

CONTESTACION AL DISCURSO DE EDUARDO MARTINEZ-PIÑEIRO CARAMES

ANDRES RULLAN CASTAÑER
ABOGADO

INTRODUCCION

En todo el discurso que acabamos de oír, Eduardo Martínez-Piñeiro Carames no se ha referido a su monografía que lleva el *equivoco* título: «RESOLUCIONES NOTARIALES AL FENOMENO DE LA LLAMADA MULTIPROPIEDAD O PROPIEDAD A TIEMPO COMPARTIDO».

Fue escrita como Ponencia presentada a la III Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada en Palma en Junio de 1987.

Si he dicho que el título es equivoco es porque, siendo una obra de 152 páginas, sólo seis de ellas, que integran la Tercera Parte del libro, se dedican a las «Soluciones notariales». El autor se excusa, al final, con estas palabras: «Según íbamos desgranando esta Ponencia íbamos adquiriendo plena conciencia de que nuestro cerebello no daría para más, y que esta Tercera Parte de la misma, que habíamos programada *ab initio*, se estaba quedando sin contenido, ya que las soluciones las íbamos proponiendo en cada uno de los puntos examinados».

¿Qué significa esto? Que el autor se entusiasma de tal manera con el tema de la multipropiedad, que lo dejó agotado en la Primera y Segunda Parte de su monografía. En la Primera Parte estudió a fondo el Derecho comparado, ofreciendo al lector una panorámica de la legislación extranjera y de la regulación, en la práctica, de la multipropiedad en los distintos países, con las di-

ferencias existentes entre ellos, explicadas atinadamente por sus raíces históricas. En la Segunda Parte, se adentró en el análisis exhaustivo de las construcciones jurídicas elaboradas por la doctrina de nuestro País, que agrupó en dos grandes apartados, el de aquellos autores que consideran la multipropiedad como un derecho personal, y el de aquellos otros que la consideran como un derecho real. Al exponerlas y comentarlas resaltó las ventajas e inconvenientes de unas y de otras construcciones.

A través de este análisis Martínez-Piñero llegó a la conclusión de que la construcción más conveniente es la que concibe a la multipropiedad como derecho real, por ser dice, la que «satisface mejor los intereses en juego». Finalmente, tras un apurado y certero estudio de los preceptos del C.C. llegó a otra conclusión importante, según la cual la solución considerada, por él, más ventajosa es, precisamente, la copropiedad proindiviso de nuestro Código Civil.

¿Por qué, entonces, si la monografía es tan completa, su insistencia, hoy, sobre el tema? El mismo lo ha explicado: la monografía es de Junio de 1987. Desde entonces han saltado a la prensa internacional abusos cometidos por los promotores, atribuidos a la carencia de leyes específicas que resuelvan los nuevos problemas que plantea la multipropiedad. También se han elaborado en nuestro País dos anteproyectos de Ley, y el Parlamento Europeo tiene en estudio una Directiva que podría unificar el Derecho de los Estados Miembros de la Comunidad.

Es en este momento crítico y este escenario que el autor del Discurso ha considerado oportuno airear y ampliar algunos aspectos de sus conclusiones anteriores, al objeto de que sirvan de sólido arranque de la nueva ley española y de que ésta se tenga en cuenta en la proyectada Directiva Comunitaria.

Consideradas estas perspectivas, muy difícil me lo ponía Martínez-Piñero para contestarle. Para hacerlo he tenido que empezar por el principio, o sea, por la sociología de la multipropiedad.

¿COMO ES, DE HECHO, UNA MULTIPROPIEDAD?

La examinaremos desde dos perspectivas.

Primera perspectiva: ¿Cuántos multipropietarios la integran?

La contestación que demos a esta pregunta será rica en consecuencias.

Consideremos el supuesto muy simple de un complejo de 25 apartamentos

Supongamos que este complejo, por razones de situación o de clima, está proyectado para cerrar durante tres meses en invierno, por cuya razón no se

venderán los períodos correspondientes a estos tres meses. Descontemos, por tanto, 12 semanas. Quedan 40 por vender.

Si estos apartamentos se venden por períodos de una semana —supuesto normal, según Martínez-Piñero—, el complejo tendrá 1.000 multipropietarios, resultado de multiplicar los 40 períodos por los 25 apartamentos.

