



El condohotel

Régimen jurídico privado

Cristina López Sánchez

Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Miguel Hernández de Elche

REUS
EDITORIAL

COLECCIÓN DERECHO DEL TURISMO

TÍTULOS PUBLICADOS

Manual de Derecho Privado del Turismo, *Silvia Díaz Alabart (Dir.), M^a Patricia Represa Polo (Coord.)* (2017).

Viajes combinados y servicios de viaje vinculados [Directiva (UE) 2015/2302]. Cuestiones de ley aplicable, *Silvia Feliu Álvarez de Sotomayor* (2018).

Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal, *Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla (Dir.), Manuel García Mayo (Coord.)* (2018).

Privacidad y turismo: perfil del turista, big data y plataformas colaborativas, *Cristina Gil Membrado* (2019).

El condohotel. Régimen jurídico privado, *Cristina López Sánchez* (2019).

COLECCIÓN DERECHO DEL TURISMO

DIRECTORA

María Nélida Tur Faúndez

Catedrática de Derecho Civil
Universidad de las Islas Baleares

El condohotel

Régimen jurídico privado

Cristina López Sánchez

*Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Miguel Hernández de Elche*

REUS
EDITORIAL

Madrid, 2019

Este trabajo se enmarca dentro del Proyecto «Problemática jurídica actual ante los nuevos modelos de prestación de servicios turísticos en la economía colaborativa y la sociedad digital», financiado por: FEDER/Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades – Agencia Estatal de Investigación/DER2017-86897-P.

© Editorial Reus, S. A., para la presente edición
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Teléfonos (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

ISBN: 978-84-290-2171-4
Depósito Legal: Z 34288-2019
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales COMETA, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

A Isabel, Álvaro y Cris, *ex tunc*.
Y a nuestro ángel Violeta

ABREVIATURAS

AC	Actualidad Civil
art.	artículo
Ar. civ.	Aranzadi civil
ACCO	Autoridad Catalana de Competencia
CC	Código civil
Cco	Código de comercio
CE	Constitución española
<i>cit.</i>	citado
<i>Id.</i>	<i>Idem</i>
LAPBUT	Ley de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LH	Ley Hipotecaria
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
LRMTC	Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias
LTA	Ley del Turismo de Andalucía
LDMTE	Ley de Desarrollo y Modernización del Turismo de Extremadura
LTIB	Ley del Turismo de las Illes Balears
LTOHCV	Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana
LTPV	Ley de Turismo del País Vasco
LTRM	Ley de Turismo de la Región de Murcia
núm.	número
<i>op. cit.</i>	Obra citada
pp.	páginas

RCDI	Revista crítica de Derecho inmobiliario
RDM	Revista de Derecho Mercantil
RH	Reglamento Hipotecario
RJ	Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLGDCU	Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios
<i>vid.</i>	véase
vol.	volumen

CAPÍTULO I

CUESTIONES PRELIMINARES

1. CONSIDERACIONES GENERALES

Nuevas realidades están imponiendo cambios en el sector turístico. Los esquemas tradicionales que han servido de base para el desarrollo de este mercado han cedido el paso a nuevas figuras que están reactivando el sector, reactivación que, dicho sea de paso, era necesaria. Frente a figuras como el contrato de hospedaje o alojamiento, el arrendamiento de industria hotelera, el contrato de gestión hotelera, o el aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, por citar sólo algunos ejemplos, han surgido otras fórmulas que merecen una especial consideración, entre las que se encuentra el llamado condohotel o también denominado condominio hotelero.

