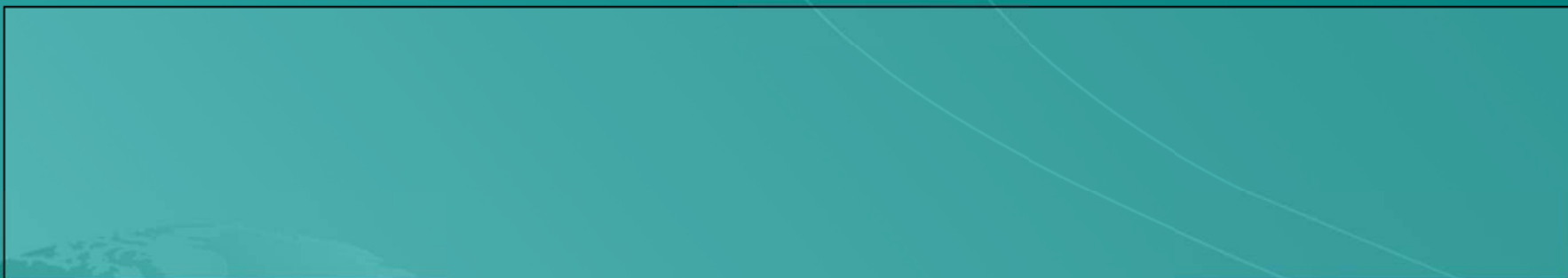


G



G  
GARRIGUES

Pablo Molina  
Abogado - Técnico Urbanista

- ❑ **La figura de los condohoteles surgió, en su momento, como una idea de futuro en la implantación de desarrollos turísticos**
- ❑ **En otros mercados, se trata de una idea que ha tenido una amplia acogida, y que ha sido objeto de desarrollo**
- ❑ **En el mercado español, no obstante, y especialmente en el catalán, el desarrollo se ha visto ralentizado por una extraordinaria reticencia de la Administración.**

- ❑ **En esta presentación se pretende poner de manifiesto las causas de esta reticencia así como proponer posibles mecanismos para prevenirla**

- **A efectos de cuanto interesa a esta presentación, el condohotel es:**
  - **Una instalación de alojamiento turístico**
  - **Donde la explotación se atribuye a un único explotador**
  - **Donde la propiedad de las unidades de alojamiento turístico se distribuye entre varios conductores (habitualmente, en régimen de propiedad horizontal) que perciben:**
    - ☆ **El derecho a usar la instalación un período pactado del año**
    - ☆ **Un rendimiento económico pactado**

# 1.- El condohotel, figura habitual



# 1.- El condohotel, figura habitual



- ❑ **Los condohoteles**
  - **Son instalaciones hoteleras (se deben implantar en suelo con esta calificación)**
  - **Como tales instalaciones, no computan para la reserva de vivienda de protección**
  - **Determinan un régimen diferente (reducido) de dotaciones urbanísticas**
  - **Determinan un régimen de cesión de aprovechamiento proporcional al valor del suelo con uso estricto hotelero**

**Si su configuración es tan clara, ¿A qué se debe la reticencia administrativa a su implantación?**

- **La percepción es que una eventual desaparición del uso hotelero puede determinar:**
  - **La conversión de los alojamientos turísticos en residencias de sus propietarios y, como consecuencia**
  - **Alteración del equilibrio dotacional de zonas verdes y equipamientos**
  - **Alteración del valor de la cesión de aprovechamiento**
  - **Disminución del cálculo proporcional del importe de vivienda de protección a reservar**



- ❑ **La conversión –más o menos lícita- de inmuebles destinados a otros usos en residencias no es un fenómeno aislado:**
  - **Locales comerciales que se convierten en viviendas**
  - **Fábricas y *lofts***
- ❑ **¿Por qué este supuesto resulta especialmente problemático?**

- ❑ **Pueden distinguirse dos principales...**
  - **El régimen jurídico de los condohoteles (división en propiedad horizontal, venta de las unidades de alojamiento)**
  - **La dimensión de las actuaciones**
- ❑ **Y una causa derivada...**
  - **La incapacidad de las entidades de control de actividades (municipales) para asumir un proceso de clausura de estas instalaciones**



### □ Retos a asumir:

- **Urbanísticos.** Se deben prevenir los efectos secundarios negativos de la posible conversión de condohoteles en viviendas
- **De percepción.** Se debe disminuir la percepción del riesgo y de su gravedad por parte de la Administración