Si se hace la misma operación por períodos de 2 semanas, el complejo tendrá 500, resultado de multiplicar 20 períodos por 25 apartamentos.

¿Cuántos multipropietarios estarán presentes en el complejo en cualquier momento, y también cuando se haya de celebrar una Junta General? Tantos como apartamentos tiene el complejo, o sea 25. Estarán ausentes, en sus respectivos países, los otros 475.

Consideremos, ahora, un complejo de 100 apartamentos

Supongamos que se venden períodos de *una semana*. El complejo tendrá 4.000 propietarios, que es el número resultante de multiplicar los 40 períodos por los 100 apartamentos.

Supongamos, ahora, que se venden por períodos de 2 semanas. El complejo tendrá la mitad que en el caso anterior, o sea, 2.000 propietarios.

¿Y cuántos multipropietarios estarán presentes en el complejo en el momento de convocarse una Junta General? Tantos como el número de apartamentos, o sea 100 multipropietarios. Estarán ausentes 3.900 si el total es de 4.000; y 1.900 si es de 2.000.

Para concluir con las abstracciones, consideremos, todavía, un complejo de 200 apartamentos

Vendidos por períodos de una semana, a razón de 40 semanas, el complejo tendrá 8.000 multipropietarios, resultado de multiplicar 40 períodos por 200 apartamentos.

Vendidos por 20 semanas, tendrá la mitad, o sea 4.000.

¿Y cuántos multipropietarios estarán presentes al convocarse una Junta General? 200, que es el número de apartamentos. Por consiguiente, de los 8.000 estarán ausentes, en sus respectivos países, 7.800 en el supuesto de períodos semanales, y 3.800 si son bisemanales.

Se desprende de lo expuesto que la formación de una voluntad colectiva unánime o mayoritaria, para tomar determinados acuerdos, es prácticamente imposible. Por ejemplo, para designar o revocar los órganos de Gobierno; para designar o revocar a los Administradores; para el control de unos y de otros, etc. El voto por escrito no pasará de ser una *ficción* en aquellos casos en que,

para tomar la decisión, sea preciso un debate previo en la Junta. Empleando una metáfora podríamos decir que en este organismo mastodóntico de 2.000, 4.000, 8.000 multipropietarios, la sangre no circula, el sistema nervioso no funciona, los músculos no actúan y el cerebro no manda. Pero ésto no significa que carezca de sangre, nervios, músculos y cabeza. Lo que ocurre es que los que tiene son ortopédicos, desde el momento en que le son dados, dirigidos y controlados por los mecanismos que se crean estatutariamente para suplir la inexistente voluntad colectiva de la propia comunidad.

La cuestión relativa al número de multipropietarios presentes que, de hecho, pone un tope máximo de asistencia *personal* a las juntas generales, se agrava si trasladamos el problema a las mini-juntas de todos los multipropietarios de un apartamento singular cualquiera. Se ha recalcado en el Discurso de Martínez-Piñeiro que en las multipropiedades existe una comunidad general, que es la del complejo, y otra singular, para cada apartamento. Para resolver los problemas que atañen exclusivamente a un apartamento habrán de preverse juntas especiales de los multipropietarios del apartamento. ¿Cuántos de ellos estarán presentes en el lugar, en el momento de celebrarse la Junta? Solamente uno, el que esté de turno ocupando el apartamento. ¿Qué posibilidades hay de que se celebren esta clase de juntas? Ninguna.

Segunda perspectiva: Problemática psicológica

Veamos, ahora, cómo son, sociológicamente hablando, las células de ese gran organismo; o sea, cómo son los multipropietarios.

– Por regla general, el multipropietario es un turista. La multipropiedad se define como un fenómeno turístico. El turista adquirente tiene su vivienda estable en su propio país, que ocupa todo el año; y un apartamento que ocupará durante una o dos semanas, para sus vacaciones.

– El turista desconoce, por lo general, nuestro idioma, nuestras costumbres y nuestras leyes, lo que constituye un motivo de distanciamiento de los problemas comunitarios.

– Viene de vacaciones y no desea verlas perturbadas con preocupaciones de cualquier clase. Las vacaciones son para relajarse y descansar.

