

2025

Ahorra e invierte con sentido

h.

Marco legal

1. Garantía y seguridad jurídica: el proindiviso
2. Pacto entre copropietarios
3. Contrato Servicio con habitacion.com

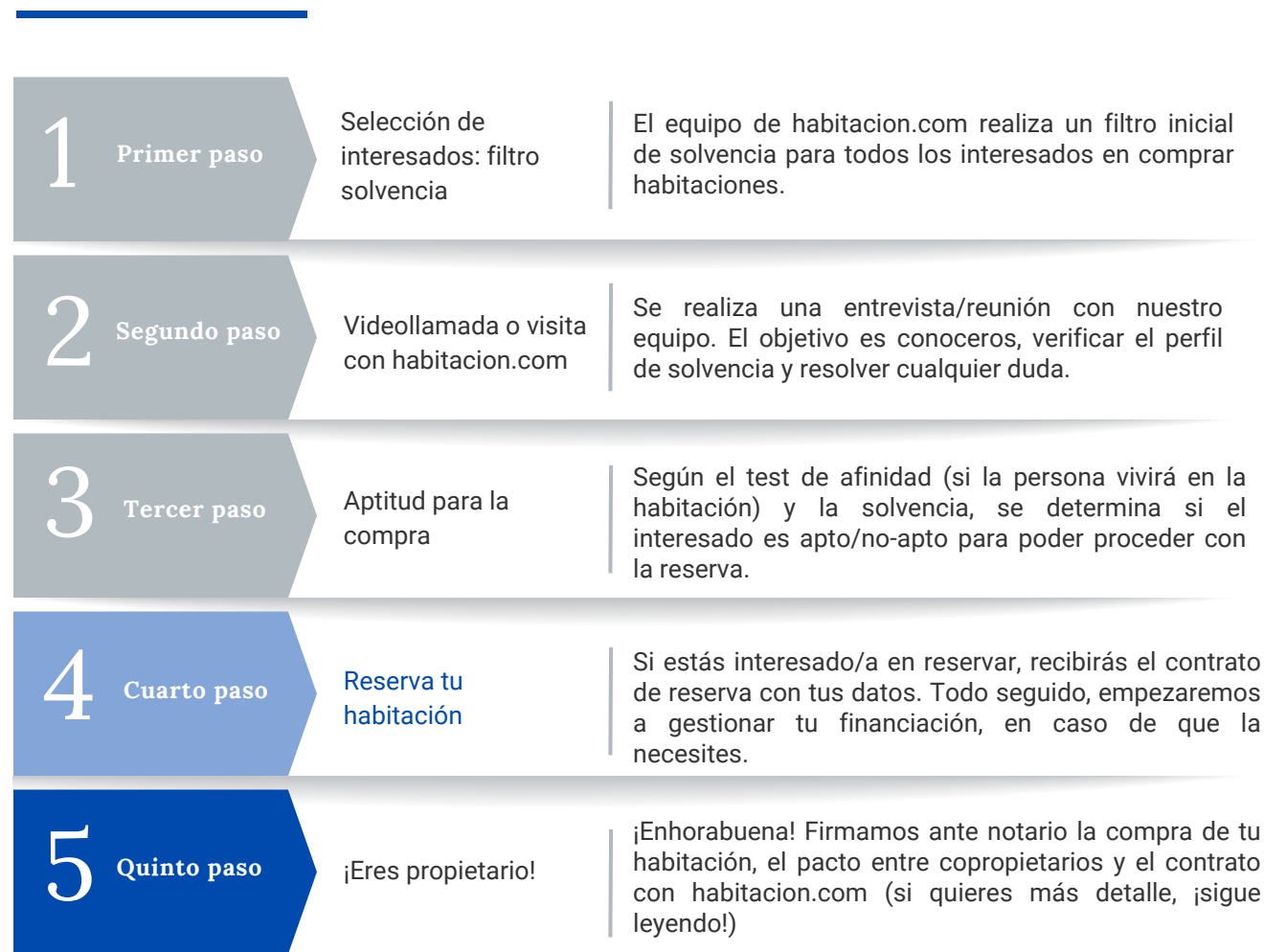


habitacion.com

Importante: Confidencialidad y No Distribución. Se prohíbe la divulgación, transmisión o distribución de este documento y/o partes del mismo a terceros sin el consentimiento previo y por escrito de Room Platform SL (habitacion.com). En caso de incumplimiento, la parte infractora se compromete a pagar una indemnización económica correspondiente a los daños y perjuicios ocasionados por la divulgación no autorizada de la propiedad intelectual de la empresa.

