



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

**PROYECTO DE LEY**  
**EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE**  
**DIPUTADOS DE LA NACIÓN SANCIONAN CON FUERZA**  
**DE:**

**LEY**  
**CREACIÓN DEL**  
**SISTEMA TURÍSTICO INMOBILIARIO HOTELERO**

**TÍTULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo Primero**

**Presentación**

**Objeto**

**ARTICULO 1º.**



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

La presente ley tiene por objeto establecer el sistema turístico inmobiliario hotelero con el fin de promover inversiones y dinamizar la actividad del sector.

A esos efectos, se crea el marco legal de la figura jurídica del condominio hotelero o condohotel en los términos y con los alcances que esta norma determina.

### **Definición y ámbito de aplicación**

#### **ARTÍCULO 2°.**

#### **Sistema turístico inmobiliario hotelero**

Se entiende por sistema turístico inmobiliario hotelero la articulación de la operación inmobiliaria con la actividad turística, permitiendo la constitución y adjudicación de la explotación comercial hotelera sobre un establecimiento afectado al alojamiento turístico, conforme con el marco jurídico, principios rectores y demás condiciones que se disponen en la presente ley.

#### **Condominio hotelero o condohotel**

Por explotación comercial bajo la modalidad de condominio hotelero o condohotel se entiende a la propiedad



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

horizontal de un establecimiento afectado al alojamiento turístico en virtud de la cual:

- a) Un comprador inversor adquiere una o más habitaciones o unidades funcionales de un empresario promotor, a su vez propietario del establecimiento.
- b) Dicho comprador simultáneamente firma un contrato por el que cede las habitaciones o unidades al empresario promotor para incorporarlas a la explotación comercial hotelera y percibir, a cambio, el pago de un porcentaje asignado en la distribución de utilidades netas resultantes de dicha explotación, el que será proporcional al valor de la respectiva habitación o unidad.

## **Sujetos**

### **ARTÍCULO 3°.**

El elemento personal del sistema turístico inmobiliario hotelero abarca a tres sujetos principales, que podrán ser personas físicas o jurídicas:

#### **Empresario promotor**

Desarrollador inicial titular de dominio que promueve la constitución del sistema construyendo el establecimiento



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

afectado al alojamiento turístico, y en caso de que este ya exista, adjudicando las habitaciones como unidades funcionales dentro del régimen de propiedad horizontal y vendiéndolas a un comprador inversor.

### **Comprador inversor**

Tercero que adquiere del empresario promotor la propiedad de una o más de esas habitaciones o unidades funcionales del establecimiento, y que simultáneamente se las cede mediante la firma de un contrato bajo la modalidad de condominio hotelero o condohotel para su explotación comercial hotelera, con la finalidad de percibir un porcentaje de las utilidades.

### **Empresario gestor**

Aquel que asume la operación o explotación comercial del establecimiento y que podrá recaer en el mismo empresario promotor o en un tercero que se haga cargo mediante su contratación.

## **Capítulo Segundo**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **Principios rectores del sistema turístico inmobiliario hotelero**

### **Enumeración**

#### **ARTICULO 4°.**

El sistema turístico inmobiliario hotelero se rige por los siguientes principios rectores:

- a) Considerar al turismo de interés nacional, como actividad socioeconómica, estratégica y esencial para el desarrollo del país y que resulta prioritaria dentro de las políticas de Estado en los términos definidos por la Ley N° 25.997 Nacional de Turismo.
- b) Promover inversiones en emprendimientos inmobiliarios bajo la modalidad denominada condominio hotelero o condohotel y reactivar la actividad turística respondiendo al adecuado cumplimiento del principio rector anterior.
- c) Considerar inescindibles la operación inmobiliaria y la actividad turística vinculando los roles del empresario promotor, el comprador inversor y el empresario gestor de la explotación, toda vez que ambos emprendimientos, el inmobiliario y hotelero, están funcional y jurídicamente unidos.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

- d) Garantizar a los compradores inversores el pleno ejercicio de cada uno de los derechos emergentes que correspondan conforme la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor.
- e) Autorizar al comprador inversor para hacer uso de su unidad funcional, en temporada baja, de manera gratuita, exceptuando fines de semana largos, y conforme sea reglamentado previamente.
- f) Rendir cuentas a los compradores inversores, realizada en forma detallada, documentada y fundamentada, con criterios claros y precisos, dentro de los plazos convenidos.
- g) Administrar el cobro y la percepción de los ingresos por hotelería y distribución de las utilidades entre los compradores inversores de las habitaciones, deducidos los gastos operativos, honorarios, regalías y reservas necesarias para el funcionamiento de la explotación comercial hotelera.
- h) Asegurar la cesión de los derechos al uso, goce y explotación de la habitación o unidad funcional construida o futura, o ya construida pero aún no subdividida en



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

propiedad horizontal, para la afectación a la explotación comercial hotelera.

- i)** Constituir las reservas, fondos operativos, indemnizaciones, provisiones y previsiones que demanden el cumplimiento de las obligaciones que genere la explotación comercial hotelera tanto en el desarrollo normal de las tareas como en las contingencias e imprevistos que surjan.
- j)** Prever la tercerización de mano de obra, locaciones de servicios y otorgamiento de contratos de gerenciamiento y franquicia, por los cuales se desligue de responsabilidad en el manejo de la explotación comercial hotelera a los compradores inversores y se optimicen los resultados económicos del emprendimiento.
- k)** Fijar las cláusulas de adhesión al sistema de aquellos que deseen incorporarse luego de que el contrato por el que se inició el emprendimiento hubiera sido suscripto, y fijar también los términos y condiciones de los contratos de cesión de los derechos de aquellos que pretendan comercializar su posición contractual.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

- l)** Dar estricto cumplimiento a las normativas legales laborales, impositivas y de la seguridad social del emprendimiento hotelero.
- m)** Obtener las habilitaciones administrativas que correspondan a todas las actividades necesarias para el ejercicio pleno de la explotación comercial hotelera.
- n)** Realizar el mantenimiento preventivo de todos los espacios comunes y de cada una de las habitaciones o unidades funcionales afectadas a la actividad turística de acuerdo a los estándares de la industria hotelera, incluyendo la contratación de los seguros obligatorios exigidos por la actividad.
- o)** Asegurar la continuidad del sistema obligando a los compradores inversores iniciales, posteriores compradores o cesionarios, a afectar al emprendimiento hotelero las distintas unidades adjudicadas, adquiridas o cedidas, entendiéndose que ambos emprendimientos, el inmobiliario y hotelero, están funcional y jurídicamente unidos.
- p)** Transcribir el inciso precedente como cláusula tanto en el reglamento de copropiedad como en todas y cada una de las escrituras de adjudicación o compra y en cada





