

Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto

SUMARIO: I. PRESENTACIÓN. DEFINICIONES LEGALES.—II. MARCO INSTITUCIONAL; EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO-VACACIONAL.—III. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA MULTIPROPIEDAD: A) CARACTERIZACIÓN COMO DERECHO PERSONAL. B) LA OPCIÓN COMO DERECHO REAL. C) NUESTROS PROYECTOS.—IV. LA DIRECTIVA EUROPEA 94/97/CE: A) «ITER» Y ÁMBITO DE LA NORMA. B) CONTEXTOS NACIONALES. C) EN ESPAÑA.—V. UN PRIMER PROBLEMA: LA DENOMINACIÓN.—VI. EL ANTEPROYECTO DE 1977: A) ÁMBITO Y CARÁCTER. B) PRESUPUESTOS JURÍDICOS. C) ANTECEDENTES JURISPRUDENCIALES.—VII. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE EN EL ANTEPROYECTO: A) CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN. B) PROMOCIÓN Y VENTA. C) DERECHO DE DESISTIMIENTO DEL ADQUIRENTE. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO D) RÉGIMEN JURÍDICO DE «LOS SERVICIOS». E) LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—VIII. JUICIO DE VALORACIÓN.—IX. EPILOGO SOBRE DERECHO COMPARADO: A) ORDENAMIENTOS PIONEROS: 1. *Estados Unidos*. 2. *Francia*. 3. *México*. 4. *Portugal*. 5. *Grecia*. 6. *Bermuda*.—B) Los PROYECTOS DE ORDENACIÓN: 1. *Argentina*. 2. *Italia*. 3. *Uruguay*.—C) ORDENAMIENTOS SIN REGULACIÓN: 1. *Reino Unido*. 2. *República Federal de Alemania*. 3. *Otros ordenamientos*.—BIBLIOGRAFÍA CLÁSICA.

I. PRESENTACIÓN. DEFINICIONES LEGALES

Pretende el presente ensayo ser un «extracto» del conocimiento jurídico actual de la multipropiedad, escorándose hacia su proyección positiva en nuestro ordenamiento: la Directiva de la Unión Europea sobre la materia y el Anteproyecto de la Ley que se está discutiendo en las Cortes.

Empieza el Anteproyecto por hablar de multipropiedad como variedad de fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un departamento durante un período determinado cada año. Supone la *división temporal* del derecho a disfrutar de un bien.

La Directiva 94/97/CE habla de contrato o grupo de contratos celebrado para un período mínimo de tres años por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se cree, se transfiera o se establezca compromiso

de transferir, directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana (art. 2).

En España, el artículo 1.1 del Anteproyecto define el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles como aquel que atribuye la facultad de disfrutar con carácter exclusivo, durante un período específico de un año, un departamento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en que se integra, dotado del mobiliario permanente adecuado.

Antecedente suyo es, en Canarias, el régimen jurídico de *dulas*, o división temporal del derecho a la explotación del agua entre los diversos titulares, o la dula de aprovechamiento de pastos.

II. MARCO INSTITUCIONAL: EL ALOJAMIENTO TURISTICO-VACACIONAL

Bajo la moderna denominación de «alojamiento vacacional» se entienden comprendidas las diversas modalidades jurídicas de disfrute de un inmueble por un tiempo o temporada limitados al año, sea a través de un título personal, sea a través de uno real.

Son opciones de alojamiento vacacional *personales*, esto es, derivadas de la atribución de un derecho de carácter obligacional:

a) El *hospedaje* en un *hotel*, contratando la ocupación de una habitación y el disfrute de unos servicios complementarios de hostelería. Se rige por el Código Civil (arts. 1.783, 1.784, 1.922 y 1.967.4.º), amén de las disposiciones administrativas en la materia (v.gr., Decreto 231/1965, de 14 de enero, por el que se aprueba el Estatuto ordenador de las empresas y las actividades turísticas privadas; Real Decreto 1643/1983, de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros y disposiciones de los órganos competentes de las respectivas Comunidades Autónomas).

b) H *arrendamiento de un apartamento*. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos regula (art. 1) los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda. Considera (art. 2) «de vivienda» aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad «permanente» de vivienda, comprendiendo mobiliario, trasteros, garajes y accesorios. El arrendamiento para «uso distinto» se delimita por vía residual (art. 3), en especial: el *de temporada*, sea ésta de verano o cualquier otra (además del destinado a actividad industrial, comercial, profesional, artesanal...).