¡Bienvenido!

Así funciona el proceso de compra de una habitación



Tu experiencia, nuestra prioridad.

Sabemos que comprar una habitación es una decisión importante. Por este motivo, desde habitacion.com somos muy rigurosos con todo el proceso de aplicación, el test de afinidad, el perfil de solvencia y los filtros legales.

1. Garantía y seguridad: el proindiviso

Cuando compras una habitación, específicamente, estás comprando una fracción o un porcentaje (%) del inmueble. Esta forma jurídica se denomina "proindiviso".

El término "proindiviso" se refiere a la situación en la que varias personas comparten la propiedad y la titularidad de un mismo inmueble.

El proindiviso es una figura jurídica reconocida y regulada en el Código Civil desde 1889, lo cual establece una base sólida, con garantías y seguridad jurídica para los copropietarios.

El porcentaje (%) correspondiente a cada comprador es equivalente a la superficie construida de la habitación adquirida, más el reparto igualitario de las zonas comunes.

Ventajas del proindiviso frente a otras alternativas

El modelo de habitacion.com y la figura del proindiviso ofrecen una serie de ventajas significativas frente al resto de alternativas:

- Como comprador apareces en el Registro de la Propiedad desde el primer momento de la compra. Eres propietario/a real del inmueble y tienes control directo.
- Es una figura históricamente regulada y establecida en el Derecho Español. Esto te aporta las máximas garantías y seguridad jurídica.
- El proindiviso es una figura ampliamente utilizada en el mercado inmobiliario español. Además, nuestras habitaciones tienen una demanda creciente. Es importante destacar que, independientemente del estado y la salud financiera de la compañía (habitacion.com), como cliente nunca sufrirás ninguna afectación, pues seguirás figurando en el Registro de la Propiedad como titular de tu proindiviso y tendrás un contrato privado entre las partes que regula su uso.

Te ofrecemos transparencia

¿Cómo funciona la compra en el Registro de la Propiedad?

Desde el momento en el que compras una habitación, apareces en el Registro de la Propiedad como propietario real del inmueble.

Se establece un acuerdo entre los copropietarios mediante escritura pública, en la cual se especifica la titularidad (el porcentaje) que le corresponde a cada uno. Este acuerdo es presentado al Registro de la Propiedad para su inscripción, de manera que queda constancia de la proporción de participación de cada uno en el inmueble.



Derechos como propietario

- Uso y disfrute de tu habitación y de los elementos comunes (cocina, baño...).
- Puedes realizar modificaciones en tu habitación, siempre que no afecten a los elementos comunes.
- Pasado un año desde la fecha de compra, puedes vender tu habitación cuando lo decidas.

2. Pacto entre copropietarios



El objeto del contrato es la protección de los intereses de los copropietarios, la definición del uso del inmueble, el cumplimiento con la legislación vigente y el acuerdo sobre el marco de convivencia.

¿Para qué sirve?

Gestiona las relaciones entre los copropietarios. Ha sido diseñado íntegramente por el equipo legal de habitacion.com

¿Cuándo se firma?

El contrato entre copropietarios se firma en el mismo momento de la compra de la habitación.

A continuación, te mostramos los aspectos clave del contrato:

Tipo de contrato

Estatutos de uso privativo para la habitación situada en calle xxxxxxxxxxxxxxxxx.

El objeto del contrato es armonizar la relación entre los copropietarios.

Número de propietarios

Cuatro (4). Los porcentajes de participación correspondientes a cada propietario son:

- Propietario 1. Es copropietario en un XX %.
- Propietario 2. Es copropietario en un XX %.
- Propietario 3. Es copropietario en un XX %.
- Propietario 4. Es copropietario en un XX %.