*H. Cámara de Diputados de la Nación*

- instrumento de cesión o adhesión de las respectivas habitaciones o unidades funcionales afectadas al sistema.
- q) Prever la existencia tanto de habitaciones o unidades funcionales como de espacios comunes del edificio exclusivamente afectados al emprendimiento hotelero, debiendo regularse por reglamento como espacios comunes, pero de uso privativo de determinadas unidades funcionales afectadas al condohotel, dejando las correspondientes constancias y cláusulas en el reglamento de copropiedad: salón de usos múltiples, business center, piscina, cochera, spa, gimnasio, entre otras.
- r) Instituir al Ministerio de Turismo y Deportes de la Nación como autoridad de aplicación para la mayor protección de los derechos resultantes del sistema y también para la prevención y solución de conflictos entre las partes intervinientes, derivándose, en su caso, al sistema nacional de arbitraje de consumo que funciona en el ámbito de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Producción y Trabajo.

**TÍTULO SEGUNDO**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA TURÍSTICO INMOBILIARIO**

### **Capítulo Primero**

#### **Disposiciones Generales**

##### **Constitución**

##### **ARTICULO 5°.**

Los establecimientos afectados al alojamiento turístico podrán optar por constituirse bajo el régimen del presente sistema turístico inmobiliario hotelero sometiéndose a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, con las necesarias adecuaciones que establece la presente ley.

Los referidos establecimientos tendrán que estar homologados en la categoría tres estrellas y estar abiertos al público como mínimo ciento veinte días al año.

Deberán asegurar la cesión de los derechos al uso, goce y explotación de la habitación o unidad funcional construida o futura, o ya construida pero aún no subdividida en propiedad horizontal, para la afectación a la explotación comercial hotelera.

##### **Inscripción**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **ARTICULO 6°.**

A los fines de la división jurídica del establecimiento, el empresario promotor titular de dominio debe redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario transcribiendo expresamente los requisitos y condiciones de la figura del condohotel.

El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la habitación o unidad funcional.

### **Habitaciones o unidades funcionales**

## **ARTICULO 7°.**

El derecho de propiedad horizontal se determina sobre la habitación o unidad funcional susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino de alojamiento turístico, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común, de modo tal que permita la adecuada explotación comercial hotelera.

La propiedad de la habitación o unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

de uso común del establecimiento hotelero y que puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

## **Consortio hotelero de propietarios**

### **ARTICULO 8°.**

#### **Compradores inversores**

El conjunto de los compradores inversores de las habitaciones o unidades funcionales del presente régimen constituye la persona jurídica denominada consorcio hotelero de propietarios.

#### **Primera enajenación**

En caso de que la afectación al régimen jurídico de propiedad horizontal la realice quien es titular del establecimiento, redactando el reglamento de propiedad horizontal e inscribiéndolo en el registro de la propiedad inmueble, la persona jurídica consorcio hotelero nacerá con la primera enajenación realizada sobre alguna de las habitaciones o unidades funcionales.

#### **Poder especial**



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

Se agregará a la instrumentación de la afectación de la unidad al emprendimiento hotelero el otorgamiento de un poder especial a favor del empresario promotor del sistema que contemple, entre otras cosas, la representación del titular de la unidad ante las asambleas y el consorcio hotelero de propietarios del edificio con voz y voto, para facilitar el desarrollo de la actividad turística en el establecimiento involucrado.

### **Órganos**

Sus órganos son la asamblea, el consejo hotelero de propietarios y el administrador.

## **Capítulo Segundo**

### **Facultades y obligaciones de los compradores inversores**

#### **Facultades**

#### **ARTICULO 9°.**

#### **Percepción de utilidades**

Cada comprador inversor tendrá derecho a percibir el pago del porcentaje asignado en la distribución de utilidades netas, que será proporcional al valor de la unidad.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

La utilidad neta se calcula en base a los ingresos menos los gastos operativos de la explotación comercial hotelera del establecimiento.

### **Uso de las instalaciones**

Podrá hacer uso de su unidad funcional, en temporada baja, de manera gratuita, exceptuando fines de semana largos y conforme sea reglamentado previamente.

### **Libre transferencia**

El comprador inversor podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la habitación o unidad funcional que le pertenece. Dejando a salvo lo dispuesto en el principio rector dispuesto en el inciso p) del artículo 4 de la presente ley.

### **Partes comunes**

La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la habitación o unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.

### **Invalidez**



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

En el caso de que la enajenación sea realizada a alguna persona de las establecidas en el artículo 24 de la presente ley, el consorcio hotelero deberá solicitar la intervención de la autoridad de aplicación, a los fines de que esta declare inválido dicho acto.

### **Ejercicio de derechos**

Deberá ejercer todos sus derechos dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal y la presente ley, en especial los principios rectores del artículo 4°, teniendo en mira el mantenimiento de una buena y normal convivencia y el resguardo de la explotación comercial hotelera.

### **Obligaciones**

#### **ARTÍCULO 10°.**

El comprador inversor está obligado en general a cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, la presente ley y con todas las obligaciones inherentes a la explotación comercial hotelera del establecimiento.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

Asimismo, su obligación específica consiste en que al momento de la adquisición de la habitación o unidad funcional simultáneamente las debe ceder al empresario promotor, mediante la firma de un contrato **y** bajo la modalidad de condominio hotelero o condohotel, para su explotación comercial hotelera a los efectos de percibir un porcentaje de las utilidades.

### **Capítulo Tercero**

#### **Reglamento de propiedad horizontal hotelera**

##### **Contenido**

##### **ARTÍCULO 11°.**

##### **Disposiciones**

El reglamento de propiedad horizontal del condohotel debe contener todas disposiciones previstas en el artículo 2056 del Código Civil y Comercial de la Nación y que sean conforme con los principios rectores y alcances específicos que se establecen en la presente ley.

##### **Explotación hotelera**

Así también, establecerá el acto jurídico mediante el cual las partes manifiestan su consentimiento para crear,





## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

regular, modificar, transferir y extinguir las relaciones jurídicas patrimoniales que corresponden a la explotación comercial hotelera del establecimiento.