La Ley (art. 4) impone la aplicación de sus Títulos I, IV y V a todos sus arrendamientos. Además, los de vivienda «permanente» se rigen por el Título II, en su defecto por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por el Código Civil. Se exceptúan las viviendas «suntuarias» de más de trescientos metros cuadrados de superficie o de renta superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, sujetos primero por la voluntad, luego el Título II y, supletoriamente, por el Código Civil. Los arrendamientos «de temporada» y asimilados se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por el Título III y, supletoriamente, por el Código Civil.

Cuando la vivienda tenga calificación de «apartamento turístico» (ofrecida de modo habitual, de forma empresarial, con fines vacacionales o turísticos, dotada de equipo para inmediata ocupación) intervienen también las normas administrativas; con respecto a las competencias autonómicas a nivel estatal: Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, y Orden de 17 de enero de 1967, modificada por las de 12 de febrero de 1972 y 14 de marzo de 1975.

c) Los campamentos de turismo «*camping*», que vienen a ser una especialidad del hospedaje, sujetos a las disposiciones administrativas de las Comunidades Autónomas y, supletoriamente, al Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, y la Orden de 28 de julio de 1966. También análogo es el alojamiento en *ciudad de vacaciones* (Orden de 28 de octubre de 1968).

Del alojamiento vacacional como derecho *real*, señalar dos hipótesis:

1.^a La adquisición de *vivienda individual* o unifamiliar habitualmente por compraventa. En este ámbito hay que destacar la aparición de las *urbanizaciones privadas*: complejos en que, junto a las parcelas individuales en que se emplazan las viviendas unifamiliares, existen unos elementos y servicios comunes a todos los vecinos (zonas recreativas, de esparcimiento, infraestructuras). Entre diversas opciones jurídicas se les ha querido aplicar, *mutatis mutandis*, el régimen de la propiedad horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio, modificada por la Ley 2/1988, de 23 de febrero, y la Ley 3/1990, de 21 de junio); propiedades horizontales «tumbadas». Les afecta especialmente la legislación urbanística: Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en lo que subsiste tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, amén de las abundantes disposiciones autonómicas en la materia.

2.^a El *departamento* de un edificio en propiedad horizontal: el campo propio de la multipropiedad. Surge sobre 1965 como «club-hotel» en las estaciones invernales (Tignes, Chamrousse, Deux-Alpes...). Luego en Suiza a través de la Operation Caddies en Crans-sur-Sierre y el grupo Hapimag. Y se extendió a Italia, Bélgica (a través de las sociedades Promibel y De Duve), Grecia (v.gr., el complejo Mikonos), Portugal y Alemania. En el Reino Unido

no ha tenido gran difusión. En Estados Unidos, tarde, pero intensa. Y de América Latina sobre todo en Argentina y México.

Existen fórmulas *transaccionales* de alojamiento vacacional configuradas a través de un título real, la propiedad, combinado con la prestación de servicios similares a los del hospedaje en hotel: el «aparthotel» y el «sistema Eurohotel».

III. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA MULTIPROPIEDAD

En términos generales, se ha propuesto caracterizar la multipropiedad como un derecho procesal o bien en el ámbito de los derechos reales.

A) CARACTERIZACIÓN COMO DERECHO PERSONAL

Dentro de la perspectiva personalista se han presentado varias hipótesis de configuración de la multipropiedad, que en esta sede sólo *lato sensu* podrá designarse así, por lo de «propiedad»:

A) Un *pacto* de mera *eficacia obligacional* entre los titulares de un apartamento por cuotas indivisas. No tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a los artículos 2, *a sensu contrario*, y 98 de la Ley Hipotecaria, 9 y 51, reglas 6.^a y 7.^a. En consecuencia carece de la eficacia frente a terceros propia de la inscripción, lo que va a suponer una falta total de garantías en caso de enajenación de alguna de las cuotas de copropiedad a un tercero, quien no se va a ver sujeto al primigenio acuerdo. Otro inconveniente viene de la armonización con el régimen de propiedad horizontal en que está inmerso el apartamento. Así, por ejemplo, el derecho de voto, único del apartamento, se habrá de delegar en uno de los copropietarios (art. 14.2 LPH); por las actividades prohibidas del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal de uno solo de ellos podrían verse privados del uso (*ex art. 19.1 LPH*) el conjunto.

B) Mediante la constitución de una *sociedad*. Su objeto social consistiría en adquirir un inmueble dividido en apartamentos y locales, su mobiliario y accesorios adecuados a su destino, ponerlo a disposición de los socios en condiciones de disfrute, además de gestionar su administración. Quien ostenta la titularidad dominical sobre el inmueble es la sociedad y nunca el socio multipropietario, que únicamente tiene un derecho de carácter social y disfruta de la propiedad de forma indirecta o mediata. El contenido del régimen estatutario admite múltiples posibilidades. A modo esquemático pueden darse las siguientes pautas.

