



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

# EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS EDIFICIOS Y VIVIENDAS CON USO TURÍSTICO

Condohoteles, pisos turísticos y otras figuras análogas

Autor: María Cristina Astray Rodríguez  
5° E-3 A  
Derecho Civil

Tutor: Jesús Sieira Gil

Madrid  
Abril 2019

## **RESUMEN**

En la actualidad se han venido popularizando nuevas formas de alojamiento turístico distintas de las que tradicionalmente han venido haciéndolo en España. Entre los motivos por los cuales estas figuras se han convertido en una competencia real para los operadores tradicionales están la crisis económica sufrida en España en los últimos años y la proliferación de plataformas online como nuevos canales de oferta turística. Entre ellas encontramos los condohoteles y los pisos turísticos (también denominados viviendas de uso turístico).

En el presente estudio se intenta proporcionar una imagen de estos nuevos alojamientos turísticos en la actualidad. Con ese fin, primero se expondrá el régimen de Propiedad Horizontal, como régimen jurídico aplicable a estas nuevas figuras, para después realizar una compilación de las normativas a nivel autonómico que les dan regulación de una manera más precisa. De esta manera, se intenta exponer la aplicación de la Propiedad Horizontal a más allá de la propiedad ordinaria de viviendas, así como encontrar puntos en común entre las distintas normas y las disparidades existentes entre las mismas. Por último, se recogen distintos efectos positivos y negativos de estas alternativas para consumidores y propietarios.

Palabras clave: *Propiedad Horizontal, establecimientos turísticos, condohotel, pisos turísticos, viviendas de uso turístico.*

## **ABSTRACT**

Currently, new forms of tourist accommodation have been popularized, different from those that have traditionally done so in Spain. Among the reasons why these establishments have become real competitors for traditional operators we can find the economic crisis suffered in Spain in recent years and the proliferation of online platforms as new tourist offer channels. Among them we find condo-hotels and tourist flats (also called tourist housing).

In the present study we try to provide an image of these new tourist accommodations today. To that end, first the Condominium regime will be exposed, as a legal regime applicable to these new establishments, and then a compilation of the regulations at the autonomous level that give them a more precise regulation will be done. In this way, we try to expose the application of the Condominium beyond the ordinary property of dwellings, as well as to find points in common between the different norms and the existing disparities between them. Finally, different positive and negative effects of these alternatives are collected for consumers and owners.

*Keywords: Condominium, tourist establishments, condo-hotel, tourist flats, tourist housing.*

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

**Art.:** Artículo.

**CC:** Código Civil.

**CCAA:** Comunidades Autónomas.

**CIVUT:** Certificado de Idoneidad para la Vivienda de Uso Turístico.

**LAU:** Ley de Arrendamientos Urbanos.

**LH:** Ley Hipotecaria.

**LPH:** Ley de Propiedad Horizontal.

**LRMTC:** Ley de Renovación y Modernización turística de Canarias.

**LTA:** Ley de Turismo de Andalucía.

**LTCV:** Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana.

**LTIB:** Ley de Turismo de las Illes Balears.

**PGOU:** Plan General de Ordenación Urbana.

**PH:** Propiedad Horizontal.

**Rec.:** Recurso.

**RH:** Reglamento hipotecario.

**Ss:** Siguietes.

**STC:** Sentencia del Tribunal Constitucional.

**STS:** Sentencia del Tribunal Supremo.

**STSJ:** Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.

**TS:** Tribunal Supremo.

**TSJ:** Tribunal Superior de Justicia.

**VUT:** Viviendas de uso turístico.

## ÍNDICE

1. Introducción .....	3
2. El régimen de propiedad horizontal. ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.....	4
2.1. La propiedad horizontal: Régimen jurídico, contenido y ámbito de aplicación.4	
2.2. El título constitutivo de la Propiedad Horizontal.....	5
2.3. Los estatutos. ....	8
2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios.....	10
2.4.1. Obligaciones .....	10
2.4.2. Derechos .....	11
2.5. Extinción de la Propiedad Horizontal.....	12
3. Regulación del condohotel en España. Presupuesto esencial en la normativa turística autonómica.....	14
3.1. Concepto y utilidad de la figura.....	14
3.2. Régimen jurídico aplicable. ....	15
3.3. Análisis de la normativa autonómica.....	20
3.4. Principios de unidad de explotación, de uso turístico exclusivo y de compatibilidad de usos turísticos. ....	25
3.5. Interés económico. El condohotel como inversión. ....	28
4. Viviendas de uso turístico o pisos turísticos. ....	31
4.1. Concepto de vivienda de uso turístico (VUT) y papel en la actualidad.....	31
4.2. Análisis de la normativa autonómica.....	32
4.3. Efectos positivos y negativos de la extensión del uso de las viviendas de uso turístico. ....	54
5. Conclusiones .....	56
6. Bibliografía.....	59

Legislación.....	59
Doctrina .....	62
Jurisprudencia .....	63
Tribunal Supremo.....	63
Tribunal Superior de Justicia.....	63
Audiencia Provincial .....	63

## **1. INTRODUCCIÓN**

Este trabajo de fin de grado tiene la pretensión de analizar la utilidad del régimen de Propiedad Horizontal más allá de su aplicación a la propiedad ordinaria de viviendas y la diversa normativa autonómica en relación a nuevas formas de establecimiento turístico que utilizan la Propiedad Horizontal como régimen jurídico.

Esta cuestión es de interés tanto para los establecimientos turísticos tradicionales, como para los inversores y consumidores. No cabe duda de que en la actualidad han emergido nuevas alternativas para los turistas en cuanto a alojamiento, y que dichas alternativas se están convirtiendo en verdaderos competidores para los operadores tradicionales en el sector. Las nuevas plataformas online actúan como canales de oferta turística haciendo más accesibles al público un mayor número de posibilidades, calidades y precios que podrían suponer importantes cambios en el sector turístico.

## **2. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

### **2.1. La propiedad horizontal: Régimen jurídico, contenido y ámbito de aplicación.**

Los inicios del régimen de propiedad horizontal tuvieron lugar con el artículo 396 del Código Civil, que en su primer párrafo establece que:

[L]os diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, que son todos aquellos necesarios para su uso y disfrute.

De la redacción del anterior artículo podemos entender que el régimen de propiedad horizontal se basa primeramente, en la propiedad separada sobre los pisos o locales de un determinado inmueble, y por otra parte en el inseparablemente unido derecho de copropiedad compartido con el resto de propietarios sobre los calificados como elementos comunes del mismo. Se trata de una propiedad especial y por esa razón estará sometida a un régimen jurídico especial.

Tras la evolución que se originó en los años consecutivos a la creación del art. 396 CC para subsanar sus deficiencias, se crea la Ley de Propiedad Horizontal<sup>1</sup>. El régimen de PH se caracteriza por imperar la autonomía de la voluntad (art.396.4º CC), que se verá reflejada tanto en el título constitutivo como en los estatutos. Los inmuebles bajo este régimen estarán regulados por el art. 396 CC y la LPH, supletoriamente por las relativas a la comunidad de bienes (art. 392 CC y ss), aquellas referidas a la propiedad ordinaria (art. 348 CC y ss) y el CC.

En cuanto al ámbito de aplicación de la LPH, ésta recoge en su artículo primero el objeto de la redacción de la misma: *“La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.”*

El artículo 2 concreta sus ámbitos de aplicación, que abarcan un espectro mucho más amplio que las comunidades de propietarios a las que se refiere el artículo 5 de la Ley.

---

<sup>1</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Las realidades socioeconómicas a las que se refiere el artículo han sido clasificadas y definidas por Xavier O' Callaghan<sup>2</sup> en las distintas categorías.

- Primeramente, situaciones de prehorizontalidad o propiedad horizontal formal. Aplica para los proyectos de edificación, comenzada o no.
- En segundo lugar se encuentran las situaciones de propiedad horizontal de hecho, únicamente diferenciadas de las anteriores en que el título constitutivo ya ha sido otorgado.
- En tercer lugar se encontraría las supercomunidades (o mancomunidades). Se trata un conjunto de edificios sometidos al régimen de PH que comparten entre ellos determinados elementos comunes como serían las piscinas, jardines o el servicio de seguridad privada.
- En cuarto lugar estarían las urbanizaciones o propiedad horizontal acostada. Se trata de un supuesto similar al anterior.
- Por último, se encontrarían aquellos centros comerciales que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal. La única diferencia respecto de los anteriores supuestos es que están basadas en intereses económicos.

## **2.2. El título constitutivo de la Propiedad Horizontal.**

El artículo 5 de la LPH versa sobre el denominado título constitutivo. Dicho título *regula la comunidad de propietarios cuyo derecho de propiedad recae sobre propiedades separadas del edificio, y el que determina la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.*<sup>3</sup>

El artículo 5 lo describe como un documento en el que, además del inmueble en su conjunto (que ha de describirse con las circunstancias exigidas por el legislador, expresando los servicios e instalaciones con los que cuenta), se describen todos los elementos independientes, expresándose su extensión (es decir, su superficie especificando si se trata de la construida o real<sup>4</sup>), linderos (expresados conforme a los

---

<sup>2</sup> Se sigue para este capítulo O' Callaghan, X., *Compendio de derecho civil*. Editoriales de Derecho Reunidas, 1993.

<sup>3</sup> Díez-Picazo, L., *Sistema de Derecho Civil, Volumen III, Tomo 1, Derechos Reales en General. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad.*, Tecnos, Madrid, 2016, p.217.

<sup>4</sup> La superficie construida es aquella que incluye el espacio que ocupan muros y paredes, mientras que la superficie real expresa el espacio realmente aprovechable.

requisitos del art.51 RH<sup>5</sup>), planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

A este efecto, se considerarán elementos privativos o comunes los referidos en el art.396 CC, que señala existencia simultánea sobre el mismo objeto de derecho de dos tipos de derechos.

Primeramente, un derecho de copropiedad sobre los denominados elementos comunes, definidos como aquellos elementos necesarios para el uso y disfrute de los elementos privativos. Aunque el art.396 CC hace una enumeración de aquellos elementos que pudiesen ser considerados como tal, no se trata de una enumeración exhaustiva, ya que la configuración de los mismos puede ser modificada en el título constitutivo por acuerdo unánime en la Comunidad.

Por otra parte, también existe un derecho especial, singular o exclusivo sobre los elementos privativos. El artículo 396 CC los define como aquellos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de un edificio o a la vía pública que además implican un derecho inherente de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio. Se incluyen en los elementos privativos los anejos como el garaje, la buhardilla o el sótano.

Por último, uno de los elementos esenciales en el título constitutivo para la existencia de un régimen de propiedad horizontal es la asignación de una cuota a cada elemento privativo, de manera que el total de las mismas sume 100%. La cuota expresa el valor proporcional del piso y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble. Sirve para determinar la participación en cargas y beneficios por razón de la comunidad. Es de suma importancia a la hora de tomar decisiones en la Junta.

Aunque de la redacción del artículo 5 se desprenda que la descripción de los elementos comunes no se figura como un requisito esencial, dice Echeverría Summers, F. que resulta sumamente aconsejable cuando éstos no lo sean por su propia naturaleza, sino por la voluntad de los propietarios de atribuir los mismos al servicio de la comunidad. La

---

<sup>5</sup> Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Artículo 51. En función a este artículo, la descripción de los linderos debe hacerse “*por la izquierda (entrando), derecha y fondo*”.

razón por la que es recomendable reside en facilitar la posterior posible desafección<sup>6</sup> de los mismos y su venta (algo relativamente frecuente cuando los propietarios quieren mejorar su posición económica y dividir los gastos de la comunidad).<sup>7</sup>

En cuanto a forma, el título constitutivo no requiere necesariamente de escritura pública, puede constituirse en documento privado. Sin embargo, en virtud del principio de legalidad<sup>8</sup>, dicho documento no podría ser inscrito en el Registro de la Propiedad, lo cual a su vez impediría el registro del régimen de Propiedad Horizontal, minando su oponibilidad a terceros, por lo que es recomendable que se realice en documento público.

En cuanto al momento registral para la otorgación del título constitutivo, normalmente se otorga cuando el edificio ya está construido, pero también puede hacerse mientras su construcción se está llevando a cabo, en cuyo caso, el constructor (siempre y cuando entendamos al mismo como propietario del suelo) deberá primeramente declarar el edificio mediante una declaración de obra nueva. Posteriormente, el constructor deberá declarar qué partes de dicho inmueble son susceptibles de aprovechamiento separado, y cuales son elementos comunes.

La otra manera de otorgar el título constitutivo, como ya adelantamos antes, es una vez ya construido el edificio mediante el acuerdo unánime de todos los participantes. En esta situación normalmente se parte de una situación de copropiedad del suelo o del edificio, donde cada partícipe responde por una cuota alícuota de la propiedad, y no dispone de derechos exclusivos sobre ninguna parte del edificio, sino que todos los partícipes comparten el uso y propiedad de un mismo bien indiviso.

Es importante destacar la gran importancia que cobra el título constitutivo. Su constitución se somete a la unanimidad, y es que lo contenido en el mismo puede tener importantes consecuencias. De no describirse la totalidad de elementos privativos que lo conforman, opera la presunción lógica de que éste se trata de un elemento común. Así lo

---

<sup>6</sup> También denominada *desafección*. Significa convertir un elemento común en un elemento privativo. Se trata de un acuerdo que debe de tomar la Junta de Propietarios y que requiere de unanimidad, puesto que modifica el título constitutivo.

<sup>7</sup> Echeverría Summers, F.M., “Comentario al art.5 de la LPH.”, *Grandes Tratados*, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, nº BIB 2010/1420, 2014.

<sup>8</sup> El principio de legalidad viene recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946. Este principio indica que los títulos que pretendan acceder al Registro han de las debidas garantías de autenticidad a fin de robustecer la seguridad del tráfico jurídico.

ha refrendado la jurisprudencia en varias ocasiones (STS del 20 de diciembre de 1996<sup>9</sup> y STS 23 de febrero de 1993<sup>10</sup>). Sin embargo, se trata de una presunción *iuris tantum*<sup>11</sup>, por lo que se puede demostrar que pese al error de no ser contenido dicho elemento en el título constitutivo como privativo, en la práctica ha funcionado como tal y la comunidad de propietarios así lo han reconocido (STSJ de Navarra de 27 de junio de 2003<sup>12</sup> y STS de 17 de diciembre de 1997<sup>13</sup>).