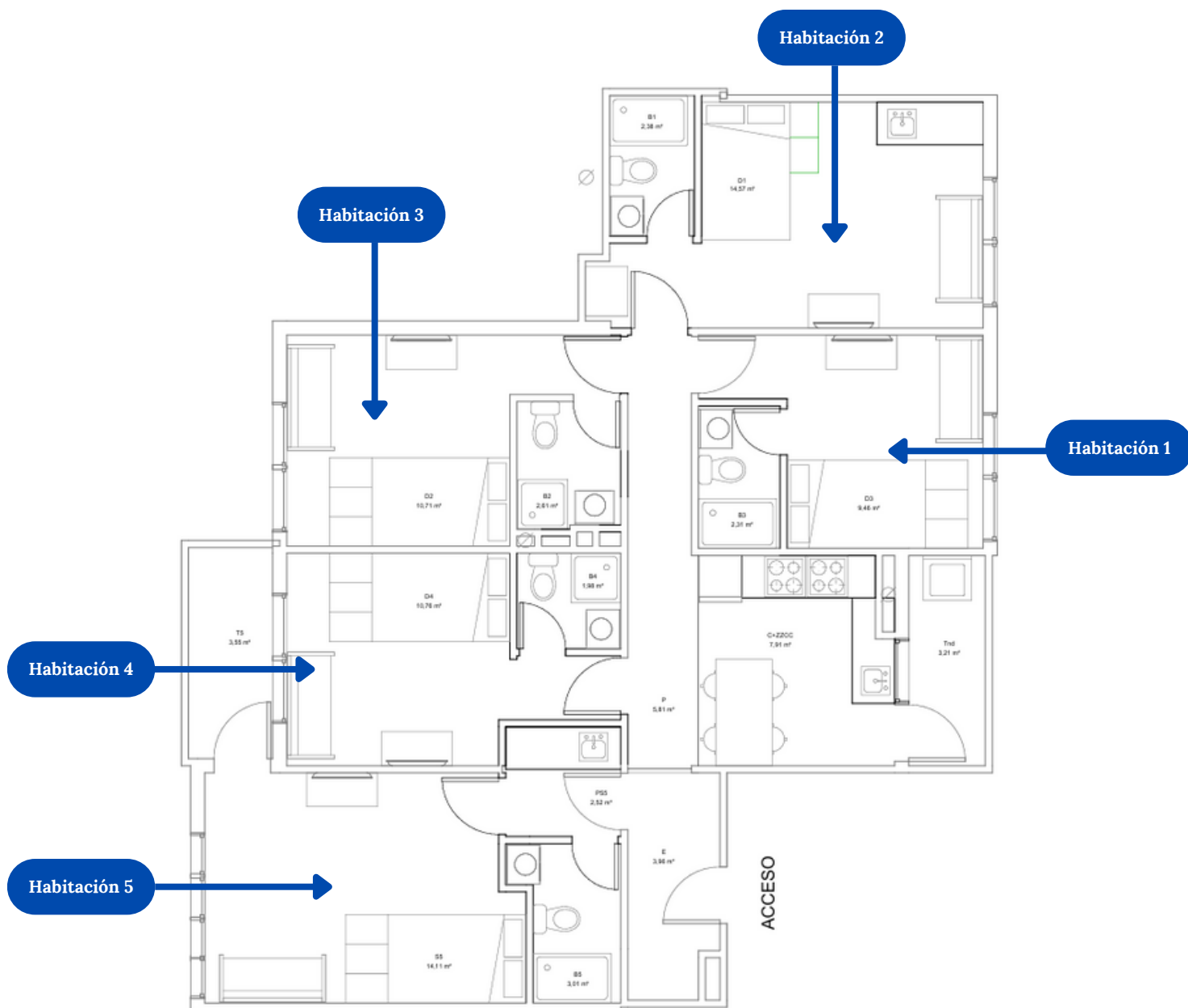
Nota: Ejemplo ilustrativo del reparto de copropiedad de un inmueble ficticio. El nº de copropietarios y el % de copropiedad sufren variaciones en cada inmueble.

Plano del inmueble

En el contrato entre copropietarios aparece de forma detallada la superficie correspondiente a cada propietario.

Queda reflejado las zonas que corresponden a uso privado: habitaciones.

El resto de la superficie del inmueble son las zonas comunes, que son de uso compartido entre todos los copropietarios.



Nota: Ejemplo ilustrativo del reparto de habitaciones de un inmueble. Cada proyecto puede sufrir variaciones.

Mi habitación

Cada copropietario tiene el pleno uso y disfrute, en exclusiva, de la zona privativa correspondiente a su participación indivisa sobre el inmueble adquirido. Es decir, uso privativo de su habitación.

Elementos comunes

El resto de la superficie del inmueble, las zonas comunes, son de uso compartido entre todos los copropietarios.