Suele pactarse la duración indefinida de la sociedad renunciando los socios a pedir la disolución del artículo 1.700.4.º del Código Civil, por lo que

sólo se disolverá por las causas 1.^a y 2.^a del mismo artículo y el acuerdo unánime o de mayoría cualificada en la Junta general. El capital social se distribuye en equis participaciones, cada una —o más— de las cuales atribuye el derecho inherente al disfrute exclusivo de algunos —o a cada uno de los diferentes— elementos privativos del inmueble por un período de tiempo. Hay una Junta general de socios, órgano deliberante depositario de la voluntad social, y una *Gerencia*, unipersonal o plural, encargada de administrar y representar a la sociedad y que es nombrada por la Junta. Las participaciones pueden transmitirse *inter vivos* y *mortis causa*. Al respecto pueden establecerse restricciones, especialmente a los *inter vivos*, por ejemplo, sometiendo la enajenación a extraños a conocimiento y consentimiento de la sociedad.

Su máximo paradigma es el sistema del *club inglés*. Se ha preconizado por las empresas extranjeras del sector por su agilidad: se transmite automáticamente el período de disfrute con la cesión de la participación social, acción si la sociedad fuera anónima. Y por su menor coste fiscal. Y hay quien argumenta *de lege ferenda* su utilidad, si no general, sí para las «grandes multipropiedades», con muchos partícipes y servicios complementarios (HERRERO GARCÍA); O, al menos, su «optatividad», junto a la copropiedad indivisa atípica (RULLÁN CASTAÑER).

La sociedad civil, por su objeto, según el artículo 1.670 del Código Civil, puede revestir todas las formas admitidas en el tráfico mercantil. Puesto que el sujeto interesado en obtener unos días de descanso en un apartamento vacacional no querrá ver comprometido su patrimonio (*ex* arts. 1.911 CC y 127 y 148 CCom), no parece que las formas personalistas «colectiva» y «comanditaria» (art. 122 CCom) vayan a satisfacer ese interés. Por lo cual la configuración básica es la de una sociedad *anónima* sujeta al Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, o una sociedad *de responsabilidad limitada* regida por la Ley 2/1995, de 23 de marzo.

Sin embargo, se percibe una «disfunción» entre el régimen propio de la multipropiedad y el esquema social derivada de la «inevitable conexión real» que implica el disfrute del inmueble:

a) Las relaciones entre socios se rigen por las normas sociales, pero en cuanto titulares de un derecho de uso y goce sobre un mismo inmueble quedan sujetos a normas propias de una situación de «comunidad de carácter real» (v.gr., contribución a gastos de mantenimiento y administración).

b) Además, no es lógico objeto de una sociedad «capitalista» con ánimo de lucro la mera administración de un inmueble. Tampoco se entiende que sea propietaria del inmueble y, en la práctica, actúe como gestora. Y es que el problema ataca a la propia *causa* del contrato (arts. 1.261.3.º y 1.274 y sigs. CC): lucro o bien recreo.

c) El régimen de mayorías propio de las sociedades de capital (arts. 93 LSA y 43 LSRL) choca con la necesidad de unanimidad en la multipropiedad si no se quieren frustrar las expectativas de disfrute de cada individuo.

d) La titularidad del derecho de disfrute ligada a unas participaciones sociales fácilmente transmisibles —incluso por endoso o tradición si se incorporan a títulos-valores—, sin contratación registral, carece de la seguridad jurídica derivada de la inscripción.

e) No es comprensible la incorporación a una acción del derecho de uso exclusivo de un bien social si por Ley el socio no tiene derecho directo sobre ningún bien social hasta la disolución [arts. 48.2.a) y concordantes LSA].

f) En caso de ser extranjera la sociedad, la regulación de los derechos de disfrute sobre un inmueble radicado en España como parte del régimen de funcionamiento de la persona jurídica debería quedar sometido a su estatuto personal, la legislación extranjera (art. 9.11 CC), en contradicción con el artículo 10.1 del Código Civil (estatuto territorial).

En particular, en el modelo societario *anglosajón* el contrato se basa en un *equitable interest* que se incorpora a un título privado de pertenencia al club. Pero conforme a los artículos 1.218, 1.225, 1.278 y 1.280 del Código Civil, ese título no es oponible a tercero ni tiene fecha fehaciente en tanto no se cumpla el artículo 1.217. Además, en la adquisición del inmueble por la sociedad promotora suele intervenir garantía hipotecaria. El adquirente de una participación es ajeno a ello, pero puede verse privado de su derecho en caso de ejecución. Por otra parte, el *trust* británico no es importable a nuestro ordenamiento ni por autonomía de la voluntad (art. 1.255 CC) al incidir en el sistema de propiedad y derechos reales con trascendencia de orden público.