Igual de importante resulta la alteración del título. Para la modificación del título constitutivo, dice el artículo 5, se observarán los mismos requisitos que para la constitución, es decir, que se requiere también del acuerdo unánime de todos los partícipes de la propiedad horizontal. No obstante, existen una serie de supuestos en los cuales no será necesaria la unanimidad, sino mayorías reforzadas, a las que se refiere el artículo 10.3 LPH (división material de los pisos, su agregación con otros colindantes, o su segregación, así como la construcción de nuevas plantas y cerramiento de terrazas).

### 2.3. Los estatutos.

El artículo 5 de la LPH cierra en su tercer párrafo las menciones acerca del contenido del título constitutivo añadiendo:

[E]l título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros,

---

<sup>9</sup> Sentencia del TS de 20 de diciembre 1103/1996 (FJ 2) que establece la “*la premisa de que todo lo que no aparece titulado como privativo se debe considerar común*”

<sup>10</sup> Sentencia del TS de 23 de febrero 140/1993 (FJ 2) en la que se discute la naturaleza de una terraza, la cual no puede categorizarse como elemento común bajo el argumento de que se encuentra en la enumeración del art. 396 CC, por su naturaleza o apariencia, sino que el juez clama “*necesario examinar las escrituras de venta y sus inscripciones registrales para determinar a qué abarca la propiedad privativa de los diferentes titulares, siendo lo demás del edificio en este caso elemento común.*”

<sup>11</sup> Es una presunción que se establece por ley pero que admite prueba en contra para demostrar la inexistencia de lo que se presume.

<sup>12</sup> Sentencia del TSJ de Navarra de 27 de junio 35/2003 El Tribunal admite la reiterada jurisprudencia del TS de presunción de carácter común de los elementos no identificados como privativos en el título constitutivo, pero se acoge al hecho de que a parte de ese espacio se le asigna una cuota del 0,25%.

<sup>13</sup> Sentencia del TS de 17 de diciembre de 1997 (Rec. 3275/1993) que discute sobre el carácter común o privativo de la planta baja y una terraza que habían sido olvidados por el promotor a la hora de ser incluidos en el título constitutivo. El Tribunal falla al no tener la planta entera de un edificio la naturaleza de elemento común, para que así se considere, así debe de expresarse en el título constitutivo, aunque la enumeración del art.396 CC sea meramente enunciativa y no *numerus clausus*.

conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

De la redacción de este precepto se entiende que los estatutos se tratan de uno de los contenidos facultativos en el título constitutivo. Afirma Echeverría<sup>14</sup>, 2002, que el carácter voluntario de los estatutos se forma sobre la base de la pretendida autosuficiencia de la regulación legal.

No obstante, la adopción de estatutos es sumamente aconsejable a fin de adaptar los preceptos legales a las circunstancias de una comunidad en particular.

Aunque los estatutos puedan estar contenidos en el título constitutivo, se trata de “*instrumentos separados con caracteres propios*” según Echeverría. Es decir, mientras que el título constitutivo tiene carácter configurativo, el estatuto es de naturaleza normativa, ya que su principal cometido es desarrollar la regulación legal y la descripción del inmueble contenida en el título constitutivo. En la práctica, esto explica el hecho de que el estatuto sea un instrumento accesorio que no puede acceder al Registro sin la previa inscripción del título.

En línea con esto y remitiéndonos del nuevo al artículo 5.3º, este se cierra señalando que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. A su vez, el artículo 8.4 LH establece a tal efecto que en la inscripción del edificio en su conjunto se incluirán las reglas contenidas en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio del derecho. Por lo cual, si la pretensión de la Comunidad es que las regulaciones legales contenidas en los estatutos gocen de oponibilidad a terceros, éstas deberán estar necesariamente incluidas en el título, y éste deberá estar inscrito en el Registro.

En cuanto a su contenido, dice Díez-Picazo que los estatutos, en lo que no sean reproducción de los preceptos legales, son producto de la autonomía de la voluntad, aunque ésta se ve limitada en este ámbito, ya que sólo puede desarrollarse en lo que la LPH permita, dado el carácter imperativo de dicha ley.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Echeverría Summers, F. M., “Artículo 5” en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, Aranzadi, Navarra, 2002, p. 131.

<sup>15</sup> Sistema de Derecho Civil, Volumen III, Tomo 1, Derechos Reales en General. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad. *cit.* 217.

## **2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios.**

### **2.4.1. Obligaciones**

El régimen de propiedad horizontal sobre un piso o local supone una situación jurídica compleja no equiparable a la propiedad ordinaria. Los propietarios en cualquier edificio sometido a la propiedad horizontal están sometidos a limitaciones y obligaciones orientadas a evitar daños a los demás o a los elementos comunes. Dichas obligaciones vienen recogidas en los artículos 7 y 9 de la Ley, algunas merecedoras de una mención especial que pasamos a exponer:

#### **Obligación del uso del piso o local de acuerdo con los estatutos y con la Ley.**

El artículo 7.2 de la Ley establece a tal respecto:

[A]l propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

En caso de que estas actividades tengan lugar, el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas para la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiese en su conducta, el Presidente, autorizado previamente por la Junta de propietarios convocada a tal efecto, podrá entablar contra él acción de cesación. Esta acción de cesación se sustanciará a través de juicio ordinario.

El juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia, además de cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos

definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

### **Obligación de contribuir a los gastos comunes y la creación de un fondo de reserva**

El propietario tiene la obligación de contribuir a:

- los gastos comunes con arreglo a la cuota de participación fijada en el título a lo especialmente establecido
- los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización

Esta obligación del propietario se transmite al adquirente, que responde con el propio inmueble de las cantidades adeudadas por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores.

Una de las características especiales de este régimen reside en el hecho de que la Comunidad de Propietarios tiene la capacidad de exigir judicialmente los gastos de la comunidad. Aunque no dispone de personalidad jurídica, sí ostenta legitimación procesal activa, lo que le permite exigir en el Registro de la Propiedad el embargo del piso.

A efectos de proteger al adquirente, en la compra-venta de un local sometido a un régimen de propiedad horizontal, se le puede exigir al transmitente un certificado de que el local se encuentra al corriente de los pagos.

Por otra parte, dichos créditos a favor de la comunidad derivados de esta obligación, tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil.

#### **2.4.2. Derechos**

Existe una popular concepción negativa de las comunidades de propietarios, normalmente vinculada a la mala prensa que se hace de los aspectos negativos de vivir en comunidad. Sin embargo, aunque dispersos en la LPH, existen varios preceptos que

otorgan diversos derechos a los propietarios en régimen de propiedad horizontal. Algunos de los más resaltables son:

El artículo 3 de la LPH, que puede ser desdoblado en un doble derecho. Por una parte, un derecho singular y exclusivo sobre el elemento privativo en propiedad. Éste tiene que estar suficientemente delimitado y ser susceptible de aprovechamiento independiente. Así mismo, también se añaden a este derecho los elementos arquitectónicos comprendidos en los límites de dicho elemento privativo, así como los anejos, aunque éstos se encuentren fuera del espacio delimitado (3.a))

Y, por otra parte, un derecho de uso y disfrute de este mismo espacio, siempre y cuando estas actuaciones no sean contrarias a la Ley, los estatutos, o resulten dañinas para el resto de los propietarios.

Este derecho de uso y disfrute también recae sobre los elementos comunes (3.b) sobre los cuales recae la copropiedad con los demás dueños de los pisos o locales. Este derecho incluye también el disfrute de los servicios comunes.

Sin embargo, este derecho no es absoluto, sino que se ve limitado por el artículo 7.2 LPH que mencionábamos anteriormente.

También existe un derecho a disponer libremente del bien privativo, sin ninguna limitación. Por lo tanto, cada propietario es libre de establecer derechos reales y gravámenes sobre su elemento privativo, así como a disponer de él sin ningún tipo de constricción por parte del resto de propietarios, ya que, al contrario que en el régimen de comunidad de bienes, no existen derechos de adquisición preferente como el tanteo y retracto (396.3ºCC).

Por último, de los artículos 13,16,17 y 18 LPH encontramos otra serie de derechos relacionados con la Junta de Propietarios.

## **2.5. Extinción de la Propiedad Horizontal.**

En virtud del artículo 23 LPH, existen dos supuestos bajo los cuales se extinguiría el régimen de PH. Primero, por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario (como podría ser, por ejemplo, un acuerdo para la reconstrucción del edificio). Se entenderá que tal circunstancia se ha producido cuando el coste de la reconstrucción exceda el cincuenta

por cien del valor de la finca en el momento en que se produjese el siniestro, a excepción de que dicho exceso en coste esté cubierto por un seguro. Segundo, por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias, lo cual conllevaría necesariamente que todos los locales pasasen a ser de uno o de varios proindiviso.

### 3. REGULACIÓN DEL CONDOHOTEL EN ESPAÑA. PRESUPUESTO ESENCIAL EN LA NORMATIVA TURÍSTICA AUTONÓMICA.

#### 3.1. Concepto y utilidad de la figura.

Aunque su popularidad en España no se ha alcanzado hasta la última década, el *condohotel* nació en Estados Unidos en durante la época de los setenta y se acomodó con éxito en países como Australia, México y Brasil.

El concepto de condohotel (también denominado *condotel* o *hotecondo*) proviene de la fusión de dos palabras: por una parte “condominio” (palabra utilizada en EEUU para hacer referencia a la propiedad horizontal) y por otra parte hotel. Para González Cabrera, I., este concepto tiene dos acepciones distintas:

[D]e un lado, hablamos de una nueva figura vinculada a un establecimiento hotelero que nace cuando las distintas habitaciones del hotel se promueven y venden a una pluralidad de propietarios con el propósito de que éstos las cedan en explotación a un empresario, de modo que sea éste quien explote el establecimiento en su conjunto; y, de otro, nos referimos al contrato que surge de la relación anterior, en virtud del cuál una serie de inversores adquieren las distintas habitaciones del establecimiento hotelero, y simultáneamente las ceden para su explotación por un empresario hotelero a cambio de precio, reservándose para sí el disfrute de la habitación y los servicios vinculados a la explotación durante una determinada temporada cada año.<sup>16</sup>

Es decir, los particulares pueden invertir en un establecimiento hotelero, de manera que ceden la explotación a un empresario a cambio de precio, reservándose el ahora propietario, el derecho de uso (de manera relativa, como veremos más adelante) y el derecho de disposición de la habitación.

Si nos atenemos a un sentido estricto, sólo podríamos hacer referencia al condohotel cuando el inmueble en cuestión se hubiese promovido y vendido con el claro propósito de servir a la explotación hotelera. Sin embargo, es también admisible aplicar este término a otros establecimientos de carácter turístico que se hallasen constituidos en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos<sup>17</sup>:

---

<sup>16</sup> González Cabrera, I. “Aproximación al régimen jurídico del condohotel”, *Revista de Derecho Mercantil*, Parte estudios, n° 286/2012, 2012, pp. 66.

<sup>17</sup> Seguimos para este punto a Prada Álvarez, P. “La inscripción en el Registro de la propiedad de los hoteles en condominio” en Munar Bernat, P. (dir) *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, Dykinson, S. L., Madrid, 2010, p. 339.

- a) que el establecimiento esté dividido en elementos separados e independientes susceptibles de propiedad y uso independiente;
- b) la coexistencia de los anteriores con los elementos de uso común;
- c) la existencia de unos Estatutos tanto de los elementos privativos como de los comunes
- d) la predeterminación de la finalidad del complejo, que debe ser única y, además, consistente en su uso turístico; y,
- e) el respeto al principio de unidad de explotación por el cual una única empresa gestiona la totalidad de las unidades alojativas y elementos comunes.

Respecto del negocio jurídico que supone esta figura, y entrando a analizar los elementos personales que la componen, podemos encontrar, por una parte, un empresario promotor de la construcción o bien interesado en vender unidades alojativas a terceros. En segundo lugar tendríamos al inversor, que pasa a ser el propietario de una o varias de esas unidades alojativas y de la parte proporcional de las zonas comunes. Por último, una empresa gestora de la explotación, que bien puede ser el mismo promotor de la construcción u cualquier otra entidad.

Este negocio jurídico no coincide con ningún modelo conocido por el ordenamiento jurídico, sino que se trata de una forma novedosa que nos lleva a calificarlo como un contrato atípico. Esto en la práctica supone un dilema a la hora de determinar el régimen jurídico aplicable.

### **3.2. Régimen jurídico aplicable.**

Como ya anunciábamos en el anteriormente, el hecho de que el negocio jurídico del condohotel no responda a ningún modelo conocido por el ordenamiento jurídico significa que carece de regulación propia. Esto supone que la Administración, la doctrina y los propios empresarios entren en un debate en la búsqueda de un marco normativo que favorezca al máximo la seguridad jurídica.

La primera de las alternativas que se baraja es el régimen propio de la comunidad de bienes. Atendiendo a la descripción que del mismo hace el artículo 392.1 CC, existirá comunidad de bienes cuando la propiedad de la cosa pertenezca proindiviso a varias personas. Sin embargo, la figura del condohotel no parece ser afín a este concepto, puesto

que la propiedad indivisa por cuotas no existe en este caso, ya que cada una de las unidades alojativas está separada y es independiente de las demás de manera que cada propietario es el titular exclusivo de cada una de dichas unidades, y únicamente comparte la titularidad sobre los derechos y obligaciones que recaigan sobre las zonas comunes. Otra razón por la que este régimen sería incompatible con la figura del condohotel sería por el fin de la misma: su adquisición está destinada a su cesión para la explotación hotelera, y ello conllevaría inconvenientes con la acción de división<sup>18</sup> en el régimen de comunidad de bienes. De ejercerse esta acción, tendría consecuencias negativas y pondría en peligro la supervivencia de la entidad explotadora. No obstante, el ejercicio de la acción de división puede ser excluido en virtud del artículo 401 CC que establece que *“los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.”* En el presente caso, como veremos con posterioridad, la normativa de las distintas Comunidades Autónomas exige el cumplimiento del principio de unidad de explotación – el cual trataremos más adelante – por lo que la acción de división impediría que mantener la totalidad del establecimiento bajo la gestión de un mismo empresario y por ende, este régimen no sería aplicable.

No obstante, como defiende Munar Bernat<sup>19</sup>, sí sería posible la constitución de una comunidad de bienes atípica mediante el establecimiento de turnos de disfrute de la unidad alojativa en conexión con un contrato de cesión a favor de la entidad explotadora para que gestione el inmueble como un hotel. Si bien esta opción daría respuesta a este problema en un futuro, actualmente sería de difícil aplicación a aquellos establecimientos ya constituidos en propiedad horizontal, ya que probablemente supondría el rechazo de aquellos compradores que se configuraban como titulares exclusivos de una determinada unidad.