¿Cómo se reparten los gastos del inmueble?

- Para el adecuado mantenimiento del piso: los tributos, cargas y responsabilidades (IBI, comunidad, seguros) se atribuyen a cada copropietario en razón a su cuota de participación (% de propiedad).
- Por ejemplo, si el IBI del inmueble es de 300€/año y tienes una participación del 25%, únicamente pagarás 75€ anuales.
- Los suministros como: agua, luz, gas, internet... se reparten a partes iguales entre el número de propietarios.
- Por ejemplo, si el gasto mensual de luz es de 60€ y sois 4 propietarios, únicamente pagarás 15€.
- Si algún propietario genera un consumo anormal, ese propietario deberá compensar ese gasto acorde.

Reparaciones

- En la habitación: eres libre de hacer las reparaciones y cambios que necesites, siempre y cuando no afecten las áreas compartidas.
- En las zonas comunes: todos los propietarios son responsables de mantener un buen estado de mantenimiento así como de remediar cualquier daño que pueda ocurrir en las mismas.



Servicio de limpieza y seguro de hogar

La limpieza de los espacios comunes es responsabilidad de todos los copropietarios, mientras que la limpieza de la habitación es responsabilidad individual de cada copropietario. Para asegurar una buena experiencia, se contrata, por parte de todos los propietarios, un **servicio de limpieza** de 1 o 2 horas cada 14 días, salvo que por unanimidad se decida autogestionarlo.

Los copropietarios contratan, de común acuerdo, una póliza multirriesgo de **seguro del hogar** y responsabilidad civil, y participan en los gastos de la misma, de acuerdo con su cuota de participación en el inmueble.

Desde habitacion.com os facilitaremos una lista de proveedores con las mejores ofertas del mercado. No obstante, los copropietarios tienen total **libertad de contratación** y siempre pueden elegir otros proveedores no propuestos por habitacion.com.

Normas de urbanidad

Normas de urbanidad que aparecen en el pacto entre propietarios:

- Todos los copropietarios hacen un uso responsable y respetuoso de la vivienda.
- El uso de las zonas comunes del inmueble se debe mantener en buenas condiciones.
- Se cuida y se realiza el mantenimiento correspondiente de las áreas comunes del inmueble.
- Se respetan los bienes materiales del resto de copropietarios y/o inquilinos.
- Se deben respetar las horas de descanso. No se altera la tranquilidad con ruidos que puedan resultar molestos para el resto.
- En el caso de que alguna visita pernocte en el domicilio, el resto de copropietarios pueden decidir si repercutir la parte proporcional del coste de los suministros durante ese tiempo, además del coste de limpieza.

Juntas de comunidad de propietarios

Los copropietarios delegarán su voto en habitacion.com para acudir a las Juntas de Comunidad de Vecinos del Edificio como Representantes. Los copropietarios del inmueble se pondrán de acuerdo en decidir el sentido del voto y este será aprobado por mayoría simple. Para ello, habitacion.com facilitará un modelo escrito.

Prohibiciones

Algunas prohibiciones que aparecen en el pacto entre propietarios:

- Alterar la actual distribución del inmueble.
- Instalar cualquier tipo de máquina o instalación que genere un ruido que moleste al resto.
- Modificar la decoración y ornamentación de las fachadas exteriores.
- Llevar a cabo actividades ilegales en el inmueble.
- Empadronar a alguien que no es propietario sin el consentimiento unánime del resto de propietarios.
- Otros aspectos como: tener mascotas, fumar... requiere de unanimidad de los copropietarios.

Incumplimiento del contrato

En cualquier caso de desavenencias graves entre copropietarios, se informaría a habitacion.com poniendo de manifiesto la situación y aportando las pruebas documentales.

Para el supuesto del incumplimiento reiterado o grave de las normas de urbanidad, el resto de copropietarios actuando unánimemente, pueden instar la exclusión del copropietario infractor a través de la venta, por incumplimiento, de su habitación. Para ello, el resto de copropietarios deberán aportar pruebas suficientes que demuestren la reiterada y/o grave infracción que obstaculiza significativamente la convivencia en el inmueble y habitacion.com tomará parte y mediará. Para facilitar esto último, las partes otorgan un poder especial a habitacion.com para poder intervenir con las garantías necesarias para su resolución.

