

Qué son las casas compartidas y por qué permiten comprar una casa de lujo a 50 mil dólares

22/12/2025



Frente al encarecimiento sostenido del mercado inmobiliario, especialmente en destinos turísticos y residenciales de alto nivel, las casas compartidas ganan terreno como una opción innovadora para quienes buscan comprar una vivienda premium sin realizar una inversión millonaria que equivale a miles de dólares.

Esta modalidad, también conocida como copropiedad, permite que varios compradores accedan legalmente a un mismo inmueble, distribuyendo tanto el costo inicial como los gastos de mantenimiento, con administración profesional y reglas claras de uso.

A cambio, cada copropietario obtiene semanas de uso

exclusivo y comparte los costos de mantenimiento, seguro y expensas.

Casas compartidas: así funcionan

Consultado por TN, **Mariano García Malbrán**, presidente de Cámara de Empresas de Servicios Inmobiliarios (CAMESI), explicó el modelo: **“Invertir menos, disfrutar más y mantener el valor del activo en dólares es la fórmula que define esta tendencia»**.



El esquema permite que **el valor de entrada sea menor, que el usuario tenga siete u ocho semanas al año de uso garantizado**, y que la inversión se sostenga como un bien patrimonial y no solo como un gasto.

Una familia puede tener una casa premium en Cariló, Villa La Angostura, San Martín de los Andes, Palermo, Recoleta o Bariloche por US\$50.000. El **formato legal sería un fideicomiso inmobiliario o SA (Sociedad Anónima)/SAS (Sociedad por Acciones Simplificad)** con reglamento de uso, con la intervención de una escribanía para protocolizar el régimen y prioridad de turnos a través de un motor de reservas

(app/web), más servicios de limpieza, seguro multirriesgo y expensas prorrateadas.

Para el experto inmobiliario **Lisandro Cuello**, la copropiedad representa una oportunidad de democratización del acceso al ladrillo. **“Hoy, que una vivienda de lujo cuesta cientos de miles de dólares, la cuestión ya no es solo tenerla, sino usarla y rentabilizarla”, afirmó.**

La copropiedad reduce la barrera de entrada, profesionaliza la administración y convierte al activo en algo viable para más personas.

Ventajas para pequeños inversores

Una de las **principales ventajas del modelo es que permite entrar al segmento de casas premium sin comprar todo el inmueble**. De este modo, se baja la barrera de entrada: el interesado adquiere una fracción, se convierte en copropietario y obtiene derechos similares de uso a los de un propietario completo.

Además, la gestión de la propiedad se vuelve más eficiente: **los gastos comunes se reparten entre varios**, mientras que un administrador o fideicomiso se encarga de reserva de semanas, mantenimiento y limpieza. En este sentido, la copropiedad ofrece una casa de lujo sin que su dueño tenga que ocuparse de todos los detalles operativos.

El uso exclusivo durante determinadas semanas del año es otro aspecto clave. El **modelo suele garantizar seis o más semanas de uso por año**, lo que permite al copropietario disfrutar del activo sin cargar todo el tiempo con los gastos de mantenimiento propios de una residencia completa.



Para muchos argentinos que no usan su casa todo el año, esta modalidad representa un ajuste inteligente. En **destinos como Cariló, Villa La Angostura o Bariloche, una casa completa puede valer varias centenas de miles dedólares**. Pero con copropiedad, se puede acceder al activo pagando solo una fracción del monto total, manteniendo estándares de calidad, ubicación y amenities bajo un régimen compartido.

Aspectos legales a tener en cuenta

El modelo tiene un gran atractivo, pero requiere estructura legal y operativa que garantice su éxito. Es **clave contar con un reglamento de copropiedad claro**, que establezca: porcentaje de participación, semanas de uso, administración de gastos, reventa de fracciones y mecanismos de resolución de conflictos.

Cuello advirtió que, sin este marco bien definido, el riesgo de disputas o pérdida de valor crece. “Si el reglamento no fija claramente quién usa cuándo, cómo se distribuyen los

gastos y cómo se liquida la participación, los roces son inevitables", aseguró. Por eso, los modelos más sólidos ya contemplan una administración profesional que libera al copropietario de tareas operativas.

Otro aspecto es la reventa de la fracción: **el copropietario debe tener la posibilidad de ceder su parte, aunque eso depende de cómo se haya establecido el régimen.** La división en semanas o porcentajes facilita la liquidez y la flexibilidad de uso.

Por otra parte, **el concepto de cohousing**, viviendas compartidas con áreas comunes y decisiones comunitarias, **se perfila como una variante que puede combinar convivencia, inversión y disfrute.** En este esquema, cada propietario dispone de su espacio privado, pero comparte infraestructura y costos con otros. Cuello observó que este tipo de propuesta puede aportar al modelo de copropiedad una nueva capa, más social y de comunidad.

Fuente: La Mañana de Neuquén.