

**DISCURSO DE INGRESO DEL ACADEMICO DE NUMERO
DE LA DE JURISPRUDENCIA Y LEGISLACION DE
BALEARES, BAJO EL TITULO:
«DE NUEVO SOBRE LA MULTIPROPIEDAD»**

EDUARDO MARTINEZ-PIÑEIRO CARAMES
NOTARIO

Multipropiedad. «Propiété de beacoup» dicen los franceses en la, para mí, más perogrullesca y, al mismo tiempo, más exacta síntesis que puede hacerse de esta nueva y novedosa figura jurídica, toda vez que en ella se recoge por definición, uno de sus requisitos «sine qua non»: sólo puede haber multipropiedad cuando muchos son propietarios de una misma cosa. Pero..., ustedes me dirán que esto no es nada nuevo, que el mundo jurídico ha reconocido desde tiempo inmemorial la posibilidad de que un mismo derecho subjetivo corresponda a varias personas conjuntamente, y por ello se nos ha hablado de titularidad múltiple o plúrima o simplemente de cotitularidad; e, hilando más fino, de cotitularidad refiriéndose a toda clase de derechos subjetivos y de comunidad si de derechos reales se trata.

Para que haya multipropiedad, para que haya novedad, debe ser necesario algo más. ¿Qué más? Todos parecemos estar de acuerdo en que este plus definidor es la idea del tiempo. Para que nos encontremos ante la multipropiedad es preciso que varios sean propietarios de una misma cosa (sea inmueble, sea mueble, vgr.: embarcaciones, sofisticados ordenadores, etc.), pero que su goce o disfrute esté demarcado en el tiempo: tú tienes derecho a usarla de tal a tal día cada año, cíclica y periódicamente durante X años o a perpetuidad; y yo, en las mismas condiciones, los días tales y cuales.

Si esto es así de sencillo ¿por qué se habla tanto de la multipropiedad?, ¿por qué tantos Congresos y tantas y tantas opiniones doctrinales?, ¿por qué

la multipropiedad está casi a diario en las páginas de los periódicos? Con la mano en el corazón creo que solamente hay una respuesta válida: «money, money, money».

La industria de la multipropiedad —quizás ya sea hora de que empecemos a utilizar la expresión anglosajona de «time sharing»— es un gran negocio y un gran negocio en manos de multinacionales. Según datos de la R.C.I. (Resort Condominiums International) —la más antigua organización de intercambios en la industria mundial de «timeshare», constituida en los EE.UU. en 1974 y con sede en Indianápolis— se espera que la inversión por construcción de apartamentos en régimen de multipropiedad en España hasta 1988 haya sido de cincuenta y nueve mil millones de pesetas, el total coste de promoción y venta de veintisiete mil novecientos millones y el de mantenimiento de tres mil ochocientos millones.

Estas multinacionales tienen exclusivamente una finalidad: la de repartir dividendos, y todo aquello que les suponga un obstáculo debe ser eliminado e intentan conseguirlo por cualquier medio lícito..., lícito en el sentido amplio con que se utiliza este calificativo en el campo de los negocios.

La Revista de la R.C.I., en su número de agosto de 1988, publica un tremendista artículo titulado «Catastrófico tratamiento del timeshare en España», y en el que, entre otras finezas, podemos leer: «A consecuencia de la posible introducción de una legislación controladora del tiempo compartido en España, esta industria está sentada encima de un volcán que puede entrar en erupción en cualquier momento y destruir el negocio (“the bussines”)»; «Los adversarios de la industria del timeshare en España —hoteleros, tour operadores y notarios— no desean nada más que ver la desaparición del tiempo compartido»; la utilización de la escritura pública es «muy cara y tiene pocos atractivos para el público a la larga, que nada sabe y nada quiere saber sobre las formalidades de la escritura, de la necesidad de los abogados o de los notarios o de los registradores... ésta es la razón por la cual la mayoría de los promotores hayan seguido el sistema del Club... sistema que es aborrecido por las autoridades españolas y, en particular, por los notarios y los registradores españoles. La razón es muy fácil de comprender: el sistema efectivamente extrae del país todas las actividades de marketing, todos los beneficios, todas las transacciones con terceros y la situación se considera muy insatisfactoria». ¡Como para estar dando saltos de alegría!

Creo que sobra cualquier comentario. Si a la seguridad de usuarios y consumidores se antepone el afán de lucro está dicho todo. Lo extraordinario —uno nunca agota sus posibilidades de asombro—, lo extraordinario, repito, es que luego el eurodiputado británico Mc Millan Scott ponga el grito en el cielo y a España en la picota denunciando en nuestro país una «cultura de la corrupción» y afirmando que los fraudes se producen por «la codicia de los

promotores, la evasión fiscal, la lentitud de la justicia, la indefensión de los compradores, la incompetencia de sus alcaldes y la pasividad del gobierno». ¿Ustedes lo entienden? Cuando se rumorea de que va a ser aprobada una Ley que evitará fraudes y abusos, la R.C.I. salta, pregona que se acaba el negocio, amenaza con retirar la inversión extranjera en España y recomienda veranear o invernar por otros lares. Y mientras no hay ley, el eurodiputado —miembro conservador del Parlamento de York— nos inculpa con la codicia de los promotores —¿de qué nacionalidad?—, la evasión fiscal —¿de quién?— y la indefensión de los compradores.