C) Finalmente, algún autor (ver MUÑOZ DE DIOS) ha propuesto el modelo de la *cooperativa* para la constitución de la multipropiedad al amparo de la Ley General 3/1987, de 2 de abril, especialmente al amparo de la Sección 4.^a de su Capítulo XII, dedicada a las cooperativas de viviendas (arts. 129 y 132, en relación con el 1, 6, 7 y 31).

B) LA OPCIÓN COMO DERECHO REAL

En contraposición a las construcciones personalistas, la realista ofrece, al precio de menos agilidad, menos ductilidad, unas garantías y una seguridad jurídica sin duda deseables, no ya por evidente, para el adquirente-consumidor, sino también para los promotores, desde el momento en que la seguridad a medio plazo es un acicate para el mercado de su producto. Igualmente, en este ámbito se han propuesto diversas modalidades de caracterización jurídica del fenómeno multipropietario: como forma de comunidad prodiviso, como forma

de comunidad de bienes, como comunidad atípica funcional, como propiedad horizontal atípica, como nuevo régimen jurídico inmobiliario, como un nuevo supuesto de propiedad caudridimensional y como un derecho real limitado.

1. Como *comunidadprodiviso* significa una propiedad de varios, recayente sobre un mismo objeto material, distinta de la comunidad ordinaria: dividida por tiempo de utilización o periódica. Cada multipropietario es titular del derecho de propiedad sobre el apartamento en el tiempo que dura su período de disfrute. Es una tesis algo rudimentaria: plantea el problema de cómo explicar que el aprovechamiento del que es titular el multipropietario tiene una duración anual limitada, si bien con el transcurso del tiempo vuelve a resurgir.

2. Presentarla como *comunidad de bienes* nos remite al Título III del Libro II del Código Civil: artículos 392-406. Sería una copropiedad en que se otorga un período de disfrute temporal a cada condómino. Interesa al caso el artículo 394, según el cual cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. Y el artículo 398.1, conforme al cual para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. Aquí ese uso o disfrute debe ser «por turnos».

Pero plantea el problema al transmitir una de las cuotas, por cuanto puede el adquirente discordar y pretender modificar el acuerdo de la mayoría, en que no intervino, a no pactarse estatutariamente la vinculación de futuros adquirentes. Precisamente ese régimen de mayorías ocasiona otro problema, cual es la posibilidad de modificar el turno de un multipropietario sin su consentimiento.

Por otro flanco, el artículo 400.1 consagra el derecho de cada copropietario a solicitar la división de la cosa común en cualquier momento: *in comunione nemo compellitur invitus detinere*. Y el artículo 1.965 sienta la imprescriptibilidad de la *actio communi dividundo*. Y, sin embargo, la multipropiedad no es, *per se*, una situación de interinidad indeseada, sino creada *de intento*. Habría que acudir al *pacto de indivisión* del párrafo 2.º del artículo 400. Mas no parece inspirado para el caso: conservar la cosa indivisa «por tiempo determinado, que no exceda de diez años», prorrogable por «nueva convención». Podría conceptuarse como cosa indivisible del artículo 401.1; pero entonces intervendría el artículo 404: convenir que se adjudique a un copropietario indemnizando a los demás o venderla y repartir su precio.

Y no olvidemos que el copropietario de una cosa común podrá usar del *retracto* en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos (art. 1.522.1 CC). Nuevamente el fantasma de la situación indeseable y transitoria que se pretende eliminar.

3. Como una *comunidad funcional y atípica* en el marco de la comunidad de bienes, pero con marcadas diferencias respecto al modelo de los ar-

títulos 392 y sucesivos del Código Civil. Es la tesis de PAU PEDRÓN: una comunidad voluntariamente creada con vocación de permanencia y durabilidad, organizada y orientada a la consecución de un destino común. Se fundamenta en la autonomía de la voluntad en derecho patrimonial, capaz de crear «o modificar» derechos reales (arts. 1.255 CC, 2 LH y 7 RH; Res. DGRN de 1 de abril de 1981). Cuenta con el apoyo jurisprudencial de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1983, que acepta una comunidad funcional y atípica sobre un local subterráneo destinado a garaje, con exclusión de los derechos de tanteo y retracto de los comuneros y de la acción de división.

A su imagen y semejanza se construye la multipropiedad, excluyendo la alteración de turnos asignados a cada cuota salvo acuerdo unánime y, por tanto, la extralimitación temporal en el uso. En el Registro se inscribe cada cuota con el anejo período de disfrute.

Se le critica que desfigura la clásica comunidad romana a cuya normativa precisamente se acude.