Otra opción a considerar sería regular el condohotel mediante la Ley de Propiedad Horizontal, en virtud de la cual, cada una de las unidades alojativas constituiría un elemento privativo objeto de titularidad exclusiva por los propietarios, que únicamente

---

<sup>18</sup> A través del procedimiento de acción de división se le solicita al Juez que ponga fin a la copropiedad. Puede tener lugar o bien mediante la adjudicación de una parte del inmueble a cada propietario (si la cosa fuese divisible), o bien vendiendo el bien y repartiendo el dinero entre los propietarios de acuerdo a su participación en el condominio.

<sup>19</sup> Munar Bernat, P., “Aproximación a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno”, en Munar Bernat, P., (dir.), *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, Dykinson, S. L., Madrid, 2010, p. 328.

compartirían en régimen de copropiedad las zonas comunes. De acuerdo con esta definición, parece que este régimen sería el de mayor parecido al sistema del condohotel, y, de hecho, es el más utilizado en la práctica.

A la hora de adaptar este régimen a la figura del condohotel, es necesario que todos los órganos de una Comunidad que definíamos anteriormente puedan tener cabida. Empezando por el presidente, cargo que con carácter general se reservará al promotor del complejo, siempre y cuando éste sea a su vez propietario, puesto que de no ser así, en virtud del artículo 13 LPH<sup>20</sup>, dicho cargo debería ser ostentado por otro propietario. Por otra parte, el cargo de administrador normalmente será desempeñado por la empresa encargada de la explotación hotelera, coincidiendo en la misma persona, la gestión de la propia comunidad y la gestión del establecimiento hotelero. Sin embargo, dicho cargo también podrá ser ostentado por cualquier otra persona, de manera que existiese una separación entre gestión comunitaria y hotelera.

Por otra parte, la relación de las partes estará caracterizada por dos normas fundamentales. Primeramente, los estatutos, que están formados por toda la normativa en relación al uso turístico del inmueble así como las condiciones a las que está sometida su gestión. Como ya mencionamos anteriormente, los estatutos pueden haber sido creados por el mismo promotor antes de la venta o incluso antes de la división horizontal. En cualquier caso, el sometimiento a los estatutos es de carácter obligatorio para la totalidad de los propietarios, ya que otorgan la facultad para regular algunos aspectos importantes de la explotación como tarifas, normas de funcionamiento, utilización de zonas comunes, régimen interior, etc.

En segundo lugar, estaría el contrato de explotación, que sería aquel por el cual los propietarios le ceden la gestión del hotel a una empresa. Tendrá que respetar el contenido de los estatutos además de someterse a la aprobación de la Junta, puesto que el gestor se entiende que actúa en representación de cada uno de los propietarios. Dice Otero Cobos (2018)<sup>21</sup> que es en el contrato de explotación donde deberían concretarse las obligaciones de cada una de las partes, sobre todo en el caso de que las funciones de administrador de la comunidad y explotador del complejo inmobiliario recaigan en una

---

<sup>20</sup> El artículo 13.2 de la LPH establece que el presidente ha de ser nombrado entre los propietarios.

<sup>21</sup> Otero Cobos, M.T., “La figura del Condohotel en la normativa autonómica”, *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 4-3, 2018, p. 226.

misma persona. Esto se debe a que la consideración que le da la jurisprudencia<sup>22</sup> al vínculo existente entre el administrador y la comunidad de propietarios, categorizándolo de naturaleza de mandato *sui generis* o contrato mixto de arrendamiento de servicios y de mandato, caracterizado por ser *intuitu personae*, o lo que es lo mismo, un contrato en el cual la identidad o determinadas características personales de una parte actúan como un factor determinante para su celebración. De nuevo en la opinión de Otero Cobos, cuando se amplíen las funciones del administrador, añadiendo las de explotador del complejo inmobiliario, entonces la relación se convertiría en un arrendamiento de servicios, puesto que las funciones excederán las de un simple mandato al nacer entre las partes nuevas obligaciones y un trato continuado. Además, el riesgo no tendrá ya que recaer exclusivamente en los propietarios.

Esto supondría en conclusión que el régimen del mandato no sería suficiente para aplicarse a la figura del condohotel, y como consecuencia, el régimen de propiedad horizontal no satisface totalmente las necesidades que conlleva la explotación hotelera. Sin embargo, cabría la posibilidad de crear un régimen de propiedad horizontal especial que subsanase las actuales deficiencias.

También es interesante detenerse a analizar las decisiones de la Junta de Propietarios y el sistema de adopción de acuerdos. De acuerdo con la LPH, existen una serie de mayorías para distintos tipos de decisiones, existiendo la posibilidad de acordarse diferentes mayorías para algunos de esos acuerdos. En la Junta de Propietarios, como su propio nombre indica, sólo podrán votar los propietarios, lo que significa que, a menos que la entidad explotadora ostente la propiedad de alguna de las unidades alojativas, no tendrá derecho de voto sobre algunas cuestiones importantes como la aprobación del presupuesto anual. Esto supone en la práctica un gran control en las manos de los propietarios en cuestiones importantes acerca de la explotación, a excepción de la gestión diaria del hotel, aspecto en el cual los propietarios deben respetar lo establecido por la empresa explotadora.

Algunas de las decisiones más polémicas que pueden tener lugar en el seno de la Junta de Propietarios versan sobre el cambio de uso del complejo inmobiliario y el cambio de entidad explotadora. El primero de los supuestos lo trataremos posteriormente. En cuanto al cambio de entidad explotadora, aunque ésta venga impuesta en el contrato de

---

<sup>22</sup> Vid. Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), de 26 de julio 377/2002.

compraventa suscrito por los inversores a la hora de adquirir las unidades alojativas, la jurisprudencia <sup>23</sup>entiende que este requisito no es suficiente para habilitar la cesión de la explotación, ya que esta condición no afecta al dominio sobre la propiedad, sino a su administración. Tampoco resulta suficiente que la cesión conste en los estatutos, pues como ya adelantábamos antes, los propietarios tienen el poder de revocarlos con las mayorías suficientes y de manera unilateral. Por esa razón, es necesario que cada uno de los propietarios otorgue un título que habilite a la entidad explotadora a la gestión de las unidades alojativas. Es decir, es necesaria la suscripción de tantos contratos como propietarios existan, de esta manera que se genere también una garantía para la entidad explotadora. Todos estos contratos tendrán un nexo en común, que será su duración y extinción, que deberá de ser necesariamente la misma para todos en cumplimiento del principio de unidad de explotación.

Por último, el tercer régimen propuesto para regular el condohotel se derivaría del artículo 30.2b) de la normativa canaria, que establece que:

[L]os copropietarios podrán constituir una sociedad mercantil con personalidad jurídica independiente de la que ostenta la titularidad dominical, en su caso, con objeto de que gestione la explotación del hotel, pudiendo ésta cederlo a su vez a terceros, si así se pacta, subrogándose a las obligaciones sobre la gestión de la empresa cedente.

La ley canaria se refiere a la creación de una sociedad por parte de los propietarios para la gestión del establecimiento, pero al aclarar que ésta debe de tener una personalidad jurídica distinta de la que ostente la titularidad dominical (es decir, aquella que ostente la propiedad del establecimiento) – cuestión que será objeto de estudio más tarde en conexión con el principio de unidad de explotación – reconoce implícitamente la posibilidad de que los propietarios constituyan otra sociedad como forma de organizar la propiedad. Es ese el aspecto que nos importa en este apartado, puesto que podemos añadir a la lista de posibles regímenes para el condohotel la sociedad, abriendo la posibilidad a que la propiedad no tenga que ser necesariamente plural (copropiedad o propiedad horizontal) sino que también pueda ser singular (mediante una persona jurídica). Se trataría de un nuevo tipo social en el que las contribuciones de cada socio fuesen las unidades alojativas, de manera la sociedad basaría su patrimonio en dichas aportaciones. Una de las importantes consecuencias de este modelo es permitiría la explotación de manera indefinida, al contrario que el contrato de cesión, caracterizado por su

---

<sup>23</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 24 de septiembre 516/2008 (Rec. 222/2008).

temporalidad. Sin embargo, este régimen, como todos los anteriores, también tiene ciertas desventajas ya que la propietaria de las unidades alojativas será únicamente la sociedad, lo cual supone que los propietarios pasarán de disponer de una parcela de propiedad a dueños de una fracción del patrimonio social de una sociedad.

No obstante, no deja de ser una buena alternativa, sobre todo para aquellos establecimientos que no se encontrasen sometidos a la ley canaria y por ende su requisito que obliga a ser independientes a las sociedades dominical y gestora. En estos casos, sería la sociedad gestora, al estar compuesta por los propietarios, tendría un control absoluto sobre la explotación. Sin embargo, si lo miramos desde el punto de vista del interés hotelero, la sociedad gestora se vería obligada a tener en su propiedad todo el inmovilizado involucrado, en vez de centrarse únicamente en el negocio de gestión.

### **3.3. Análisis de la normativa autonómica.**

Como decíamos anteriormente, no existe una regulación jurídica del contrato del condohotel. Sin embargo, sí que existe una regulación de la figura por parte de la normativa turística autonómica. El legislador ha considerado necesario incluir en leyes sectoriales la posibilidad de estructurar los establecimientos de alojamiento turístico conforme a la figura del condohotel. Estas regulaciones se materializan en las siguientes normativas: Ley del Turismo de Andalucía<sup>24</sup> (LTA), Ley del Turismo de las Illes Balears<sup>25</sup> (LTIB), la Ley de Renovación y Modernización turística de Canarias<sup>26</sup> (LRMTC) y la Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana<sup>27</sup> (LTCV), aunque esta última haya sido derogada. Todas ellas tienen dos cosas en común. Primeramente, el presupuesto fáctico bajo el cual el legislador trata de organizar la propiedad de los inmuebles bajo el régimen del condohotel y por otra parte, un requisito fundamental basado en que la propiedad sobre las distintas unidades alojativas y elementos comunes debe recaer sobre múltiples propietarios.

---

<sup>24</sup> Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

<sup>25</sup> Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

<sup>26</sup> Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias.

<sup>27</sup> Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana (modificada por la Ley 7/2014, de 22 de diciembre).

Todas las estas normativas son de carácter administrativo, pero dada la ausencia de regulación de un tipo contractual en el cual se pueda subsumir el condohotel, en ocasiones estas normas pareciesen exceder el puro ámbito administrativo de control de la actividad turística para pronunciarse sobre las relaciones privadas entre el empresario (o entidad explotadora) y terceros. Los legisladores regionales intentan introducir en las respectivas normativas un modelo de contrato, que ha de interpretarse no sólo conforme a otras normas turísticas de la región en cuestión, sino también conforme a aquellas dictadas a nivel estatal. Por esta razón resulta necesario hacer un estudio separado de las distintas normativas.

De las cuatro Comunidades Autónomas que han regulado la figura del condohotel, sólo dos de ellas (LRMTC y LTCV) hacen una referencia expresa al condohotel, mientras que las otras dos (LTA y LTIB) se refieren a “*Establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos u otras formas análogas de explotación de establecimientos de alojamiento turístico*”<sup>28</sup>. También es interesante analizar la forma de organización de la propiedad a la que hacen referencia estas leyes. Mientras que ley andaluza se refiere a “*establecimientos en régimen de propiedad horizontal*” (art. 42.1 LTA) identificando expresamente el régimen del condohotel con el de propiedad horizontal, la ley balear simplemente hace referencia al “*establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos*”(art.35 LTIB), presuponiendo titularidad plural pero sin especificar la modalidad, aunque a lo largo de la normativa puede apreciarse que en numerosas ocasiones parte del supuesto de la naturaleza horizontal de la propiedad. Por último, la normativa canaria utiliza el término “*condominio*”(art. 30 LRMTC), pero previendo que la propiedad establecimiento pueda hallarse “*dividida en diferentes unidades registrales*” (es decir, en régimen de propiedad horizontal) o en “*participaciones indivisas sobre una finca*” (es decir, en régimen de copropiedad), admitiendo ambas formas.

Aunque utilicen distintos términos, entre las distintas normativas autonómicas existen ciertas similitudes, puesto que unas son redactadas teniendo como referencia el contenido de las otras. En este aspecto, la primera Comunidad Autónoma en regular la figura del condohotel fue Andalucía, en la LTA. Podemos apreciar dichas similitudes en

---

<sup>28</sup> Título que se le da al artículo 35 LTIB, que concreta en su apartado primero que se podrán constituir en “*régimen de propiedad horizontal o figuras afines*”.

distintos aspectos, como el respeto al principio de la unidad de explotación, la exigencia de que sea una única empresa explotadora del hotel o el respeto a la afección del uso turístico del complejo hotelero.

Otra de las exigencias común a todas las regulaciones autonómicas<sup>29</sup> es la obligación a la que se somete al promotor de facilitar una información completa y adecuada al comprador de la propiedad bajo régimen de condominio o propiedad horizontal. En otras palabras, consideran al comprador como un consumidor. Si atendemos a la jurisprudencia, se define al consumidor como *“pequeños inversores que en el ámbito de una actividad privada tratan de obtener un rendimiento económico con ocasión de la adquisición de un producto”*.

En esta misma línea también se pronuncia el artículo 3 de la Ley 3/2014<sup>30</sup>, que establece una diferencia entre personas físicas y personas jurídicas a la hora de atribuirles la calificación de consumidores, excluyendo de esta categoría a las personas jurídicas que actuasen con ánimo de lucro. Podemos deducir, por lo tanto, que el afán de lucro de una persona física no le priva de su condición de consumidor. Sin embargo, la sentencia del TS del 16 de enero de 2017<sup>31</sup> establece que:

[S]in apartarse de dicha regulación, cabría considerar que el ánimo de lucro del consumidor persona física debe referirse a la operación concreta en que tenga lugar, puesto que si el consumidor puede actuar con afán de enriquecerse, el límite estará en aquellos supuestos en que realice estas actividades con regularidad (comprar para inmediatamente revender sucesivamente inmuebles, acciones, etc.), ya que de realizar varias de esas operaciones asiduamente en un período corto de tiempo, podría considerarse que, con tales actos, realiza una actividad empresarial o profesional, dado que la habitualidad es una de las características de la cualidad legal de empresario, conforme establece el art. 1.1.º CCom<sup>32</sup>.