Y tras esta introducción un tanto anecdótica, que más que introducción me sirve de autojustificación para volver a hablar sobre multipropiedad, creo ha llegado ya el momento de centrar el tema, jurídicamente hablando.

Prescindo, consciente y deliberadamente, de intentar un concepto de multipropiedad. Y lo hago por la sencilla razón de que para mí no hay multipropiedad sino multipropiedades; o lo que es lo mismo, el término multipropiedad, timesharing, propiedad a tiempo compartido o el que se prefiera utilizar de entre los muchos que se conocen, no es unívoco, ya que con él estamos bautizando durante una o dos semanas cada año un apartamento concreto o un apartamento distinto cada temporada a través del «spacebank» o banco de espacios de tiempo totalmente computarizado, hasta la multipropiedad «stricto sensu» que confiere a cada multipropietario un verdadero derecho real inscribible con la facultad de usar de la cosa solamente durante el período específico de tiempo asignado a la cuota adquirida, pasando por la modalidad societaria, tan del gusto francés, el «direito de habitação» portugués y el multiarriendo suizo, ahora legalmente consagrado en Grecia.

Constreñido por el reloj —el tiempo también es «money»— repasemos las soluciones que la práctica ha ido elaborando entre nosotros para configurar la multipropiedad y que podemos sistematizar en dos grandes grupos: como derecho personal o como derecho real.

A) COMO DERECHO PERSONAL

Dentro de este grupo cabe, a su vez, diferenciar:

a) *Como simple pacto entre titulares* de cuotas indivisas de un inmueble o, en su caso, de un apartamento en régimen de propiedad horizontal. Es la modalidad más rudimentaria de construir algo semejante a la propiedad espacio-temporal. Nace cuando varios amigos se ponen de acuerdo, compran en proindiviso y pactan entre ellos los periodos en que cada uno de ellos haya de utilizar la casa, el chalet o el apartamento común.

Inconvenientes: falta de eficacia real de los pactos entre los copropietarios; posibilidad de ejercitar la «*actio communi dividundo*» pasando el plazo máximo de diez años o sus prórrogas, en su caso, por aplicación de la opinión dominante en orden a la interpretación de los art.^{os} 400, 401 y 404 del C.c. sin que de esta amenaza se pueda liberar el apartamento en régimen de propiedad horizontal buscando el amparo del art.^o 4.^o de la Ley 49/1960 sobre la materia, cuyo ámbito de actuación debe limitarse a los pisos o locales en proindivisión «para utilidad común de todos los propietarios»; y, por último, posibilidad de retraer por parte de cualquiera de los comuneros en caso de transmisión de una de las cuotas ex art. 1522 del C.c.

b) Construcción de la multipropiedad a través del *modelo societario o francés* (multipropiedad accionaria en terminología italiana). La nueva ley francesa 86-18 regula de nuevo la multipropiedad, como ya lo hizo su precedente 71-579, a través de las «*sociétés d'attribution*». El capital de la sociedad se divide en participaciones o acciones proporcionales al valor de las fracciones del inmueble a las que se refieren. La titularidad de una participación atribuye un derecho de estancia («*droit de séjour*»), limitado a un apartamento y a un periodo de tiempo prefijado; derecho de duración indefinida mientras la sociedad no se disuelva y su titular sea miembro de ella. Derecho de estancia que, con acierto, se califica como derecho no autónomo, personal y de carácter mobiliario.

Quizás sea curioso destacar que siendo los franceses los que tienen registrado el término «*multipropriété*» —concretamente a favor de la *Société des Grands Travaux de Marseille*— sean sus legisladores los más contrarios a la idea de propiedad. Así la nueva ley especifica que no es factible conferir en las sociedades de atribución ningún derecho de propiedad o cualquier otro derecho real en contrapartida en las aportaciones (art.^o 1.^o) y que en todo documento que constate la adquisición de participaciones o acciones de este tipo de sociedades deberá aparecer claramente que dicha adquisición sólo confiere la cualidad de asociado y no la de propietario del inmueble (art.^o 33). Incluso de prohíbe, en este mismo precepto, que en todo tipo de publicidad se utilice cualquier expresión que incluya el término propietario para calificar la cualidad de asociado.

El fallo fundamental de este sistema es la imposibilidad de acceso a la publicidad registral. A ello habrá que añadir además la posibilidad de que en Junta General se decida modificar el objeto social o el destino del inmueble y, lo que es más grave aún, la consecuencia de que los asociados se vean envueltos en la quiebra de la propia sociedad.