4. Multipropiedad como *propiedad horizontal atípica* o propiedad horizontal por períodos: los elementos de un edificio en propiedad horizontal se venden a varios sujetos, que pasan a ser titulares, con un turno temporal de aprovechamiento. No es una copropiedad —se dice—, ya que la adquisición se lleva a cabo de forma *independiente* por los diferentes titulares sin previo concierto entre ellos. Sin embargo, también puede el fenómeno comunitario sobrevenir de tal manera. Se liga necesariamente a un inmueble con propiedad horizontal constituida, por lo que no soluciona las multipropiedades sobre viviendas individuales. En todo caso se critica la construcción de insuficiente, ya que la propiedad horizontal es una combinación de propiedad privativa y copropiedad de elementos comunes, mientras que en la multipropiedad la esencial distribución por tiempos exige una reformulación del derecho subjetivo.

5. Multipropiedad como *nuevo régimen jurídico inmobiliario* (BADOSA COLL): una nueva institución jurídica sobre bienes inmuebles que reclama una normativa propia, sin encorsetarla en otros regímenes preexistentes (comunidad de bienes, propiedad horizontal). Así soluciona automáticamente los obstáculos de la acción de división y el retracto de comuneros. Tampoco es que se cree «de la nada»: parte de una situación de cotitularidad del derecho de propiedad, por lo que algunos aspectos de la regulación civil de la comunidad de bienes (CC) y de la propiedad horizontal (LPH) encajarían en su seno, pero sin sentirse vinculada a su completo *chip* normativo. Por el contrario, a ese sustrato «conocido» se le completa *ex novo* con los accesorios diferenciales de la multipropiedad.

El nuevo régimen de trascendencia real es inscribible en el Registro de la Propiedad al amparo de los artículos 7 y 51.6 del Reglamento Hipotecario. Con base a la Resolución de la DGRN de 2 de abril de 1980 y el artículo 68

RH se propone el sistema registral de *triple folio*: una inscripción «extensa general» para todo el conjunto (*ex art. 8.4 LH*), con transcripción de estatutos, hojas registrales nuevas para los distintos departamentos del edificio y tantas inscripciones en hojas nuevas como períodos de uso. Al margen de la inscripción general, nota de división en apartamentos con referencia a sus folios; al margen de cada departamento, nota expresiva de la transmisión de los distintos turnos, indicando la hoja respectiva.

Esta tesis ofrece mayor versatilidad y libertad de configuración. Por ello inspiró los Borradores de Anteproyecto de febrero de 1988 y 20 de octubre de 1989. Aunque quizás haya que reconocer en su contra que para supuestos de pequeña dimensión tiene sentido un funcionamiento comunitario.

6. La teoría de la multipropiedad como un *nuevo supuesto de propiedad «cuatridimensional»*, de origen italiano, fue defendida en España por LEYVA DE LEYVA: se crea un derecho que tiene un objeto con cuatro dimensiones: espacio más tiempo. Así, del mismo modo que el propietario puede dividir su finca espacialmente en distintas parcelas, puede también dividir su departamento en fracciones temporales, atribuyendo a diferentes sujetos la propiedad de cada una. Mediante el espacio y el tiempo se crean objetos de derechos individualizados. No existe una comunidad porque los derechos están totalmente separados, es más bien como las relaciones entre propietarios de predios vecinos.

Semejante construcción de derechos de propiedad temporal independientes conlleva la dificultad de explicar la sucesión en el goce. Más aún: ¿hasta qué punto puede hablarse de diversos derechos de propiedad? Inevitablemente hay un condicionamiento recíproco entre los multipropietarios que limita su respectiva «propiedad».

7. Finalmente, se ha concebido el derecho de aprovechamiento temporal de apartamentos como «derecho real limitado» (*ius in re aliena*). *Ab initio*, planteado con referencia al derecho de usufructo o de habitación, fue descartado porque entre los caracteres estructurales de ambos derechos aparece su carácter vitalicio (arts. 513 y 529 CC), lo que elimina su posible transmisión *monis causa*. Es más, el derecho de habitación no puede traspasarse a otro ni *inter vivos* (art. 515). Portugal creó un «derecho real nuevo de habitación periódica», suprimiendo su intransmisibilidad. Este parece ser el enfoque del Anteproyecto de Ley de 20 de enero de 1997, que más adelante abordaré.