En gran medida esos cambios han venido propiciados por la crisis económica en la que nos hemos visto inmersos en los últimos años. Si el turismo ha sido uno de los sectores que más han contribuido al producto interior bruto español en los postreros cincuenta años, en el año 2007 asistimos a una crisis económica que supuso un punto de inflexión también en esta esfera. Y a pesar de que en nuestro país el turismo había ido *in crescendo* desde la década de los sesenta del siglo veinte, el año 2004 supuso la primera desaceleración del sector sobre todo en relación con el turismo extranjero, que disminuyó un 4% sobre el valor total, si bien es cierto que como contrapartida se incrementó el turismo de interior. A lo cual hay que añadir que tres años después fuimos testigos de una gran recesión motivada, como por todos es conocido, por un fracaso financiero iniciado en los Estados Unidos¹,

¹ TORRES BERNIER, E./RAMÍREZ SÁNCHEZ, R./RODRÍGUEZ DÍAZ, B.: «La crisis económica en el sector turístico. Un análisis de sus efectos en la Costa del Sol», *Revista de análisis turístico*,

en la que los principales indicadores macroeconómicos de las distintas economías mundiales entraron en declive afectando de forma considerable, como no podía ser de otro modo, también al turismo.

Con todo, en términos económicos podemos afirmar sin ambages que en nuestro país la industria del turismo es una de las más relevantes. Sin embargo, a ello se debe añadir que al mismo tiempo se trata de una de las parcelas más vulnerables y que más acusa las crisis financieras así como también otros desastres². Ciertamente es que el año 2014 marcó el comienzo de la recuperación con el inicio de un repunte, pero aun con ello, el período de tiempo que comprende desde 2008 a 2013 dejó una huella imborrable en el sector con la desaparición de muchas empresas turísticas. Ante tales circunstancias, las empresas turísticas españolas que sobrevivieron se han ido abriendo paso en el mercado internacional adaptándose tanto a las nuevas figuras que han ido surgiendo, como a los nuevos modelos de negocio, entre ellos el instaurado por la economía colaborativa.

Así las cosas, al menos en el sector del alojamiento turístico los empresarios hoteleros han tenido que acudir en muchos casos a los contratos de préstamo para poder financiarse y construir o reformar los hoteles y demás establecimientos turísticos. Y es que ante la ausencia de recursos económicos suficientes para construir o reformar un hotel, la figura a la que tradicionalmente se ha acudido ha sido la del préstamo hipotecario o préstamo bancario. Sin embargo, junto a ello, desde hace unos años se viene recurriendo a otra figura, el condohotel, lo cual supone una opción nada desdeñable, tanto en términos de disfrute personal como de rentabilidad del inmueble para el propietario de la unidad, como iremos viendo a lo largo de este trabajo.

Por si fuera poco, no hay que perder de vista que el consumo colaborativo también ha irrumpido con fuerza en el turismo, como ya hemos apuntado. Destaca con ello la implantación de las viviendas de uso turístico como una de las vías de alojamiento que más ha crecido en los últimos años. En relación con esto último, hay que distinguir entre los llamados arrendamientos de unidad de alojamiento turístico y los arrendamientos de viviendas residenciales con fines turísticos, refiriéndose estos últimos a viviendas ubicadas en suelo residencial (no turístico) que son utilizadas durante todo o parte del año como alojamientos turísticos y tienen su propia regulación.

núm. 18, 2º semestre 2014, p. 12; NIETO GONZÁLEZ, J.L./ROMÁN SÁNCHEZ, I.M./BONILLO MUÑOZ, D.: «La crisis económica y el turismo internacional en España», *International Journal of Scientific Management Tourism*, 2016, vol. 2, núm. 2, p. 276.

² TORRES BERNIER, E./RAMÍREZ SÁNCHEZ, R./RODRÍGUEZ DÍAZ, B.: *op. cit.*, p. 12.

Por su parte, en los arrendamientos de unidad de alojamiento turístico, la habitación o el apartamento que forma parte de un edificio o conjunto de edificios situados en suelo calificado como turístico o como residencial en el que se autorice ese uso turístico, tiene obligatoriamente un uso turístico, lo que supone que además de que se proporcione el alojamiento, se ofrezcan otros servicios como limpieza, manutención, etc. Aquí se incluirían los hoteles, aparta-hoteles, los complejos de apartamentos turísticos, los hostales, las pensiones, etc., quedando comprendida también la figura del condohotel.