De acuerdo con lo anterior, en la opinión de Otero, M.T.<sup>33</sup>, en el caso del comprador de unidades alojativas en el condohotel, se puede apreciar ese rasgo de habitualidad al existir una explotación prolongada en el tiempo, además de las

---

<sup>29</sup> Artículo 17 LTCV, artículo 21 LTA y artículo 15 LTIB.

<sup>30</sup> Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

<sup>31</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de enero 16/2017 (Rec. 2718/2014), (FJ 10).

<sup>32</sup> Artículo 1.1º del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, que otorga la calificación de comerciantes a *“Los que, teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, se dedican a él habitualmente”*.

<sup>33</sup> “Seguimos en este punto “La figura del Condohotel en la normativa autonómica”, *cit.* 231.

capacidades de decisión y control que en ocasiones le otorgará el contrato de cesión para la gestión de su propiedad por la compañía hotelera, que le convierten en una “*actividad profesional lucrativa y regular*”

Por esta razón puede que no fuese acertado en todo caso tratar al comprador como a un consumidor. En la opinión de Otero, M.T., habrá que estar al tipo de contrato de explotación que se haya suscrito entre las partes. Por ejemplo, si el contrato tiene la naturaleza del de gestión hotelera, como tratamos anteriormente, los propietarios tendrán el poder de decidir directamente sobre determinados aspectos de la explotación, aunque siempre con la limitación de las características del negocio de gestión.

Una vez expuesto esto, es importante recalcar la importancia que este hecho supondría en la práctica, ya que podría dotar a los compradores de una mayor o menor protección en ámbitos como el de la información que acabamos de discutir o acerca de la necesidad de adjuntar documentación complementaria o sobre el derecho de desistimiento.

A pesar de la existencia de algunos rasgos comunes entre las normativas autonómicas como los que acabamos de exponer, también es cierto que existen discordancias entre las mismas. Es el caso del límite establecido para la constitución del régimen del condohotel en base a la categoría del establecimiento. Mientras que las normativas valenciana (LTCV) y canaria (LRMTC) no establecen restricciones en este aspecto, el artículo 42.1 de la normativa andaluza (LTA) solamente hace accesible este régimen a aquellos establecimientos de alojamiento turístico que alcancen la categoría mínima de cuatro estrellas o tres llaves, mientras que el artículo 35.1 de la normativa balear (LTIB) reduce esta exigencia a la categoría de tres estrellas superior o tres llaves. Este requisito no parece incentivar la expansión de la figura del condohotel.

Otro de los aspectos heterogéneos entre las normativas autonómicas es el periodo obligatorio por el cual se debe extender el contrato de gestión hotelera. Mientras que la normativa balear no establece ningún plazo al respecto, la andaluza, valenciana y canaria sí lo hacen, exigiendo una duración mínima de diez años para la relación entre los propietarios y empresa explotadora. Esta exigencia no pasó inadvertida por los servicios jurídicos de la administración andaluza en el proceso de elaboración de la LTA. Consideraban que la exigencia de una duración mínima del contrato iba contra la

normativa general de los contratos y la autonomía de la voluntad<sup>34</sup>. Se trata de un sector sensible a muchos factores como las crisis económicas que consecuentemente generan una disminución en el turismo, conocimientos de la empresa explotadora o los propios objetivos que se quieran alcanzar con la explotación, por lo que se trata de una decisión que entra dentro de la esfera negocial del contrato y por lo tanto, objeto de ser fijado por las partes. Sin embargo, este defecto no fue subsanado ni en la posterior modificación de la Propuesta ni fue apuntado en el posterior Dictamen sobre el Anteproyecto al Consejo Económico y Social de Andalucía.

Otra materia a la que se le da un trato heterogéneo en las distintas normativas autonómicas es la afección al uso turístico del establecimiento. Coinciden en este aspecto únicamente las normativas andaluza [art. 42.3a) LTA] y balear [art. 35.6 LTIB], que a su vez coinciden con el supuesto utilizado para las viviendas de uso turístico<sup>35</sup> al considerar uso residencial aquel reservado por los huéspedes o personas propietarias que exceda de dos meses. Si nos desplazamos a la normativa valenciana, esta reserva de uso se ve ampliada hasta los cuatro meses, y en el caso de la canaria [art.30.2c) LRMTTC], encontramos el periodo más amplio, concediendo hasta seis meses de uso personal, tras el que se presumiría uso residencial. A la vista de la disparidad de periodos de reserva de uso establecidos en las distintas normativas, parece que no existe ningún tipo de criterio que le de sentido a los distintos periodos. En la opinión de Otero, M.T., al tratarse de un derecho de propiedad se debería dejar la facultad de elegir la longitud de estos periodos por las partes para que puedan gestionar y rentabilizar su colaboración empresarial en la manera más provechosa. Sin embargo, este hecho sí puede tener sentido si se observa desde la perspectiva de la política económica, configurándose como una oportunidad para eliminar la estacionalidad que caracteriza al sector turístico y así poder enfrentarse a periodos en que la demanda es escasa y se originan pérdidas.

De una manera más marginal, pero también dignos de mención, se encuentran algunos requisitos determinados que exigen algunas de estas normativas. A mayores de

---

<sup>34</sup> De acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad (o libertad contractual), reconoce el poder de las partes de un contrato de autorregular sus propios objetivos e intereses. Se puede desglosar en una triple libertad: Primeramente, la libre decisión de las partes de contratar o no hacerlo, en segundo lugar, libertad para elegir el tipo de contrato, y por último, celebrar contratos atípicos siempre y cuando estén dentro de los límites del artículo 1.255 CC, es decir, que no atenten contra las leyes, la moral o el orden público.

<sup>35</sup> 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.

lo anterior, la normativa balear exige que el establecimiento se encuentre abierto al público por un mínimo de seis meses al año, además de requerir la superación, en un periodo de dos años desde la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad bajo esta forma de explotación los planes de modernización y de calidad que se prevén en la misma normativa y vigentes en tal momento, incluyendo, en su caso, la reforma integral del establecimiento<sup>36</sup>. Por otra parte, la normativa canaria añade un requisito adicional en su artículo 30.2 LRMTCC<sup>37</sup>, consistiendo en que los nuevos establecimientos bajo este régimen cuenten primero con las autorizaciones administrativas previas de sus plazas de alojamiento en aquellos supuestos excepcionales que recoge el artículo 4.3 de la misma ley<sup>38</sup>. En el caso de que se tratase de un establecimiento ya existente que se reconvierte a este régimen, entonces será necesario que con carácter previo se lleve a cabo la correspondiente renovación o rehabilitación. Por último, la LTA prevé sanciones específicas en relación a la figura del condohotel en su artículo 42.

#### **3.4. Principios de unidad de explotación, de uso turístico exclusivo y de compatibilidad de usos turísticos.**

Sin duda uno de los aspectos que tienen en común las distintas normativas autonómicas a la hora de regular el condohotel es el principio de unidad de explotación y el principio de uso turístico exclusivo, vinculado al anterior.

Por una parte, el principio de unidad de explotación pretende asegurar que las distintas unidades alojativas de un mismo establecimiento sean gestionadas por la misma entidad, a fin de evitar situaciones confusas de cara a los clientes. El edificio sólo puede ser gestionado por quien ostente la titularidad de la explotación, que será sobre quién recaiga la responsabilidad administrativa.

Por otra parte, el principio de uso turístico exclusivo, que se traduce en la afectación del total de las unidades alojativas y demás elementos comprendidos en el edificio al uso turístico. Se trata de evitar que aquellos complejos que se edifican con el

---

<sup>36</sup> Artículo 35.1-3 LTIB.

<sup>37</sup> Artículo 30.2 LRMTCC.

<sup>38</sup> Artículo 4.3 LRMTCC.

fin de perseguir un uso de alojamiento turístico terminen por dedicar parte de sus unidades alojativas al uso particular, de manera que conviviesen en el mismo edificio aquellos dedicados a la explotación hotelera y viviendas de uso particular.

De forma similar se expresa la normativa autonómica en las distintas leyes (art. 41.2 LTA, art. 33.2 LTIB, artículos 30.2. b) y e) LRMTTC). También todas ellas coinciden en calificar la infracción de estos principios como grave o muy grave<sup>39</sup>, pudiendo la inobservancia del mismo suponer sanciones tanto de clausura del establecimiento como monetarias. La importancia que se le da en la regulación de condohotel a la unidad de explotación se hace aún más evidente al apreciar que en la unanimidad de las leyes autonómicas se impone la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad el inmueble que será objeto de explotación añadiendo en nota marginal la afección al uso turístico, así como la cesión del uso a la entidad explotadora. Incluso, la ley canaria exige a mayores que también se inscriban en el Registro las condiciones del contrato de cesión, lo que podría suponer que cada uno de los contratos suscritos con cada propietario tuviese que elevarse a escritura pública para su inscripción.

En este sentido, la ley canaria añade que también debe hacerse mención en la nota marginal a que dicha afección no podrá ser alterada salvo que así lo decidan la unanimidad de los propietarios y siempre y cuando el planeamiento así lo permita. Aunque la normativa canaria sea la única en abrir la posibilidad a la alteración del uso, entiende Otero, M.T.<sup>40</sup>, que también podría hacerse la misma interpretación del resto de leyes.

Si bien el legislador hace mención a la necesidad de que la titularidad de la explotación recaiga únicamente sobre una única persona o ente, en ningún momento hace mención a la naturaleza de esa persona o ente, por lo que en necesario acudir a las normas generales de propiedad y derecho privado para darles respuesta. Si tenemos en cuenta que el principio de unidad de explotación ya está contenido en otras normativas autonómicas, podemos llegar a la conclusión de que el condohotel era una figura ya amparada por otras regulaciones y que la inclusión de normas expresas al respecto está más bien justificada por razones turísticas de fomento de la figura que por una necesidad jurídica. De hecho,

---

<sup>39</sup> Por ejemplo, el artículo 75 de la LRMTTC, incluye dentro de *infracciones muy graves* la inobservancia de las normas legales en relación al principio de explotación. De igual manera lo hace el artículo 72 de la LTA.

<sup>40</sup> “La figura del Condohotel en la normativa autonómica” *cit.*234.

la figura del condohotel actualmente es reconocida en las Comunidades Autónomas sin normativas específicas siempre y cuando no exista previsión en contra.

Por esa razón, al no existir tampoco límites por parte de estas normativas acerca de la naturaleza de los propietarios, entendemos que éstos podrán ser tanto personas físicas como personas jurídicas. Como decíamos antes, la ley canaria abre la posibilidad a que los propietarios se organicen mediante una sociedad mercantil en su artículo 30.2b), no sin hacer advertencia de que la personalidad jurídica de la misma ha de ser distinta a aquella entidad explotadora del establecimiento. En otras palabras, si los propietarios deciden constituir una sociedad que tenga la titularidad dominical, es decir, que sea propietaria del inmueble, esa sociedad no podrá ser la misma que gestione la explotación hotelera del mismo. Esta exigencia no cobra demasiado sentido para el cumplimiento de el principio de unidad de explotación, ya que sería suficiente con que sea una misma sociedad la que gestione la totalidad del establecimiento sin necesidad de que los titulares de ambas sociedades tengan que ser distintos.

Más sentido cobra esta separación de titularidades en las normativas de Andalucía a Islas Baleares. Al no dar expresamente la posibilidad de que los propietarios se administren bajo la forma de una sociedad mercantil (sino que únicamente se refieren a “*propiedad horizontal o figuras afines*”), este requisito está más justificado, ya que no existe entre los propietarios un nexo común que les permita explotar de manera conjunta el establecimiento, por lo que es necesario que cedan la explotación a una empresa explotadora. Por esa razón, en la opinión de Román Márquez, A.<sup>41</sup>, las exigencias del legislador canario no pareciesen tener explicación bajo el principio de unidad de explotación.

Por último, hacer mención al principio de compatibilidad de usos turísticos predicado por las leyes andaluza y balear. Este principio permite la coexistencia en un mismo inmueble de distintos tipos de establecimientos turísticos. Es decir, que se habilita que en un mismo inmueble puedan existir condohoteles con otras formas tradicionales de alojamiento turístico, como podrían ser los apartamentos turísticos o alojamientos rurales. Esto tiene su razón de ser en que el condohotel “*no es en sí mismo una modalidad de*

---

<sup>41</sup> Román Márquez, A., “La propiedad plural de los establecimientos de alojamiento turístico: la figura del condo- -hotel en la legislación autonómica”, *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, vol.16, n. 4, 2018, p. 1010.

*establecimiento de alojamiento turístico, sino una forma de organizar y explotar el mismo, que puede revestir [...] varias modalidades*". Sin embargo, la normativa canaria sí impone restricciones en este sentido en su artículo 30.1 al referirse únicamente a "hoteles" a la hora de regular el condohotel, por lo que la compatibilidad de usos turísticos queda limitada en ese sentido.

### **3.5. Interés económico. El condohotel como inversión.**

Existen diversos motivos por los cuales se puede considerar que el condohotel responde a una necesidad concreta del mercado. Primeramente, se figura como una manera de fomentar la inversión en la segunda residencia<sup>42</sup> en España de manera beneficiosa para propietarios y empresa hotelera. Mientras que el empresario turístico puede desarrollar su actividad sin necesidad de grandes inversiones en la construcción de un establecimiento, los propietarios inversores pueden gozar de una segunda residencia prescindiendo de las desventajas que supone el mantenimiento de una propiedad durante todo el año para su única utilización durante escasos meses en verano y no sólo eso, sino también recibir un rendimiento económico por ello.

Aunque es cierto que la empresa hotelera podría seguir obteniendo esta misma ventaja mediante otras figuras ya recogidas en el Código Civil como el arrendamiento de industria<sup>43</sup>, sigue siendo una alternativa atractiva para los mismos el disponer de una regulación que asegure sus intereses.

También cabe pensar en esta figura como una solución a aquellas personas que por su trabajo o motivos familiares necesitan viajar a un mismo lugar de manera asidua y que les resulte escasamente rentable adquirir una vivienda en destino con la única finalidad de pernoctar durante dichas estancias. Mediante la figura del condohotel, estas personas podrían reconvertir los gastos que les supondría el alojamiento en destino por una inversión de naturaleza inmobiliaria que les proporcionaría beneficios durante el resto del año. Pero no sólo aplica esta ventaja a personas físicas, sino que también puede

---

<sup>42</sup> Se suele denominar segunda vivienda a aquella usada de manera ocasional o estacional en complementariedad con una residencia habitual.