Se trata de un contrato por adhesión a cláusulas generales predispuestas que deben ser comprensibles y autosuficientes. La redacción debe ser clara, completa y fácilmente legible., avalada en la tutela efectiva del consumidor inmobiliario que la presente ley dispone.

### **Actividad hotelera**

Deberá incluirse en la redacción del respectivo reglamento la actividad hotelera del establecimiento y la correspondiente afectación de las habitaciones o unidades funcionales.

### **Obligatoriedad**

Debe, además, incluirse en el reglamento una cláusula obligando a los inversores iniciales, posteriores compradores o cesionarios, a afectar al emprendimiento hotelero las distintas unidades adjudicadas, adquiridas o cedidas.

### **Modificación**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

**ARTICULO 12°.**

El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los compradores inversores, mediante una mayoría absoluta computada sobre la totalidad de las habitaciones o unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.

**Capítulo Cuarto**

**Órganos del consorcio hotelero de propietarios**

**Asambleas**

**ARTÍCULO 13°.**

Se aplica en general lo dispuesto por los artículos 2058 a 2063 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin perjuicio de dejar a salvo las cuestiones específicas para cumplir el objeto definido por la presente ley.

**Administrador**

**ARTÍCULO 14°.**

El administrador es el representante legal del consorcio hotelero de propietarios con carácter de mandatario.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Puede serlo el mismo empresario promotor titular inicial de dominio o un tercero, persona humana o jurídica.

## **Designación y remoción**

### **ARTÍCULO 15°.**

El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal hotelera cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella.

La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentre adjudicado el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal hotelera.

## **Capítulo Quinto**

### **Infracciones**

#### **Régimen**

### **ARTÍCULO 16°.**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en esta ley o en el reglamento de propiedad horizontal hotelera, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio hotelero, por mayoría, tendrá la facultad de hacer cesar la infracción.

Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.

Lo expuesto es sin perjuicio de las normas legales y administrativas específicas que se prevén para los establecimientos afectados al alojamiento turístico.

## **Capítulo Sexto**

### **Prehorizontalidad en el sistema turístico inmobiliario**

#### **Disposiciones**

#### **ARTÍCULO 17°.**

#### **Contratos anteriores**

Los contratos sobre habitaciones o unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la propiedad horizontal hotelera están incluidos en las disposiciones de este capítulo referido a la Prehorizontalidad.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **Seguro obligatorio**

Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal hotelera, el empresario promotor titular del dominio del inmueble debe constituir el seguro respectivo a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.

## **Incumplimiento**

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo privará al empresario promotor de todo derecho contra el comprador inversor a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

## **Exclusión contractual**

Están excluidos los contratos siguientes:



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

- a) Aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal hotelera resulta de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas.
- b) Los que versan sobre inmuebles del dominio privado del Estado.

## **TÍTULO TERCERO**

### **EXPLOTACIÓN COMERCIAL HOTELERA**

#### **Capítulo Primero**

#### **Disposiciones Generales**

#### **Objeto**

#### **ARTÍCULO 18°.**

#### **Escritura pública**

Una vez constituido el consorcio hotelero de propietarios del establecimiento celebrará, por escritura pública, con el empresario gestor a cargo de la operación o explotación comercial hotelera, en el caso que fuera un tercero, un contrato expresando su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir las relaciones jurídicas patrimoniales.



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

Mientras no se constituya el consorcio hotelero, en el mismo caso de optarse por la tercerización, la parte contratante con el empresario gestor será el propio empresario promotor.

El texto del contrato se transcribirá e integrará en el título de adquisición de las unidades funcionales o de cualquier otro acto jurídico.

### **Alquiler, gerenciamiento y franquicia**

En el caso que el referido contrato fuera de alquiler, gerenciamiento o de franquicia deberá determinarse de modo expreso y detallado cuál de las partes contratantes asume el denominado riesgo empresario y, en su caso, en qué proporción.

### **Efecto vinculante**

### **ARTÍCULO 19°.**

El contrato válidamente celebrado respetando las disposiciones de la presente ley será obligatorio para las partes y su contenido sólo podrá ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

La modificación por resolución del consorcio hotelero, necesitará una mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales.

**Extinción**

**ARTÍCULO 20°.**

Podrán determinarse los mecanismos de salida anticipada del sistema para el caso de una rentabilidad negativa sostenida en el tiempo, considerando que el derecho a la explotación siempre deberá coexistir con el derecho de propiedad sobre la unidad adjudicada o con los derechos a la adjudicación.

A esos fines, en el caso de rentabilidad inferior al porcentaje anual sobre la inversión inicial durante la cantidad de semestres consecutivos que se fijen, los compradores inversores propietarios tienen la opción de rescindir el contrato con el empresario gestor y definir otro operador hotelero.

**TÍTULO CUARTO**

**AUTORIDAD DE APLICACIÓN DEL SISTEMA  
TURÍSTICO**





*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **Capítulo Único**

### **Disposiciones generales**

#### **Autoridad de Aplicación**

##### **ARTÍCULO 21°.**

El Ministerio de Turismo y Deportes de la Nación o el organismo que en el futuro lo sustituya será autoridad de aplicación y ente fiscalizador del sistema inmobiliario turístico hotelero.

La autoridad de aplicación debe instrumentar normas de procedimientos eficaces tendientes a la protección de los derechos resultantes del sistema y a la prevención y solución de conflictos entre las partes intervinientes.

#### **Facultades**

##### **ARTICULO 22°.**

La autoridad de aplicación, por sí o a través del organismo en que ella delegue, queda facultada a inspeccionar y verificar en todo el territorio nacional, el cumplimiento de las normas que regulen el sistema, sin perjuicio de la aplicación de la Ley N° 24.240 de Defensa del



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Consumidor y normas complementarias, a través de sus respectivas autoridades de aplicación.

**Registro. Inscripción.**

**ARTICULO 23°.**

Créase el registro de prestadores incorporados al sistema, que funcionará en el ámbito de la autoridad de aplicación.

**Denegatoria**

**ARTICULO 24°.**

La autoridad de aplicación deberá denegar el otorgamiento de habilitaciones a:

- a) Quienes no puedan ejercer el comercio.
- b) Los fallidos por quiebra durante el período de inhabilitación puesto por la Ley N° 24.522 de Concursos y Quiebras, y sus modificatorias.
- c) Los condenados con la accesoria de inhabilitación para ejercer cargos públicos; los condenados por hurto, robo, defraudación, cohecho, emisión de cheques sin fondos y delitos contra la fe pública; los condenados por delitos cometidos en la constitución, funcionamiento y liquidación



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

de sociedades. En todos los casos hasta después de DIEZ (10) años de cumplida la condena.

