

Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles

Compartir puede salir muy caro

La vivienda que se comparte pero no se compra es una alternativa a la adquisición de una segunda residencia, aunque su rentabilidad es dudosa por los numerosos gastos que se deben afrontar

Como cada verano muchas familias se sienten atraídas por las agresivas ofertas de una vivienda de aprovechamiento por turno, conocida antes de su regulación como multipropiedad. Sin embargo, en el momento de firmar y de adquirir este tipo de disfrute vacacional una sombra suele planear por encima de las personas interesadas: ¿y si es una estafa? El elevado número de denuncias protagonizadas por grupos de compradores engañados se convierte en un elemento disuasorio que genera recelo y desconfianza.

La excepcionalidad de esta fórmula radica en que se comparte entre varios compradores y por riguroso turno una misma vivienda, aunque en su configuración jurídica y comercialización esta idea básica es más compleja.

Este modelo se complementa con la posibilidad de intercambio que permite variar el lugar de vacaciones en el tiempo y en el espacio mediante el abono de una cantidad o cuota anual. No obstante, en este caso hay que hacer frente a los gastos de gestión del intercambio, además de los de mantenimiento y mobiliario del apartamento.

Ante la contratación de este sistema conviene hacer cálculos y comparar estos costes con los correspondientes al arrendamiento de temporada y al alojamiento hotelero.

→



¿Qué se compra?

Se adquiere el derecho a disfrutar con carácter exclusivo de un alojamiento amueblado en un periodo anual concreto, mínimo de siete días, por un plazo que puede variar entre tres años y cincuenta años, según se pacte en el contrato.

¿No se compra una parte del apartamento?

No exactamente. El régimen posterior a la ley de aprovechamiento por turno del año 1998 implica la adquisición de un derecho a disfrutar y usar el apartamento en el tiempo prefijado. No se funciona mediante el sistema de cuotas de propiedad, sino que hay un derecho real, aunque limitado, en el tiempo de duración.

Y el régimen anterior a la ley, ¿cómo se gestiona?

Puede configurarse como un derecho personal, no real, a usar el apartamento durante un tiempo, casi como si

se fuera socio de un club. Pero también se halla vigente un régimen de porcentajes de propiedad del apartamento. En este supuesto, hay una comunidad compuesta por todos los copropietarios. No hay un propietario único, como en los otros casos.

¿Cuánto cuesta una semana?

El precio varía en función del complejo turístico elegido y la zona, pero también de la semana del año que se contrate. A modo orientativo se puede acordar una semana durante 50 años desde 15.000 euros hasta 30.000 o más.

Además, como se incluyen servicios de administración y mantenimiento del edificio y del complejo turístico, todos los años habrá que pagar las correspondientes cuotas a otra empresa de servicios -gastos de administrador, limpieza, luz, agua, mobiliario, piscinas, zonas verdes, etc.-. Y es habitual incluir en los contratos la posibilidad

de intercambiar las semanas adquiridas en un apartamento por semanas en otro complejo turístico situado en otro lugar geográfico, mediante el pago de una cuota anual a otra empresa distinta a la vendedora.

¿Se puede financiar este tipo de vivienda?

Sí. Conviene valorar esta opción y estar muy atento a los distintos tipos de financiación y sus condiciones, en especial a las ofertadas por las propias vendedoras. En cualquier caso, una vez firmada la financiación es posible que el cliente se encuentre con graves problemas ante su deseo de reclamar la resolución del contrato y la devolución del precio, alegando deficiencias contractuales.

De hecho, algunas empresas vendedoras, configuradas como sociedades limitadas unipersonales, se crean y desaparecen en un año y medio o dos años, una vez que han cobrado un número suficiente de ventas, momento en el que dejan de responder a reclamaciones sin personarse siquiera en los Juzgados cuando son demandadas. Estas prácticas hacen que sea imposible recuperar el dinero, mientras que el cliente se ve, por otro lado, obligado a seguir pagando las cuotas del crédito.

