

Asesores y Consultores Asociados: "La crisis lanza a los complejos de multipropiedad a reclamar deudas de mantenimiento de forma masiva"

Asesores y Consultores Asociados asegura que el aumento de las demandas a los socios de multipropiedad por cuotas de mantenimiento impagadas era más que previsible y que la crisis provocada por la Covid sólo ha acelerado una situación que ya había comenzado en 2020

Complejos de multipropiedad bastante inactivos en cuanto a las reclamaciones a sus socios morosos han iniciado campañas masivas de reclamación del crédito que tienen pendiente de cobro. Aldea Bonsai, Bahía Azul, La Reserva de Marbella, Tropical Park, etc. son algunos de los establecimientos de tiempo compartido que hasta ahora se limitaban a reclamaciones amistosas y que ya están interponiendo monitorios de forma generalizada. A esto hay que añadir otros, como Ogisaka Garden y el resto de los complejos del grupo Ona Corporation (Onagrup), que ya venían haciéndolo habitualmente, según el despacho líder en el sector de la multipropiedad, Asesores y Consultores Asociados, bajo la dirección letrada del abogado Álvaro Caballero García.

“Notamos un notable incremento de las reclamaciones de cuotas de mantenimiento a los socios porque los complejos no más formas de recuperar dinero y tienen mucho en la calle”, asegura Francisco Claros, CEO del despacho. Según Claros, además del negocio que proporciona la multipropiedad, la principal fuente de ingresos de todos los complejos de tiempo compartido es la venta de plazas hoteleras en el mercado tradicional de aquellas semanas que la comercializadoras no consiguieron transmitir o que no se vendieron porque directamente no interesaba hacerlo.

Según este despacho de referencia, era cuestión de tiempo que los complejos de multipropiedad empezaran a reclamar a los socios cuyas deudas globales suman millones de euros “En las circunstancias actuales, algunos complejos sólo tienen como opción para mantenerse reclamar a los socios morosos las cantidades que le deben”, dice Claros quien también afirma que en esta cuestión la Ley está mayoritariamente del lado de los complejos y no de los socios.

¿Cuándo puede reclamar un complejo una deuda de multipropiedad?

La respuesta es siempre mientras que el socio sea titular de la semana de tiempo compartido. Es absolutamente imposible zafarse de la obligación de pago que está establecida en todas las leyes de aplicación: la 42/98, la 4/2012 y la Ley de la Propiedad Horizontal que se aplica de forma supletoria. La oposición al monitorio de multipropiedad es complicada y depende de varios factores.

En ocasiones se pueden discutir las cantidades si no son exactas; si contienen intereses abusivos, cosa que normalmente no ocurre, o si están prescritas. A veces, ni siquiera compensa económicamente porque el socio se ve atrapado en un procedimiento judicial que llega habitualmente desde el domicilio del complejo, algunas veces en Canarias o Baleares, ya que los complejos utilizan como herramienta a las comunidades de propietarios que, legalmente, pueden hacerlo.

El segundo problema que tienen los socios de tiempo compartido es que no hay muchos profesionales expertos en multipropiedad y esto acaba en oposiciones a los procedimientos que sólo consiguen condenas en costas e intereses procesales lo que añade de media un 30% a la cantidad reclamada. “A veces nos llegan clientes a los que una deuda de tres mil euros se les ha convertido en nueve mil. Puede parecer una exageración, pero ha pasado. Hemos representado a un cliente que, mal asesorado, ha llegado a contraer una deuda de más de veinte mil euros porque era propietario de tres semanas. Y con esas cantidades, pueden empezar a peligrar bienes como una vivienda”, asevera Claros quien insiste en que es frecuente que algunos socios morosos reciban el consejo de no abonar las cuotas anuales porque la “multipropiedad es una estafa”. “Es un enorme error dejar de pagar y no hacer nada. La ley obliga al pago de las cuotas de mantenimiento en todos los casos mientras se es propietario y eso está clarísimo”, incide el CEO de Asesores y Consultores Asociados. Así, insiste en que es fundamental ponerse en manos expertas que analicen las reclamaciones porque, de entrada, hay que saber distinguir entre las empresas comercializadoras de tiempo compartido, los promotores, las empresas de servicios y las comunidades de propietarios. “Los socios confunden, a veces empujados por la información engañosa de los complejos, a quienes les vendieron con engaños con aquellos que administran los complejos o piensan que una comunidad de propietarios de un complejo de multipropiedad no puede ser lo mismo que la de un edificio cuando, en realidad, lo es”, afirma Claros.

¿Cuándo hay posibilidades para un socio de ganar un monitorio de multipropiedad?

En realidad, según el despacho experto, hay pocas posibilidades, pero alguna existe siempre y cuando el socio moroso se ponga en manos de un profesional que conozca perfectamente al demandante y la situación del complejo.

Como ejemplo de procedimiento monitorio imposible de ganar para el socio, ponen aquellos que ya está interponiendo Hidevime SA, empresa mantenedora de servicios del complejo de tiempo compartido, la Reserva de Marbella. “No hay forma de ganarlos si el socio es efectivamente titular de una semana”, asegura Claros que incide en que todas las compraventas realizadas en el complejo son perfectamente legales e Hidevime SA está en disposición de reclamar a sus socios morosos en los términos previstos legalmente. “Eso sí, si se conoce con profundidad el contexto, es posible conseguir soluciones para los socios”. Sin embargo, si el monitorio llega de alguna de las empresas del grupo Onagrup se puede abrir un abanico de posibilidades.

La solución definitiva a la multipropiedad

Según Claros, al margen del problema de la deuda de cuotas de mantenimiento, el problema fundamental de un socio de multipropiedad es la propia titularidad del tiempo compartido. “Todos aquellos que poseen una multipropiedad quieren deshacerse de ella”, afirma Claros. La única fórmula para cancelar un tiempo compartido es dejar de ser propietario, ya sea por medio de una sentencia que devuelve la semana a la comercializadora que la vendió o mediante una venta a una empresa especializada en quedarse con estos títulos.

Sentencia de multipropiedad del Tribunal Supremo

Por sentencia, el Tribunal Supremo estableció una nueva doctrina en 2015 que declaraba nulos de pleno derecho aquellos contratos de compraventa de multipropiedad posteriores al cinco de enero de 1999 cuando las semanas se vendían para toda la vida o los sistemas eran lo que en el argot se denomina sistemas flotantes. “La gran mayoría de contratos firmados después del 99 son a día de hoy

perfectamente anulables. Este despacho pone una media de cien demandas al año y nuestros clientes recuperan una media de 15.000 euros de las compraventas”, afirma Claros que señala que el problema actual es la lentitud de los juzgados de lo civil en toda España. “La pandemia, desde luego, ha empeorado considerablemente la saturación de los tribunales”, insiste.

Multipropiedad anterior a 1998

A la pregunta de qué pueden hacer aquellos con compraventas anteriores a 1999, el CEO de Asesores y Consultores Asociados aclara que existen otras fórmulas para deshacerse de las semanas de forma efectiva y perfectamente legal, ya que no existen vías judiciales de nulidad para estos casos. “Es fundamental que los socios contacten con expertos porque, si no lo hacen, no encontrarán solución”, insiste.

El despacho ha puesto a disposición de los consumidores una guía práctica para cancelar una multipropiedad.

Datos de contacto:

Francisco Claros
<https://abogadodemultipropiedad.com>
900525939

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Derecho Finanzas Madrid](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>