



A VUELTAS CON EL PROBLEMA DE LA MULTIPROPIEDAD

A vueltas con la multipropiedad, y digo a vueltas, porque hace unos años hubo una gran cantidad de reclamaciones, que parecían haber terminado con el problema, ya en el despacho cada vez se atendían menos asuntos.

Desde finales del pasado año con el Brexit, y ahora con el asunto del coronavirus, otra vez están empezando a llegar nuevos clientes, con sus dudas y sus preocupaciones por estos temas, y es normal, hay muchos ciudadanos extranjeros afectados en nuestro país, que quieren desligarse de España, por unos motivos u otros, perfectamente comprensibles, porque como dice el refrán “como en la casa de uno en ningún sitio”.

Retomo el tema, con una breve explicación lo más coloquial posible de la casuística que supone la multipropiedad en nuestro país. En España, se empezó a introducir la modalidad de vacaciones a través de la multipropiedad, cuando se produce el desarrollo turístico de nuestro país, sobre todo a partir de los años sesenta; luego no es cosa nueva, lo que sí debería ser es cosa del pasado.

Lo cierto es que a pesar los años que han pasado, todavía existen miles de personas atrapadas por este tipo de productos tan tóxicos, que están causando gran cantidad de problemas a los afectados, pues no consiguen desligarse de una vez por todas de los contratos firmados en su día, que los atrapan y les obligan a seguir retornando una y otra vez a un destino turístico que ya no les atrae, y sobre todo en épocas del año en el que no les apetece viajar o no pueden por motivos laborales o familiares, ya que estas empresas suelen vender los peores turnos del año, es decir de temporada baja de vacaciones, quedándose con el aprovechamiento de los inmuebles turísticos durante la temporada alta para explotarlos directamente.

Los afectados, algunos de ellos, aun llevando años sin hacer uso de su turno de vacaciones siguen pagando sus cuotas, o se ven inmersos en reclamaciones de las referidas cuotas, por parte de las empresas que las gestionan; cuotas que no paran de subir, lo que supone para muchas familias un gravamen que les impide disfrutar año tras año de vacaciones, por cuanto que el dinero que podía destinar a este fin, se los llevan las cuotas de la multipropiedad.

Tenemos en nuestra legislación, Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, en la que se traspone la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen compartido (lo que conocemos vulgarmente como multipropiedad).

Esta ley recoge una serie de requisitos que tienen que cumplir los contratos para su validez, y de faltar alguno de ellos el contrato deviene nulo.

Uno de los requisitos más llamativos es el que se recoge expresamente en el artículo 8, que es prohibición de la transmisión de derecho de aprovechamiento por turnos con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

Como principales motivos de nulidad de los contratos destacamos los siguientes:

- 1.- Por establecerse por tiempo indefinido.
- 2.- Por quedar a voluntad de la parte vendedora la fijación de la fecha de disponibilidad de periodo vacacional.
- 3.- Por procederse al pago anticipado de la totalidad del periodo vacacional antes de transcurrido el plazo legalmente establecido para desistir del contrato.
- 4.- Por no transcribir en el contrato como exige la ley aplicable los artículos, 8, 9, 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento de uso turístico y normas tributarias.

Estos requisitos y otros muchos han sido desarrollados por nuestros tribunales, atendiendo especialmente a la Jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo, cuyas principales sentencias, son, STS. 774/214 de 15 de enero de 2015, STS. 673/2017 de 15 de diciembre de 2017, STS. 175/18 de 23 de marzo de 2018.

A mi juicio la más importante es la última señalada, que recoge como había hecho en otras anteriores, la condición de consumidor a los efectos de la legislación de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, pero desarrolla el concepto de adquirente y lo considera como consumidor, lo que abre la puerta a toda la aplicación que existe en materia de protección de consumidores y usuarios en cuanto a condiciones abusivas en la contratación como en materia de nulidad contractual.

Por tanto podemos concluir que los contratos de multipropiedad que siguen aún vigentes pueden ser objeto de nulidad, y si es así cualquier afectado puede solicitarla, además con la particularidad de que la acción es imprescriptible; es decir que se puede pedir en cualquier momento con independencia del tiempo transcurrido.

Desde nuestro despacho te podemos ayudar con la resolución de tu contrato de multipropiedad, si estás interesado puedes contactar con nosotros a través del siguiente correo electrónico: jarr@icagr.es.

También lo puedes hacer accediendo a nuestra página www.abogadorodriguezruiz.com en la que además te ofrecemos una amplia gama de servicios jurídicos que puedes consultar.

Abogado: Juan Antonio Rodríguez Ruiz.

e-mail: jarr@icagr.es

web: www.abogadorodriguezruiz.com

Tef: 958665417 movil: 62721511