Para tratar de hacer valer sus derechos, suele ser preciso pasar por un juicio, largo, costoso y sin garantía de resultado. No obstante, muchos tribunales ya empiezan a dar la razón al consumidor y anulan tanto las compras realizadas bajo engaño e incumplimiento de la ley, como los contratos de financiación vinculados al contrato de aprovechamiento por turno.





¿Qué motivos permiten resolver el contrato?

Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere la ley o en el caso de que el comprador no hubiera resultado suficientemente informado, éste puede resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de los gastos.

¿Qué menciones son esas?

En el contrato ha de figurar la fecha de su celebración, los datos de la escritura reguladora del régimen, indicando el día del otorgamiento, del notario que lo autoriza y del número de su protocolo, así como los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad. También la referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, la descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento, con su inventario de mobiliario y enseres y con referencia expresa a sus datos registrales y al turno contratado, donde se incluyan los días y horas. También debe reflejarse en el contrato el precio y la cantidad a pagar anualmente a la empresa de servicios, así como su derecho a renunciar en diez días desde la firma del contrato y la prohibición de pagos anticipados tal y como los establece literalmente la ley. También debe aclararse en este documento si se da o no la posibilidad de participar en servicios

**LA LEY PERMITE
DESISTIR DE LA
COMPRA SIN COSTE
ALGUNO EN EL PLAZO
DE DIEZ DÍAS**

de intercambio de las semanas, y en caso de que se contemple, se han de expresar los eventuales costes.

Constará también el nombre o razón social del propietario y vendedor, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil siempre que se trate de sociedades, los datos del adquirente y de la empresa de servicios y la duración del régimen. Y por último el lugar y firma del contrato.

¿Cuántos años se puede usar este sistema?

Un máximo de 50 años. El derecho de disfrute finalizará por el paso del tiempo pactado. Si desea abandonar este sistema vacacional con anterioridad al plazo contratado, debe recordar que está obligado a continuar pagando los gastos de mantenimiento, aunque es posible, al menos teóricamente, vender las semanas a un tercero. En ocasiones puede darse el caso de que la empresa que vendió o la empresa administradora del complejo estén interesadas en una recompra, aunque seguro que las condiciones económicas son desfavorables para el comprador.

Una persona acaba de firmar, pero no está convencida.

La ley permite desistir de la compra sin coste alguno en el plazo de diez días. Dése prisa. Este derecho debe recogerlo el contrato, aunque en caso contrario seguirá vigente porque lo otorga la ley. +

Consejos a tener en cuenta

Cuidado con los regalos y otros “ganchos” comerciales. No firme ningún documento en la primera presentación del producto ni en lugares muy turísticos.

Tiene derecho a echarse atrás durante los diez días siguientes a la firma del contrato y la ley prohíbe hacer pagos con anterioridad al transcurso del plazo de desistimiento. No haga, por tanto, entregas a cuenta en el momento de firmar el contrato, ni firme financiaciones o letras. Si pagó y ejerce el desistimiento, tiene derecho a la devolución duplicada.

Si el contrato no incluye los datos que por ley debe reflejar puede resolver el contrato en el plazo de tres meses sin que se le pueda exigir el pago de gasto alguno.

Si se acusa una falta de veracidad en la información se podrá instar la acción de nulidad del contrato que incluya la devolución de todo lo pagado.

Antes de comprar tenga en cuenta estos gastos: el precio de los derechos que adquiere, la cuota anual por servicios de administración y de mantenimiento, el gasto que corresponda por acceso a intercambios, el IVA y, si escritura, honorarios notariales y del Registro de la Propiedad e impuestos.

Antes de firmar, negocie con el vendedor un pacto de reventa. Para redactar esta cláusula e incluirla en el contrato, asesórese en la OMIC o con un abogado. Le permitirá vender lo comprado si no queda satisfecho de esta fórmula vacacional.

¿Gastar 20.000 ó 30.000 euros sin conocer ni ver lo que compra? Es importante el asesoramiento legal previo a la firma y conocer el apartamento o complejo turístico in situ antes de decidirse. No hay prisa alguna, aunque le presionen.