La posible aplicación de nuestro Derecho de esta solución encuentra el gran obstáculo de la finalidad lucrativa como fin principal y directo del contrato (art.^{os} 1665 C.c. y 116 de C. de Co). De todos es sabido que las expresiones

«partir entre sí las ganancias» y «obtener lucro», que, respectivamente utilizan los preceptos citados, pueden ser interpretadas en forma restrictiva, amplia y amplísima, eliminando esta última la finalidad lucrativa y aceptando las sociedades de objetivos benéficos, culturales o similares. Sin poder entrar en más detalles réstanos decir que particularmente me inclino por la tesis restrictiva en base a la propia y verdadera voluntad de los multipropietarios que lo que desean es adquirir la propiedad del apartamento chalet y no la titularidad de una acción. No es más que la antigua «*affectio societatis*» romana, reiteradamente aceptada por nuestro T.S.

c) *Sistema típicamente inglés o sistema de club*. Es indudablemente el más expandido y el que la famosa R.C.I defiende a capa y espada y nos quiere imponer aunque sea un calzador. El Club puede ser de propietarios o de socios. En el primer caso (proprietary club), el promotor retiene la titularidad de la explotación y confiere la cualidad de socio del club a los compradores de tiempo parcial (timeshare purchasers), a quienes se les provee de un certificado de socio (membership certificate) para justificar su titularidad. Estos miembros solamente tienen un derecho personal (contractual right) que les faculta para usar las propiedades del Club.

En el supuesto de Club de socios (members Club) o bien el promotor se convierte en miembro fundador y transfiere la titularidad de la explotación a un «trustee» para el beneficio de los socios normales del propio club y a quienes se les entrega un bonito certificado como justificante de sus derechos, o alternativamente el promotor incorpora socios, con reserva del derecho de admisión y el de asignar a cada nuevo miembro uno de los periodos de tiempo disponibles.

B) LA MULTIPROPIEDAD COMO DERECHO REAL

Si, de acuerdo con la doctrina dominante, los derechos reales se caracterizan por ser inmediatos y absolutos, frente a los personales que son mediatos y relativos, y si, además, los primeros pueden buscar el amparo del Registro de la Propiedad (ex-art.^{os} 2.º L.H. y 4.º de su Reglamento), lo que está vedado, salvo honrosas y escasas excepciones, a los segundos, a nadie debe extrañar que los profesionales del Derecho prefiramos configurar la multipropiedad como derecho real, dando así mejor satisfacción a los intereses en juego, tanto de los promotores como de los adquirentes.

Las principales construcciones propuestas son:

a) *Derechos reales limitados o restringidos*. Se manejan las ideas de servidumbre —ya sea personal (atribución al multipropietario, con eficacia real, del derecho a utilizar un apartamento o chalet, perteneciente a un propietario

distinto, durante un periodo de tiempo al año; lo que encajaría en el art.º 531 C.c. y en el principio de libertad del 594 del mismo cuerpo legal) o real (como servidumbre voluntaria discontinua atípica ex-art.º 594 C.c. y que sería recíproca a favor y sobre cada fracción espacio-temporal), y las de derecho de usufructo o de habitación.

La posibilidad de la servidumbre encuentra su gran dificultad en el principio «nemini res sua servit»; el usufructo además de su naturaleza temporal y el derecho de habitación en estos mismos caracteres, en su intransmisibilidad o, cuando menos, su dudosa transmisibilidad (art.º 525 C.c.) y su no hipotecabilidad (art.º 108.3 L.H.).

b) *Propiedad dividida o comunidad prodiviso*. Hay propiedad dividida cuando los aprovechamientos de una misma cosa pertenecen a dos o más personas, pero no de una forma alicuota o proporcional (copropiedad), sino perteneciendo a una persona ciertos aprovechamientos y a otra otros distintos. Quizás convenga recordar el clásico ejemplo del padre que lega un caballo a dos hijos; a uno, para pasear y al otro, para que, en época de recolección, lo utilice para las labores agrícolas. Aquí no hay copropiedad; si la hubiera se servirían los dos del caballo para todos y los mismos fines; ni tampoco hay un derecho limitado, sino que ambos son igualmente dueños, tienen, por tanto, por igual todos los derechos que integran la propiedad, sólo que los ejercitan y los usan para un fin distinto.

Los que se inclinan por esta posición mantienen que en la multipropiedad hay una concurrencia de varios derechos cualitativamente iguales sobre una misma cosa o entidad física (objeto mediato); que tal concurrencia genera un conflicto de intereses que se resuelve, no atribuyendo distintos aprovechamientos materiales a uno y a otro titular, sino atendiendo a un criterio meramente temporal mediante la atribución de periodos de tiempo para el disfrute de todos los aprovechamientos que el objeto mediato puede ofrecer. De esta forma el periodo de tiempo, en definitiva el tiempo, se convierte en el objeto inmediato del derecho de los multipropietarios.

La dudosa admisibilidad en nuestro Derecho positivo de la comunidad prodiviso —no olvidemos que el sistema C.c. es el de la comunidad romana o indivisa— y el que no aceptemos que el tiempo pueda ser objeto de derecho, nos llevan a rechazar esta interesante construcción.

c) *Comunidad proindiviso, por cuotas o de tipo romano*. Para que exista este tipo de comunidad es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos: 1.º Pluralidad de sujetos llamados de un modo simultáneo; 2.º Unidad de objeto; 3.º Identidad cualitativa de cada titularidad, aunque puedan ser cuantitativamente diferentes.

Entendemos que estos requisitos no se cumplen en la multipropiedad. Hay *unidad de objeto*, en el sentido de que los derechos de los multipropietarios recaen sobre la totalidad del piso, apartamento o chalet. Y, por último, dichos derechos son *cualitativamente iguales* puesto que todos sus titulares gozan de las mismas facultades de uso, goce y disposición, con independencia de la duración, más o menos larga, de los distintos periodos (diferencia cuantitativa).