- d) Los funcionarios de la administración pública cuyo desempeño se relacione con el objeto de la sociedad, hasta DOS (2) años desde el cese de sus funciones.

En el caso de que la enajenación sea realizada a alguna persona de las indicadas en los incisos precedentes, el consorcio hotelero deberá solicitar la intervención de la autoridad de aplicación en los términos del artículo 9° tercer apartado.

## **TÍTULO QUINTO**

### **COMERCIALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

#### **Capítulo Único**

##### **Disposiciones generales**

##### **Deber de Información.**

##### **ARTICULO 25°.**

Los comercializadores del sistema deben suministrar, con certeza y objetividad, información veraz, eficaz y suficiente, las características de los elementos y condiciones que integran el sistema turístico inmobiliario hotelero y de las



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

prestaciones que ofrecen, detallando el tipo y alcances de los derechos que se transmiten o constituyen, según sea la actividad de que se trate, y demás condiciones de comercialización.

### **Promociones**

#### **ARTICULO 26°.**

Las personas físicas o jurídicas que para la captación de potenciales compradores inversores del sistema turístico inmobiliario hotelero ofrezcan cualquier tipo de promoción, deberán indicar por el mismo medio que la finalidad de la promoción es venderles el sistema turístico.

### **Documento Informativo**

#### **ARTICULO 27°.**

### **Oferta vinculante**

Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos en el sistema turístico inmobiliario hotelero, deberá editar un documento informativo que tendrá el carácter de oferta vinculante, para ser entregado sin cargo a quien solicite información y a los



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

potenciales compradores inversores en la primera entrevista.

En el documento, como mínimo, se precisará:

- a) La identificación y domicilio del empresario promotor y de toda persona física o jurídica que intervenga profesionalmente en la comercialización de los derechos en los sistemas.
- b) La naturaleza real o personal de los derechos que se ofrecen y su duración.
- c) Los datos de inscripción del sistema de que se trate en los registros respectivos, con expresión de la titularidad y las cargas y con aclaración que pueden ser consultados a los fines de conocer la situación jurídica de los bienes afectados, así como el íntegro contenido del instrumento de afectación.
- d) Si el o los inmuebles afectados al sistema se encuentran contruidos y en funcionamiento o en construcción. En este último caso, fecha límite para su terminación y habilitación.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

- e) Descripción precisa del o de los bienes sobre los que se ha constituido el sistema y de su ubicación.
- f) Servicios e instalaciones de uso común a las que el futuro comprador inversor podrá acceder, condiciones para el acceso y en su caso, los costos y las bases para su determinación.
- g) Las prestaciones que el comprador inversor podrá disfrutar y condiciones de uso de las mismas.
- h) La identificación y el domicilio del administrador.

**Publicidad**

**ARTICULO 28°.**

Las precisiones formuladas por el emprendedor en anuncios, folletos, circulares u otros medios de difusión gráfica o electrónica, obligan a aquél y se tienen por incluidas en sistema turístico inmobiliario hotelero.

Cuando el establecimiento afectado al sistema turístico inmobiliario hotelero se encuentre en construcción, toda publicidad referida al mismo deberá hacerse constar expresamente.

**Lealtad comercial**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

**ARTICULO 29°.**

Toda persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la constitución o transmisión de derechos en el sistema turístico inmobiliario hotelero no podrá recurrir a presiones o manipulación del potencial comprador inversor, sino, por el contrario, alentando sus motivaciones de compra con argumentos y aseveraciones realistas, no ilusorias, que no se presten a dobles interpretaciones o que contengan falsas promesas, ocultamientos o engaños.

Los argumentos de venta, orales o escritos, deberán ser coincidentes con los contenidos del contrato de tiempo compartido.

**TÍTULO SEXTO**

**INSTANCIA ARBITRAL**

**Capítulo Único**

**Disposiciones generales**

**Tribunal Arbitral**

**ARTÍCULO 30°.**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Para la resolución de conflictos que pudieren suscitarse entre los compradores inversores y los empresarios, promotor o gestor, del sistema inmobiliario turístico inmobiliario hotelero será de aplicación el sistema nacional de arbitraje de consumo con el objeto de atender y resolver con carácter vinculante y produciendo idénticos efectos a la cosa juzgada, para ambas partes, las reclamaciones de los consumidores y compradores inversores, en relación a los derechos y obligaciones emergentes de la Ley N° 24.240, y de toda ley, decreto y cualquier otra reglamentación que consagre derechos y obligaciones para los consumidores o compradores inversores en las relaciones de consumo que define dicha ley.

Las asociaciones de consumidores y cámaras empresarias, podrán ser invitadas para que integren los tribunales arbitrales conforme al artículo 59 de la Ley N° 24.240.

**Adhesión**

**ARTÍCULO 31°.**





*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Quienes adhieran al sistema de arbitraje deberán manifestarlo expresamente en oportunidad de inscribirse en el registro que se crea en la presente ley.

Dicha aceptación, se hará constar en el contrato suscripto entre el empresario promotor y el comprador inversor; la nómina de prestadores adheridos a la instancia arbitral, será publicada cada año en el Boletín Oficial de la República Argentina. Se tendrá por no convenido el sometimiento de consumidores y compradores inversores a cualquier arbitraje cuando lo hayan aceptado antes del nacimiento del conflicto.

**Actuaciones administrativas**

**ARTÍCULO 32°.**

La autoridad de aplicación podrá iniciar actuaciones administrativas en caso de presuntas infracciones a esta ley, sus normas reglamentarias y resoluciones que en consecuencia se dicten, de oficio o por denuncia firmada y fundada, de quien invocare un interés legítimo o actuare en defensa de un interés general de los compradores inversores.

**Procedimiento.**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

**ARTÍCULO 33°.**

Las sanciones se aplicarán previo sumario, si no se hubiere acordado la instancia arbitral. Se citará al sumariado concediéndole un plazo de DIEZ (10) días hábiles, que podrán ampliarse a VEINTE (20) días hábiles cuando razones de distancia o complejidad así lo aconsejen, para que presente su defensa y ofrezca las pruebas pertinentes.

