



Novedades significativas en la Regulación del Uso de Bienes Inmuebles por Turno

Derecho, 26/04/2012

La regulación de la multipropiedad, que tantos quebraderos de cabeza ha dado a consumidores, abogados y jueces, se ha visto modificada recientemente.

Actualmente, hay infinidad de familias que lo consideran una forma de disfrutar de sus vacaciones de forma asequible, y continúan apostando año tras año por este sistema inmobiliario en el que, no se compra la vivienda, ni siquiera una parte del inmueble, sino el **derecho de disfrute** de la misma durante periodos determinados.

La transposición de la [Directiva 2008/122/CE](#) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009 sobre la materia, ha elevado el nivel de la protección del consumidor, mediante la aprobación y entrada en vigor el 18 de marzo del [Real Decreto-ley 8/2012](#) de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, popularmente **conocidos como multipropiedad**.

¿Qué nos aporta el nuevo Real Decreto? está claro que mayor defensa jurídica para estos productos que, además se definen con precisión en este Real Decreto 8/2012, subsanación de lagunas, armonización de Ordenamientos Internos de los Estados, y lo más importante, refuerza la información al consumidor

Las principales novedades son:

- Esta norma se aplicará a los **contratos de comercialización, venta, reventa de derechos** de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración, así como a los **contratos de -intercambio** cuando se celebren entre un empresario y un consumidor.
- Especial referencia al **derecho de desistimiento**, así como a la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, extremo que en la práctica generaba muchísimos problemas.
- Pero, a mayor abundamiento, y para garantizar la información precontractual **se exige la utilización de determinados formularios normalizados, que se contienen en ANEXOS al Real Decreto**.
- Período de reflexión: se amplía de 10 a **14 días** durante el cuál el cliente puede desvincularse del contrato suscrito.
- **Prohibición de anticipos o pagos a cargo** del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir (14 días), y serán **ineficaces los contratos accesorios**, en caso de desistimiento.

- Los **derechos** contenidos en esta norma son de imperativos, e **irrenunciables** por parte de los consumidores. Se sancionará con la **nulidad** todos los actos de renuncia.
- Se regula la posibilidad de acudir al **arbitraje** para la resolución de los conflictos que surjan entre los empresarios y consumidores.
- El régimen de aprovechamiento por turno **sólo podrá recaer sobre un edificio**, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.
- La duración del régimen será **superior a un año y no excederá de cincuenta**.
- El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser **constituido por el propietario registral** del inmueble mediante **escritura pública**.

Ahora esperemos que las empresas que se dedican a este tipo de actividad cumplan con las prescripciones de esta normativa, y los consumidores estén ojo avizor y se informen de cuáles son sus derechos, antes de suscribir un contrato de estas características.