Tres grandes obstáculos se oponen de nuestro Derecho positivo a la construcción de la multipropiedad como comunidad proindiviso: el *uso solidario*, la *acción de división* y el *retracto de comuneros*.

El *primero* (uso solidario) es el de menor entidad, ya que si bien en principio parece desprenderse del art.º 394 C.c., no es menos cierto que la doctrina está de acuerdo en que el respeto al derecho de los demás podrá determinar que el uso deba limitarse en proporción a la cuota (ex-art.ºs 393 y 399 C.c.) y por ello, si bien el goce inmediato y simultáneo de todos los copropietarios sobre la cosa debe ser considerado como el mejor y más conveniente, en aquellos casos en que no sea posible será necesario regularlo de modo distinto y desde antiguo está aceptado el uso por turnos o tandas que permite un uso sucesivo y completo sobre una cosa, pero limitado en cuanto al tiempo. Más de un texto en este sentido cabe encontrar en el Digesto y sin necesidad de retroceder tanto en el tiempo bástenos recordar las comunidades de aguas extendidas por toda nuestra geografía en mi Galicia natal la institución del «muíño de herdeiros» —art.º 93 de su Compilación—.

El *segundo punto* conflictivo es la *acción de división*. El art.º 400 C.c. proclama que nadie está obligado a permanecer en la comunidad; que cada propietario puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa; y que el pacto de indivisión sólo será válido por el tiempo determinado que no exceda de diez años, prorrogable por nueva convención.

Si, con la postura que podemos denominar clásica, entendemos que este art.º 400 es de orden público y, por tanto, imperativo y que no admite pacto en contrario, la configuración de la multipropiedad como comunidad proindiviso nos estaría vedada.

Frente a esta tesis la más moderna doctrina afirma que no todas las situaciones de comunidad son peligrosas ni antieconómicas. Que hay comunidades y comunidades, y que en algunos supuestos la comunidad favorece los intereses de los condueños mejor que la propiedad individual. Ejemplos: calles y caminos comunes, las aguas, la medianería, los panteones familiares, las casas por pisos y, ahora, la multipropiedad. Sobre esta base algunos autores admiten un tipo de comunidad, equidistante entre la típica proindiviso romana y la sociedad civil, que denominan «comunidad social» y que caracterizan por su origen (nacer por pacto y ser, por tanto, comunidades queridas, buscadas

y reglamentadas por los propios partícipes) y su fin colectivo (fin común a todos y que sirve para proporcionar a los cotitulares una utilidad conjunta que es superior a la resultante de la suma de las utilidades individuales). Para otros, la «ratio» del art.º 400 C.c. no es el de que el mantenimiento de la comunidad sera perjudicial en sí mismo, sino en tanto en cuanto limita la circulación de los bienes. Por ello, en aquellos supuestos en que haya dificultades para negociar una participación indivisa, la acción de división es necesaria. Por el contrario, cuando en la realidad social se ha desarrollado una comunidad que no es indeseable, sino a la inversa, los partícipes en ella obtendrán fácilmente la negociación de sus partes indivisas, incluso con mayor facilidad que la de la cosa en su conjunto por todos. Y esto es precisamente lo que sucede en la multipropiedad y éste es su origen y fundamento: es más fácil vender una cuota que confiere el derecho a disfrutar de un apartamento o chalet durante un periodo determinado, que vender el pleno dominio del total inmueble.

Así entendido el art. 400 nos es posible independizar el párrafo 1.º del art.º 401 del propio C.c. —no se permite exigir la división, cuando de hacerla la cosa resulte inservible para el uso a que se destina— del art.º 404 —cuando la cosa fuere esencialmente indivisible y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio—. Y de esta forma el art.º 401 no solamente excluirá la división material, sino también la económica y jurídica (la venta de la cosa común).

Creemos haber demostrado la posibilidad de que en nuestro Derecho se excluya la acción de división siempre que al dividirse la cosa ésta resultare inservible para el uso a que se ha destinado. Y dado que en la multipropiedad hay un uso especial para el que se ha destinado la cosa «ab initio» —el uso, por tandas o periodos— estimamos válido el pacto de indivisión sin limite de tiempo.

Esta posibilidad, unida a la exclusión del retracto de comuneros, ha sido admitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su conocida Resolución de 18 de Mayo de 1983, sobre la base de diferenciar entre comunidades incidentales (caracterizadas por su inestabilidad y origen involuntario) y comunidades funcionales (nacidas de pacto y con la finalidad de alcanzar un destino común que, en tanto subsista, no permitirá el ejercicio de la acción de división sin el acuerdo unánime de los copartícipes, pues ello supondría la destrucción de la comunidad realmente querida). Lo fundamental —según indica esta Resolución— es que la comunidad responda a un fin lícito por estar insita en la realidad social de nuestra época. El encaje de lo expuesto en la multipropiedad no merece ni siquiera ser destacado.

