

## LA NUEVA REGULACIÓN DE LA MULTIPROPIEDAD

La primera Ley para regular la hasta entonces llamada “multipropiedad” se aprobó en el año 1998. Hasta ese momento, fueron muchas las reclamaciones que hubieron de tramitarse por incumplimientos relacionados con los inmuebles compartidos y, principalmente, por la forma en que se comercializaban estos derechos. Sin embargo, casi quince años de normativa no han significado una mejora en la transparencia de la actuación de las empresas comercializadoras de este tipo de derechos, ni una desaparición de las reclamaciones por incumplimientos, que tuvieron un auge especialmente singular antes del inicio de la crisis financiera de 2008. Al contrario, la aparición de fórmulas alternativas, como los sistemas flotantes o los clubes de vacaciones, han requerido nuevamente la intervención de los poderes públicos para evitar los continuos abusos y fraudes que han seguido repitiéndose.

A través de este cuaderno jurídico se explicarán los nuevos derechos de los consumidores respecto de la adquisición de turnos de alojamientos turísticos y de otras formas de comercialización de los distintos servicios vacacionales, derechos que han sido aprobados mediante la Ley 4/2012, de 6 de julio.

## ¿Qué es la “multipropiedad”?

Se trata de un sistema que permite que varios usuarios se repartan temporalmente un inmueble turístico. Les permite disponer de dicho inmueble durante un periodo de tiempo al año, generalmente una semana, y se benefician de los menores costes que permite este sistema.

Sin embargo, la Ley no permite el uso de la palabra propiedad, ni “multipropiedad”, por lo que en su comercialización serán siempre referidos como “aprovechamiento por turno” o “productos vacacionales de larga duración”, según cada caso.

## ¿Puede cambiarse el uso de la semana?

En efecto, poco útil sería tener que usar siempre una misma semana si las condiciones del usuario varían año a año o bien si se trata de semanas que, por su ubicación en el calendario, hacen su uso poco atractivo.

Por este motivo, la nueva Ley regula la figura del intercambio, existente hasta la fecha pero sin regulación. Se trata de la posibilidad de que el usuario disfrute de otros alojamientos a cambio

de ceder el uso del suyo. Es un sistema que, por estar organizado y explotado por empresas especializadas, tiene un coste para el usuario.

### ¿Y qué pasa con los clubes de vacaciones?

Antes de la nueva Ley no disponían de una regulación específica y es cierto que muchas sentencias venían anulando este tipo de servicios turísticos, pues quedaba muy bien definida la obligación del consumidor (pagar una cantidad económica por la primera adhesión, más el correspondiente al servicio vacacional contratado posteriormente), pero no la de la empresa prestadora del servicio, que simplemente se comprometía a prestar servicios turísticos por debajo del precio de mercado.

Con la nueva Ley, el producto vacacional de larga duración se define como aquél de duración superior a un año que permite al consumidor, a cambio de un precio, obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios.

## ¿Cuáles son los principales derechos de los consumidores?

Son varios los derechos que deben ser respetados al consumidor:

- Obligación de suministrar una información precontractual mínima y veraz.
- Obligación de formalizar la operación mediante un contrato por escrito.
- Prohibición de cobrar cantidades por anticipado.
- Obligación de reconocer al consumidor un derecho de desistimiento.

## ¿Qué información previa debe facilitarse al consumidor?

La información que debe recibir cualquier consumidor interesado, no sólo aquellos que ya hayan contratado, será facilitada en soportes duraderos, de forma gratuita y en el idioma del consumidor (siempre que sea comunitario). El contenido de dicha información previa varía según se trate de aprovechamiento por turno, servicios vacacionales, de reventa o de servicios de intercambio, y en general se obliga al vendedor a poner a disposición del cliente interesado todos los datos relativos al servicio comercializado, desde la identidad de las partes hasta las instalaciones del inmueble (como,

por ejemplo, la recogida de basuras), en el caso del aprovechamiento por turno.

### ¿Cómo ha de documentarse el contrato?

Siempre por escrito y se acompañará al mismo, formando parte de él, la información previa comentada en el punto anterior. Una copia del mismo será siempre entregada al consumidor.

### ¿En qué consiste el derecho de desistimiento?

Es el derecho del consumidor a dejar sin efecto el contrato. Dispone para ello de un plazo de 14 días, que se cuentan desde la fecha de firma del contrato. Si en ese momento no se entregó la información precontractual necesaria, el plazo será de tres meses y catorce días y si lo que no se entregó fue el modelo de documento de desistimiento, dicho plazo será de un año y catorce días. El plazo se cuenta desde que se envíe la comunicación, no desde que la reciba el empresario.

Para ejercitar este derecho puede utilizar el modelo que en todo caso se le facilitará con la firma del contrato o bien emplear cualquier otro medio admitido en derecho: burofax, telegrama, etc.

El ejercicio del derecho de desistimiento no supone coste alguno para el usuario e implicará la terminación de otros contratos accesorios que se pudieran haber formalizado.

### ¿Se permite algún pago anticipado?

No, están prohibidos. Y no sólo el pago anticipado, sino la aportación de garantías, reservas de dinero, reconocimientos de deudas o cualquier tipo de contraprestación a favor de la empresa u otros terceros.

Dichos pagos serán nulos en caso de realizarse, en cuyo caso, además, el consumidor podrá exigir la devolución del doble de lo anticipado.

CECU, Área Jurídica.

Mayo de 2013.