– Su inversión en el coste del apartamento es pequeña. Es importante tener claras las ideas sobre este punto. Hagamos, otra vez, unos números sencillos. Supongamos que un apartamento cuesta en el mercado 6.000.000 de pesetas. Supongamos, también, que el complejo tiene piscina, pista de tenis, salones sociales, etc., y que la cuota que corresponde a cada apartamento en el complejo vale otro 1.000.000 de pesetas. Añadamos, todavía, 2.000.000 de pesetas que acaso el promotor pueda pretender como beneficio especial o extraordinario de esta clase de ventas. Y sumemos otros 2.000.000 para suplir cual-

quier error y omisión. El apartamento viene a salir por 11.000.000 de pesetas. Pero de este apartamento el multipropietario solo adquiere un período, que en los supuestos que examinamos será de una semana o de dos semanas.

Y partiendo de ese precio de 11.000.000 de pesetas, ¿por cuánto debería salirle al multipropietario la adquisición de ese período?

Si los periodos son de una semana, habría que dividir los 11.000.000 por 40, y nos saldrían 275.000 pesetas.

Y si los periodos son de dos semanas, dividiríamos los 11.000.000 por 20 y nos saldrían 550.000 pesetas.

Puesto el producto en el mercado, la oferta, con su publicidad y la habilidad de sus agentes, y la demanda, con su capacidad adquisitiva, fijarán los precios efectivamente pagados, a los que habrá que añadir los gastos de formalización de la operación y los impuestos.

Pero el hecho de tener que dividir por 40, o por 20, según el número de periodos en que se divida el apartamento, no dejará de ser un factor a tener en cuenta para cualquier valoración que se haga.

Si conjugamos, ahora, estos bajos precios, con lo limitado de los derechos del multipropietario y su afán de liberarse de preocupaciones, quizás comprenderemos que puedan parecerle desproporcionadas las formalidades que estamos exigiendo en España para adquirir su cuota-parte y garantizarle, a través del Registro de la Propiedad, de eventuales quiebras, hipotecas, dobles ventas, etc.

NATURALEZA PERSONAL O REAL DE LA MULTIPROPIEDAD EN EL DERECHO CONSTITUIDO Y EN EL DERECHO CONSTITUYENTE

Con tales antecedentes podemos enfocar, desde una perspectiva que he procurado que fuera realista, los dos problemas básicos que plantea Martínez-Piñeiro en su discurso, que son, el encaje de la multipropiedad en nuestro Derecho positivo y su preferencia por el sistema que se habría de adoptar en la proyectada Ley reguladora de la multipropiedad.

Por lo que se refiere al Derecho constituido, no hay alternativa. Por una parte, tenemos el encaje perfecto de la multipropiedad en la indivisa del Código Civil (como ha demostrado Martínez-Piñeiro), lo que nos abre esta vía sin dificultad alguna. Y por otro lado, tenemos el hecho evidente —también observado por mi predecesor— de que los multipropietarios no tienen «afán de lucro», que es un requisito esencial de la sociedad civil y mercantil, según los respectivos Códigos, y según la Doctrina y la Jurisprudencia españolas, con lo

que queda excluida la fórmula societaria en España. En ambas materias considero que el debate está definitivamente cerrado.

El problema se presenta, por tanto, en el terreno de *lege ferendae*», de cara a la Ley ahora en proyecto.

En esta perspectiva es impensable que el legislador reemplace el sistema de la copropiedad proindiviso, que es el tradicional, y el que más ventajas tiene y menos inconvenientes, por el sistema societario. Pero, en principio, nada impide, tampoco, al legislador, *suprimir en la Ley especial el requisito del «afán de lucro»* en las multipropiedades societarias.

Sabido es que en Francia, los Códigos Civil y de Comercio exigen también el «afán de lucro», en preceptos idénticos a los nuestros; pero ésto no fue obstáculo para que este requisito fuera suprimido, primero, en la Ley especial de 28 de Julio de 1938 que regulaba la Sociedad de Construcción, y posteriormente, en la Ley de 8 de Enero de 1986, referida a las multipropiedades. Lo mismo puede hacer el legislador español.