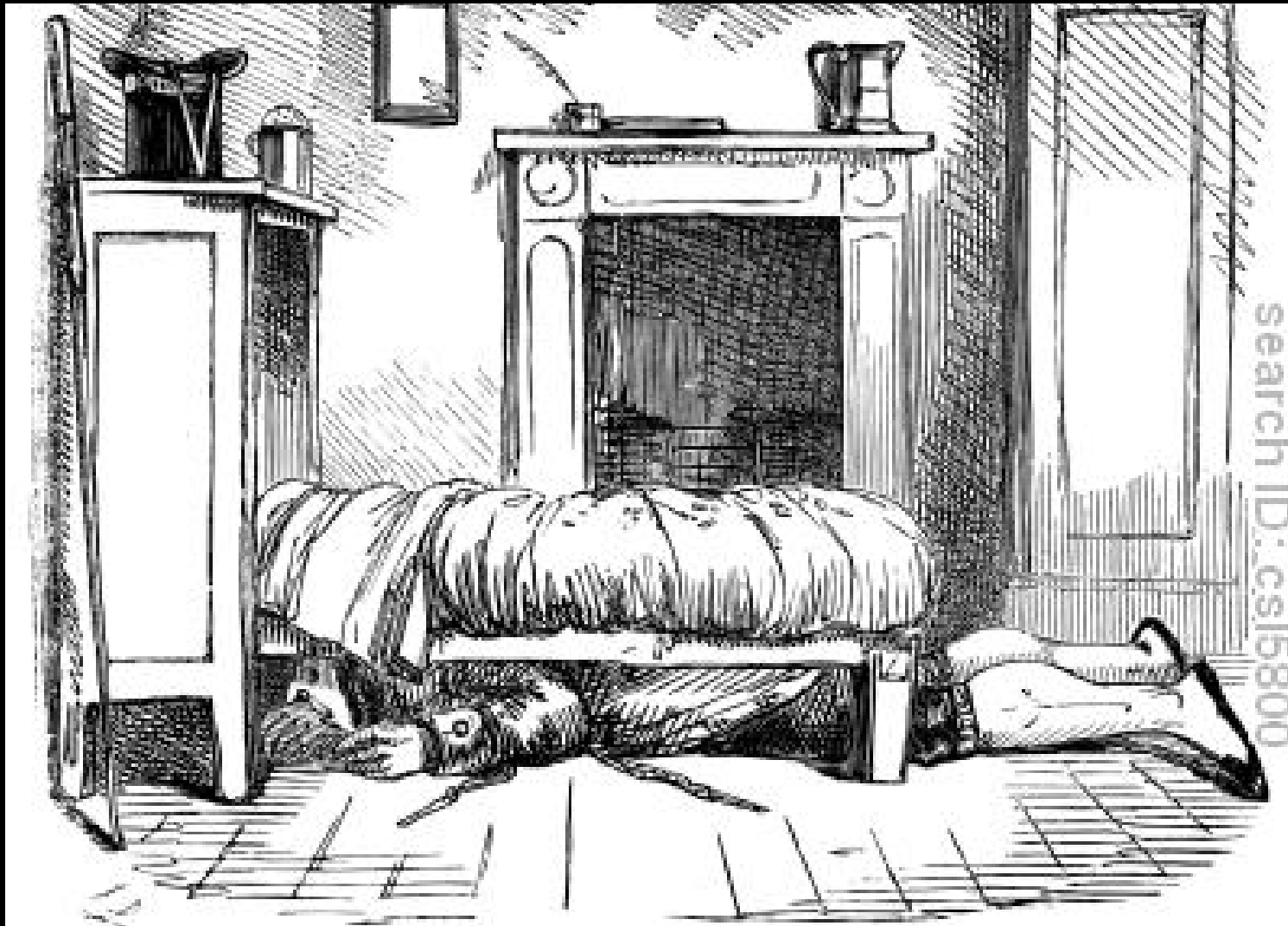


- **Propuestas para el planeamiento:**
  - **Incompatibilización de usos: Diferenciación urbanística del uso residencial turístico y del residencial de vivienda. Las repercusiones urbanísticas de estas instalaciones deben preverse de forma específica para ellas**
  - **En el caso en que se mantenga la compatibilidad, debe exigirse a los condohoteles el cumplimiento de los mismos requisitos que aplican al uso de vivienda**
  - **El planeamiento debe incluir, como previsión a incorporar en las licencias para su constancia en el Registro de la Propiedad la imposibilidad de ocupar la finca sin la existencia si la misma no se encuentra en explotación por un gestor que debe ser único para todas las propiedades**

- ❑ **Los condohoteles constituyen una posibilidad de uso turístico del suelo que no puede ignorarse porque en determinadas situaciones es eficiente desde el punto de vista turístico y urbanístico**
- ❑ **No se trata de una figura exenta de problemas, especialmente derivados de su uso ilícito o fraudulento**
- ❑ **No obstante, existen mecanismos idóneos para reducir estos problemas desde el planeamiento urbanístico**

- ❑ **En todo caso, parece injustificable que la complejidad de hacer frente a los problemas mencionados habilite a la Administración para no abordar esta figura y menos aún para plantear -como se está barajando en diversas propuestas normativas- su prohibición**

# La Administración huye de la figura de los condohoteles



## HEROISM.

JOHN THOMAS, THE BELGRAVIAN FLUNKY, AS HE APPEARED WHILE THE MOB WERE BREAKING HIS MISSUSSES WINDOWS

G



G

GARRIGUES