La autoridad de aplicación podrá disponer medidas de prueba para mejor proveer, en cualquier estado del procedimiento.

Toda notificación deberá efectuarse personalmente o por cualquier otro medio fehaciente.

**Recursos.**

**ARTÍCULO 34°.**

Contra las resoluciones recaídas en los sumarios administrativos, podrá interponerse un recurso directo ante la autoridad judicial competente en la materia de la jurisdicción respectiva.

**Prescripción**

**ARTÍCULO 35°.**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Las acciones por infracción a las leyes, decretos y resoluciones que rijan la prestación de los servicios de objeto de la presente ley, prescribirán a los DOS (2) años, contados desde la fecha de comisión de la infracción.

**Sanciones.**

**ARTÍCULO 36°.**

Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pueda corresponder, los infractores a las disposiciones de la presente ley y a las disposiciones que la reglamenten, serán pasibles de las siguientes sanciones:

- a) Multa.
- b) Inhabilitación temporaria.
- c) Revocación de la habilitación.

En el caso de inhabilitaciones temporarias y revocación de la habilitación, se deberá garantizar a los compradores inversores el efectivo cumplimiento de las obligaciones contraídas y de los servicios ya contratados. En caso de no ser esto posible, se compensarán integralmente los daños y perjuicios ocasionados.

**TÍTULO SÉPTIMO**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **Capítulo Único**

#### **Reglamentación**

##### **ARTÍCULO 37°.**

La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los SESENTA (60) días de su entrada en vigencia.

#### **Orden Público**

##### **ARTÍCULO 38°.**

La presente ley y sus normas reglamentarias son complementarias del Código Civil y Comercial de la Nación y se consideran de orden público a todos sus efectos.

#### **Adecuación**

##### **ARTÍCULO 39°.**

Los empresarios promotores y propietarios de inmuebles que, a la fecha de la vigencia de la presente ley, hubieran iniciado su comercialización bajo el SISTEMA, tendrán UN (1) año de plazo a partir de la publicación de la



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

pertinente reglamentación, para adecuarse a lo establecido en la presente ley.

**Contratos anteriores**

**ARTÍCULO 40°.**

Los emprendimientos celebrados con anterioridad a la sanción de la presente ley se regirán por sus propios términos respecto de todos los actos ya cumplidos.

**ARTÍCULO 41°. -**

Comuníquese al Poder Ejecutivo.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## FUNDAMENTOS

### **Señor Presidente:**

La presente ley tiene por objeto establecer el sistema turístico inmobiliario hotelero con el fin de promover inversiones y dinamizar la actividad del sector.

A tales efectos se crea el marco legal de la figura jurídica del condominio hotelero o condohotel en los términos y con los alcances que esta norma determina.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Crea en nuestro país la nueva figura jurídica del condominio hotelero, siguiendo las legislaciones más avanzadas del mundo, que permitirá atraer capitales extranjeros y movilizar el ahorro privado interno en inversión turística productiva.

En los hoteles que adhieran al nuevo régimen, las habitaciones serán consideradas unidades funcionales de propiedad horizontal, podrán ser compradas y escrituradas individualmente por cualquier particular y así acceder a las ganancias de la explotación comercial del hotel y disfrutar de su uso en otra parte del año.

Incentiva la reactivación en cuatro sectores claves de la economía:

La industria de la construcción en el caso del desarrollo de nuevos hoteles bajo este régimen

El mercado inmobiliario en los hoteles ya existentes por la compraventa de habitaciones.

La actividad turística en general haciéndola más rentable y atractiva.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Las inversiones externas y la circulación de activos atesorados dándole un adecuado marco jurídico que los regularice y promueva.

Democratiza la economía jerarquizando a todo ahorrista aspiracional pequeño o mediano convirtiéndolo en inversor en una cadena hotelera, garantizando una renta mayor que la que se obtiene en la inversión inmobiliaria común.

Se entiende por sistema turístico inmobiliario hotelero la articulación de la operación inmobiliaria con la actividad turística, permitiendo la constitución y adjudicación de la explotación comercial hotelera sobre un establecimiento afectado al alojamiento turístico, conforme con el marco jurídico, principios rectores y demás condiciones que se disponen en la presente ley.

Por explotación comercial bajo la modalidad de condominio hotelero o condohotel se entiende a la propiedad horizontal de un establecimiento afectado al alojamiento turístico en virtud de la cual:





*H. Cámara de Diputados de la Nación*

- c) Un comprador inversor adquiere una o más habitaciones o unidades funcionales de un empresario promotor, a su vez propietario del establecimiento.
- d) Dicho comprador simultáneamente firma un contrato por el que cede las habitaciones o unidades al empresario promotor para incorporarlas a la explotación comercial hotelera y percibir, a cambio, el pago de un porcentaje asignado en la distribución de utilidades netas resultantes de dicha explotación, el que será proporcional al valor de la respectiva habitación o unidad.

Dentro de la estructuración jurídica aplicable habrá que prever distintos intereses de los actores en juego, tales como el desarrollista del negocio, los inversores y la cadena hotelera implicada; en ese sentido, el ordenamiento jurídico implicará el análisis y la necesaria combinación de distintas figuras jurídicas tanto reales como personales que puedan encauzar dichos intereses.

Por explotación comercial bajo la modalidad de condohotel se entiende aquel contrato en virtud del cual una serie de inversores adquieren una o más habitaciones del establecimiento hotelero, y simultáneamente las ceden para



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

su explotación por un empresario hotelero a cambio de una retribución.

*“El negocio inmobiliario objeto del presente trabajo se desarrolla en dos etapas bien diferenciadas: el negocio inmobiliario propiamente dicho, de construcción y adjudicación de unidades funcionales resultantes, y el negocio hotelero, por el cual el inversor-adjudicatario del inmueble ya construido lo aporta para su explotación a cambio de obtener una renta por dicha actividad. Es decir, la inversión, ya desde su inicio, tenía en mente esta dualidad comercial inescindible: el negocio inmobiliario y el negocio hotelero”* <sup>1</sup>, explican Marcelo Armando de Hoz y Santiago Rossetti Messina.

