

ASESORES  CONSULTORES
ENCONTRAMOS SOLUCIONES

ABOGADODEMULTIPROPIEDAD.COM



DOSSIER DE PRENSA



INFORMACIÓN GENERAL

ABOGADODEMULTIPROPIEDAD.COM

Inicio de actividad Asesores y Consultores Asociados SL nació en 2014 con el objetivo de dar solución a la multitud de conflictos legales que tienen los socios de complejos de “multipropiedad”.

Ámbito geográfico Sin necesidad de que el cliente se traslade físicamente al despacho gracias a las nuevas tecnologías, Asesores y Consultores Asociados trabaja en todo el ámbito nacional y con clientes europeos con títulos en España.

Ámbito de trabajo La principal área de trabajo se enmarca en el ámbito civil: demandas por nulidad de contratos de compraventa y préstamos bancarios vinculados, defensa de los clientes en reclamaciones abusivas de cuotas de mantenimiento, seguimiento de las actuaciones de las comunidades de propietarios para evitar abusos de situaciones de poder, negociación de daciones en pago, etc.

Abogado principal Álvaro Caballero García

Web abogadodemultipropiedad.com

Email info@abogadodemultipropiedad.com

Contacto **DIRECTO EJECUTIVO**
Francisco Claros Flores
TLF.
900 525 939__ 983 449 149
EMAIL
info@abogadodemultipropiedad.com

SERVICIOS

ABOGADODEMULTIPROPIEDAD.COM



Nulidad de contratos

Defensa frente a monitorio

Negociación con complejos

Cambio de título

DEMANDAS POR NULIDAD DE CONTRATOS

Asesores y Consultores Asociados está especializado en demandas civiles contra las comercializadoras que vendieron **semanas de multipropiedad** y contra los bancos que otorgaron préstamos a los compradores gracias a los acuerdos de financiación que tenían con estas empresas vendedoras.

Doctrina del TS

El fijación de una nueva doctrina por parte del Tribunal Supremo en 2015 abrió las puertas a miles de familias para que, por fin, pudieran conseguir la tan ansiada nulidad de unos contratos de compraventa que en la mayor parte de las ocasiones les ataban a la “multipropiedad” para toda su vida y la de sus herederos.

En dos sentencias dictadas el mismo día, el Supremo tumbó la mayor parte de los contratos firmados en España con posterioridad a la entrada en vigor

de la Ley 42/98, la primera que reguló la venta de lo que, desde ese momento, pasó a denominarse Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico.

La nulidad de la compraventa supone que los afectados se deshagan definitivamente de la semana de vacaciones ya que es como si esos contratos jamás hubiesen existido. Otra cuestión diferente es la posibilidad real de recuperar las cantidades de la compraventa.

Devolución de cantidades

La mayoría de las empresas que vendieron están “desaparecidas” o no tienen solvencia. De ellas es imposible cobrar.

La garantía de que se obtendrán las

cantidades que el juez estipule por la nulidad del contrato proviene de la responsabilidad solidaria que tienen las entidades bancarias. Bancos y cajas financiaron las compras de multi-

propiedad porque mantenían acuerdos con las comercializadoras al margen de los compradores que, a veces, ni siquiera sabían que estaban contratando un préstamo.

“Los bancos son condenados solidariamente a la devolución de las cantidades de la compraventa”

Sin prescripción

La nulidad dictaminada por el Tribunal Supremo es de pleno derecho o radical y esto significa que no existe periodo de prescripción. Es indiferente que el contrato se celebrara hace cinco años o veinte, siempre y cuando la fecha de la compraventa sea posterior al 5 de enero de 1999, fecha de entrada en vigor de la Ley 42/98.



DEFENSA FRENTE A MONITORIOS

Todos los socios de multipropiedad están obligados a pagar una cuota anual por mantenimiento a la empresa prestadora de servicios o a la Comunidad de Propietarios.

Al dejar de pagar estas cuotas, muchos propietarios se enfrentan a monitorios interpuestos por los complejos.

Asesores y Consultores Asociados es especialista en la defensa en este tipo de procedimientos frente a las Comunidad de Propietarios y las empresas de mantenimiento.

En ocasiones, los socios que reciben uno de estos procedimientos rápidos de reclamación de deuda, incluso tie-

nen contratos que pueden resultar nulos de pleno derecho.

Cantidades

Es frecuente que las cantidades reclamadas sean más que discutibles e incluso que tengan intereses abusivos o directamente considerados usura.

NEGOCIACIÓN CON COMPLEJOS Y CAMBIOS DE TÍTULO

La amplia experiencia en el sector del tiempo compartido y el conocimiento profundo del funcionamiento de los complejos y las empresas que están detrás, permiten a Asesores y Consultores Asociados partir desde una posición inmejorable para establecer canales de negociación en beneficio

de nuestros clientes.