Entre esas nuevas realidades a las que nos acabamos de referir vamos a centrarnos en el estudio del condohotel, figura que en España hace pocos años comenzó a regularse en algunas Comunidades Autónomas. Con independencia de que más adelante nos adentremos en el régimen jurídico del condohotel, avanzamos aquí que se trata de un establecimiento de alojamiento turístico en el que se venden las unidades de alojamiento (habitaciones en sentido amplio, por tanto también comprende apartamentos, bungalows, estudios, etc.) a particulares que a su vez pueden disfrutar de ellas durante un tiempo al año mientras que el resto del tiempo las ceden para que la gestión y explotación del establecimiento se lleve a cabo por una misma empresa, normalmente una cadena hotelera. Nos encontramos ante un nuevo modelo de negocio inmobiliario y de negocio turístico que se presenta como una alternativa al resto de figuras, si bien es cierto que el arrendamiento de viviendas residenciales con fines turísticos últimamente le está ganando terreno³, ya que la implantación de modelos de negocio como el que ofrecen, entre otras, la plataforma Airbnb al mercado del alquiler ha perjudicado al modelo de los condohoteles, en el sentido de que algunos propietarios de residencias secundarias han optado por este modelo, que sin duda también presenta sus propios inconvenientes y requiere de una regulación precisa para evitar los fraudes a los que ha dado lugar.

De modo que el condohotel surge cuando una empresa construye un edificio que divide horizontalmente en diferentes habitaciones que son vendidas a diferentes propietarios, que ceden la gestión de esas habitaciones a otra empresa (salvo que la propia empresa promotora decida gestionarlo ella misma, que no suele ser lo habitual). Es decir, se lleva a cabo la explotación, a modo de un hotel, de un edificio que previamente se ha constituido en régimen de propiedad horizontal, ya que el edificio ha de estar dividido en unidades independientes susceptibles de

³ A pesar de que algunos autores señalaran en su momento que su implantación va aumentando de forma pausada pero implacable, por todos, TORRES LANA, J. A.: «Acerca de los condohoteles en el ordenamiento jurídico español», en *Estudos de Direito do Turismo. Perspectivas de direito comparado europeu e latino-americano*, coord. De Lacerda Badaró, IBDCTur, 2008, p. 217.

ser adquiridas por diferentes propietarios, además de tener unas dependencias y elementos comunes que permitan llevar a cabo los servicios característicos de un hotel (piscina, zona de recreo, aparcamiento, mostrador de recepción, servicio de cafetería, lavandería, etc.). De donde resulta, además, que la empresa explotadora, que es indiferente que sea además propietaria o no de alguna unidad de alojamiento, deberá pagar una contraprestación a los propietarios por la explotación de sus habitaciones, así como también respetar el periodo de tiempo para el disfrute personal que corresponda a cada uno de ellos. Como vemos, los propietarios de cada estancia invierten en la propiedad de una unidad de alojamiento y a cambio pueden disfrutar de ella durante un determinado periodo, al mismo tiempo que pueden obtener una rentabilidad anual cuando la explotación del negocio arroje resultados positivos.

Por tanto, en el condohotel la propiedad de un establecimiento de alojamiento turístico es compartida entre varios propietarios, siendo cada uno propietario individual de su unidad y copropietario de las zonas comunes. Como veremos más adelante, se generan complejas relaciones jurídicas entre tres partes bien diferenciadas: el promotor inmobiliario que construye y vende las unidades de alojamiento, el particular que al adquirir una habitación de hotel ostenta un derecho real de propiedad sobre ella aun con ciertas limitaciones al tener que ceder su uso a la empresa que lo va a explotar, y la empresa hotelera que explota el establecimiento, cesionaria del particular propietario de la unidad de alojamiento, que es la encargada de la explotación mediante contratos de hospedaje o alojamiento con terceros.

Esa novedosa fórmula de negocio ofrece indudables ventajas para las partes implicadas que someramente podemos resumir aquí. Por un lado, al promotor inmobiliario le resulta más sencillo vender las unidades de alojamiento separadamente que vender el establecimiento hotelero en su integridad; por otro lado, para los propietarios constituye una inversión a medio o largo plazo a la vez que les permite su disfrute durante unos meses al año; y, por último, a la empresa hotelera le permite obtener financiación para construir o reformar hoteles sin tener que acudir al préstamo bancario.