El *último obstáculo* es el del *retracto de comuneros* (art.º 1522 C.c.). He mantenido, y sigo haciéndolo, que este retracto, no es una traba para configu-

rar la multipropiedad como comunidad proindiviso. La existencia del retracto no impide la transmisión de la cuota, sino que su juego la única consecuencia que produce es dar preferencia para su adquisición a otro multipropietario frente a un extraño (art.º 1521 C.c.), lo que incluso, por la mecánica de la ley de la oferta y la demanda, puede beneficiar la multipropiedad. en todo caso, y si se estima que perturba, cabe excluirlo por pacto siendo de aplicación los mismos argumentos que hemos utilizado al hablar de la «actio communi dividundo», el art.º 6.º 2 del C.c., y los art.ºs 392 y 1255 del mismo cuerpo legal —que son los que invoca la citada resolución de 18 de Mayo de 1983—.

Personalmente considero que la multipropiedad encaja perfectamente dentro del marco de la comunidad proindiviso o por cuotas de tipo romano, tipificada, como no podía ser menos, por una serie de notas o requisitos (origen, duración, fines y organización) que nos permiten calificarla de copropiedad atípica. Copropiedad atípica que vendrá regulada por los pactos de las partes —generalmente unilaterales del promotor— dentro de los límites o marco del Título III del Libro II de nuestro C.c. sobre la comunidad de bienes (art.ºs 392 a 406) y a la que cabrá aplicar por analogía, o si seprefiere por vía de integración, las normas de la ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, la cual —como se ha escrito recientemente— mientras el legislador no promulgue un cuerpo normativo específico entrará en liza como cuerpo básico o código de la propiedad inmobiliaria plural, al igual que ya lo ha hecho respecto de las urbanizaciones privadas, también llamadas propiedades horizontales tumbadas o, simplemente, propiedades más horizontales (S.S. de 13 de Noviembre de 1985 y 28 de Mayo de 1986).

Y habiéndonos definido ya para nosotros la configuración ideal de la multipropiedad, repasemos desde este punto de vista su *estructura*, centrándonos en la multitud inmobiliaria.

1. Elementos

a) *Personales*. En principio cabe diferenciar la figura del promotor (que es quien crea y moldea su multipropiedad) y la de los multipropietarios (o adquirentes de la cosa u objeto de la multipropiedad). El primero está destinado a desaparecer, lo que sucederá cuando haya vendido íntegramente todas las cuotas indivisas, si bien es posible que intente permanecer en escena reservándose facultades de administración.

Al lado del promotor-vendedor y de los multipropietarios-compradores alcanza una gran importancia en el tiempo compartido la figura del administrador, aunque «stricto sensu» no sea un elemento personal de la multipropiedad. Toda la doctrina, tanto patria como extranjera, destaca el papel estelar del administrador, habiéndose llegado a afirmar que sin administrador el

«time sharing» no puede sobrevivir. Lo que ha ocurrido, sin embargo, es que este papel se ha supervalorado y se han atribuido al administrador omnímodos poderes, lo cual ha provocado abusos y reacciones frente a estos abusos. La doctrina norteamericana y las últimas reformas legislativas en este país vienen a restringir estos poderes y están encaminadas a permitir que los multipropietarios puedan ejercitar en medida relevante el autogobierno.

La elección del administrador y la duración del cargo plantean problemas en los que no podemos detenernos. Por señalar algunos destaquemos respecto a la elección el de la validez o nulidad de la cláusula en la que el promotor se reserva la facultad de designación; y en orden a la duración, las dudas sobre la licitud de la autodesignación que a su favor se hace el promotor-vendedor en tanto no esté totalmente enajenado el complejo.

Las facultades del administrador forzosamente han de ser amplias y referidas tanto a las zonas o elementos comunes a los apartamentos privativos. Lógicamente deberán asignársele facultades en orden al cuidado, limpieza, conservación y reparación; pago de impuestos, contribuciones y gastos; nombramiento, dirección, vigilancia y despido del personal necesario para el buen funcionamiento del conjunto; contratación de suministros y seguros; renovación de lencería, mobiliario, etc. etc. Incluso se ha propugnado la atribución de facultades cuasi-arbitrales.

b) *Reales*. Tal y como configuramos la multipropiedad su objeto es único, ya sea una vivienda unifamiliar asilada o un apartamento integrado en una propiedad horizontal normal o tumbada. Lo que se adquiere en la multipropiedad es una cuota parte de un inmueble; el multipropietario es titular de un derecho real de propiedad que recae directamente sobre un inmueble. El objeto de la multipropiedad no es el tiempo o el periodo de tiempo durante el cual se puede usar y disfrutar del inmueble. El tiempo afecta únicamente al ejercicio del derecho, no es el objeto del derecho. La teoría de la propiedad cuadrimensional es atractiva y sugerente, pero para nosotros artificiosa e innecesaria.

También hay que considerar objeto de la multipropiedad al mobiliario adecuado para el uso y disfrute del apartamento. En este sentido, con más precisión cabría concluir que el objeto de la multipropiedad es realmente un apartamento amueblado, debiendo los «muebles» considerarse como inmuebles (criterio de destino de los n.º 4.º y 5.º del art.º 334 C.c.).

c) *Formales*. Ante la carencia de regulación legal deben regir los principios generales de nuestro ordenamiento jurídico, concretamente el de la libertad de forma de los art.ºs 1278 a 1280 del C.c.

