

## "Multipropiedad"

# Vivienda que se comparte pero

Mediante esta fórmula no se compra un inmueble, sólo obtiene el derecho a vivir en él durante un determinado periodo cada año

**V**olver a la casa del pueblo, alquilar un apartamento, reservar habitaciones en un hotel o levantar la tienda de campaña en un camping son maneras tradicionales de alojarse en vacaciones. Comprar una segunda residencia es también una alternativa relativamente habitual. A todas estas opciones se sumó, especialmente a partir de los años 90, la fórmula de vivienda a tiempo compartido. A su alrededor ha reinado cierta confusión, sobre todo hasta que en 1998 este sistema fue regulado. Hasta entonces se conocía bajo el término "multipropiedad", denominación que fue prohibida por la ley para evitar confusiones, ya que en realidad **mediante esta fórmula no se obtiene la propiedad de un inmueble, sino que se compra la facultad de su uso y disfrute**. El usuario tiene derecho a vivir durante un periodo determinado cada año en un alojamiento (apartamento, habitación de hotel, caravana e incluso embarcación), localizado en enclaves turísticos como zonas costeras, estaciones de montaña... El aprovechamiento del inmueble puede ser dejado en herencia, pero **el inmueble tiene un único propietario (el vendedor-promotor)**, de modo que, cuando expira el tiempo contratado de disfrute, los compradores o posteriores titulares no tienen derecho a compensación alguna.

**Precios asequibles.** Los precios que se barajan en las ofertas de este aprovechamiento por turno de inmuebles son muy variados, pero sirvan como ejemplo los de una de las compañías más fuertes del mercado mundial,

con más de 300 inmuebles en nuestro país: una semana al año, en julio, de un apartamento para dos personas, con sofá-cama en el salón comedor, terraza y ubicado en un complejo con piscina, cerca de la playa en la Costa del Sol, con restaurantes y otros servicios cercanos, se ofrece por 15.025 euros (en concepto de entrada, que varía en función del lugar y las fechas elegidas). La cuota anual (actualizable según el IPC medio europeo) es de 300,50 euros. Este desembolso da derecho a disfrutar todos los años de dicho apartamento durante la semana seleccionada, no hay que hacer frente a ningún otro gasto (luz, electricidad, gas), garantiza el cambio de mobiliario cada dos años y la posibilidad de intercambio de destino dentro de la red mundial que posee la empresa.

**Ventajas.** Esta fórmula, heredada de las sociedades nórdicas y canadienses, requiere una menor inversión ya que no se paga la entera propiedad del inmueble, y se logra un lugar estable y seguro para las vacaciones anuales. Ofrece también la posibilidad del intercambio de destinos e incluso de alquilar a un tercero el derecho a disfrutar el periodo contratado. Por otro lado, y para la sociedad en su conjunto, compartir recursos implica una menor necesidad de construcción lo que redundará en beneficio del medio ambiente y del paisaje.

**Inconvenientes.** Hasta 1998, y debido al vacío legal en España, los métodos de venta fueron muy agresivos,

con frecuentes casos de publicidad engañosa y se produjeron fraudes que originaron innumerables denuncias de consumidores, lo que desprestigió esta fórmula vacacional. Hasta entonces, se comercializaba como multipropiedad sin que en muchos casos implicase adquisición de cuota alguna de propiedad sobre un bien inmueble. Se vendía la idea de acceder al estatus de copropietario de un inmueble, cuando en realidad el pacto firmado entre las partes en el contrato no siempre transmitía una cuota de propiedad. Otra pega que manifiestan los usuarios es que, cuando se quiere cambiar de destino, los lugares especialmente sugerentes suelen tener listas de espera de meses, e incluso de años.

### > OBJETO DEL CONTRATO

Se adquiere la facultad de disfrutar con carácter exclusivo de un alojamiento dotado de mobiliario adecuado, durante un periodo anual concreto nunca inferior a siete días, con derecho a la prestación de servicios complementarios (los de una administración de fincas), y la posibilidad de intercambio. El contrato se puede firmar por un plazo mínimo de siete días al año durante de tres años y por cincuenta años como máximo (por plazos de hasta un mes).

### > ANTES DE COMPRAR

El consumidor tiene derecho a ser informado a través de un documento de la oferta. En este



# no se compra



Desde 1998, cuando se reguló la multipropiedad, el consumidor está más protegido ante las posibles irregularidades

documento, que ha de estar inscrito en el Registro de la Propiedad se recogen datos sobre la identidad y el domicilio del promotor, y sobre el inmueble (descripción) y sus cuotas, condiciones de uso, fecha de finalización del contrato...

## > EN EL MOMENTO DE LA FIRMA

El contrato debe contener los siguientes datos:

- Los habituales de todo contrato que se formalice ante el registro de la propiedad.
- Descripción del edificio, de su situación y de la vivienda.
- Fechas para el disfrute del inmueble.
- Indicación de que la obra está concluida o en construcción.
- El precio de la entrada y la cantidad anual de pago, que se actualizará con el IPC, salvo que se haya establecido otra fórmula.
- Importe de los impuestos que lleva aparejada la adquisición, así como de los honorarios notariales y registrales si el contrato se inscribe en el Registro de la Propiedad.
- Servicios e instalaciones comunes que el usuario puede usar.
- Si hay posibilidad de participar en servicios de intercambio de periodos de aprovechamiento. Cuando la haya, se indicarán los costes.
- Nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil.
- El consumidor tiene derecho a resolver el contrato: si éste no incluye los datos que por ley debe contener o el consumidor no ha sido debidamente informado, podrá resolver el contrato en el plazo de tres meses, sin que se le pueda exigir el pago de gasto alguno.
- Gastos iniciales: tendrá que abonar el precio de los derechos que adquiere, la cuota anual correspondiente, lo que corresponda a intercambios de destino, y en su caso, los honorarios del notario y del Registro de la Propiedad e impuestos (el IVA que se aplica es del 7%).

## > DESPUÉS DE LA FIRMA

- El consumidor tiene Derecho de Desistimiento, es decir, en el plazo de diez días desde la firma puede renunciar a seguir adelante. Está prohibido abonar anticipos antes de ese periodo. Si, a pesar de ello, el consumidor anticipa una cantidad y después decide usar su opción a desistir, tendrá derecho a que le devuelvan las cantidades adelantadas.