Con todo, y aunque esta figura ha irrumpido en España hace ya unos años, lo cierto es que la inexistencia de un régimen normativo en el momento en que empezó a operar en nuestro país dio lugar a que sus comienzos fueran titubeantes y generasen desconfianza. Ello no obstante, en la actualidad, tras su reconocimiento expreso en algunas leyes autonómicas y la regulación con la que contamos —aunque escasa, dispersa y fragmentada— el condohotel constituye una realidad más en el sector del turismo español.

En el estudio de la figura se abren numerosas puertas a modo de retos en torno a su regulación jurídica, la cual no se circunscribe al ámbito del Derecho privado con las normas referidas al derecho de propiedad, a los requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad o a las normas sobre contratos, sino que también se extiende al ámbito del Derecho público, abarcando la regulación sectorial turística, las licencias urbanísticas, la calificación del suelo o las normas fiscales. En el presente trabajo nos centraremos en el régimen jurídico privado del condohotel.

2. PRECISIONES INICIALES EN TORNO AL CONDOHOTEL

Con carácter previo al estudio del régimen jurídico de la figura del condohotel, resulta interesante aclarar cuál es el punto de partida en el que nos situamos, tanto a nivel metodológico como de contenido. Desde un prisma metodológico, la no existencia de una regulación estatal de la figura del condohotel nos aboca al estudio de las legislaciones autonómicas que la comprenden, que en la actualidad suman un total de cinco más tres de ellas que se limitan a reconocerlo. En concreto, y por orden cronológico, han sido las Comunidades Autónomas de Andalucía, Illes Balears, Canarias, Comunitat Valenciana y Región de Murcia, las que han regulado la figura, a lo que podemos añadir que Cataluña y el País Vasco al menos la contemplan de forma expresa pese a que en ellas la figura está pendiente de desarrollo reglamentario, y Extremadura la incluye de pasada.

Con todo, hemos observado que en nuestro ordenamiento jurídico el interés que despierta esta figura es escaso y relativamente reciente, abordándose por el momento únicamente por las Comunidades Autónomas que acabamos de señalar, a través de un marco normativo mínimo que permite su utilización sólo en el interior de sus demarcaciones. A ello habría que añadir las aportaciones doctrinales de quienes han trabajado el tema, dado que la jurisprudencia tampoco puede servirnos de guía al no haber tenido ocasión aún de pronunciarse ni el Tribunal Supremo ni las Audiencias Provinciales, ni siquiera la Dirección General de Registros y del Notariado por lo que a la inscripción registral se refiere, así como también hemos de acudir a las previsiones legales de otros ordenamientos jurídicos extranjeros.

En cuanto al contenido del presente estudio, no suele resultar sencillo acometer el examen de una figura novedosa, y aunque lo hemos intentado a partir de sus similitudes con otras figuras, sus propias especificidades le dotan de la suficiente autonomía como para que a lo largo de estas páginas hayamos intentado contribuir en la medida de nuestras posibilidades y dejando la puerta abierta hacia más y mejores aportaciones de quienes profundicen en el estudio del condohotel, a la conformación de su régimen jurídico. El desafío que ha supuesto abordar el pre-

sente estudio ha podido más que el temor por el riesgo a equivocarnos que hemos asumido con las afirmaciones vertidas a lo largo de las páginas que siguen.

A tal fin hemos dividido el libro en cinco capítulos. El primero de ellos está dedicado a cuestiones introductorias que hemos considerado oportunas para tener un escenario de partida y un contexto en el que situarnos. El capítulo segundo se consagra al estudio del origen del condohotel y al análisis de su regulación en otros ordenamientos jurídicos, siendo los capítulos tercero y cuarto los que podríamos decir que recogen el núcleo del trabajo, al versar sobre el condohotel como bien inmueble y como contrato, respectivamente, con las implicaciones jurídico reales y jurídico obligacionales que ello comporta. Conviene aclarar que con el mismo término «condohotel» nos referimos tanto al inmueble como al contrato que lo genera. De ahí que en sendos capítulos abordemos su estudio desde cada una de estas dos dimensiones. Por último, el capítulo final lo hemos destinado a hacer un balance, a modo de cierre, con las ventajas e inconvenientes que presenta el condohotel, así como también con un apartado con cuestiones que han quedado sin resolver y algunas conclusiones. Será el propio discurrir de la figura en su desenvolvimiento diario y las aportaciones doctrinales o jurisprudenciales las que vengan a resolver estos temas que han quedado pendientes. No en vano, el condohotel es una figura novedosa cuyo régimen jurídico se encuentra aún en estado embrionario.