C) NUESTROS PROYECTOS

Parecía que el legislador español iba a decantarse por el nuevo régimen jurídico inmobiliario. El Borrador de 1988 empleaba profusamente la denominación «régimen» (arts. 2.2 y 8.4) y regulaba el conjunto de facultades, deberes y obligaciones de cada multipropietario y los órganos de la multipropiedad. El

Borrador de 1989 dio un paso adelante regulando *ex novo* diferentes regímenes jurídicos inmobiliarios, como el común denominador de la existencia de una propiedad sobre la finca edificada o edificable y el inherente derecho de comunidad especial sobre los elementos de utilidad o servicio común (art. 1.1). Específicamente se declaraba (art. 1.2) aplicable a los complejos urbanísticos —urbanizaciones privadas—, propiedad horizontal y propiedad por períodos —multipropiedad—. Ya el Borrador de diciembre de 1991 vacila entre la anterior y dos opciones más: un derecho real «limitado de aprovechamiento por turnos», constituyendo una comunidad de titulares, y un derecho «obligacional» de aprovechamiento de duración entre tres y quince años. A continuación se formuló un Borrador de Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, admitiendo la «propiedad por períodos», el «usufructo por períodos» y la constitución de una «sociedad» propietaria del inmueble que transmite «acciones». El 8 de noviembre de 1994 se elabora por el Ministerio de Justicia e Interior un Borrador de Anteproyecto de Ley sobre «aprovechamientos por turno de bienes inmuebles».

El último de los Borradores esboza hasta tres configuraciones jurídicas posibles:

a) «Multipropiedad *strictu sensu*», o sea, atribución del «dominio» de una vivienda o local a varios partícipes en proindiviso, de modo que corresponde a cada uno un turno de aprovechamiento durante un período fijo de cada año. El régimen dura treinta años, prorrogable de cinco en cinco años, hasta un máximo de cincuenta (arts. 18 y 20).

b) Un derecho «real limitado» o, literalmente, «una comunidad de aprovechamientos por turno» que «grava» la propiedad de un edificio o, al menos, tres departamentos. Cada participación da derecho al disfrute exclusivo del elemento y su mobiliario por un período fijo cada año y al uso compartido de los elementos comunes (art. 21). Dura entre tres y treinta años (art. 22).

c) Un derecho de aprovechamiento por turno «sin carácter real», para los que el artículo 50 exigía una duración entre tres y quince años.

En última instancia, la Ley puede adoptar la solución del derecho real limitado, aunque el texto, por el momento muy preocupado por la disciplina administrativa de la institución y el compromiso europeo, no desenvuelve suficientemente su contenido civil.

IV. LA DIRECTIVA EUROPEA 94/97/CE

A) «ITER» Y ÁMBITO DE LA NORMA

En el seno de la Unión Europea, preocupada por el fraude en el sector, surge un Documento de Trabajo al respecto elaborado por la Comisión el 26

de mayo de 1986. El 17 de octubre siguiente el Parlamento Europeo denuncia, vía propuesta de resolución, la necesidad de colmar la laguna jurídica en materia de multipropiedad. Siguiéron las Resoluciones del Parlamento de 13 de octubre de 1988, 14 de septiembre de 1989 y 11 de junio de 1991. El 2 de julio de 1992 la Comisión presenta la Propuesta de Directiva, que el 26 de octubre de 1994 se alumbra definitiva como Directiva 94/97/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.

Esta Norma de la Unión Europea tiene por objeto (art. 1) aproximar las legislaciones de los Estados miembros en la materia en cuanto a información sobre el contenido contractual, procedimientos y formas de resolución. Se establece una duración mínima del derecho de tres años para dar estabilidad al mercado.

Como «Directiva» que es marca, «dirige» unas directrices a los Estados miembros (art. 13), correspondiendo a éstos dar el adecuado cumplimiento mediante las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias en un término de treinta meses desde su publicación en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas* (art. 12), lo que fue el 29 de octubre de 1994. Se recortó el plazo, inicialmente cifrado en tres años, en aras a la urgencia de la materia. Otra cosa es que se cumpla (v.gr., España).

Tiene un ámbito de actuación muy limitado. Estatuye un *mínimo de protección* al adquirente, sin obstaculizar la adopción de disposiciones más favorables en el seno de los ordenamientos nacionales (art. 11): principio de normas más favorable o *favor consumatoris*. La disparidad de regulaciones donde las había, o propuesta en otros de estos ordenamientos nacionales, puede explicar la parquedad de la Norma común. Más asequible parece fijar un núcleo de común coincidencia que pretender una uniformización presumiblemente abocada al fracaso. Por eso, el párrafo final del artículo 1 reserva a la competencia nacional determinar la naturaleza jurídica de los derechos transmitidos y protegidos, sea personal o real, y, dentro de cada competencia, con sus particularidades.