Venta de la habitación

Cuando decidas vender tu habitación, debes comunicar al resto de copropietarios y a habitacion.com tu intención de vender. En el caso de que no lo hicieses, se produciría un incumplimiento del contrato y existiría una penalización. El motivo de esta acción es la protección a todas las partes y que no se produzcan acciones de forma unilateral que puedan afectar negativamente al resto de las partes.

Todos los copropietarios tienen un derecho de adquisición preferente (tanteo) en primer lugar a favor de cualquier otro copropietario y en segundo lugar a favor de habitacion.com.



3. Contrato Servicio - habitacion.com

El objeto del contrato es la administración de las actividades y gestiones de la vivienda.

¿Para qué sirve?

Gestiona la relación de habitacion.com con cada uno de los copropietarios. Ha sido diseñado íntegramente por el equipo legal de habitacion.com

¿Cuándo se firma?

El contrato con habitacion.com se firma en el mismo momento de la compra de la habitación. Lo firma cada copropietario con habitacion.com.

A continuación, te mostramos los aspectos clave del contrato:

Tipo de contrato

Contrato de mandato, para la reforma y gestión de la habitación, situada en XXXXXXXX.

El Cliente faculta con poderes notariales suficientes a ROOM PLATFORM S.L (habitacion.com) para que pueda llevar a cabo en su nombre e interés todo lo contratado, con cuantas actuaciones sean necesarias; además de firmar el correspondiente contrato de mandato para la ejecución de la reforma.

Administración del inmueble

El mandante (copropietario), encarga al mandatario (habitacion.com) la administración del inmueble descrito en el punto anterior.

Estas facultades incluyen todos los actos de administración y gestión conforme a las instrucciones que recibe el mandatario de parte del mandante.

Servicios del contrato

Gestión de la vivienda:

habitacion.com provee de los siguientes servicios:

- Soporte legal y administrativo como copropietario.
- Gestión, altas y bajas de todos los suministros de la vivienda (agua, luz, gas, internet).
- Gestión centralizada de las obligaciones y tributos: IBI, residuos, Comunidad.
- Gestión del seguro del hogar.
- Consolidación y administración de todos los pagos con los copropietarios.
- Gestión de impagos.
- Mediación, gestión de conflictos y ejecución del contrato.
- Gestión de proveedores de servicios: limpieza, tintorería, entre otros.

El precio del servicio es de 49,90€/mes por copropietario facilita la gestión del inmueble y asegura estar siempre al corriente de pagos con todos los proveedores. Aquellos copropietarios que vivan en el inmueble, disfrutarán de un descuento sobre el precio.

Gestión integral del alquiler (en caso de poner la habitación en alquiler).

El mandante (copropietario) delega la gestión del alquiler de su habitación al mandatario (habitacion.com). Este servicio incluye:

- La fijación de un precio de mercado de la habitación en alquiler. Se realiza a través de un estudio de mercado realizado con herramientas fiables y consolidadas del mercado inmobiliario español, como Idealista Data, Fotocasa Pro Data o DataVenues. Se entrega el informe correspondiente con el estudio de precios.
- Proceso de selección y filtro del inquilino.
- Se proporciona el modelo de contrato de alquiler habitacional que queda integrado en el marco de convivencia de habitacion.com con el resto de copropietarios.
- Gestión integral del alquiler de la habitación correspondiente.



Quiero vender mi habitación

Cuando decidas vender tu habitación, debes comunicarlo por correo electrónico al mandatario (habitacion.com), así como al resto de copropietarios, para que quede constancia fehaciente de tu voluntad de vender.

La empresa habitacion.com tiene la gestión exclusiva de la compraventa, de esta forma se protegen los intereses del propietario y del resto de copropietarios del inmueble.

Precio de venta

El precio de venta se define de forma objetiva, para ello, habitacion.com realiza un estudio de mercado a través de un tasador independiente para conocer el valor de mercado de la vivienda y, por ende, de la habitación. De este modo, se garantiza que el precio de una habitación siempre será un precio de mercado.

Datos personales

En habitacion.com cumplimos con la legislación vigente sobre la privacidad y protección de datos; tratamos tu información de manera segura y confidencial.

h.

Tu confianza,
nuestro compromiso.

¿Tienes alguna duda?

Contacta con nosotros y estaremos
encantados de ayudarte.

Siempre disponibles en
ventas@habitacion.com

www.habitacion.com