Efectivamente, el condotel surgió a finales de los años setenta en Estados Unidos y pronto empezó a expandirse por otros países, llegando a España hace aproximadamente quince años. Y pese a que esta tendencia se ha ido incrementando paulatinamente en nuestro país, todavía quedan dosis de desconfianza que, a pesar de haber disminuido con la publicación de algunas leyes autonómicas, no han llegado a desaparecer del todo al no haberse regulado el condohotel de forma pormenorizada en todo el territorio español. El desarrollo de la figura se ha producido en las zonas más turísticas de España, donde ya están funcionando más de veinte condohoteles, coincidiendo en gran medida su expansión con las zonas que la han regulado que, dicho sea de paso, son las más turísticas.

Como decimos, no existe en el Derecho español ninguna norma de alcance o ámbito nacional que regule esta figura, pero ello no puede conllevar su no admisión, fundamentalmente por dos razones: en primer lugar por la existencia del principio de autonomía de la voluntad que se contempla en nuestro ordenamiento jurídico y, en segundo lugar, porque no hay que olvidar que en materia de turismo las competencias corresponden a las Comunidades Autónomas (según el art. 148.1 CE «Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: 18.^a Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial»). En relación con esto, y sin perjuicio de que nos detengamos más adelante, hay que tener

en cuenta que el legislador autonómico tiene competencia para regular la actividad de alojamiento turístico pero no tiene competencia en materia de legislación civil salvo, en su caso, en lo concerniente a la conservación, modificación y desarrollo en relación con los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan y, en ningún caso, en relación con las bases de las obligaciones contractuales⁴, sobre las que sólo tiene competencia el legislador estatal.

Insistimos, pues, en la importancia que tiene acudir al principio de libertad de pacto recogido en el art. 1255 CC, a tenor del cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren oportunos siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público, para dar entrada a la figura del condohotel en nuestro Derecho.

Por tanto, y a pesar de que a estas alturas ya no podemos seguir hablando de un vacío legal, aún queda camino por recorrer⁵. Precisamente ese vacío legal sobre el que deambulaba la figura se ha visto en parte resuelto por la regulación de algunas leyes autonómicas que han aportado algo de seguridad. No obstante, como viene siendo habitual cuando de legislación autonómica se trata, aunque haya puntos coincidentes entre las regulaciones de cada una de las Comunidades Autónomas que se han ocupado del tema, las discordancias entre ellas suelen generar mayores conflictos, y con ellos se ha vuelto a abrir el debate. Efectivamente, la confluencia de normas de distinto alcance, diferente origen y un ámbito territorial de aplicación específico, en lugar de producir seguridad jurídica en ocasiones genera más vacilaciones y provoca mayores reticencias, lo que se traduce en dudas para los posibles inversores que, al desconocer el marco legal en el que se mueven, se muestran reacios y se abstienen de invertir en esta figura tan innovadora y atractiva como ávida de claridad y regulación general⁶.

⁴ En el mismo sentido, NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero (1)», *AC*, núm. 12, 2010, p. 232.

⁵ Su regulación contractual se haya en gran medida en el ámbito de la contratación civil y mercantil. Las principales figuras jurídicas involucradas están en el ordenamiento jurídico español: propiedad horizontal, arrendamientos, condominios, aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles y usufructo, MASSANA VALÉS, S.: «Distintas figuras jurídicas para los condohoteles», *Tecnohotel: revista profesional para la hostelería y restauración*, núm. 433, 2007, p. 16.

