

## ► SOCIEDADES Y ABOGACÍA

# La mal llamada multipropiedad y el delito de est

**A** HORAS que se acercan las vacaciones de verano los españoles nos planteamos la posibilidad de asegurarnos el lugar donde pasar las vacaciones comprando una casa en alguno de los múltiples enclaves turísticos que nos ofrece nuestro país. Una nueva modalidad de disfrutar de un apartamento por precio asequible nos la ofrece la adquisición del "derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles".

Nos proponemos con este artículo aclarar aquellos aspectos de este nuevo derecho que pueden inducir a error en la opinión pública, y también, pretendemos dar algunas claves que ayuden al consumidor a evitar los fraudes.

## 1. ¿En qué consiste el derecho al aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles?

Consiste en la adquisición del derecho a utilizar por un periodo de días al año un apartamento o bungalow, perfectamente amueblado, situado en un enclave turístico.

Normalmente junto con la vivienda se puede disfrutar también de otros servicios accesorios como, por ejemplo, piscinas, pistas de tenis, gimnasio, spa, etc.

Este sistema permite, por un lado, que el adquirente disponga de un lugar estable y seguro para sus

vacaciones anuales; y por otro lado, que la adquisición se haga sin tener que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que se reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

Desde que esta figura se empezó a aplicar en nuestro país, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma. Por desgracia también han aumentado los casos de estafa inmobiliaria, sobre todo a través de la fórmula de la doble venta.

## 2. Normalmente a este derecho se le suele denominar "multipropiedad". ¿Se puede considerar como una clase de propiedad?

La propia Ley que regula este derecho expresamente, dice que no se puede vincular este derecho con el de propiedad, pues puede producir confusión a los consumidores finales sobre las características y condiciones jurídicas y económicas que se adquieren.

A pesar de todo, la denominación

de "multipropiedad" ha adquirido una gran relevancia, pues a efectos publicitarios este término llega antes al consumidor, sin embargo, no es correcto utilizarlo. El comprador se cree que tiene un derecho de propiedad plena sobre el apartamento, y luego va descubriendo que, por ejemplo, no puede destruir la cosa, una de las características esenciales del

derecho de propiedad, sino que, por el contrario, tiene una especial obligación de conservar el apartamento para permitir que las otras personas que adquirieron ese mismo derecho lo puedan disfrutar igualmente; tampoco tiene la facultad de utilizar

o de prestar la cosa cuando quiera, sino que está supeditado sólo y exclusivamente al uso en el tiempo previamente pactado en el contrato; también cabe la posibilidad de que el objeto sobre el que recae el contrato pueda ser modificado posteriormente, siempre y cuando así se haya acordado en el mismo, de forma que en el contrato se puede haber adquirido la semana 1ª del apartamen-

.....  
**El comprador**  
**tiene derecho a**  
**arrepentirse antes**  
**de los 10 días**  
**siguientes a la firma**  
 .....



to A y posteriormente en el momento de la inscripción en el Registro puede adjudicarse definitivamente la semana 1ª del apartamento D; finalmente la adquisición del derecho por turno tiene una duración limitada por un periodo de entre 3 a 50 años salvo que se acuerde expresamente lo contrario en el contrato.

## 3. Otro concepto muy utilizado a la hora de denominar este nuevo derecho es el de "Time-Sharing". ¿Qué significado tiene tal denominación?

Esta denominación se traduce como "tiempo compartido", pero, esta fórmula tampoco es adecuada pues da a entender que, entre los adquirentes del derecho a

## ► CALIDAD Y MEDIO AMBIENTE

# Subvenciones para sistemas de gestión ambiental en pymes

**T**RAS el notable éxito de la convocatoria de 2004 (se otorgaron 229.999,50 euros en subvenciones), la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid convoca nuevamente subvenciones para la implantación voluntaria de Sistemas de Gestión y Auditoría Medioambiental en PYMEs, con el objeto de fomentar este tipo de acciones entre las pequeñas y medianas empresas madrileñas. El elevado grado de competitividad de las empresas, se traduce en niveles de excelencia en la gestión empresarial. El Medio Ambiente, como parte integrada en su actividad y en la Gestión empresarial, ha ido adquiriendo mayor relevancia con motivo de las Directivas Europeas que, lógicamente, se transponen a nuestro Ordenamiento Jurídico, siendo cada vez las leyes más restrictivas en el control de su cumplimiento, en la aplicación de Sanciones Administrativas y, actualmente en la prevención de la contaminación.

