

Condohotel en España. *Mapa normativo 2026*

Qué exige cada comunidad autónoma para vender un establecimiento turístico por unidades, qué ha pasado cuando el modelo falla y cómo lo tratan Estados Unidos y Brasil.

01 Lo esencial

No hay una ley estatal del condohotel. Lo regulan las comunidades autónomas y, de las diecisiete, solo seis le dedican un régimen propio. Todas parten del principio de **unidad de explotación**: aunque haya muchos propietarios, el establecimiento funciona como uno solo y con un único explotador.

El último censo público de condohoteles en España es de la consultora DBK y se publicó en 2008: 19 establecimientos y unas 5.035 habitaciones a finales de 2007, más de la mitad en Andalucía. No existe un recuento posterior comparable.

02 Las seis comunidades con régimen propio

Comunidad	Norma	Qué exige
Andalucía	Ley 13/2011, arts. 41 y 42	Único explotador con contrato mínimo de 10 años. Nota marginal en el Registro de la Propiedad. Uso residencial prohibido: el propietario no puede reservarse más de 2 meses al año.
Canarias	Ley 2/2013, art. 30	Hoteles en régimen de condominio: una única explotadora con contrato mínimo de 10 años. Se presume uso residencial si el propietario se reserva más de 6 meses al año.
Illes Balears	Ley 8/2012, art. 35	Solo desde tres estrellas superior o tres llaves, abierto al menos 6 meses al año. Uso residencial prohibido por encima de 2 meses al año.
Comunitat Valenciana	Ley 15/2018, art. 68 · Decreto 10/2021, art. 43	Nota marginal, cesión de uso permanente y contrato mínimo de 10 años con una única explotadora. Uso residencial por encima de 4 meses al año.
Región de Murcia	Ley 12/2013, art. 27 bis	La más exigente: hoteles de al menos 100 habitaciones y tres estrellas, contrato mínimo de 10 años y ningún uso residencial del propietario. Información por escrito al comprador antes de la venta.
Cataluña	Decreto 75/2020, art. 213-1	Admite expresamente el condominio en establecimientos hoteleros, siempre que se mantenga la unidad empresarial de explotación.

En el resto de comunidades no hemos encontrado un régimen propio: sus normas se limitan a exigir la unidad de explotación. Dos matices confirmados: el **País Vasco** (Ley 13/2016, art. 44.5) exige, en los apartamentos turísticos en bloque en propiedad horizontal, un certificado del Registro que acredite la afección al uso turístico y la cesión al explotador; y **Extremadura** (Ley 2/2011, art. 104.e) sanciona la venta de unidades «sin perjuicio de las modalidades de condominio que impliquen explotación turística».

Para quien trabaja en suelo rústico. En Andalucía, el Decreto 194/2010 de apartamentos turísticos (art. 12.3) establece que en los establecimientos situados en suelo no urbanizable, autorizados como Actuación de Interés Público, «no será posible, en ningún caso, realizar la división horizontal». Un complejo de apartamentos en una finca andaluza no se puede trocear para venderlo por unidades.

03 Dónde se rompe el modelo

La ley protege el uso turístico. La relación entre propietarios y explotador queda en el contrato, y las fuentes jurídicas coinciden en que no existe un reparto de ingresos estándar: se hace en la proporción que pacten las partes.

- **Gran Hotel Guadalpín Banús (Marbella).** Decenas de propietarios y una explotadora. En julio de 2024, dos propietarios obtuvieron del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Málaga el desalojo de cocinas, terrazas y zonas comunes, con 180 empleos en riesgo (El Español).
- **Complejo Tislaya (Maspalomas).** Apartamentos turísticos. En octubre de 2025 el Tribunal Supremo admitió el recurso de un propietario que quiere alquilar su unidad por su cuenta: se discute la unidad de explotación canaria (elDiario.es).
- **Pierre & Vacances (Francia).** Modelo hermano de residencias turísticas: en 2020 más de 200 propietarios demandaron al grupo tras la suspensión de sus alquileres durante unos meses (Ideal Investisseur).

04 Fuera de España: un producto financiero

País	Qué dice el regulador o el mercado
Estados Unidos	La SEC (Release 33-5347, 1973) establece que vender unidades junto con un fondo común de alquileres, restricciones de uso o un agente de alquiler exclusivo puede constituir una oferta de valores. La guía de crédito de Fannie Mae (B4-2.1-03) declara no elegibles los proyectos gestionados como hotel. En Hawái, el censo oficial contaba 9.170 unidades de condohotel en 2022.
Brasil	La CVM advirtió en diciembre de 2013 que la oferta pública de unidades de condohotel es un contrato de inversión colectiva sujeto a registro; hoy lo regula la Resolução CVM 86 (2022). Según Exame, en 2014 había unos 200 proyectos y demandas por publicidad con rentabilidades mínimas garantizadas.
Colombia	Los inversores de un hotel en Cartagena denunciaban en 2026 una pérdida de cerca del 70 % del valor de sus derechos en doce años (La Nota Económica).