Es fundamental, en cualquier caso, contar con un despacho especializado en "multipropiedad".

Acuerdos

Existen diversos acuerdos básicos que interesan a los socios de multipropie-

dad. Tanto en negociaciones de deuda como en otros tipos de gestión de acuerdos, el objetivo fundamental del despacho es conseguir que aquellos socios que quieren deshacerse de la "multipropiedad" lo consigan y que quienes quieran seguir siéndolo lo hagan en condiciones óptimas.

EL TORTUOSO CAMINO DE LA “MULTIPROPIEDAD”

Aunque al final todos los socios de multipropiedad tienen una “semana” de vacaciones en un complejo turístico, la forma en la que compraron y la fecha hace que su situación sea sustancialmente distinta.

El concepto de multipropiedad nació en EEUU y en los años noventa fue exportado a Europa, fundamentalmente al mercado anglosajón.

En España, la crisis de principios de los ‘90 convenció a los constructores que no vendían sus promociones de que la “multipropiedad” podía ser una buena inversión.

Con la tradición de la propiedad característica de los países mediterráneos, en esos primeros años, las semanas de multipropiedad se vendieron como cuotas indivisas. Es decir, a efectos prácticos se compraban “cachitos” de apartamento con la salvedad de que ese porcentaje de propiedad se traduciría en un uso exclusivo y excluyente de una semana al año.

Engaños y estafas

Vendidas las semanas de verano -objetivo preferente de los compradores- las comercializadoras empezaron a inventarse toda clase de triquiñuelas para que compradores incautos adquirieran semanas de febrero o noviembre asegurándoles que podrían usar el complejo en verano e incluso viajar por todo el mundo.

Empezaron los grandes desfases e incluso estafas. En España, ha habido una querrela colectiva de afectados por Mundo Mágico que tras trece años de instrucción acabó en la Audiencia Nacional con resultado poco beneficiosos para los estafados.

En 1998, siguiendo instrucciones de la UE, España legisla la primera norma de aplicación para la venta de la multipropiedad que pretende proteger al consumidor: la Ley 42/98.

Derechos de Aprovechamiento

El Derecho de Aprovechamiento por Turno de inmuebles turísticos es un invento español. Un derecho de nueva creación y naturaleza jurídica que nace con la Ley 42/98 y que no ha servido de mucho.

Los complejos que ya vendían siguieron vendiendo participaciones indivisas para toda la vida (lo que a la postre se ha demostrado nulo de pleno derecho) y muy pocos regímenes se adaptaron de forma que transmitieran este tipo de derechos, más parecidos a un usufructo y que tenían una duración de 50 años.

Los sistemas flotantes

Lo que sí hizo la Ley 42/98, actualmente derogada tras la entrada en vigor de la 4/2012, fue imponer muchas más restricciones a los vendedores, en especial respecto de la información obligatoria para los compradores en los contratos.

Sin nuevos compradores, las comercializadoras se inventaron los denominados sistemas flotantes.

Un sistema flotante es un “humo” no recogido por la ley en el que el comprador adquiere un turno de vacaciones, en apartamento sin concretar y durante un periodo no especificado en uno o varios complejos

Parace complicado picar explicado así, pero la realidad es que muchos cayeron e incluso dejaron sus “semanas

fijas” de verano por este nuevo invento que también ha resultado ser nulo de pleno derecho.

La vida después de 2015

El Tribunal Supremo lo cambia todo en 2015.

Con dos sentencias demoledoras dictadas el mismo día, el Alto Tribunal convierte en nulos de pleno derecho la mayor parte de los contratos firmados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 42/98.

Los sistemas flotantes y los derechos con carácter indefinido de la naturaleza jurídica que sea -participaciones indivisas, derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, turnos de vacaciones, puntos, opciones, afiliaciones a Club, etc.- **son nulos de pleno derecho.**

Esto significa, en definitiva, que cualquier titular puede interponer una demanda por nulidad que además no tiene periodo de prescripción. Es indiferente el tiempo que haya pasado desde la compraventa.

El fin

La multipropiedad se va a acabar no sólo por motivos jurídicos sino porque es un sistema agotado que se consume así mismo por falta de liquidez que proviene básicamente de la imposibilidad de adquirir nuevos clientes. Mientras tanto, muchos de los que están tienen la opción legal de dejar de serlo además de recuperar una parte del dinero que pagaron por la compra. Eso sí, para todo ello es necesario contar con un despacho especialista en tiempo compartido, aprovechamiento por turnos o multipropiedad.