

MULTIPROPIEDAD

¿Qué es la multipropiedad?

El nombre técnico es régimen de tiempo compartido consiste en el derecho de uso y disfrute (en general una vivienda, pero es extensible a un coche, embarcación, avión...) de un bien , durante un periodo determinado que se fijaran en el contrato.

De modo resumido, es la compartición de un bien (en España bien es vivienda turística) entre varios usuarios (físicos o jurídicos).

¿Por qué ley se regula?

Por la ley : Ley 42 de 15 de diciembre de 1998 que regula los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Sin embargo fue insuficiente y dio pie a abusos.

Real Decreto-Ley 8/2012 que clarifico y corrigió la Ley 42/1998 (la derogó).

¿Dónde se aplica fundamentalmente?

Casi de modo exclusivo en vivienda vacacional en el mundo y en España, estrictamente vivienda turística.

¿En qué se diferencia del alquiler?

En el caso del alquiler, se adquiere el derecho de uso por renta mensual. Los alquileres de vivienda son regulados en España por la LAU. En el caso de la multipropiedad , la vivienda forma parte del patrimonio inmobiliario de una empresa y lo que se adquiere es el derecho de uso regulado en semanas en el año y los deberes de mantenimiento.

¿Cómo funciona?

Intervienen : una empresa, un inmueble y varios titulares.

- La empresa es la propietaria del inmueble que vende el derecho de disfrute del mismo en periodos determinados.
- La vivienda, que es usada en régimen de turno pactado. Los gastos de mantenimiento de (agua, luz, gas, etc.) y del mobiliario también se dividen entre todos, de manera proporcional al tiempo que cada uno la utilice. La jurisprudencia ha aceptado, otros regímenes no proporcionales sólo a tiempo (como discriminación por uso, es decir que pagan las facturas de consumo los usuarios de ese periodo, repartiéndose el resto).
- Los titulares tienen derecho a utilizarla, de modo alternativo, según un calendario pactado. También son quienes pagan a la empresa para poder acceder al uso de la vivienda. Pueden (deben) constituir una junta (a modo equivalente de junta de propietarios de la ley de propiedad horizontal) para la cogestión de los asuntos comunes.

¿Entonces la vivienda no es de los titulares?

No. Adquieren el derecho de uso, pero no su propiedad. Sin embargo el régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble debe constituirse en Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Por tanto los titulares no son propietarios pero si consta en escritura pública su derecho de uso.

¿Qué exige la ley?

El propietario debe suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro durante el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de todos los derechos de aprovechamiento por turno, destinada a indemnizar a terceros por los daños y perjuicios que puedan causarse hasta la transmisión del aprovechamiento.

Son necesarios también :

- Seguro para cubrir la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos.
- Seguro de incendios
- Seguro de daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos.

¿Está limitado el derecho de aprovechamiento?

El tiempo mínimo de uso es una semana al año.

La duración del régimen de aprovechamiento no podrá ser inferior a 3 años ni superior a 50 años, contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

¿Qué se paga?

El precio del derecho al aprovechamiento por turnos se pacta libremente entre el empresario y el titular. Además del precio «adquisición de derecho» estará obligado a abonar una cuota anual de mantenimiento.

Esta cuota debe constar en contrato y también debe constar el mecanismo de actualización anual. El impago de la cuota implica la pérdida del derecho.

El resto son los suministros y mantenimiento de la vivienda (su mobiliario).

¿Se puede desistir del derecho?

Se puede, sin tener que alegar ninguna causa, desistir de la adquisición en el plazo de 10 días contados desde la fecha de celebración del contrato. Trascurridos esos diez días no tendrá derecho a la devolución de las cantidades entregadas.

Salvo que se pacte otra cosa, el propietario podrá resolver el contrato en el caso de que Ud., una vez requerido, no pague las cuotas durante al menos un año. Este punto es muy

importante, porque es fuente de abusos por parte del propietario al hacer constar costes (a veces astronómicos) por la ruptura del contrato.

¿Cómo tributa?

IRPF : en general, al 2% del valor catastral del inmueble y al 1,1% para casos especiales prorrateada en función de su duración anual. No procederá la citada obligación cuando su duración no exceda de 2 semanas por año.

Impuesto sobre el patrimonio : valoración en este impuesto de los derechos sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico por su precio de adquisición , art. 10 tres, b) de la Ley 19/1991.

IVA : tributarán al tipo del 8% los servicios de cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de edificios, conjuntos inmobiliarios o sectores de ellos arquitectónicamente diferenciados cuando el inmueble tenga, al menos, diez alojamientos, incorporando para ello el número 18 en el apartado uno.2 del artículo 91 de la Ley del IVA.

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y Actos jurídicos documentados (AJD) : si la transmisión fuera entre particulares, se aplica el gravamen del 4%.

¿Por qué tiene tan mala fama?

Por las malas prácticas de comercialización que se han realizado. Regalos sin haber jugado a nada, conferencias informativas con presión sobre asistentes (a veces de modo muy agresivo), contratos plagados de cláusulas leoninas, adquisición de derechos sin fijar calendario de uso claramente, actualizaciones de cuotas desproporcionadas... han sido prácticas demasiado habituales que han hecho que los potenciales usuarios de esta modalidad lo asocien rápidamente a fraude.

¿Qué prudencias hay que tener?

Debe estar todo claro :

En el folleto (es obligatorio, no es marketing) debe constar :

- Quién es el propietario.
- La descripción del inmueble y si está en construcción la fecha de finalización de las obras.
- Los servicios comunes.
- Las instalaciones y sus reglas de uso (horarios, costes si tuvieran...).
- La identificación de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración.
- El precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno, así como los gastos anuales (o su estimación aproximada).
- Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.
- Información sobre el derecho de desestimiento.
- Inventario
- Los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca sujeta al régimen de aprovechamiento por turnos.

Preocúpese si la información ha llegado a través de premios sospechosos (loterías que no hemos jugado, conferencias de contenido misterioso donde regalan un premio por asistir...)...

Si finalmente asiste a una de esas conferencias trampa : No firme nada , oiga lo que oiga le digan lo que digan (y en esas reuniones pueden presionar y mucho...). No intente razonar,

simplemente diga no y no salga de su no (no de margen al uso de su argumentario comercial)

Consulte a un administrador de fincas colegiado para que revise el folleto y la reputación de la empresa.

Consulte a un abogado para revisar minuciosamente el contrato.

Consulte en Google la reputación de la empresa. Hay empresas que hacen multipropiedad muy bien y ganan todos, las que no, dejan rastro en internet.