El nacimiento de la multipropiedad será a través de un acto de voluntad, normalmente de carácter unilateral e intervivos. Así el promotor, dueño del

complejo o del inmueble, al declarar la construcción y parcelarla horizontalmente o bien después, decide vender alguna o todas las partes determinadas con sujeción a un régimen específico de uso y aprovechamiento individual por periodos de tiempo prefijados. Al efecto redactará los pertinentes estatutos. De esta manera que proyectada, predibujada, la multipropiedad que realmente nace desde el momento que el promotor haya dispuesto de alguna de las cuotas representativas de un turno.

La *adquisición* puede tener lugar por cualquiera de los modos admisibles en Derecho, normalmente derivativo. En estos contratos, que serán del tipo de adhesión, se contiene la aceptación y sumisión expresas a los estatutos y régimen preestablecidos.

Conviene no olvidar la plena aplicación, dada la situación de preponderancia de la voluntad del promotor, de la ley 26/1984, General para la defensa de los Consumidores y Usuarios.

La *disciplina o regulación* del tiempo compartido está contenida en los estatutos que, por analogía con la propiedad horizontal, son inscribibles en el Registro de la Propiedad, formando un todo unitario sin distinción entre pactos obligacionales y reales, y que afectarán en consecuencia a los terceros.

Y ya que hemos mentado al Registro de la Propiedad aprovechamos la ocasión para aludir a la inscripción de la multipropiedad. La vía de acceso de los especiales pactos que delimitan la figura de la propiedad por turnos puede encontrarse en el art.º 7.º del R.H. (que permite la inscripción de cualquier acto o contrato de trascendencia real que... modifique, desde luego..., algunas de las facultades del dominio), así como en el n.º 6 del art.º 51 del propio Reglamento.

Si la multipropiedad es de un gran complejo y se incardina dentro de un régimen de propiedad horizontal, si la inscripción del inmueble en su conjunto, de sus distintas partes determinadas y de las distintas cuotas representativas de los diferentes turnos se inscribiesen bajo un solo número (no olvidemos el criterio de la nitidez de los asientos, multiplicándose las inscripciones hasta límites que harían muy penoso seguir la verdadera historia jurídica de la finca. Para solucionar este problema la doctrina ha propuesto la inscripción en folio especial de cada una de las distintas titularidades referidas a los periodos de tiempo de utilización adquiridas por cada multipropietario con las correspondientes notas marginales de referencia a la inscripción de la finca matriz. Para ello se ha buscado apoyo en las disposiciones de nuestra legislación hipotecaria sobre comunidades de aguas y propiedad horizontal (art.º 8.º, n.º5 L.H. y 66 de su Reglamento) y también en el art.º 68 del propio Reglamento sobre inscripción de cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos.

2. Contenido

Está integrado por el conjunto de derechos y obligaciones de los multipropietarios. Si hemos concluido que la multipropiedad es un supuesto especial de condominio, las facultades que la conforman serán las mismas que las que integran el derecho de dominio, o sea: posesión, uso y disfrute, conservación, disposición y administración.

a) *Posesión*. En la multipropiedad, donde el uso está dividido en periodos o turnos, los multipropietarios son todos poseedores de la integridad de la cosa en todo momento. Durante el turno correspondiente el titular de éste asume el hecho posesorio, mientras los demás no por ello dejan de ser poseedores, derivando su posesión de la circunstancia de ser todos copropietarios. La posesión se desdobra de modo semejante a la posesión mediata e inmediata.

Si esto es así, cabe afirmar en tema de legitimación para el ejercicio de las acciones interdictales:

– que cada multipropietario estará legitimado frente a terceros en defensa del interés común de la comunidad,

– que el multipropietario que esté de hecho poseyendo en el uso y ejercicio de su turno estará legitimado frente a terceros para actuar en propio interés para repeler cualquier perturbación posesoria,

– y que entre copropietarios —por ende entre multipropietarios— cabe el ejercicio de la acción por despojo o interdicto de recobrar. es más dudosa, sin embargo, la posibilidad de utilizar el interdicto de retener para oponerse a la perturbación o inquietación originada por la extralimitación en el uso por parte de algún poseedor. Duda que en materia de multipropiedad resolvemos con respuesta a favor, ya que la cuota queda concretada en el uso del apartamento durante un periodo determinado y no es necesaria la indagación sobre el título de cotitularidad, que es lo que excede de la función del juicio posesorio.

b) *Uso y disfrute*. Demostrada ya la posibilidad del uso por tandas o periodos, sólo nos resta añadir:

– que es fundamental la delimitación del turno de cada multipropietario lo cual se suele hacer adscribiendo a cada participación un periodo de tiempo, normalmente semanal, que puede ser especificado en los estatutos o incorporando un calendario para veinte o treinta años.

El turno puede ser fijo; combinación de semanas fijas y separadas; semanas rotativas; intercambio de semanas (to swap) o incluso intercambio con otros multipropietarios pertenecientes a la misma organización (worldwide exchange a través del spacebank),

– que es imprescindible reservar determinadas cuotas para poder realizar labores de entretenimiento, conservación y, en su caso, de mejora. Las denominadas «cuotas congeladas»,

– que es fundamental articular con claridad la obligación de devolver el inmueble al final de cada periodo. En la extralimitación en el uso radica uno de los mayores peligros de la multipropiedad. De momento sólo cabrá establecer sanciones pecuniarias exigiendo un depósito previo en metálico elevado. Confiar en las acciones interdictales, rapidez de la justicia o en la urbanidad de los semejantes, nos parece una perfecta utopía,

– y, por último, que es también esencial el usar el inmueble conforme a su destino.

c) *Conservación.* Del art.º 395, párrafo 1.º, del C.c. se desprende el derecho de cada comunero a realizar por sí solo los actos necesarios para la conservación de la cosa, y la facultad, una vez llevado a cabo al acto de conservación, para reclamar a los demás su contribución en aquellos gastos y en proporción a sus respectivas cuotas ex-art.º 393 C.c.