Bien se ha dicho, en opinión de una reconocida experta internacional, la catedrática española María Teresa Otero Cobos<sup>2</sup>, sobre la necesidad de ofrecer mayor protección a las relaciones privadas entre los propietarios y la entidad explotadora, ofrecer seguridad a los turistas que reservan las unidades de alojamiento turístico y prestar atención

---

<sup>1</sup> <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/65290.pdf>

<sup>2</sup> <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6773958>



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

sobre los reglamentos internos y las reglas y restricciones de uso:

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

Entre estas fórmulas destaca la figura del condominio hotelero o condohotel, se trata de una modalidad de explotación hotelera con una elevada implantación en EE.UU. y Francia desde hace una década pero que en España y en la Argentina no han tenido una gran acogida, si bien existen algunos emprendimientos, principalmente por la ausencia de un marco normativo que ofrezca seguridad tanto a la pluralidad de propietarios como a la empresa



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

responsable de la gestión hotelera. La afinidad con determinadas figuras reguladas en nuestro ordenamiento jurídico se ha utilizado para amparar y configurar las relaciones que nacen entre las partes, pero no son suficientes si tenemos en cuenta, también, la ausencia de regulación de los contratos de explotación hotelera.

## **LA FIGURA JURÍDICA DEL CONDOHOTEL**

Es una figura atípica que combina el régimen de la propiedad horizontal formado por una pluralidad de propietarios y la posibilidad de participar en el *pool* de explotación hotelera.

El elemento personal abarca a los tres siguientes sujetos y sus respectivas funciones dentro del sistema:

El elemento personal del sistema turístico inmobiliario hotelero abarca a tres sujetos principales, que podrán ser personas físicas o jurídicas:

### **Empresario promotor**

Desarrollador inicial titular de dominio que promueve la constitución del sistema construyendo el establecimiento afectado al alojamiento turístico, y en caso de que este ya



## *H. Cámara de Diputados de la Nación*

exista, adjudicando las habitaciones como unidades funcionales dentro del régimen de propiedad horizontal y vendiéndolas a un comprador inversor.

### **Comprador inversor**

Tercero que adquiere del empresario promotor la propiedad de una o más de esas habitaciones o unidades funcionales del establecimiento, y que simultáneamente se las cede mediante la firma de un contrato bajo la modalidad de condominio hotelero o condohotel para su explotación comercial hotelera, con la finalidad de percibir un porcentaje de las utilidades.

### **Empresario gestor**

Aquel que asume la operación o explotación comercial del establecimiento y que podrá recaer en el mismo empresario promotor o en un tercero que se haga cargo mediante su contratación.

En nuestro ordenamiento jurídico, el condohotel presenta complejidad, sobre todo respecto a la determinación del régimen jurídico aplicable a las relaciones que se establecen entre las partes. Estamos ante un contrato atípico, al igual que ocurre la mayoría de los



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

contratos interempresariales en el sector turístico. Es consensual, pues se perfecciona por la expresión de la voluntad de las partes y bilateral.

El nacimiento de esta nueva modalidad, como explica Dr. Julio Facal, Vicepresidente de la Sociedad Iberoamericana de Derecho del Turismo, puede situarse en Estados Unidos hace unas décadas, y su denominación combina varias nociones jurídicas; por un lado, la idea de condominio o comunidad de bienes incluso propiedad horizontal, y por otra parte la de hotel, que es el concepto más tradicional en lo que alojamiento turístico se refiere.

Tal como surge a primera vista, la idea primaria es que las habitaciones van a ser distribuidas como unidades en forma independiente de la otra, pero accediendo desde áreas comunes; en definitiva, la combinación de servicios hoteleros generalmente de nivel, con unidades o apartamentos en régimen de condominio.

Las ventajas económicas lo son tanto para el empresario hotelero como para el inversor o adquirente de las unidades. Por un lado, además del retorno de la inversión en un menor tiempo, lla financiación de la venta de la



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

propiedad horizontal, y por otro lado el inversor o adquirente, va a confiar en una visión profesional y va a asegurar su renta sin necesidad de salir al mercado por sí mismo a colocar esa renta.

## **DERECHO COMPARADO**

Tal vez el sistema más completo le corresponda a la “Ley de Condohoteles de Puerto Rico” Ley Núm. 249 de 12 de agosto de 2008, que contiene más de 200 apartados desarrollados en 25 páginas, y que en honor a la brevedad solo transcribimos un párrafo de su exposición de motivos:

*“La “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993” [Nota: Sustituida por la Ley 74-2010 “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”] fue creada para incentivar el desarrollo de la industria turística en Puerto Rico mediante la concesión de incentivos contributivos al sector privado para el desarrollo y operación de propiedades turísticas. Entre los tipos de propiedades turísticas que pretende estimular la “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico 1993” [Nota: Sustituida por la Ley 74-2010 “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”] se encuentra el “condohotel,” un tipo de propiedad hotelera atractiva al*



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

*inversionista de capital privado consistente de un conjunto de unidades en un edificio o grupo de edificios adquiridas por propietarios individuales para dedicarse al alojamiento de transeúntes por medio de un programa integrado de arrendamiento. Esta figura permite al propietario, no solo el derecho de adquirir un derecho real sobre una unidad de aprovechamiento independiente en una propiedad turística, sino también el derecho a participar de los beneficios económicos que produce el alquiler de dicha unidad a terceros y el derecho, de tiempo en tiempo y sujeto a ciertas limitaciones, a ocupar dicha unidad y utilizar las demás facilidades de la propiedad”*

También corresponde señalar el caso de Portugal<sup>3</sup> que se presenta como una norma específica como lo es el Decreto Ley N° 39/2008 muy detallada y con 75 artículos, allí se define a la empresa turística y luego los emprendimientos plurales, como lotes o fracciones autónomas de uno o más edificios. Este Decreto Ley, dispone que en primer término se aplicará éste a esta figura

---

<sup>3</sup> <https://dre.pt/pesquisa/-/search/247248/details/maximized>





*H. Cámara de Diputados de la Nación*

y en subsidio la ley de propiedad horizontal, por lo que se regula específicamente en el texto legal.

## **EL MODELO ESPAÑOL.**

En España tienen Ley de Turismo con algún artículo referido al condohotel las Comunidades Autónomas de Andalucía (art. 42 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo), Islas Baleares (art. 35 de la Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo), Canarias (art. 30 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística), Cataluña (disposición adicional octava introducida por la Ley 3/2015, de 11 de marzo, de Medidas Fiscales, Financieras y Administrativas), la Comunitat Valenciana (art. 68 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo Ocio y Hospitalidad) y la Región de Murcia (art. 27 bis de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo). Están ordenadas por orden cronológico, puesto que en muchos casos las leyes se han reformado recientemente para dar entrada a la figura. Quizá las de Andalucía, Baleares y Canarias sean las más completas.