## • Una necesidad resuelta

Los empresarios en la Comunidad de Madrid vienen demandando ayudas para la adecuación ambiental de la PYME y la obtención de Certifica-

dos Ambientales que mantengan su competitividad. Teniendo en cuenta el aumento de la sensibilización de la población, el incremento de las sanciones en materia ambiental, y las exigencias del mercado, en muchos sectores la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental es un valor competitivo en alza, además de una interesante herramienta para prevenir sanciones. Buscando fomentar la implantación de este tipo de Sistemas de Gestión en las PYMEs madrileñas, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio viene convocando subvenciones anualmente.

## • Porcentajes de subvención

Son subvencionables la implantación y certificación de Sistemas de Gestión Medioambiental con ISO 14001:2004 y/o el Reglamento Europeo EMAS en PYMEs de la Comunidad de Madrid. Dependiendo de la zona concreta en la que se ubique la empresa y de la actividad de la misma, estas subvenciones pueden llegar a cubrir hasta el 100% de los gastos de consultoría para la implantación y certificación. La subvención máxima por empresa será de 18.000 euros en el caso de EMAS, y de 9.000 euros en el caso de ISO 14001; sin embargo, la Norma ISO 14001, algo menos exi-

gente que el EMAS europeo, es actualmente el sistema más implantado entre las empresas españolas. Según las Bases Regulatorias publicadas el pasado 29 de Abril en el BOCM (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid), las solicitudes podrán presentarse hasta el próximo 30 de mayo en

el Registro de la Consejería de Medio Ambiente o en registros adheridos al sistema de Ventanilla Única de Ayuntamientos, la Comunidad o el Estado.

## • Inversiones subvencionadas

Además de la actual convocatoria, existirán nuevos plazos de solicitud en 2006 y en 2007; de este modo es posible afrontar el proyecto con tiempo más que suficiente para su implantación y certificación. La actual convocatoria de 2005 incluirá la inversión en consultoría y certificación realizada durante 2004; no obstante para las inversiones que se produzcan durante este año 2005 (y/o proyectos que comiencen en los próximos meses), existirá una nueva con-

vocatoria de subvenciones en 2006, siendo la última prevista en 2007.

## • 230.000 euros durante 2004

A lo largo de 2004 las ayudas concedidas se elevaron a 229.999,50 euros, y un total de 38 empresas madrileñas han obtenido la inscripción en el Registro Europeo EMAS, frente a las 10

obtenidas en 2003. Esto hace esperar para los próximos tres años un importante aumento de las empresas certificadas en Gestión Medioambiental.

Las ventajas de implantar un sistema de Gestión Medio Ambiental son:

- ✓ Minimización y correcta gestión de los residuos generados;
- ✓ Control del impacto al medio ambiente y cumplimiento de la legislación vigente;
- ✓ Ventajas comerciales y competitivas;
- ✓ Mejora de las relaciones con la Administración y de la percepción del ciudadano sobre la actividad de la empresa;
- ✓ Puntuación adicional en diversos

concursos públicos;

## ✓ Satisfacción de sus clientes.

Todo ello se consigue aplicando una Política de Gestión Medioambiental que se reflejará en diferentes herramientas de gestión y compromisos de disminución paulatina de los impactos ambientales de la empresa. Así, estos Sistemas añaden seguridad operativa y mayor control en actividades críticas, dando más información fiable al empresario para su toma de decisiones. Se consigue a través de la implantación de controles operacionales, procedimientos, instrucciones de trabajo, indicadores fiables, etc. y teniendo en cuenta la mejora continua mediante objetivos y metas a fijar por la dirección de la empresa.

Contrariamente a la apariencia, el proceso de implantación y certificación de un Sistema de Gestión Medioambiental, es bastante sencillo y lógico en la mayoría de sectores de actividad (siempre que no existan graves incumplimientos de la legislación), y además, en la Comunidad de Madrid se pueden conseguir importantes subvenciones.

Ángela M. Rodríguez

Consultora de

COMPLUTEC AMBIENTAL