Podría alegarse otro motivo para excluir a las multipropiedades del régimen societario y lo utiliza Martínez-Piñeiro en relación a las multipropiedades ya constituidas. Dice que los multipropietarios tienen la *voluntad de ser propietarios y no la de ser socios*. Y ésto, ya no me convence tanto.

Opino, por el contrario, que en la mayoría o en buena parte de los casos, lo único que de veras le interesa al multipropietario es poder disfrutar de un apartamento amueblado fijo, en un lugar y tiempo también fijos, y de sus instalaciones sociales o deportivas complementarias. Que estos fines se consigan a través de un título real o de un título personal, puede serle indiferente.

Me parece excesivo pensar que el adquirente pueda sentirse propietario de un apartamento que sólo le es dado ocupar una semana al año; que tiene que desalojar necesariamente en fecha fija, para que lo pasen a ocupar otros 39 propietarios que no conoce, antes de que él pueda hacerlo de nuevo; que no puede efectuar ningún cambio en la decoración o en el mobiliario, ni siquiera para reemplazar un cuadro, una alfombra o unas cortinas que no le gustan; y en relación a cuyo apartamento no tiene ninguna autoridad efectiva en su gobierno y administración.

De Francia y del Reino Unido vienen la mayor parte de compradores, y en sus países la multipropiedad está configurada como un derecho personal. *¿Cómo podemos atribuir a los franceses e ingleses una intención y voluntad de adquirir un derecho real de copropiedad? ¿No pensarán por el contrario, que adquieren los mismos derechos que adquirirían en sus respectivos países? Y en aquellos otros de nuestro entorno cultural, excepción hecha de Portugal, la multipropiedad está organizada a base de los dos sistemas, el real y el societario. ¿Cómo puede presumirse, en los turistas de estos países, «a priori» y sin consultárselo, que quieren hacerlo por uno u otro sistema?*

Por todo ello, estimo que la futura Ley reguladora de la multipropiedad debería admitir las dos modalidades, la real en forma de copropiedad proindivisa atípica, y la societaria, en forma optativa, para lo cual habría que suprimir, de la configuración de esta especial sociedad, el requisito del «afán de lucro»; y se habrían de adoptar las medidas posibles, sin duda numerosas en Derecho constituyente, para evitar fraudes y abusos. Una de ellas, por ejemplo, sin necesidad de inventar nada, sería permitir la inscripción registral, voluntaria, de las participaciones societarias, que bien merecen, cuando menos, el mismo trato privilegiado que tienen los arrendamientos por más de seis años; si bien, en este caso, se habría de omitir el requisito de tiempo.

Con esto nos situáramos en la línea en que están los demás países de la Comunidad Europea; y posiblemente, en la misma que marcará la futura Directiva de su Parlamento, que es de suponer no se enfrentará con lo ya legislado o que es práctica en los países de la propia Comunidad (con la excepción ya dicha de Portugal). Y como los dos anteproyectos de Ley españoles son contrarios a la multipropiedad societaria, habríamos de empezar por modificarlos para adaptarlos a la orientación general.

Pero no nos hagamos demasiadas ilusiones. A los problemas propios de las multipropiedades que se derivan de su estructura gigante, y que en una pequeña parte acabamos de ver, hay que añadir otros, quizás más importantes, que no tiene que resolver la legislación específica de la multipropiedad: son las edificaciones sin licencia y sin planes de urbanismo aprobados, las infraestructuras urbanísticas no ejecutadas, los edificios mal construidos o mal acabados; las compras en el extranjero sobre planos, maquetas o folletos publicitarios; los compradores negligentes que no se preocupan de ver previamente lo que compran y de recabar informes de dónde podrían obtenerlos; la falta de controles de las autoridades urbanísticas, municipales y turísticas en zonas vírgenes de turismo y con autoridades todavía no preparadas para acogerlo, etc. Muchas de estas materias ya están legisladas, y sólo falta cumplirlas o hacerlas cumplir. Precisamente, es su no observancia lo que motiva las principales quejas que nos llegan del extranjero.

No es la naturaleza personal o real del título adquisitivo ni el régimen interno de la multipropiedad que las provoca. Lo que no empece que la nueva ley sea también urgente y necesaria, y que en ella la solución prioritaria —pero a mi juicio no en exclusiva— haya de ser la que tan brillantemente ha defendido Martínez-Piñero.

He dicho.