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



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

Artículo 42. Establecimientos en **régimen de propiedad horizontal o figuras afines.**

1. En los supuestos en los que se permita por el planeamiento urbanístico, los establecimientos de alojamiento turístico **podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines**, estando sometidos en todo caso al cumplimiento del principio de unidad de explotación conforme a lo expresado en el artículo anterior.

2. Los establecimientos que disponen de todo o parte independiente del edificio, constituidos en este régimen deben reunir las siguientes garantías:

a) En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante nota marginal: 1. La **afección al uso turístico** que recae sobre cada unidad de alojamiento. 2. La **cesión del uso de forma permanente** a la empresa explotadora.

b) Cada una de las personas propietarias se comprometerá a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea **gestionado por una única empresa explotadora**, mediante la suscripción del correspondiente **contrato** cuya vigencia **no será inferior a diez años**.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

3. En **ningún caso** las personas propietarias o cesionarias podrán darles un **uso residencial** a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro destino.

A efectos de esta Ley, se considerará uso residencial:

a) El reconocimiento en el contrato a que se refiere el apartado anterior de una reserva de uso, o de un uso en condiciones ventajosas, a las personas propietarias de las unidades de alojamiento por un periodo **superior a dos meses al año**. b) El uso de la unidad de alojamiento por parte de las personas propietarias por un periodo superior al señalado en la letra anterior.

4. Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de personas **consumidoras y usuarias**, las promotoras de inmuebles a las que se refiere el presente artículo deberán facilitar, a las personas adquirentes de unidades de alojamiento, con carácter previo a la venta, un **documento informativo, con carácter de oferta vinculante**, en el que se consignará toda la información de manera exhaustiva sobre la afectación del inmueble al uso turístico y demás condiciones establecidas en el presente artículo.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

## **Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.**

Artículo 35. Establecimientos de **alojamiento turístico coparticipados o compartidos u otras formas análogas** de explotación de establecimientos de alojamiento turístico.

1. Se podrán constituir en **régimen de propiedad horizontal o figuras afines** los establecimientos **existentes o de nueva creación** de alojamiento turístico con categoría mínima de **tres estrellas** superior o tres llaves, que estén abiertos al público como mínimo **seis meses al año**, quedando estrictamente sometidos a los principios de **uso turístico exclusivo y unidad de explotación**, con independencia del sistema de comercialización por el que opte el explotador.

2. Los establecimientos que se hayan acogido a cualquier fórmula de transmisión de la propiedad de las distintas unidades de alojamiento tendrán que **ofrecer a los propietarios adquirentes**, en los periodos en **que usen** el derecho adquirido con el explotador, **todos los servicios** de alojamiento y los servicios complementarios propios del establecimiento de alojamiento de que se trate.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

3. Estos establecimientos deberán superar, en el transcurso de **dos años** desde la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad bajo estas formas de explotación, los **planes de modernización y de calidad** a que se refiere el capítulo III del título IV de esta ley que estén vigentes, incluyendo, en su caso, la reforma integral del establecimiento. Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior no se hubieran superado los planes de modernización y calidad establecidos, se incoará el procedimiento para el restablecimiento a la modalidad de explotación que en un origen tenía el establecimiento afectado.

4. Los establecimientos a los que se refiere este artículo deberán reunir las siguientes **garantías**:

a) En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante nota marginal la **afección al uso turístico** que recae sobre cada unidad de alojamiento y la **cesión del uso de dicha unidad** de alojamiento a favor de la empresa explotadora.

b) Cada uno de los propietarios de las diferentes unidades de alojamiento se comprometerá a que el inmueble en conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

unidades de alojamiento, **sea gestionado por una única empresa explotadora.**

5. La entidad explotadora deberá acreditar que está **habilitada** para la explotación de todo el establecimiento en conjunto o, en su caso, de la totalidad de los elementos o las unidades de alojamiento en los que se encuentre dividido, mediante la aportación del título jurídico en el que se soporte lo dispuesto en el apartado anterior.

6. En **ningún caso** las personas propietarias o cesionarias podrán **dar uso residencial** a las distintas unidades de alojamiento. A los efectos de esta ley, se considera uso residencial el uso de la unidad de alojamiento por los propietarios o el reconocimiento por parte de la empresa explotadora a los diferentes propietarios de las unidades de alojamiento a una reserva de uso o un uso en condiciones ventajosas por un periodo **superior a dos meses al año.**

7. Sin perjuicio de las obligaciones de **información** dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de personas **consumidoras y usuarias**, las promotoras o vendedoras de inmuebles a las que se refiere el presente



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

artículo deberán facilitar a las personas adquirentes de unidades de alojamiento, con carácter **previo a la venta**, un **documento informativo con carácter vinculante** en el que desde el respeto a la legislación civil y mercantil se consignará toda la información de manera exhaustiva sobre la **afectación** del inmueble al uso turístico, los **riesgos asumidos** por los adquirentes en los supuestos de incumplimiento o insolvencia de la empresa explotadora y la posible derivación de sus responsabilidades a los propietarios adquirentes, así como las demás condiciones establecidas en el presente artículo.

8. Las empresas **explotadoras** de los mencionados establecimientos estarán obligadas a **comunicar** a la **administración turística** competente los **cambios de titularidad** de las distintas **unidades** de alojamiento.

9. La afección de una unidad de alojamiento a un **uso no permitido** conforme a lo dispuesto en el presente artículo supondrá la aplicación del procedimiento para el **restablecimiento de la legalidad** del uso permitido y la incoación del correspondiente expediente sancionador.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

10. **Reglamentariamente se podrá regular el régimen jurídico** de los alojamientos turísticos coparticipados o compartidos y otras formas análogas de explotación.

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

Artículo 30.- Hoteles en **régimen de condominio**.

1. Son hoteles en régimen de condominio aquellos cuya **titularidad dominical** se encuentra **dividida en diferentes unidades registrales o en participaciones indivisas** sobre una finca, si bien la **explotación unificada** del inmueble se lleva a cabo mediante su **cesión a una empresa de gestión** para que ésta desarrolle la actividad turística en los términos previstos en este artículo.

