

Se adapta la multipropiedad a la normativa comunitaria

Se amplía de 10 a 14 días el periodo de reflexión durante el cuál el cliente puede desvincularse del contrato suscrito, y se prohíben los anticipos o pagos a cargo del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir. En el BOE del sábado día 17 de marzo se ha publicado el 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**. Mediante esta norma, que entró en vigor el día 18 de marzo, se adapta la normativa española a la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009 sobre la materia, cuyo plazo de transposición finalizó el 23 de febrero de 2011. Con esta adaptación se busca **eleva el nivel de protección de los consumidores** y se **mejora la regulación del uso de los bienes inmuebles por turnos (?Multipropiedad?)**; la directiva también afecta a otros bienes tales como **barcos, caravanas o cruceros** cuando sean utilizados como alojamientos durante más de un periodo de ocupación. Principales novedades y cambios 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. Con relación a la **publicidad e información precontractual**, se hace especial referencia al derecho del consumidor al **desistimiento**, así como a la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho. Para facilitar la información precontractual **se exige la utilización de determinados formularios normalizados**. El contrato **tiene que ser por escrito**, en papel o en otro soporte duradero, precisando la lengua o lenguas de redacción. Al contenido del contrato debe incorporarse la información precontractual. Se amplía de 10 a **14 días el periodo de reflexión** durante el cuál el cliente puede desvincularse del contrato suscrito. **Se prohíben los 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 carácter imperativo, son **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**. Normas tributarias Se mantiene la regulación tributaria que existía anteriormente respecto al ámbito de aplicación en relación con los derechos sobre el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios internacionales. Además, se actualizan las normas tributarias aplicables a dichos derechos destacando: **Impuesto sobre el Patrimonio**: Los derechos sobre el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico se valorarán, si no comportan la titularidad parcial del inmueble, por su precio de adquisición. **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD**: Se aplicará el tipo de gravamen del 4% a las transmisiones entre particulares no sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto General Indirecto Canario de los derechos contemplados en este Real Decreto-Ley, cualquiera que sea su naturaleza. **Impuesto sobre el Valor Añadido**. Se establece un tipo de gravamen del 8% a la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de edificios, conjuntos inmobiliarios o sectores de ellos arquitectónicamente diferenciados cuando el inmueble tenga, al menos, 10 alojamientos, de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora de estos servicios. **Puede ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que pueda tener al respecto**. M. Romero Consultores Consultoría de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 asesoria@mromeroconsultores.es www.mromeroconsultores.es