05 El contexto en cifras

- Inversión hotelera en España en 2025: 4.275 millones de euros, el segundo mejor año de la serie; el vacacional, el 55 % (Colliers).
- Rentabilidad prime hotelera: entre el 5,25 % y el 5,75 % a mediados de 2026 (Cushman & Wakefield).
- ADR de los hoteles de cinco estrellas en España en 2025: 291 euros (INE, vía Hosteltur). Castilla y León, agosto de 2026, todas las categorías: 85,77 euros y 60,6 % de ocupación por habitaciones (INE).
- Turismo rural en 2025: pernoctaciones +1,2 %, precios +8,8 % (INE).

Antes de firmar diez años con un operador

En NHA separamos dos preguntas que los dossiers mezclan: si la finca puede acoger un alojamiento y en qué debe convertirse. La estructura de propiedad llega después. Si te han propuesto el condohotel como salida para tu activo, **hablemos**.

06 Fuentes

- Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía (consolidada): <https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/ley%20del%20turismo%20consolidada%20mayo20.pdf>
- Decreto 194/2010 de apartamentos turísticos de Andalucía: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/90/3>
- Ley 2/2013 de Canarias: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-6584>
- Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-10610>
- Ley 15/2018 de Turismo de la Comunitat Valenciana: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-8950>
- Decreto 10/2021 valenciano: https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/688298-d-10-2021-de-22-ene-ca-valenciana-reglamento-regulador-del-alojamiento-turistico.html
- Ley 12/2013 de Turismo de la Región de Murcia: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-750>
- Decreto 75/2020 de Turismo de Cataluña: https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/672738-d-75-2020-de-4-ago-ca-cataluna-turismo.html
- Ley 13/2016 de Turismo del País Vasco: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2016-8346>
- Ley 2/2011 de Turismo de Extremadura: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-3179>
- Nexotur (2008), censo DBK: <https://nexotur.com/el-modelo-condohotel-en-espana-contara-con-mas-de-6.600-plazas-para-finales-del-ano-que-viene/>
- El Notario del Siglo XXI, «Los condohoteles en España»: <https://www.elnotario.es/practica-juridica/3899-los-condohoteles-en-espana-una-nueva-forma-de-propiedad>
- El Español (12-jul-2024), Guadalpín Banús: https://www.elespanol.com/malaga/marbella/20240712/conflicto-hotel-guadalpin-banus-marbella-cierre-varias-zonas-complejo-amenaza-empleos/869913201_0.html
- elDiario.es (24-oct-2025), Tislaya: https://www.eldiario.es/canariasahora/tribunales/supremo-estudiara-si-propietario-apartamento-alquilarlo-canarias-cuenta-margen-explotador-turistico_1_12712760.html
- Ideal Investisseur (7-dic-2020), Pierre & Vacances: <https://www.ideal-investisseur.fr/immobilier/justice-200-propietaires-attaquent-pierre-vacances-loyer-impaye-8263.html>
- SEC Release 33-5347 (1973): <https://www.sec.gov/rules-regulations/1973/01/guidelines-applicability-federal-securities-laws-offers-sale-s-condominiums-or-units-real-estate>
- Fannie Mae Selling Guide B4-2.1-03: <https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-2.1-03/ineligible-projects>
- Hawaii DBEDT, Visitor Plant Inventory 2022: <https://files.hawaii.gov/dbedt/visitor/visitor-plant/2022VPI.pdf>
- Resolução CVM 86 (2022): <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol086.html>
- Exame (5-sep-2014): <https://exame.com/invest/minhas-financas/maior-protecao-para-investidores-de-hoteis-avanca/>
- La Nota Económica (27-feb-2026): <https://lanotaeconomica.com.co/movidas-empresarial/inversionistas-denuncian-presunta-estafa-tras-millonarias-perdidas-en-proyecto-hotelerero-en-cartagena/>
- Idealista News (12-ene-2026), inversión hotelera 2025 (Colliers): <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/hoteles/2026/01/12/879334-la-inversion-hotelerera-en-espana-alcanza-el-segundo-mayor-volumen-de-la-historia>
- Cushman & Wakefield (13-jul-2026): <https://www.cushmanwakefield.com/en/spain/news/2026/07/hotel-investment-in-spain-set-for-a-record-breaking-year>
- Hosteltur (4-feb-2026), ADR 5 estrellas 2025: https://www.hosteltur.com/173923_hoteles-de-cuatro-estrellas-en-espana-un-gigante-con-talon-de-aquiles.html
- INE, rentabilidad hotelera (ADR) y ocupación: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2059> · <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2066>
- INE, turismo rural dic-2025: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/EOAT1225.htm>