⁶ En el mismo sentido, PRADA ÁLVAREZ BUYLLA, P.: «La inscripción en el Registro de la Propiedad de los hoteles en condominio», en *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, edit. por P. A. Munar Bernat, Dykinson, Madrid, 2010, p. 337.

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	7
CAPÍTULO I. CUESTIONES PRELIMINARES	9
1. Consideraciones generales.....	9
2. Precisiones iniciales en torno al condohotel	13
CAPÍTULO II. EL ORIGEN DEL CONDOHOTEL Y SU REGULACIÓN EN OTROS PAÍSES	17
1. Origen y delimitación conceptual	17
1.1. La génesis del condohotel o condominio hotelero: Estados Unidos	18
1.2. Significado etimológico.....	20
1.3. Sus antecedentes en España	22
2. Algunas referencias de otros Derechos	25
2.1. En general.....	25
2.2. Portugal y la primera regulación del condohotel en Europa con la «Pro- piedad plural en establecimientos turísticos»	29
2.3. El llamado <i>condhotel</i> en la experiencia italiana.....	31
CAPÍTULO III. LA FIGURA DEL CONDOHOTEL EN EL RÉGIMEN JURÍDICO ESPAÑOL.....	35
1. Un acercamiento a su doble dimensión: el inmueble y el contrato.....	35
2. Concepto y configuración del condohotel como bien inmueble.....	37
2.1. Delimitación de otras figuras afines.....	37
2.2. Diferencias con respecto al régimen de aprovechamiento por turno	43
3. El condominio y la propiedad horizontal	45

4. El nacimiento de un derecho real de propiedad sobre la unidad de alojamiento	49
5. La regulación jurídica del condohotel.....	51
5.1. Andalucía: el art. 42 de la Ley 13/ 2001, de 23 de diciembre, del Turismo	56
5.2. Illes Balears: el art. 35 de la Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo.....	60
5.3. Canarias: el art. 30 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística.....	63
5.5. Comunitat Valenciana: el art. 68 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad	66
5.4. Cataluña: la disposición adicional octava introducida por la Ley 3/2015, de 11 de marzo, de Medidas Fiscales, Financieras y Administrativas la de la Generalitat de Catalunya	69
5.6. Región de Murcia: el art. 27 bis de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo	71
5.7. Otras previsiones normativas	73
5.8. Reflexiones finales.....	74
 CAPÍTULO IV. EL CONTRATO DE CONDOHOTEL	77
1. Concepto y características. Disociación entre la titularidad del inmueble y su explotación.....	77
2. Sujetos que intervienen en las relaciones jurídicas que se generan.....	82
3. La concurrencia de contratos: el contrato de compraventa y el contrato de cesión de bien inmueble para la explotación turística	82
3.1. El contrato de compraventa.....	83
3.1.1. Sujetos: el promotor y el adquirente.....	83
3.1.2. Objeto: la unidad de alojamiento y el precio.....	84
3.1.2. Elementos formales	85
3.1.4. Información precontractual.....	86
3.1.5. Contenido.....	91
3.2. El contrato de cesión de bien inmueble para su explotación turística.....	92
3.2.1. Diferencias con otros contratos: arrendamiento de inmueble, arrendamiento de industria, contrato de gestión hotelera y mandato de gestión.....	94
3.2.2. Sujetos: la empresa explotadora del conjunto del inmueble y los propietarios de las unidades de alojamiento.....	98
3.2.3. Objeto: la explotación de la unidad de alojamiento y la contraprestación.....	99
3.2.4. Elementos formales	99
3.2.5. Contenido.....	101
3.2.5. Extinción de la relación contractual	104

4. El contrato de hospedaje o alojamiento entre la empresa hotelera y los clientes.....	107
CAPÍTULO V. CONSIDERACIONES FINALES	111
1. El condohotel: una opción no exenta de riesgos.....	111
1.1. Sus ventajas más destacadas.....	111
1.2. Los inconvenientes que deja entrever	114
2. Algunas cuestiones sin resolver.....	115
3. A modo de conclusión	117
BIBLIOGRAFÍA	119