<sup>43</sup> Contenido en el Artículo 1.546 Código Civil, por el cual existe un arrendador que cede el uso de una cosa, ejecuta una obra o presta un servicio y un arrendatario al cual le adquiere el uso de la cosa, el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

reportar beneficios a personas jurídicas. Este sería el caso de aquellas empresas que necesitan hospedar a sus trabajadores. En este caso, la empresa podría darles alojamiento a sus trabajadores en su propiedad, evitando el gasto que supondría alojarles en cualquier otro establecimiento turístico y recibiendo, el resto del año, un rendimiento económico.

Otra de las ventajas que supone para los inversores son aquellas derivadas de ostentar un derecho de propiedad sobre las unidades alojativas. Ese derecho le permite al propietario tener la posibilidad de disponer de su propiedad libremente, ya sea mediante una compraventa o por donación. Por otra parte, también pueden establecerse derechos reales como el usufructo o garantías como la hipoteca, que sin duda se posiciona como un gran atractivo para los inversores, que podrán adquirir la propiedad con las comodidades de un pago a plazos.

Sin embargo, durante la crisis y hasta 2014 el condohotel empezó mostrar signos de debilidad como inversión financiera a nivel internacional. Algunas de las causas son resumidas por algunos autores<sup>44</sup> en las siguientes:

- Como en cualquier otro sector, la crisis económica global afectó a la capacidad adquisitiva de la población, perjudicando no sólo al turismo que se vio disminuido, sino que también dificultó que los inversores dispusiesen del crédito necesario para adquirir las unidades alojativas. Como consecuencia, disminuyeron los precios de las mismas, de manera que los promotores se vieron obligados a reducir la calidad de los equipamientos y servicios.
- El auge de la oferta alojativa que desbancaba al hotel de su tradicional protagonismo. Esto provocó que las empresas hoteleras se viesen obligadas a bajar el precio de la noche de hotel.

---

<sup>44</sup> Santora, M., “Looks like a condo, acts like a hotel”, *The New York Times*, 2010, disponible en <http://www.nytimes.com/2010/09/19/realestate/19cov.html> (última consulta 10/2/2019)

King, R., “Condo-hotels: automatic returns, or so you think”, *MoneySense*, 2013, disponible en <http://www.moneysense.ca/columns/condo-hotels-automatic-returns-or-so-you-think/> (última consulta 9/2/2019)

Salomon, A. 2014. “Real estate Q&A: are condo Hotels a good investment?”, *Forbes*, 2014, disponible en <http://www.forbes.com/sites/zillow/2014/05/19/real-estate-qa-are-condo-hotels-a-good-investment/>. (última consulta 12/2/2019).

- El coste de aquellas plazas que no llegan a ocuparse, así como las tarifas reducidas e incluso gratuitas de los servicios ofrecidos que pactan los propietarios durante su uso residencial

Sin embargo, desde 2014 ha venido teniendo lugar una revitalización de la figura del condohotel. Esta nueva subida e ingente popularidad de la figura se debe en gran parte a concebir el condohotel no como una mera inversión inmobiliaria, sino como una segunda vivienda remunerada. Los condohoteles tienen su público en los denominados *Winters*, es decir, personas que llegados los períodos más fríos del año viajan a zonas como California en Estados Unidos y España y Portugal en el caso de Europa. El condohotel supone un confort extra para estas personas, que prefieren la tranquilidad de estar en su propia propiedad a la vez que pueden disfrutar de los servicios de un hotel. Por otra parte, también podemos identificar dentro de los principales inversores a aquellas personas que lo que buscan es una alta calidad de vida y el prestigio y el lujo que supone ser propietario de una habitación en algunos hoteles que gozan del reconocimiento de la sociedad por sus características arquitectónicas y su decoración, como sería el caso del Ritz-Carlton o Barceló.

Podemos concluir que el condohotel como mera inversión inmobiliaria no tiene el atractivo ni la rentabilidad de otras, pero que el concepto de condohotel supone algo más que la obtención de un rendimiento económico, sino que se puede asociar más bien con el interés que ofrece por otras circunstancias, como la comodidad o un alto estilo de vida, con la ventaja de que el gasto en las vacaciones u hospedaje de cualquier tipo se transforma en rendimientos económicos (por mucho que estos no sean tan elevados como en otras inversiones) y en la tranquilidad de despreocuparse del mantenimiento de la propiedad durante el resto del año.

#### **4. VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO O PISOS TURÍSTICOS.**

##### **4.1. Concepto de vivienda de uso turístico (VUT) y papel en la actualidad.**

En los últimos años se han venido experimentando cambios importantes en la oferta de alojamiento turístico en España. Nuestro país se posiciona como uno de los destinos turísticos más atractivos en Europa, y tras salir de la crisis económica en 2014, se ha vuelto a desarrollar un elevado turismo interno, que unido a el avance de la tecnología, ha propiciado nuevas formas de alquiler.

Durante los últimos años se han popularizado distintas plataformas digitales en el sector que han actuado como el vehículo perfecto para el crecimiento masivo de la oferta de viviendas de uso turístico. Estos nuevos canales de promoción no sólo han facilitado la tarea a los arrendadores, sino también a los turistas, que disponen de un mayor rango de elección en cuanto a localización, precios y calidades.

Las viviendas de uso turístico (VUT), viviendas turísticas o pisos turísticos podemos definirlos de manera genérica como aquellas, que bien sean apartamentos, chalets, pisos o incluso bungalows, su propietario, ya sea él mismo de forma directa o mediante terceros, pone en alquiler (ya sea cediendo el uso de la vivienda completa o determinadas estancias de la misma, dependiendo de la normativa autonómica al respecto) por un precio y con una limitación temporal.

Estas viviendas han despertado un gran interés en los turistas, pero también muchas controversias. Como consecuencia de estas nuevas plataformas, lo que antes eran relaciones de tipo privado se convierten en una actividad económica llevada a cabo de manera habitual, por lo que esta modalidad de alojamiento turístico supone una gran amenaza hacia el mundo de la hostelería. Los alojamientos hoteleros están sometidos a multitud de normas administrativas a las que no se someten las viviendas turísticas, suponiendo esto problemas en materia de Derecho de la Competencia. Por otro lado, en materia tributaria, muchos de los contribuyentes no incluyen en sus declaraciones los ingresos procedentes de los arrendamientos turísticos.

La consecuencia a todo esto es el esfuerzo de las CCAA por acotar la libertad de estos establecimientos turísticos, añadiendo una serie de requisitos técnicos que pudiesen

restringir la competencia efectiva de los mismos.

#### **4.2. Análisis de la normativa autonómica.**

Con anterioridad a 2013 las viviendas de uso turístico se encontraban reguladas en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) bajo la figura de “arrendamiento por temporada”. Sin embargo, tras las modificaciones que supuso la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, se excluyeron las viviendas de uso turístico del ámbito de aplicación de la norma. Así lo establece el artículo 5 e), que menciona como arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la ley:

[L]a cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

Por esta razón, toda vivienda “promocionada en canales de oferta turística”, como sería el caso de las viviendas de uso turístico, serán objeto de regulación en materia turística, la cual se encuentra entre las competencias de las CCAA. Como consecuencia, e igual que en el caso del condohotel, tendremos que remitirnos de nuevo a las normativas autonómicas que desde entonces han venido regulando esta figura.

##### **A) Andalucía**

En Andalucía, los pisos turísticos vienen regulados en el Decreto 28/2016<sup>45</sup>. Este mismo decreto describe en su artículo 3.1 lo que en dicha Comunidad Autónoma tienen consideración de viviendas de uso turístico, entendiendo como tales las “*viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos*”. Explica este artículo en su segundo apartado que se entenderá que la actividad tiene carácter habitual y finalidad turística cuando la vivienda sea promocionada mediante canales de oferta turística.

---

<sup>45</sup> 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.

Quedarían fuera de esta consideración aquellas viviendas cedidas sin ser por una contraprestación económica, aquellas cedidas por más de dos meses consecutivos a un mismo usuario o aquellos conjuntos compuestos por tres o más viviendas pertenecientes a un mismo titular o explotadas por una misma persona de estar ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles que se encuentren situados de manera contigua (art.1.2). El mismo Decreto exige también una serie de requisitos:

- Necesidad de formalizar una declaración responsable a presentar en la Consejería competente en materia de turismo con carácter previo a la iniciación de la actividad, declarando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el mismo decreto (art. 9.1).
- Exigencia de que en la cesión por habitaciones, la vivienda en la que las mismas se encuentren sea la de la residencia del titular (art. 5 b)), y que el máximo a ceder sean 6 plazas.
- Exigencia de que en la modalidad de cesión de vivienda al completo, el número máximo de plazas sea 15.
- En toda promoción de la vivienda, indicar el código de inscripción en el Registro de Turismo.
- Disposición de hojas de reclamación (art. 6 g)).
- Requisitos de equipamiento mínimo, como la necesidad de un sistema de refrigeración (de mayo a septiembre), de calefacción (de octubre a abril) en habitaciones y salones, así como sistema de ventilación.

## B) Aragón

En la Comunidad Autónoma de Aragón las viviendas turísticas vienen recogidas y definidas por el Decreto 80/2015<sup>46</sup>, que al respecto las califica como:

*[A]quellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa.*

---

<sup>46</sup> Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

De igual manera lo hace el artículo 40.1 de la Ley del Turismo de Aragón<sup>47</sup>. De nuevo, aparece el concepto de canales de oferta turística, definidos de manera similar que en el caso de la normativa andaluza, ampliando la concepción hasta la publicidad en medios de comunicación social relacionados con el turismo. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la norma las viviendas que sean cedidas por un tiempo superior a un mes por el mismo usuario (art. 2 c)), los conjuntos de dos o más viviendas con un mismo titular o explotados por un mismo gestor cuando se hallasen en el mismo edificio (como vemos, reduce el número de viviendas aceptadas respecto de la normativa andaluza – de tres a dos - pero a su vez parece no excluir de la definición a dichas viviendas cuando se encuentren en edificios contiguos).

Entre el resto de requisitos que el Decreto menciona son de especial mención:

- De nuevo, la formalización de una declaración responsable previa al inicio de la actividad, en este caso a presentar ante el Servicio Provincial correspondiente del Departamento competente en materia de turismo (art. 14), añadiendo en este caso la necesidad de registrar dicha declaración en el Registro de Turismo de Aragón en un plazo de 3 meses.
- Prohibición expresa de que la cesión se realice en la modalidad de cesión por habitaciones, siendo únicamente posible la cesión de la vivienda en su totalidad (artículo 3 del Decreto y 40.2 de la Ley).
- Si bien no existen límites expresos acerca del máximo de plazas por vivienda como en el caso de Andalucía, sí que se establecen una serie de tamaños mínimos de las habitaciones en función del número de ocupantes (art. 8 del Decreto).
- Exigencia de una serie equipamiento y servicios mínimos como el correcto funcionamiento de agua caliente y fría, así como de calefacción automática (art. 9 del Decreto), anuncio visible con el teléfono de contacto, asistencia o mantenimiento (art. 10 del Decreto) y la correcta identificación de la vivienda

---

<sup>47</sup> Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

(art. 13 del Decreto<sup>48</sup>).

### C) Asturias

Las viviendas turísticas en Asturias encuentran su regulación tanto en la Ley de Turismo de Asturias<sup>49</sup> como en el Decreto 48/2016<sup>50</sup>. La Ley incluye las viviendas de uso turístico dentro de la categoría “viviendas vacacionales”, mientras que el Decreto hace un desarrollo de las primeras en profundidad. La principal diferencia entre ellas radica en que mientras que las viviendas vacacionales no permiten la cesión de su uso por habitaciones, las viviendas de uso turístico sí lo hacen. De esta forma el Decreto en su artículo 12.1 las define como:

[A]quellas viviendas independientes ubicadas en un edificio de varias plantas sometido a régimen de propiedad horizontal que son cedidas temporalmente por su propietario o persona con título habilitante, directa o indirectamente, a terceros y en las que, reuniendo los requisitos establecidos en este decreto, se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual.

Como podemos apreciar, la normativa asturiana no abre la posibilidad de configurarse como viviendas de uso turístico a viviendas unifamiliares u otros complejos, sino que acota esta posibilidad únicamente a viviendas de varios pisos en régimen de propiedad horizontal. El mismo artículo permite expresamente la cesión íntegra o por habitaciones, además de no exigir que el propietario resida en la vivienda en el segundo caso (al contrario de lo que ocurría en la normativa andaluza).

En cuanto a otros requisitos que se mencionan en el Decreto destacan:

- La necesidad, una vez más, de una declaración responsable con carácter previo al inicio de la actividad de uso turístico a presentar ante la Administración competente en materia de turismo (art. 29), que deberá ser inscrita posteriormente en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias (art. 31).
- Exigencia de suscribir y tener de manera permanentemente vigente un seguro de responsabilidad civil que cubra un mínimo de 150.250€ (art.26 del

---

<sup>48</sup> El artículo exige que la vivienda se identifique mediante el pictograma con las siglas “VUT” (vivienda de uso turístico) en su exterior, además del número de signatura de la inscripción en el Registro de turismo de Aragón.

<sup>49</sup> Ley 7/2001 del Principado de Asturias, de 22 de junio, de Turismo.

<sup>50</sup> Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

Decreto).

- Necesidad de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios (art.25).
- Acreditación de que el uso turístico de las viviendas no esté prohibido por la ordenación turística de la zona donde se hallare la vivienda o por los estatutos de la Comunidad de Propietarios inscritos en el Registro cuando el edificio se encontrase bajo el régimen de Propiedad Horizontal. En caso de que ocurriese lo segundo, será necesaria una autorización expresa y por escrito de la Comunidad de Propietarios a fin de poder llevar a cabo la actividad (art.27 b)).
- Requisitos en relación al tamaño de los dormitorios, el salón y la cocina.
- Limitación expresa de la capacidad de las viviendas vacacionales a 14 personas en un máximo de 7 habitaciones (art. 10).
- En consonancia con la normativa de seguridad ciudadana, obligada remisión de la información de las personas que toman alojamiento en la vivienda a la Dirección General de Policía (art. 27 k)).

#### D) Baleares

En el territorio de las Islas Baleares podemos encontrar actualmente cuatro fuentes normativas para la regulación de las viviendas de uso turístico. Primeramente, está la LTIB, que vino siendo modificada por la Ley 6/2017<sup>51</sup>, que se encuentra desarrollada por el Decreto-ley 3/2017<sup>52</sup> y el Decreto 20/2015<sup>53</sup>.

