

El Observatorio de la Vivienda reclama mayor información y control en el régimen de “Time Sharing”

- *España es el segundo país del mundo en el uso de esta modalidad turística, con 24.200 viviendas de este tipo*
- *Las segundas y posteriores transmisiones de apartamentos de “Time Sharing “ o uso compartido deberían formalizarse en escritura pública para garantizar su seguridad jurídica*

Las Palmas de Gran Canaria, 13 de marzo.- Los expertos reunidos en la VII Jornada del Observatorio de la Vivienda analizaron en mesas redondas y ponencias diferentes aspectos relacionados con el urbanismo turístico, como la nueva ley de vivienda de las Islas Canarias y la problemática del “Time Sharing” o uso compartido de espacios vacacionales.

“Los principales problemas a los que se enfrentaba el consumidor ante el régimen de ”Time Sharing” eran el incumplimiento de las promesas hechas en el momento de la venta y el régimen agresivo de ventas que utilizaban algunas empresas”, según manifestó el notario Roberto Cutillas durante la VII jornada del Observatorio de la Vivienda –plataforma impulsada por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues -que se celebró el pasado viernes en el Colegio Notarial de Las Palmas.

Como solución para evitar posibles fraudes se promulgó la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, que vino a poner orden en el sector, según afirmó Roberto Cutillas. Este notario aclaró que “los adquirentes de pisos turísticos en régimen de “Time Sharing”, de acuerdo con dicha ley, deben recibir toda la información sobre los contratos y las empresas vendedoras. La publicidad debe recoger las características del complejo, los servicios ofertados, el precio total, las condiciones de pago, los gastos de afiliación a la red de intercambio y los de administración y mantenimiento del inmueble”.

Roberto Cutillas aseguró que la mayor bolsa de fraude se da en las segundas transmisiones entre particulares por documentación privada y sin intervención del notario español. En cuanto a las primeras transmisiones, es decir las que realizan las empresas del sector, el porcentaje de fraude es inexistente.

Según explicó Francisco Javier Guerrero Arias, decano del Colegio Notarial de Las Islas Canarias, la ley impone la obligación de otorgar escritura pública, que se inscribe en el Registro de la Propiedad, en el momento de la creación del régimen, es decir en la primera transmisión de los apartamentos de uso compartido. Sin embargo, en las segundas y posteriores transmisiones, como la Ley no establece que haya que otorgar escritura pública, existe una falta absoluta de control de la seguridad y de la legalidad”.

También la diputada del PSOE, Gloria Rivero, coincidió en la necesidad de aumentar la información del usuario sobre este tipo de pisos turísticos para prevenir malas prácticas. En su opinión, “la defensa de los consumidores depende de las comunidades autónomas, que deben iniciar campañas informativas sobre el “Time Sharing”. En la actualidad se están promoviendo figuras que no son estrictamente de aprovechamiento turístico por turnos, que se están beneficiando de las lagunas legales, como pueden ser los paquetes inferiores a una semana de vacaciones, o los clubes de socios con descuentos, donde no se especifican las condiciones de los contratos”.

Por su parte, Manuel Fernández, diputado del PP en Canarias, puso de manifiesto el auge del uso compartido y la necesidad de impulsar este sector. “Desde los años 80, cuando sólo existían 500 complejos, hemos pasado a 5.450 repartidos en más de 100 países, de los que se benefician cerca de veinte millones de familias”, señaló.

Finalmente, Bruno Suárez Medina, Secretario General Técnico de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, demandó una mayor regulación normativa del “Time-Sharing”, ya que “sólo Baleares y Canarias han dictado disposiciones específicas sobre aprovechamiento por turno o tiempo compartido. La acentuada falta de uniformidad de la normativa autonómica aconsejaría la actuación coordinada de todas las Administraciones Públicas”.

Según datos (del año 2003) del sector del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, en España hay 327 complejos dedicados a esta actividad, que representan el 6% del total mundial. Canarias cuenta con 140 complejos de este tipo, el 50% del total. El número de unidades de alojamiento es de 24.200 (12.000 en Canarias). Durante el año 2003 se vendieron 50.500 semanas (21.700 en Canarias). La ocupación de los complejos de tiempo compartido canarios fue de un 80%. Son 285.1000 las familias propietarias en complejos e tiempo compartido en Canarias, que proceden –en su gran mayoría- de Gran Bretaña y –en menor porcentaje- de Alemania-. El precio medio de compra en los complejos canarios era de 8.600 euros y la cuota media anual por mantenimiento de 290 euros.

Nueva ley de vivienda

Durante la jornada también se analizó la nueva Ley de Vivienda de las Islas Canarias. Heidi Arocha, presidenta de la Asociación de Promotores y Constructores de Canarias, aseguró que las mayores bolsas son de los Ayuntamientos y que la gestión municipal es, en no pocas ocasiones, una de las causas del encarecimiento del precio final del suelo. “Una de las grandes novedades de la ley canaria –según Arocha- radica en la posibilidad de que se destine el 50% el suelo rústico a la construcción de vivienda de protección oficial”.

En referencia a esta Ley, Antonio Marrero, abogado asociado de Garrigues, señaló que “ se crea un nuevo procedimiento abreviado de revisión de los planes generales con el objetivo de posibilitar la reampliación del plazo establecido para el planeamiento territorial y urbanístico al texto refundido de la Ley del Suelo y espacios naturales de Canarias”.

Por último José Juan Santana, Concejal de Urbanismo de San Bartolomé de Tirajana incidió en la problemática provocada por el cambio de uso de los apartamentos turísticos. En este sentido se refirió no sólo a dificultades de mantenimiento de esas grandes infraestructuras turísticas, sino también a que, su conversión de facto en viviendas residenciales, estaba provocando el consiguiente cambio en determinadas zonas que, como Maspalomas, fueron concebidas como zonas eminentemente turísticas y no residenciales.