Por gastos de conservación entendemos no sólo los necesarios para el adecuado destino de la cosa, sino también los dirigidos a mantenerla útil y productiva al servicio del derecho al que está afectada. Y dadas las especiales características de la multipropiedad —singularmente su destino turístico— habrá que incluir como tales los relativos al funcionamiento y conservación de las instalaciones deportivas o de recreo de los que suelen estar dotados este tipo de complejos.

En los estatutos suele ser habitual la diferenciación entre los gastos relativos al uso y disfrute del apartamento en cada período (electricidad, gas, pequeñas reparaciones, etc.), cuyo pago se exige individualizadamente al final de la ocupación, y los comunes del complejo (jardinería, seguros, administración etc.) para los que se prevé la elaboración de un presupuesto anual y cuyo pago debe realizarse antes de una determinada fecha.

La cláusula en la que se sanciona la falta de pago con la pérdida del derecho a la utilización del apartamento es de dudosa validez. Personalmente nos inclinamos por su admisibilidad siempre que figure en los estatutos.

d) *Disposición.* La posibilidad de que el multipropietario pueda disponer de su cuota es una mera consecuencia de su cualidad de propietario y es, al mismo tiempo, imprescindible para una buena oferta y una mejor demanda.

Los estatutos son muy expresivos en este punto y cuidan de destacar que la titularidad de la cuota y el uso del apartamento durante el período ajeno a ella pueden ser transmitidos libremente por actos intervivos o mortis causa;

incluso se prevé la posibilidad de ceder a un tercero el uso por vía de arrendamiento y la permuta de cuotas-períodos.

La hipoteca del derecho del multipropietario será perfectamente posible desde el momento en que se haya abierto un folio especial para cada cuota. En otro caso, habrá que acudir a la solución de constituir una sola hipoteca sobre todo el apartamento —hipoteca solidaria— sin necesidad de distribución entre los distintos derechos de conformidad con los art.^{os} 123 L.H. y 218 de su Reglamento.

Se ha dicho que la hipoteca del derecho del multipropietario presenta el inconveniente, común a todas las hipotecas de cuotas indivisas, derivado de los efectos retroactivos de la división previstos en el art.^o 399 C.c. Por mi parte he estimado que esta postura se queda a mitad de camino y que si bien es cierto que cuando la cosa común se divida el derecho del acreedor hipotecario quedará limitado a lo que se adjudique el condueño-deudor, no es menos cierto que sin necesidad de llegar a la división el acreedor puede ver satisfecho su derecho, bien adjudicándose personalmente el derecho hipotecado (la cuota con su período anejo) o bien resarciéndose con el importe que un tercero haya satisfecho en el remate de esa parte o derecho. No aceptar esta solución supondría un duro revés para la multipropiedad al cerrársele la posibilidad de acudir al crédito.

e) *Administración*. Engarzándose habitualmente la multipropiedad en el régimen de propiedad horizontal, cabe diferenciar entre administración del apartamento y administración del complejo.

La aplicación del art.^o 398 C.c., referido a la administración del apartamento, parece indiscutible: los acuerdos se adoptarán por mayoría y esta mayoría es real o de intereses. Todos los multipropietarios tienen, pues, el derecho a intervenir en la administración de su apartamento; derecho que podrán ejercitar administrando todos y decidiendo por mayoría los desacuerdos, o bien designando, también por mayoría, un administrador (copropietario o extraño).

Por lo que se refiere a la administración del complejo nos remitimos a lo antes dicho sobre el administrador al hablar de los elementos personales de la institución que examinamos.

Desde el punto de vista de los diferentes ordenamientos jurídicos, que separamos, la multipropiedad está regulada en EE.UU., (donde hay multitud de Estados con Leyes propias y, además, dos leyes modelo; la Uniform Real Estate Time Sharing Act —URETSA— y la ALDA/NARELLO ACT elaborada conjuntamente por The American Land Development Association y The National Association of Real Estate License Law Officials), en Francia (a través de las

ya citadas «sociétés d'attribution», ley 86-18, de 8 de Enero); en Grecia (Ley 1652, del 14 de Octubre de 1986); y en Portugal (D.Ley n.º 355/1981, de 31 de Diciembre, reformado el 4 de Octubre de 1983 por otro D.Ley, el n.º 368).

Sabemos también que en Argentina no hay ninguna Ley aprobada aunque en dos recientes trabajos se haya afirmado lo contrario. A través de contactos directos con escribanos del otro lado del Atlántico conocemos que hay un proyecto legislativo que está meramente presentado para su estudio y que en la Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial —sancionada por la Cámara de Diputados y en estudio por la de Senadores— el proyectado art.º 2715 permite la indivisión forzosa cuando la división fuere nociva y «mientras subsista el sistema, en el supuesto de constitución de condominio sobre un conjunto de cosas, con asignación a los condóminos de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados».