B) CONTEXTOS NACIONALES

Al nacimiento de la Directiva, la configuración de la institución escogida en los Estados miembros que la habían contemplado era como sigue. En *Portugal* los Decretos-Ley 385/1981, de 31 de diciembre, y 368/1983, de 4 de octubre, modificados por el Decreto-Ley 130/1989, de 18 de abril, crean el derecho «real de habitación periódica». En *Francia* la Ley 18/1986, de 6 de enero, regula las sociedades de «atribución de inmuebles en régimen de

disfrute a tiempo compartido». En *Grecia* la Ley 1652/1986, de 14 de octubre, regula el *timesharing* y ha sido desarrollada por Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1987, de atribución de las viviendas turísticas en régimen de «arrendamiento a tiempo compartido». En el *Reino Unido*, la *Timeshare Act*, de 16 de marzo de 1992, muestra su preocupación en el tema. En *Italia* hay que citar el Proyecto de Ley del Gobierno n.º 3987, de disciplina de la «multipropiedad», de 27 de junio de 1987, y el de ELIO FONTANA, de 2 de julio de 1987, sobre disciplina de la «multipropiedad» de los inmuebles de destino residencial o turístico-hotelero. *Alemania* sólo conocía la constitución de un organismo de protección de los adquirentes desde 1987: el *Timeshare Verband*.

Concretando: desde un nuevo «derecho real limitado» en Portugal, pasando por una caracterización «societaria» en Francia, o como un contrato de «arrendamiento especial» en Grecia, hasta la indefinición de Gran Bretaña, más preocupada por la protección del adquirente que por la configuración jurídica. Aunque el considerando 5 de la Directiva excluya al arrendamiento, no perjudica a Grecia: es por diferir en la forma de pago sucesiva, mientras que en el multiarrendamiento o multiinquilinato griego el pago se entiende realizado de forma única en no más de dieciocho meses desde el contrato.

C) EN ESPAÑA

En *España*, como se ha visto, hubo un Borrador para un Anteproyecto de Ley de Multipropiedad en febrero de 1988 que plantea un derecho real en un «nuevo régimen jurídico inmobiliario». Luego dos versiones de un Borrador para un Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios: una en octubre de 1989, en la línea de la anterior, y otra en diciembre de 1991. Esta última baraja distintas modalidades: un derecho real de multipropiedad a imagen de los anteriores textos, un derecho real «limitado de aprovechamiento por turnos» y un derecho «obligacional» de aprovechamiento de entre tres y quince años. A continuación el Borrador de Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido, admitiendo la «propiedad por períodos», el «usufructo por períodos» y la constitución de una «sociedad» propietaria del inmueble que transmite «acciones». El Borrador de Anteproyecto de Ley sobre «aprovechamientos por turno de bienes inmuebles», de 8 de noviembre de 1994, esboza hasta tres configuraciones: «multipropiedad *strictu sensu*, un derecho «real limitado» o, literalmente, «una comunidad de aprovechamiento por turno» que «grava» la propiedad de un edificio; y un derecho de aprovechamiento por turno «sin carácter real», para los que exigía una duración entre tres y quince años.

En las Comunidades Autónomas más afectadas se dictaron la Orden de la Consejería de Turismo y Transportes de Canarias de 25 de agosto de 1988,

completada por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y la Orden n.º 1843 de la Consejería de Turismo de Baleares, de 15 de enero de 1990, previa una Resolución del Parlamento Balear de 26 de noviembre de 1987.

En jurisprudencia, citar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de mayo de 1986 que, *obiter dicta*, se refiere a la multipropiedad. La Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993, que tiene poca trascendencia en cuanto a la protección al consumidor. Y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sala 14) de 29 de abril de 1995.

V. UN PRIMER PROBLEMA: LA DENOMINACIÓN

La multiplicidad de denominaciones va pareja no sólo a las diversas ordenaciones jurídicas, sino también a la inventiva empresarial que intenta hacer más atractivo el producto. En 1967 se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial de Francia el término «multiporpiété». «*Multipropiedad*» es el término más habitual. «Tiempo compartido», traducción del inglés «*time-sharing*», liga la institución a una de sus modalidades, tan arraigada en Gran Bretaña, como es el «club-trustee». La Directiva 94/97/CE se refiere a «derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido», no tanto para alejar a aquellas u otras —como el *hapimag* suizo—, sino, al contrario, para excluirlas en la denominación. El anteproyecto opta por la expresión «*derecho de aprovechamiento por turno*», más amplia, capaz de englobar la forma societaria del ordenamiento francés y cualquiera otra, sea de carácter real —el derecho de habitación periódica portugués— o sea personal —el multiarriendo griego—. Es más, según el artículo 1.4, en ningún caso podrá denominarse multipropiedad ni de cualquier otra manera que contenga la palabra «propiedad», prohibiendo el artículo 8.1 la venta con tales vocablos de derechos sujetos a la Ley.

