coordinadora) *Comunidad de bienes*, Valencia, Tirant lo Blanch, 85-114.

Flores Rodríguez, J. (2015). Revocación por justa causa del mandato del Administrador de la Comunidad de Propietarios. *Actualidad Civil*, 1.

García Herrera, A. (2008). *El impacto del tiempo en los contratos de franquicia y distribución exclusiva*, Valencia, Tirant lo Blanch.

García Más, F.J. (2012). Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la Ley 4/2012. Especial referencia a la práctica notarial y registral. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 3, 111-123.

González Cabrera, I. (2013). Los principios de unidad de explotación y de uso exclusivo turístico, requisitos favorecedores para la explotación del establecimiento alojativo en régimen de condohotel. Benítez del Rosario, J.M. (coordinador), I Foro Internacional de Turismo Maspalomas Costa Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, Universidad de Las Palmas, 777-801.

- (2012). Aproximación al régimen jurídico del condohotel. *Revista de Derecho Mercantil*, 286, 63-92.

González Carrasco, M^a.C. (2010). Artículo 13. Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coordinador) *Comentario a la Ley de Propiedad Horizontal*, Cizur Menor, Aranzadi, 445-522.

Lazar y Hobson (2002). Private residence clubs: a new concept for second home ownership. *Journal of Leisure Property*, 2, 105-120.

Martínez Cañellas, A. (2014). El contrato de gestión hotelera. *Revista de Derecho UNED*, 14, 829-861.

Martínez Martínez, M. (2009). *Estudios sobre la Propiedad Horizontal*, Madrid, La Ley.

Munar Bernat, P.A. (2010). Aproximación a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de aprovechamiento por turno. Munar Bernat, P.A. (editor) *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, Madrid, Dykinson, pp. 323-332.

Olimpia Sanz, S. (2000). Los sujetos del turismo: los establecimientos hoteleros y las empresas de alojamiento turístico de carácter no hotelero. Petit Lavall, M^a.V. (coordinadora) *Lecciones de Derecho del Turismo*, Valencia, Tirant lo Blanch, 81-118.

Otero Cobos M.T. (2018). *Los contratos de explotación hotelera: control y riesgo*, Madrid, Marcial Pons (en prensa).

Pérez Conesa, C. (2013), De la Comunidad de Bienes. Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (director) *Comentarios al Código Civil*, vol. III, Valencia, Tirant lo Blanch, 3235 y ss.

Pérez Moriones, A. (1998). *El contrato de gestión hotelera*, Valencia, Tirant lo Blanch.

Román. I.M., Pavlova, N., Nieto J.L. & Bonillo, D. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por comunidades autónomas. *Internacional Journal of Scientific Management and Tourism*, 3-4, 397-417.

- Sola Teyssiere, J. (2014). Hacia un sistema armonizado de la clasificación hotelera. *Revista andaluza de administración pública*, 88, 61-100.
- Sola Teyssiere, J. (2013). Los establecimientos hoteleros. Fernández Ramos, s. (director) *Manual de Derecho Administrativo del sector turístico*, Madrid, Tecnos, 117-134.