Igualmente hay un Anteproyecto en Italia —elaborado por la Comisión Irti— y otro en Méjico para incluir en los Códigos de los Estados Guerrero y Quintana Roo.

¿Qué sucede en España? A pesar de los diferentes «achuchones» parlamentarios internos, de la propuesta de resolución aprobada por el Parlamento Europeo los días 28 y 29 de Septiembre de 1988 de la que ha sido ponente nuestro Diputado y Catedrático de Derecho civil Manuel García Amigó, y de la campaña orquestada por la prensa, de momento sólo contamos con varios Anteproyectos. De entre ellos el de público conocimiento es el publicado en la Actualidad Civil (n.º 39, 30 de Octubre de 1988).

Lo pasamos por alto por razones de tiempo y vamos a hacer referencia a otro de mucha mayor extensión que el anterior (33 largos artículos) y que parece ser, en estos instantes, el favorito.

Sus ragos fundamentales son:

– encaje de la multipropiedad en el campo de los derechos reales. En el régimen de multipropiedad —dice el art.º 1.º a modo de definición— se asigna la propiedad del edificio a diversos propietarios de modo que cada uno de los apartamentos o locales, con su mobiliario y enseres, pertenece a varios partícipes y cada uno de éstos tiene el disfrute exclusivo del apartamento o local durante cierto período del año;

– sumisión obligatoria a la nueva Ley y supletoriamente a las reguladoras de la propiedad horizontal, de tal forma que se entenderán sometidas a esta Ley las operaciones que, directamente o en formas societarias, empleen términos que no excluyan que el adquirente pasa a ser titular, sobre un piso o local determinado, de un derecho económicamente análogo al derecho de goce excluyente y periódico regulado en la presente ley, pudiendo cualquier adquirente exigir la constitución en forma de multipropiedad (art.º 3.º 1);

– aplicación retroactiva de la nueva normativa a las multipropiedades ya existentes (Disposición Transitoria);

– proclamación de la exclusiva competencia de los Tribunales españoles y de la ley española en todas las operaciones que tengan por objeto inmuebles situados en España (art.º 3.º 3);

– admisión de dos clases de multipropiedad: con servicios por precio alzado, en cuyo caso la entidad transmitente u otra resulta obligada a la prestación de los servicios esenciales a cambio de un precio global; o con servicios por administración, supuesto en el que los servicios se presten por cuenta de los partícipes por el administrador de la multipropiedad (art.º 4.º);

– exigencia de documento público e inscripción en el Registro de la Propiedad para la multipropiedad quede válidamente constituida (art.º 5.º, p.º 1.º);

– enumeración imperativa de las circunstancias que debe contener el título constitutivo relativas a los periodos de disfrute, a la prestación de los servicios y a la organización (art.º 5.º, p.º 2.º);

– reconocimiento expreso del poder dispositivo de cada titular sobre su periodo, tanto por actos inter vivos como mortis causa (art.º 6.º 1);

– la determinación de los órganos de la multipropiedad: juntas de propietarios, generales o especiales; Presidente de la Comunidad; el Administrador; y el Secretario (art.º 10 y ss.);

– cuidadosa regulación del cargo de administrador, con enumeración de sus derechos y obligaciones, y sujetándolo a la inspección de las autoridades de Turismo (art.º 16 y ss.). Entre sus derechos podemos destacar, con asombro, que se le atribuye la posesión del edificio y de cada una de sus partes; que tendrá la llave de todas ellas; y que la detención de un propietario inmediatamente después de terminar su periodo de goce exclusivo podrá ser reprimida como acto de fuerza, incluso por la Autoridad Gubernativa;

– la precisión de que las Sociedades de servicios han de ser anónimas con un capital superior a cien millones de pesetas, desembolsado, al menos, en un 50%; su objeto exclusivo ha de ser la promoción, construcción y venta de edificios en régimen de propiedad horizontal o de multipropiedad y la prestación de los servicios a estas comunidades por precio alzado o por administración; sus administradores habrán de tener su residencia en España; y estarán sujetas a la inspección de las autoridades de Turismo (art.º 29).

Las Sociedades de Administración podrán ser anónimas o limitadas; su capital deberá ser superior a cinco millones de pesetas; y su objeto sólo la prestación de servicios, a precio alzado o por administración, a las comunidades inmobiliarias en régimen de propiedad horizontal o de multipropiedad (art.º 30);

– no se olvida, por último, la ley de la protección de los usuarios y consumidores, dedicando a ellos los artículos 31 a 33. El 32 concretamente señala que «las personas responsables de las ventas u otras operaciones que tengan por objeto la propiedad por periodos o derecho real análogo del disfrute sin constituir antes la multipropiedad de acuerdo con la presente Ley incurrirán en el delito de estafa».

Como todo Anteproyecto el esbozado es susceptible de múltiples mejoras que estamos seguros se lograrán con una miaja de buena voluntad. Lo que hace falta es que vea pronto la luz para que así los profesionales del Derecho tengamos donde aferrarnos, se alcance la mayor seguridad jurídica posible y en el futuro sean imposibles titulares como el aparecido en el Herald Tribune que, con motivo del citado informe Mc. Millan, nos obsequia con un «turístico» slogan: «Cuando los castillos en España resultan ser chabolas».

¡He dicho!