2. Los hoteles en régimen de condominio deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Que las autorizaciones administrativas previas de las plazas de alojamiento promovidas bajo esta modalidad, sean otorgadas en virtud de lo previstos en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 4 de la presente ley, o que la reconversión a esta modalidad de cualquier





*H. Cámara de Diputados de la Nación*

establecimiento de alojamiento existente, venga precedida de la citada renovación o rehabilitación.

b) Los **adquirentes de unidades de alojamiento o de participaciones indivisas** se comprometerán a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes, sea **gestionado por una única empresa explotadora**, mediante la suscripción del correspondiente contrato, por un plazo no inferior a **diez años**. A tales efectos, los 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.

c) En **ningún caso** podrá darse **uso residencial** a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro fin. A estos efectos se presume que existe uso residencial cuando en el contrato a que se refiere el apartado anterior se otorgue una reserva de uso a los copropietarios por un periodo **superior a seis meses al año**, o cuando el uso efectivo de la unidad de alojamiento por los propietarios supere el período señalado.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

d) Sin perjuicio de las obligaciones de **información** dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de los **consumidores y usuarios**, los promotores de inmuebles turísticos para su explotación como hoteles en régimen de condominio, deberán **facilitar previamente** al otorgamiento de la escritura de compraventa de las unidades de alojamiento o las participaciones indivisas, un **documento informativo** en el que se consignará la **afectación** del inmueble al uso turístico y las demás condiciones que deban establecerse en la escritura para que se adquiriera la condición de copropietario, conforme se establezca reglamentariamente.

e) **Antes de iniciar la comercialización** de un hotel en régimen de condominio mediante la transmisión de unidades de alojamiento o participaciones indivisas, se procederá a **inscribir en el Registro de la Propiedad** mediante nota marginal de la finca o fincas afectadas: A) La **afección al uso turístico** que recae sobre la unidad de alojamiento, y que este uso no podrá ser alterado salvo por decisión unánime de los (co)propietarios, y siempre y cuando el planeamiento lo permita. B) Las **condiciones de cesión** de uso a la empresa gestora.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

3. El Gobierno, a propuesta del departamento autonómico competente en materia de turismo, podrá regular los incentivos que se consideren aptos para promover esta modalidad empresarial.

**Ley 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas**

Se añade una disposición adicional, la octava, a la Ley 13/2002, con el siguiente texto:

«Octava. **Condominio en los establecimientos de alojamiento turístico.** En el **plazo de un año** a contar desde la entrada en vigor de esta disposición, el departamento competente en materia de turismo debe **aprobar una disposición reglamentaria que regule el condominio** en los establecimientos de alojamiento turístico»

**Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana**

Artículo 68. Establecimientos hoteleros en **régimen de condominio.**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

1. Los establecimientos hoteleros a que hace referencia el artículo 64.1.a, en los grupos, modalidades y categorías que reglamentariamente se determinen, podrán constituirse en **régimen de propiedad horizontal o figuras afines**, estando sometidos al **principio de unidad de explotación y de uso turístico exclusivo**.

2. Los establecimientos hoteleros que se constituyan en régimen de condominio:

a) Deberán **hacer constar en el registro de la propiedad**, mediante nota marginal, la **afección al uso turístico exclusivo** de cada una de las unidades de alojamiento constituidas en régimen de **propiedad horizontal, o figuras afines**, y la **cesión de uso permanente** a la empresa explotadora, suscribiendo el correspondiente contrato por un período mínimo de diez años.

b) Cada uno de los **adquirentes de las unidades** de alojamiento deberá **comprometerse** a que el inmueble en su conjunto, incluidas las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea **gestionado por una única empresa explotadora**, que deberá **acreditar su**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

**habilitación** para la explotación de todo el establecimiento en su conjunto.

3. Las **personas adquirentes no podrán**, en ningún caso, dar un **uso residencial** a las unidades de alojamiento de su propiedad, entendiéndose por uso residencial, a los efectos de esta ley, el reconocimiento, en el contrato de cesión a la empresa explotadora, de una reserva de uso o de un uso ventajoso a favor del cesionario por un período superior a **cuatro meses al año**.

4. Las personas **adquirentes** deberán **ser informadas por escrito**, con carácter previo a la compra de las unidades de alojamiento, de la afección del inmueble al uso turístico y de las demás condiciones que se establecen en este artículo.

**Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.**

Artículo 27 bis. Hoteles en **régimen de propiedad horizontal o figuras similares**.

1. Los hoteles que tengan como **mínimo 100 habitaciones** y una categoría no inferior a **tres estrellas** podrán constituirse en régimen de **propiedad horizontal o**



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

**figura similar**, estando sometidos al principio de **unidad de explotación** definido en el artículo 25 y al **uso turístico exclusivo**.

2. Los hoteles a que se refiere el presente artículo deberán cumplir las siguientes **garantías**:

- a) En el Registro de la Propiedad **se hará constar** de la forma que proceda según la normativa registra en el folio abierto en la finca matriz y en cada una de las fincas especiales: 1.º La **afección al uso turístico** exclusivo de cada una de las unidades de alojamiento, sea con ocasión de practicarse la inscripción del régimen de propiedad horizontal o figura similar o sea con posterioridad. En todo caso deberá acreditarse que el establecimiento hotelero de que se trate ha sido clasificado dentro de la categoría mínima exigida. 2.º La **cesión de uso de forma permanente a la empresa explotadora**, a cuyo efecto deberá aportarse el documento público que contenga los compromisos y limitaciones a cargo de los propietarios y cesionarios en tanto se mantenga la afección.
- b) Cada uno de los propietarios deberá comprometerse a que el inmueble en su conjunto, incluyendo zonas comunes



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

y todas las unidades de alojamiento, sea **gestionado por una única empresa explotadora**, mediante la suscripción del correspondiente contrato por un periodo mínimo de **diez años**.

3. Los propietarios o cesionarios en **ningún caso** podrán dar un **uso residencial** a las unidades de alojamiento de su propiedad. A estos efectos se entiende por uso residencial el **uso** de la unidad de alojamiento por los propietarios o el reconocimiento en el contrato de cesión a la empresa explotadora de una reserva de uso o de un uso ventajoso a favor del cesionario.

4. Los adquirentes de las unidades de alojamiento a que se refiere el presente artículo, con carácter **previo a la compra**, deberán de ser **informados** por el vendedor y por **escrito** de la afección del inmueble al uso turístico y las demás condiciones que establecen los apartados anteriores

En virtud de las manifestaciones vertidas precedentemente que solicito a mis pares acompañen el presente proyecto de ley.