En cuanto a la definición de vivienda turística, en el caso de las Islas Baleares, la norma prefiere describirlas desde el punto de vista de las *empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas* a las cuales define en su artículo 49 como:

---

<sup>51</sup> Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

<sup>52</sup> Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.

<sup>53</sup> Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.

[P]ersonas físicas o jurídicas que comercializan el uso de viviendas que, teniendo la disposición y la configuración de una vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, prestan servicios de alojamiento turístico que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

En el artículo 50.13 de la misma Ley añade que estas estancias comercializadas turísticamente se basan en una cesión de carácter temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda (por lo tanto, entendemos que no cabría la cesión en la modalidad de habitaciones) por periodos de corta duración, expresando que estos se entenderán como estancias de días o semanas, sin nunca poder superar el mes.

Por otra parte, la Ley en su artículo 5.3 abre la posibilidad de que los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, en su caso, los planes territoriales insulares (PTI) puedan delimitar tanto zonas y ámbitos turísticos, así como establecer capacidades máximas de las viviendas y superficies mínimas entre otros requisitos.

Entre los requisitos que atañen a las viviendas de uso turístico en las islas baleares, podemos destacar:

- Una vez más, la formalización de una declaración responsable con carácter previo a la iniciación, en la cual, el interesado declare bajo su responsabilidad, que no sólo cumple con los requisitos expresados en la normativa, sino que puede documentarlo y que lo mantendrá durante el tiempo de la actividad (art. 6.1). La Ley 6/2017 añadió a este requisito la necesidad de que la declaración sea inscrita de inmediato en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos correspondiente (art. 6.3).
- El artículo 88 de la Ley establece que la eficacia de lo anterior estará condicionada a que la vivienda turística aporte igual número de plazas a aquellas de las que disponía otro establecimiento turístico que se haya dado de baja de manera definitiva (art.88), así como al consentimiento expreso de la Comunidad de Propietarios cuando en un edificio sometido a régimen de Propiedad Horizontal los estatutos o el título constitutivo prohíban expresamente usos distintos al habitacional.
- Igual que en Asturias, necesidad de suscribir un seguro de responsabilidad civil, pero que en este caso cubra hasta un mínimo de 300.000€ (art.23.3 de la Ley y 107.4 del Decreto 20/2015).

- El artículo 51.2 de la Ley impone a las entidades comercializadoras de estancias turísticas la necesidad de proveer al turista con asistencia telefónica 24 horas.
- Exhibición en lugar destacado y visible de la placa identificativa normalizada (art. 108 del Decreto 20/2015).
- Exigencias en cuanto al mobiliario<sup>54</sup> y dotación de los cuartos de baño.<sup>55</sup>

Por último, hacer una breve referencia a la evolución normativa que está teniendo lugar en las Islas Baleares. Primeramente, el Consejo Insular de Mallorca ha aprobado un proyecto de zonificación por el cual se establecen prohibiciones por usos del suelo y limitaciones temporales. El Consejo Insular de Formentera, por su parte, ha aprobado el Reglamento 1/2015 como desarrollo de la Ley de Turismo de Baleares en relación a las estancias turísticas en la isla, añadiendo entre otros requisitos, un Plan de Calidad a ser cumplido por todas las entidades comercializadoras, que aprobará cada 5 años el Consejo Insular. Por último, el Ayuntamiento de Palma de Mallorca también contempla crear un plan de zonificación de la ciudad en un futuro cercano.

#### E) Canarias

Las viviendas de uso turístico de Canarias se regulan en el Decreto 113/2015<sup>56</sup>. En su artículo 2 a) define las viviendas vacacionales como aquellas que están

[A]muebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

Más tarde en el mismo artículo el legislador define lo que se entienden por canales de oferta turística a este efecto las agencias de viajes, centrales de reserva, otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, así como páginas webs, publicidad, reservas y alquileres que puedan incluirse en canales de intermediación

---

<sup>54</sup> Artículo 51.1 b) de la Ley que exige dentro de los servicios turísticos el suministro de ropa de cama, lencería y menaje de casa.

<sup>55</sup> Artículo 52 de la Ley por el cual se exige un mínimo de un baño por cada 4 plazas.

<sup>56</sup> Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

virtuales (art. 2 b)). En el artículo 2 c) también se clarifica lo que se entiende por *de forma habitual*, siendo necesaria la cesión de la vivienda un mínimo de dos veces al año.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación en virtud del artículo 3.2 del Decreto aquellas viviendas turísticas que se encuentren en suelo turístico en zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como aquellas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas<sup>57</sup>.

En cuanto a los requisitos exigidos por este Decreto:

- Formalización de la declaración responsable por parte de los titulares o personas encomendadas para su explotación manifestando el cumplimiento de los requisitos pertinentes, que se dispone de los documentos para así acreditarlo, así como el compromiso a mantener ese cumplimiento, debiendo ser ésta dirigida al Cabildo Insular que corresponda (art.13.1). En cuanto al requisito de inscripción de la misma en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias (art.13.3), ha sido declarado nulo por sentencia del TSJ.
- Aunque anteriormente sólo se permitía la cesión de la vivienda al completo a un único usuario (art. 12.1), este requisito ha sido declarado nulo por sentencia del TSJ y por lo tanto entendemos que actualmente también se permite la cesión por habitaciones a distintos usuarios con distintos contratos cada uno.
- Obligación de incluir en toda publicidad que haga, el número de registro que se les haya asignado (art. 7.3).
- De igual manera que se exigía en la normativa asturiana, la obligación de remitir a la Dirección General de Policía la información en relación a los huéspedes que se alojen en la vivienda de uso turístico (art. 8.2).
- Exigencia de un equipamiento mínimo relativas a las diversas estancias de la vivienda (art.10).

---

<sup>57</sup> Este artículo fue anulado por Sentencia TSJ de las Islas Canarias (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 21 de marzo 41/2017, (Rec. 94/2015). Esta decisión fue recurrida ante el Tribunal Supremo, por lo que continúa aplicándose actualmente.

Por último, hacer mención a que se ha elaborado el borrador del Decreto 113/2015 (aún vigente), en el que se refuerza la prohibición de esta actividad en el suelo residencial de las zonas turísticas (poniendo en manos de las autoridades locales el régimen de excepcionalidad). Por otra parte, este borrador también hace mención a la consideración de la actividad profesional en aquellos casos en los que un mismo propietario tenga más de tres viviendas.

#### F) Cantabria

En Cantabria, no existe una normativa específica para las viviendas de uso turístico como tal, pero el Decreto 82/2010<sup>58</sup> (modificado por el Decreto 19/2014<sup>59</sup>) hace referencia a la categoría de “*establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero*” ya introducido por la Ley de Turismo de Cantabria<sup>60</sup>.

En cuanto a los requisitos exigidos por el Decreto se encuentran:

- Comunicación previa de a la Dirección General competente en materia de turismo del inicio de la actividad con carácter previo a la misma, mediante la formalización de una declaración responsable (art.9.1).
- Exigencia de equipamiento en relación a sistemas de seguridad, estancias que debe tener, el tamaño mínimo de éstas, etc (arts. 15-28).
- La capacidad del alojamiento estará limitada a la suma del número de plazas fijas y plazas en camas convertibles que se hubiesen declarado (art. 15.3).
- Obligación a exhibir junto a la entrada principal en lugar visible la placa de identificación, constando en la misma la modalidad y la categoría del establecimiento (art.6.2).

---

<sup>58</sup> Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

<sup>59</sup> Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

<sup>60</sup> Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.

- Necesidad de poner a disposición de los huéspedes las hojas de reclamación (art.30.2 h)).

Sin embargo, este Decreto, al no regular directamente las viviendas de uso turístico, sino más genéricamente los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero, no puede abarcar todos los aspectos específicos de las primeras. Por esta razón, existe un borrador en proceso que las regulará de manera específica. Dicho borrador define las viviendas de uso turístico como “*actividades de alojamiento turístico, de cesión completa o compartida, considerándose cesión, a efectos del decreto, cuando su comercialización se efectúe a través de cualquier canal de comunicación con connotaciones de oferta turística*”. Es decir, se realiza una distinción entre la cesión de la vivienda completa o la cesión por habitaciones (o compartida) (art. 3.1 y 3.2 del borrador). Posteriormente en el mismo artículo se especifica que la cesión compartida quedará excluida a los que no sean propietarios y residentes en la misma.

En su artículo 2 aclara que la cesión habrá de ser temporal, con el único límite de que no implique el cambio de residencia por parte de la persona usuaria, por lo que la concepción es más amplia que la realizada por el resto de las normativas autonómicas. Igualmente, entiende el legislador la habitualidad presumida cuando el alojamiento se oferte por cualquier canal de oferta turística o cuando el servicio se preste al menos una vez al año.

Igualmente se requerirá una declaración responsable, que si bien ya se exigía en el actual Decreto, se añade el requisito de que la misma deba ser inscrita en el Registro Oficial de Turismo de Cantabria (art. 4.1 del borrador).

Por último, muchas de las exigencias del Decreto son compartidas por el borrador (como la obligación de poner hojas de reclamación a disposición del huésped, la exhibición de la placa identificativa, etc), que cabe destacar que añade a mayores la obligación de asistencia telefónica inmediata, la obligación de añadir el número de registro de empresas turísticas en toda publicidad que se haga, así como otros requisitos acerca del mobiliario mínimo requerido.

## G) Castilla La Mancha

En el caso de Castilla La Mancha tampoco existe una normativa específica para las viviendas turísticas, por lo que primeramente atenderemos a lo dispuesto por la Ley 8/1999<sup>61</sup> de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha. En su artículo 15 la Ley hace mención a las distintas modalidades de alojamiento turístico, diferenciando entre alojamiento hotelero y alojamiento turístico extrahotelero, incluyendo en este apartado a “*campamentos públicos de turismo, los apartamentos turísticos, las casas rurales y cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen*”. Al no tratarse pues, de una enumeración *numerus clausus*, entendemos que cabe la posibilidad de incluir otras figuras mediante desarrollo reglamentario.

Por esta razón se ha creó un borrador de decreto que regularía tanto los apartamentos turísticos como las viviendas turísticas en el territorio manchego. Finalmente el borrador se convirtió en el Decreto 36/2018<sup>62</sup>. Este decreto aporta la definición a las viviendas turísticas a aquellos:

[P]isos, casas, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica (art. 2 c)).

De igual manera, se establece en el Decreto que la cesión por habitaciones quedará excluida el ámbito de aplicación del mismo (art.1.2 c)), por lo que entendemos que sólo será posible la cesión de la vivienda al completo, ya que igualmente en el mismo artículo 2 b) define la unidad alojativa como pieza independiente de uso exclusivo y privativo por el turista que necesariamente ha de precisar de un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. El legislador también apunta que se entenderá que existe habitualidad cuando se preste alojamiento al menos dos veces al año, promocionándose en cualquier tipo de canal de comercialización, ya sea propio o por tercero (art. 2 d)).

En cuanto a exigencias que establece este Decreto:

---

<sup>61</sup> Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha.

<sup>62</sup> Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

- Necesidad de formalizar una declaración responsable con anterioridad al inicio de la actividad o cualquier tipo de publicidad ante la Dirección General competente en materia de turismo (art. 6).
- Obligación de uso turístico exclusivo, por la que las viviendas de uso turístico que realicen la actividad de forma habitual no podrán hacer de esa vivienda su residencia permanente ni darle ningún otro uso distinto al turístico (art. 3).
- Necesidad de disponer y anunciar de manera visible la existencia de hojas de reclamación a disposición de los turistas (art.7).
- Obligación de exhibir en la puerta de entrada de la vivienda, de forma visible, la placa distintiva normalizada (art. 17).
- Requerimiento de estancias mínimas (salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño), mobiliario, equipamiento (art. 16).

#### H) Castilla y León

La Ley 14/2010<sup>63</sup> de turismo de Castilla y León admite la vivienda de uso turístico como posibilidad de alojamiento, desarrollada en el Decreto 3/2017<sup>64</sup>, que define a las anteriores como:

[P]isos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica (art.3.1).

Por otra parte, considera la unidad alojativa como la vivienda completa, por lo cual no cabe cesión por estancias (art.3.2)<sup>65</sup>. Fija el carácter temporal de la cesión en un máximo de dos meses seguidos a un mismo turista (art. 4 d)).

Entre otros requisitos importantes para la actividad encontramos:

---

<sup>63</sup> Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León.

<sup>64</sup> Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

<sup>65</sup> Declarado nulo por TSJ de Castilla y León (Sala de lo Contencioso, Sección 1ª) de 2 de febrero 86/2018 (Rec.504/2017).

- Necesidad de formular una declaración responsable con carácter previo a iniciar la actividad, que deberá posteriormente inscribirse en el Registro de Turismo de Castilla y León (art.15).
- Estancias mínimas, que son dormitorio, salón-comedor, cocina y cuarto de baño o aseo (art.7.2), así como sus medidas (art.8.3) y su equipamiento (art.8.2). También se requiere de un sistema antideslizante en las bañeras o duchas (art.9.2).

## I) Cataluña

En Cataluña la Ley 13/2002<sup>66</sup> y el Decreto 159/2012 definen a las viviendas de uso turístico como:

[A]quellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto” (art. 66.1 del Decreto).

El Decreto excluye expresamente la posibilidad de cesión por estancias, siendo únicamente posible la cesión completa (art.66.2). De igual manera, fija el tiempo máximo de cesión en 31 días (art.66.3).

Entre otras obligaciones que impone el Decreto están:

- Necesidad de comunicación previa al inicio de la actividad ante el ayuntamiento que proceda (art.68.1).
- Disposición de cédula de habitabilidad con los requisitos técnicos y de calidad exigibles a las viviendas (art.67.1).
- Facilitar a usuarios y vecinos un número de atención inmediata ante cualquier consulta o incidencia (art.67.3).
- Disponer de hojas de queja, reclamación y denuncia a disposición de los usuarios (art.68.9).

---

<sup>66</sup> Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña.

- Remitir a la Dirección General de Policía la información sobre la estancia de las personas que se alojan en la vivienda turística (art.70).
- Necesidad de hacer constar el número de inscripción en el Registro de turismo de Cataluña en la publicidad que se haga de la vivienda turística (art.73.5 de la Ley).

Actualmente existe un proyecto de decreto para la modificación del anterior. Este proyecto permitiría la posibilidad de cesión por habitaciones o estancias. El tiempo máximo de estancia seguiría siendo de 31 días, pero abriendo la posibilidad a exceder este plazo siempre y cuando no se convierta la vivienda en residencia principal o secundaria del turista. El número de plazas quedaría limitado a 20 para el caso de vivienda completa y 6 para el caso de cesión por estancias, con un máximo de 2 habitaciones. Por último, entre lo más resaltable se encuentra la obligatoriedad de la habilitación expresa de las entidades locales de forma previa a su inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña.

Por otra parte, y en un nivel municipal, en Barcelona existe desde 2017 el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)<sup>67</sup> que prevé este tipo de alojamiento y lo adapta a la realidad de la ciudad. El PEUAT realiza una zonificación en distintas áreas, efectuando distintas restricciones por zonas. Destaca que se prohíbe otorgar nuevas licencias en la denominada Zona Centro (ZE1), o que la zona ZE2 esté sujeta a las bajas. El principal objetivo de este plan es aliviar la presión turística de ciertas zonas de la ciudad.

#### J) Comunidad Valenciana

El Decreto 92/2009<sup>68</sup> regula las viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana y las define como *“inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio”* (art.2.1). Posteriormente en el mismo artículo define

---

<sup>67</sup> Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), del 6 de marzo de 2017.

<sup>68</sup> Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

lo que se entiende por habitualidad, que será cuando su uso turístico sea cedido a empresas gestoras de viviendas turísticas, cuando se presten los servicios propios de la actividad (sin importar por cuánto tiempo sea) o cuando se utilicen canales de comercialización turística (art.2.2).

Entre algunas de las exigencias del Decreto:

- Necesidad de una comunicación al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde la vivienda se halle ubicada, acerca de la dedicación al uso turístico, que deberá ser inscrita en el Registro (art.8.1). Este requisito no aplicaría a aquellos titulares cedentes de una única vivienda turística, caso en el cual sería potestativo(art.8.2). Sin embargo, este último precepto fue derogado por el Decreto 75/2015<sup>69</sup>, haciendo el requisito obligatorio a todos los titulares sin excepción.
- Obligación de incluir en todo tipo de publicidad el número de registro que se les haya asignado (art.10.2).
- Distintos requisitos técnicos (dimensión, mobiliario, servicios...) para cada una de las categorías dentro de las cuales puede ser clasificada una vivienda turística.

Por último, el Ayuntamiento de Valencia ha acordado recientemente no otorgar nuevas licencias en la zona de la Ciutat Vella hasta que se apruebe el Plan Especial de Protección de la Ciutat Vella. Por otra parte, la ciudad también se encuentra a la espera de las nueva zonificación y limitaciones y restricciones por ubicación que añadirá el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

## K) Extremadura

La Ley 2/2011<sup>70</sup> de desarrollo y modernización del turismo, modificada posteriormente por la Ley 7/2014<sup>71</sup>, hacía referencia al alojamiento turístico hotelero y

---

<sup>69</sup> Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

<sup>70</sup> Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.

<sup>71</sup> Ley 7/2014, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura.

extrahotelero sin abarcar específicamente la casuística de las viviendas de uso turístico. Más tarde nace la Ley 6/2018<sup>72</sup>, que define en su artículo 61 los apartamentos turísticos. Dicha definición excluye la cesión por habitaciones, solamente siendo posible la cesión de la vivienda completa. Por otra parte define las empresas turísticas como “*personas físicas o jurídicas que, mediante contraprestación económica, bien sea de modo permanente o temporal, presten servicios relacionados, directa o indirectamente, con el turismo*”(art.2 e)), en dónde el legislador introduce el carácter temporal del servicio.

También se añade en esta nueva ley la necesidad de presentar una declaración responsable ante la Administración Turística competente (art.42.1), requisito ya incluido en la Ley 2/2011 que excluye en su artículo 48.1 la necesidad de que ésta sea inscrita en el Registro.

Por otra parte, se exige que en cualquier tipo de publicidad que se haga del alojamiento debe constar el número de inscripción en el Registro General de Empresas y Actividades Turísticas (art. 52.2 bis). Por último, también se requiere la suscripción de un seguro de responsabilidad civil (art.103 g)) y la existencia de hojas de reclamación a disposición de los turistas (art.42 j)).

## L) Galicia

La Ley 12/2014 de medidas fiscales y administrativas<sup>73</sup>, expresa en su artículo 37 que se añadirá a la Ley de Turismo de Galicia<sup>74</sup> el artículo 65bis en el cual se definen las viviendas de uso turístico como:

[L]as cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por vía reglamentaria.

Más tarde en el mismo artículo el legislador especifica lo que se entiende a este respecto con corta duración, limitando ésta a 30 días consecutivos. De manera parecida

---

<sup>72</sup> Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.

<sup>73</sup> Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

<sup>74</sup> Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia.

desarrolla esta figura el Decreto 12/2017<sup>75</sup>, que define a las viviendas turísticas de manera idéntica al artículo anterior, añadiendo que “*la cesión de este tipo de viviendas será de la totalidad de la vivienda*”(art.5.1 del Decreto), por lo que entendemos que se excluye la cesión por estancias.

Entre las exigencias de este decreto está la necesidad de presentar una declaración responsable ante la Agencia de Turismo que compete (art.5.4 y 41), así como de inscribir la misma en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (art.43). Por otra parte, se requiere la contratación de un seguro de responsabilidad civil por los daños corporales, materiales o perjuicios económicos que se pudiesen derivar de la actividad (art.33.c)). Por último, el artículo 39 hace una enumeración de los distintos requisitos técnicos y de mobiliario necesarios (calefacción excepto entre los meses de junio y septiembre, número de asistencia 24 horas, hojas de reclamación).

Destaca a nivel municipal la moratoria a ceder licencias para nuevos alojamientos (ya sean hoteleros o viviendas de uso turístico) en Santiago de Compostela hasta diciembre de 2018. Por otra parte, está pendiente de aprobación la modificación del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la ciudad histórica.

#### M) La Rioja

En el territorio de la Rioja, el Decreto 10/2017<sup>76</sup>, define a las viviendas turísticas como aquellas:

[A]muebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad y no formen parte de un establecimiento de apartamentos” (art.66).

Quedarían fuera del ámbito de aplicación del decreto todas aquellas viviendas que se destinen al uso turístico por un período igual o inferior a tres meses consecutivos al año (art.66.2). Por otra parte, sólo se permite la cesión de la vivienda completa (art. 66.3)

---

<sup>75</sup> Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

<sup>76</sup> Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.

y en número máximo de plazas se establece como el doble del número de habitaciones sin nunca poder rebasar el máximo de 8 (art.66.6).

Por otra parte, se obliga a la comunicación previa al inicio de la actividad al órgano competente por medios electrónicos (art.9). También se configura como requisito esencial facilitar un teléfono y dirección de contacto, además de hojas de reclamaciones (art.70.3).

#### N) Comunidad de Madrid

El Decreto 79/2014<sup>77</sup>, define en su artículo 2.2 las viviendas de uso turístico como:

[P]isos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

La explotación de la vivienda turística deberá seguir el principio de unidad de explotación, de forma profesional y habitual sin carácter de residencia permanente (art.3.1). Con habitualidad, al igual que en el caso de La Rioja, el legislador se refiere a ejercer la actividad durante un mínimo de tres meses al año consecutivos. El artículo 18.4, por otra parte, prohíbe la cesión por habitaciones, sólo siendo posible la cesión de la vivienda al completo, además de prohibir que sea utilizada como residencia permanente.

Entre otros requisitos exigidos por este Decreto:

- Formalización de una declaración responsable previa al inicio de la actividad a presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo (art. 17.1) y su posterior inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente en materia turística (art.17.3).
- Disponer de un plano de la vivienda en cuestión firmado por el técnico competente y visado por el colegio profesional que corresponda (art.17.1).
- Requisitos técnicos y de mobiliario mínimos como estancias mínimas (salón-comedor, cocina, dormitorio y baño) o conexión a una red Wifi.

---

<sup>77</sup> Decreto 79/2014<sup>77</sup>, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

- Exhibición de la placa distintiva en lugar visible (art.20).

Sin embargo, el 27 de marzo de este año se aprobaba un nuevo decreto<sup>78</sup> de modificación del anterior. Aunque aún no haya entrado en vigor, este nuevo decreto viene a realizar ciertos cambios en lo que acabamos de disponer para las viviendas de uso turístico. Se cambia la definición de vivienda turística, permitiendo ahora la cesión por habitaciones, aunque sin modificar la prohibición de que la vivienda se establezca como residencia permanente (art.2.2). Otra de las grandes aportaciones de este decreto es que se añade el requisito de disponer de un certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) aprobado por técnico competente (art.2.2). El nuevo artículo 18.5 exige a mayores la contratación de seguro de responsabilidad civil. Por otra parte, también se añade el requisito de remitir a la Dirección General de Policía la información en relación a la estancia de los turistas alojados en la vivienda (art.5.1).

Por último, resaltar que este nuevo decreto añade una limitación cuantitativa a las viviendas de uso turístico al establecer el artículo 17.6 que las viviendas de uso turístico no podrán suponer más del 75% del total de las viviendas existentes en un edificio, portal o equivalente, unitario. En el caso de aquellos inmuebles que pertenezcan en su totalidad a un único propietario, este porcentaje se reducirá al 50%.

Por último, a nivel municipal como en otras ciudades como Barcelona o Santiago de Compostela, en Madrid también se ha aprobado una moratoria a la concesión de licencias en materia de hospedaje turístico en el Distrito Centro, que culminó en la aprobación de un Plan Especial para la regulación de los Alojamientos Turísticos. Este plan establece una zonificación del territorio en tres anillos concéntricos en función de la saturación turística, estableciendo ciertas restricciones.

## O) Murcia

En Murcia no existe una regulación específica para las viviendas de uso turístico, sino que la legislación existente (Decreto 75/2005<sup>79</sup> así como el borrador del decreto que

---

<sup>78</sup> Proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

<sup>79</sup> Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales

modificará al anterior<sup>80</sup>) se limita a la figura de apartamento turístico, que aunque ciertas analogías puedan ser hechas, sigue siendo una figura no regulada.

En ambos decretos existe la exigencia de que los servicios deberán ser ofrecidos empresarialmente de forma profesional, y el carácter habitual de estos servicios, que se entenderá respetado cuando se haga publicidad de los mismos en cualquier medio o se preste el servicio en al menos dos ocasiones al año, suponiendo la suma en tiempo de al menos un mes.

#### P) Navarra

El Decreto Foral 230/2011<sup>81</sup>, por el cual se regulan los apartamentos turísticos en Navarra, define las viviendas de uso turístico como:

[A]partamentos turísticos tipo casa, villa, chalet, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio que cumplan con los siguientes requisitos mínimos: a) Superficie útil mínima de 90 m<sup>2</sup>. b) Acceso independiente. c) Segregación vertical (art.3).

A este efecto, el Decreto considera apartamentos turísticos a aquellos que ofrecen estancia de temporada, entendiéndose como tal la ocupación de la vivienda por al menos 3 meses continuos al año (art.2.1). Más tarde, en el artículo 2.2 b) del mismo Decreto, se establece que queda excluido del ámbito de aplicación de la norma el subarrendamiento parcial de la misma, es decir, su cesión por estancias.

Entre otros de los requisitos son destacables:

- Una vez más, la formalización de una declaración responsable previa al inicio de la actividad que deberá ser inscrita en el Registro de Turismo de Navarra, y que implicará la obligación de suscribir un seguro de responsabilidad civil con una cobertura de 3.000 euros la plaza, siendo el mínimo 150.000 (art.9.1).

---

<sup>80</sup> Proyecto de Decreto por el que se regulan los apartamentos turísticos de la región de Murcia.

<sup>81</sup> Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los apartamentos turísticos en la comunidad foral de Navarra.

- Requisitos técnicos como número de estancias mínimas (salón-comedor, dormitorios, cocina y baño), superficie mínima de dichas estancias y equipamiento y servicios mínimos en relación a la categoría del apartamento (art. 27-32)
- El titular o encargado de la gestión debe encontrarse en el núcleo de población en el que se encuentre la vivienda a disposición de los clientes, además de proporcionar un número de teléfono (art.18.2).
- Puesta a disposición de los usuarios de hojas de reclamaciones (art.17).
- Exhibición junto a la entrada principal de la placa distintiva normalizada (art.7).

#### Q) País Vasco

Aunque la Ley 13/2016<sup>82</sup> de Turismo a había introducido la figura de vivienda de uso turístico, es en el recientemente aprobado Decreto 101/2018<sup>83</sup> dónde se desarrolla esta figura. El Decreto hace una definición de las viviendas de uso turístico similar a la que hacía la Ley, identificándolas como aquella que se *“ofrezca, comercialice o ceda temporalmente, en su totalidad, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad”* (art.1.2). Aunque de la redacción de este artículo pudiese parecer que sólo está disponible la cesión de la vivienda completa, el artículo 2.3 define el *“alojamiento en habitación de vivienda particular para uso turístico”*, por lo que la cesión por estancias también está permitida. Al efecto de estas disposiciones, se entenderá que la actividad alojativa tiene carácter habitual cuando o bien se realice publicidad o comercialización de la misma a través de canales de oferta turística o bien se facilite alojamiento contiguo por un tiempo inferior a 31 días, y se preste el servicio al menos dos veces al año (art.2.4).

---

<sup>82</sup> Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

<sup>83</sup> Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Entre los requisitos más importantes enunciados en la normativa encontramos:

- Presentación ante la dirección del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, antes del inicio de la actividad turística, una declaración responsable (art.5.1), que en virtud de la Ley 13/2016 habrá de ser inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi (art.21 de la Ley).
- Contratación de un seguro de responsabilidad civil de un mínimo de 35.000 euros por plaza (art.17).
- Requisitos técnicos, superficie mínima por plaza y capacidad máxima (art.13), equipamiento y servicios mínimos que exige la inmediata disponibilidad (art.14) y algunos requisitos orientados a la seguridad (planos indicativos de las salidas al exterior, indicación de los números de emergencia, necesidad de disponer de un extintor manual y botiquín de primeros auxilios) en su art. 15.
- Como requisito a varios de los alojamientos turísticos recogidos en la Ley, hacer constar los elementos propios de la calificación administrativa de la vivienda y los símbolos acreditativos de la misma (art.25 Ley).

Por último, a nivel de municipio, en Bilbao se ha aprobado en 2018 el PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) cuyos requisitos de entrada son similares a los establecidos por el Decreto, pero añadiendo algunos nuevos. Primeramente, solo podrán gozar de la calificación de viviendas de uso turístico cuando las edificaciones sean de uso residencial, las plantas bajas, las primeras plantas (con acceso independiente, a no ser que su construcción date de antes de 1995, en cuyo caso no aplicaría dicho requisito) y a las plantas altas con acceso independiente y siempre por debajo de aquellas destinadas al uso residencial.

En otro orden de cosas, en San Sebastián, el ya existente PGOU se ha desarrollado en la recientemente entrada en vigor Ordenanza Municipal reguladora del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. Esta Ordenanza zonifica el caso urbano en función de la saturación turística, prohibiendo el otorgamiento de licencias en algunas zonas y limitándolo en otras.

#### **4.3. Efectos positivos y negativos de la extensión del uso de las viviendas de uso turístico.**

Las viviendas de uso turístico en los últimos años han logrado pasar de suponer una parte minoritaria de la oferta a posicionarse como reales competidores directos de otros alojamientos turísticos tradicionales como los hoteles o los apartamentos turísticos.

Por una parte, como mencionábamos al principio, la expansión de las viviendas turísticas supone efectos muy positivos en los turistas clientes de las mismas. Primeramente se ofrece una variedad de alojamientos mucho más amplia para el turista, que tiene un rango de elección mayor. A este hecho hay que añadirle que las plataformas online evitan la denominada información asimétrica, al ofrecer la información de manera ordenada e igual para todos los establecimientos, incluyendo comparativas de precio y localización. Por otra parte, estaría la reducción de los costes que supone el prescindir agencias u otros intermediarios, no sólo de dinero sino también de tiempo, ya que la comparación de establecimientos se hace más sencilla y los pagos más rápidos mediante sistemas electrónicos.

Desde la parte de la oferta, también podemos apreciar ciertos efectos enriquecedores de la competencia. Por una parte, se permite entrar a los particulares en el mercado sin necesidad de que los mismos dispongan de los recursos o medios que requieren los operadores tradicionales. La oferta de alojamiento turístico se hace accesible al público general sin necesidad de experiencia profesional o conocimientos sobre realización de contratos o contactos con proveedores. Como consecuencia, se favorece a la competencia eficaz entre las viviendas turísticas y la hostelería, generando un esfuerzo para ofrecer a los clientes nuevos servicios y productos así como una mejor calidad que se ajuste a sus necesidades. Todo esto ha propiciado que en la actualidad haya tenido lugar una reducción en el precio medio del mercado, motivada no sólo por ofrecer los pisos turísticos precios más económicos, sino porque los operadores tradicionales se han visto obligados a reducir sus precios para poder mantener su posición competitiva ante la ingente cantidad de nuevos competidores en el mercado. Eso significa, en otras palabras, que ha tenido lugar un empoderamiento del consumidor, que tiene un mayor poder de compra y goza de un mercado más flexible a satisfacer sus preferencias personales.

No obstante, las viviendas turísticas también han generado efectos negativos

dignos de mención en este apartado. Primeramente, desde el punto de vista de los vecinos del inmueble en el que se encuentra la vivienda de uso turístico, ya que se genera un supuesto mayor uso de las zonas comunes, molestias, ruido, etc. Por otra parte estarían las consecuencias que no son específicas de las viviendas turísticas, sino derivadas del aumento de turistas en una ciudad, como serían la congestión, la saturación de la zona centro, el impacto medioambiental, etc.

Por otra parte, si bien el precio medio del alojamiento se ha visto reducido, el precio de la vivienda se ha visto aumentado, sobre todo en las zonas céntricas de las ciudades. Los vendedores son conscientes del uso y rentabilidad que se le puede sacar a estas viviendas y por lo tanto suben el precio de su compra o alquiler. Sin embargo, es posible que este efecto sea más una consecuencia de diversos factores económicos involucrados que un efecto aislado asociado a esta modalidad de alojamiento turístico.

Por último, y como ya mencionábamos anteriormente, los centros de las ciudades empiezan a saturarse de alojamientos turísticos, entre inmuebles anteriormente dedicados exclusivamente al uso residencial que ahora acogen a turistas en determinadas épocas del año y la construcción de nuevos hoteles para atender a la demanda y competir.

## 5. CONCLUSIONES

Los condohoteles y las viviendas de uso turístico se posicionan como alternativas a los establecimientos turísticos tradicionales como los hoteles o los apartamentos turísticos. Aunque su origen tiene lugar hace muchos años, es en la época actual, con el auge de nuevas plataformas digitales cuando alcanzan su mayor popularidad.

Los condohoteles nacen como una forma de financiación para la construcción y gestión de establecimientos de alojamiento turístico que ha ganado popularidad tras la crisis económica que ha atravesado España en los últimos años. No obstante, a día de hoy sigue siendo una figura escasamente regulada. Únicamente las Comunidades Autónomas andaluza balear y canaria han dado solución a el funcionamiento del condohotel, aunque de manera no demasiado precisa. De hecho, solamente la normativa canaria apela directamente al término condohotel, mientras que las otras dos se refieren a establecimientos coparticipados o compartidos.

Unos de los aspectos más importantes a analizar en la normativa ha sido el régimen legal aplicable. El hecho de que nos hallemos ante un contrato atípico supone la necesidad de barajar la idoneidad de distintos regímenes legales. En la práctica, aunque con algunas deficiencias, el más afín de ellos parece ser el de propiedad horizontal, ya que permitiría que cada unidad alojativa supusiese un elemento privativo de propiedad exclusiva de un titular, mientras que el resto del establecimiento se configuraría como zonas comunes.

Por último, las distintas normas administrativas que lo regulan, si bien parecen no coincidir en algunos aspectos (categoría mínima del establecimiento, duración del contrato de gestión, duración máxima de la reserva de uso, entre otros), sí parecen hacerlo acerca de la necesidad de respetar el principio de unidad de explotación y de uso turístico exclusivo, por el cual la totalidad del establecimiento ha de ser gestionado por una única entidad y debe estar afecto al uso turístico.

Dentro de los establecimientos turísticos alternativos también entraría el régimen de aprovechamiento por turnos. Este régimen consiste en que el titular que ostente este derecho podrá hacer uso durante un determinado tiempo al año de un alojamiento

susceptible de utilización independiente por disponer de una salida a la vía pública o a un bien común del edificio. Se caracteriza por la necesidad de que los turnos tengan una duración igual entre los mismos y que su duración no puede ser menor a 7 días. Puede configurarse como un derecho de arrendamiento de temporada o como un derecho de uso. Coloquialmente se le ha denominado “multipropiedad”, aunque este término es erróneo puesto que da a pensar que los distintos ocupantes que se turnan el inmueble son propietarios, cuando en verdad sólo existe un único propietario, y el resto de ocupantes sólo disponen de un derecho real sobre la cosa o una relación obligacional con el propietario, pero en ningún caso poseen el dominio del inmueble de forma compartida. Aunque se figura como una buena alternativa como alojamiento turístico, en nuestra opinión el condohotel es una alternativa más cómoda, puesto que igualmente como propietario puedes disfrutar del por un periodo de tiempo al año, pero con la ventaja de que es una tercera persona (entidad explotadora) la que gestiona los contratos con los huéspedes, la limpieza y servicios. Por esta razón, como segunda vivienda, el condohotel se figura como una alternativa más atractiva, puesto que aporta más comodidad y tranquilidad a los propietarios. Normalmente, aquellos usuarios que poseen una segunda vivienda en algún lugar turístico son personas con un alto nivel de vida que buscan más la experiencia y el bienestar en sus vacaciones. El condohotel sin duda cumple estos requisitos, al aportar la comodidad de alojarte en tu propia propiedad, con todas las comodidades que eso aporta, a la vez que se disfruta de los servicios propios de alojarte en un hotel. Es por esta razón que se le denomina “segunda vivienda remunerada”.

Por otra parte estarían los pisos turísticos o viviendas de uso turístico en las que su propietario, ya sea de forma o directa o mediante terceros, cede el uso de su vivienda o parte de la misma a cambio de un precio. Si bien los condohoteles deben limitar el uso residencial de sus unidades alojativas a un plazo determinado al año, en el caso de los pisos turísticos el uso que ha de ser limitado en este caso es el turístico. El tiempo mínimo y máximo por el cual el alquiler de la vivienda entraría dentro del ámbito de aplicación de esta figura depende de las distintas normativas autonómicas que la regulan. Al contrario que en el caso del condohotel, los pisos turísticos han sido considerados por casi la mayoría de las Comunidades Autónomas y en ocasiones también a nivel municipal. Existen multitud de normas de carácter administrativo que establecen distintos requisitos para poder ejercer la actividad, tales como unas estancias y superficies mínimas, medidas de seguridad, servicios, canales de promoción... pareciendo el requisito común a toda la

geografía española la necesidad de la formalización de una declaración responsable previa al inicio de la actividad. Se debate si tales requisitos resultan dañinos para el Derecho de la Competencia o intentan favorecer la supervivencia de los establecimientos tradicionales como los hoteles.

Desde el punto de vista funcional, pisos turísticos y condohoteles sirven a propósitos similares. Desde el punto de vista de propietario, ambas opciones pueden figurarse como residencias secundarias, puesto que es el propietario quien decide cuándo utilizar su propiedad, aunque este plazo de tiempo esté limitado. Para los turistas, se trata de un alojamiento temporal, pero con la diferencia de que en un condohotel, a todos los efectos, su estancia será como aquella que disfrutarían en un alojamiento hotelero tradicional, mientras que de elegir un piso turístico, habrá ciertos servicios propios de un hotel que no podrán consumir, pero probablemente paguen un precio menor.

Quizás son estas similitudes entre ambos servicios las que han llevado a las Comunidades Autónomas a regular tan estrictamente los pisos turísticos. En los últimos años se ha venido clamando un perjuicio al Derecho de la Competencia, en cuanto que el impulso de intentar someter los pisos turísticos a la ceñida regulación administrativa que obliga a los alojamientos turísticos tradicionales como los hoteles ha terminado por imponer medidas en ocasiones demasiado restringidas a los pisos turísticos, que alejan a algunos propietarios de poder poner su vivienda a disposición de alquileres turísticos, en ocasiones sólo por las medidas de un salón, cuando ambos establecimientos pertenecen a categorías distintas.

En nuestra opinión y de nuevo desde el punto de vista del ámbito competitivo, las viviendas de uso turístico han generado un impacto positivo en la competencia. Los tradicionales líderes en el sector se han visto obligados a mejorar sus servicios y a competir en precios con estas nuevas formas de alojamiento. El resultado para el turista es una oferta más amplia, de mejor calidad y a menor precio.

## 6. BIBLIOGRAFÍA

### Legislación

- Código Civil
- Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.
- Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Decreto 19/2014, de 13 de marzo, por el que se modifica el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.
- 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.
- 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.
- Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.

- Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.
- Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.
- Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 79/20141, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón
- Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los apartamentos turísticos en la comunidad foral de Navarra.
- Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.
- Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.
- Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.
- Ley 13/2002, de 21 de junio, de turismo de Cataluña.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León.
- Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias.
- Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana (modificada por la Ley 7/2014, de 22 de diciembre).
- Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana.
- Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Ley 5/1999, de 24 de marzo, de Ordenación del Turismo de Cantabria.
- Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
- Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Ley 7/2001 del Principado de Asturias, de 22 de junio, de Turismo.
- Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia.
- Ley 7/2014, de 5 de agosto, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura.
- Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha.
- Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.
- Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946.
- Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), del 6 de marzo de 2017.
- Proyecto de Decreto del Consejo de Gobierno por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- Proyecto de Decreto por el que se regulan los apartamentos turísticos de la región de Murcia.
- Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio

## Doctrina

- Díez-Picazo, L., Sistema de Derecho Civil, Volumen III, Tomo 1, Derechos Reales en General. Posesión. Propiedad. El Registro de la Propiedad., Tecnos, Madrid, 2016, pp. 214 – 228.
- Echeverría Summers, F. M., “Artículo 5” en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, Aranzadi, Navarra, 2002.
- Echeverría Summers, F.M., “Comentario al art.5 de la LPH.”, *Grandes Tratados*, Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, nº BIB 2010/1420, 2014.
- González Cabrera, I. “Aproximación al régimen jurídico del condohotel”, *Revista de Derecho Mercantil*, Parte estudios, nº 286/2012, 2012, pp. 63-92.
- King, R., “Condo-hotels: automatic returns, or so you think”, *MoneySense*, 2013, disponible en <http://www.moneysense.ca/columns/condo-hotels-automatic-returns-or-so-you-think/> (última consulta 9/2/2019).
- Munar Bernat, P., “Aproximación a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno”, en Munar Bernat, P., (dir.), *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, Dykinson, S. L., Madrid, 2010, pp. 323 – 332.
- O' Callaghan, X., Compendio de derecho civil. Editoriales de Derecho Reunidas, 1993.
- Otero Cobos, M.T., “La figura del Condohotel en la normativa autonómica”, *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 4-3, 2018, pp. 223 – 240.
- Prada Álvarez, P. “La inscripción en el Registro de la propiedad de los hoteles en condominio” en Munar Bernat, P. (dir) *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, Dykinson, S. L., Madrid, 2010, p. 339.
- Román Márquez, A., “La propiedad plural de los establecimientos de alojamiento turístico: la figura del condo- -hotel en la legislación autonómica”, *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, vol.16, n. 4, 2018, pp. 1005-1022.
- Salomon, A. 2014. “Real estate Q&A: are condo Hotels a good investment?”, *Forbes*, 2014, disponible en

<http://www.forbes.com/sites/zillow/2014/05/19/real-estate-qa-are-condo-hotels-a-good-investment/>. (última consulta 12/2/2019)

- Santora, M., “Looks like a condo, acts like a hotel”, *The New York Times*, 2010, disponible en <https://www.nytimes.com/2010/09/19/realestate/19cov.html> (última consulta 10/2/2019)

## **Jurisprudencia**

### ***Tribunal Supremo***

- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 27 de junio 35/2003 (Rec. 25/2003).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de enero 16/2017 (Rec. 2718/2014), (FJ 10).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 1997 (Rec. 3275/1993).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre 1103/1996 (Rec. 595/1993) (FJ 2).
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero 140/1993 (Rec. 1501/1990) (FJ 2).

### ***Tribunal Superior de Justicia***

- Sentencia del TSJ de Castilla y León (Sala de lo Contencioso, Sección 1ª) de 2 de febrero 86/2018 (Rec.504/2017).
- Sentencia del TSJ de las Islas Canarias (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2.ª) de 21 de marzo 41/2017, (Rec. 94/2015).

### ***Audiencia Provincial***

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 24 de septiembre 516/2008 (Rec. 222/2008).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), de 26 de julio 377/2002 (Rec. 357/2002).