VI. EL ANTEPROYECTO DE 1997

En armonía con las instituciones propias de nuestro ordenamiento, el Anteproyecto configura el derecho como *real limitado*, dejando *extra legem* a las demás opciones del derecho comparado (art. 1.4). Mas en ningún caso podrá vincularse a una cuota indivisa de la propiedad: cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno constituidos sobre un departamento *gravan*, en conjunto, la total propiedad del mismo. La reunión del derecho real limitado y la propiedad, o una cuota de ella, en un mismo titular no

extingue el derecho de aprovechamiento por turno, que subsiste por toda la vida del régimen.

Con arreglo al artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución, es materia de competencia *estatal* en cuanto «legislación civil y mercantil» del Estado. Por ello, la disposición final 2.^a da al Anteproyecto carácter de legislación *plena*. El dictado de apartados en materia turística y de protección de consumidores y usuarios pretende ampararse bajo el concepto de «regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles» en el ejercicio de derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (art. 149.1.1.^a de la Carta Magna). Sin embargo, no hay que descartar el planteamiento por órganos autonómicos de conflictos de competencia ante el Tribunal Constitucional.

El «Anteproyecto de Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles», de 20 de enero de 1997, consta de 19 artículos, distribuidos en cuatro capítulos, dos disposiciones adicionales, tres transitorias y tres finales. Propende a colmar el régimen jurídico de la institución, ampliando el desarrollo de las garantías mínimas de la Directiva de la Unión Europea[^]

A) ÁMBITO Y CARÁCTER

El texto tiene carácter *imperativo* (art. 1.4). Se aplica al propietario, promotor o cualquier profesional del sector (apdo. 5). Ya la Directiva, según su artículo 2, iba referida a toda persona física o jurídica que en los contratos comprendidos dentro de su ámbito y en el marco de su actividad profesional cree, transfiera o se comprometa a transferir el derecho objeto del contrato: «el vendedor». Quedan al margen los particulares que *revendan* su derecho. El Anteproyecto abarca los arrendamientos «de temporada de vacaciones» entre tres y quince temporadas, con anticipo de renta de tres (apdo. 6). Tiende a preservar (carácter *tuitivo*) al adquirente: sujeto «particular» perteneciente al colectivo de los consumidores y usuarios, remitiendo a su legislación protectora —incluida la turística de publicidad y de establecimientos hoteleros— todo instrumento análogo de disfrute temporal de inmuebles que quede fuera de su ámbito de aplicación (apdo. 7). Ámbito éste sujeto a una intensa intervención de las autoridades administrativas.

La Directiva 94/97/CE promueve a los Estados miembros a que sus ordenamientos jurídicos nacionales prevengan la *renuncia* del adquirente a sus derechos frente al vendedor, despojándola de vínculo jurídico para aquél (art. 8). En tal línea, el artículo 2 del Anteproyecto sanciona con la *nulidad*:

- a) la «renuncia del adquirente a sus derechos (con sanción para los promotores conforme a la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios);

- b) la exoneración al propietario de sus responsabilidades legales;
- c) y la sumisión al arbitraje, que no sea «de consumo», pactado antes de la contienda.

En definitiva, una cláusula ordinaria en los contratos que, como éstos, suelen ser de «adhesión» o unilateralmente predispuestos por una de las partes económicamente más poderosa. Según el artículo 9 *in fine*, en caso de *divergencia* entre versiones lingüísticas prevalecerá la más favorable al adquirente.

Extiende su *ámbito de aplicación* —disposición final 2.^a— a todos los contratos sobre derechos de aprovechamiento por período determinado del año de inmuebles situados en España, cualesquiera que sean el lugar y fecha de celebración. Se trata de evitar, conforme a los postulados de la Directiva Europea, que mediante el pacto *inter partes* se eluda la jurisdicción territorial (*lex rei sitae*), remitiendo a la legislación de terceros Estados en los que no es de aplicación la normativa comunitaria. Disposición apoyada en los artículos 16 de los Convenios de Bruselas de 27 de septiembre de 1968 y Lugano de 16 de septiembre de 1988. Según el artículo 9 de la Directiva, los Estados se comprometen a que no quede privado de su protección el adquirente de derechos sobre inmuebles situados en alguno de aquéllos. Por otra parte, ello es acorde con el contenido del artículo 10.1 del Código Civil al someter la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre los bienes inmuebles, así como su publicidad, a la Ley del lugar donde se hallen.

Pretende aplicarse desde la entrada en vigor, a su publicación (disposición final 3.^a), a toda promoción y venta de derechos reales de aprovechamiento por turno de inmuebles construidos o en construcción (disposición transitoria 1.^a). Lógico cuando se pretende reglamentar un nuevo régimen jurídico con intereses más que privados en juego. Se concede un lapso de dos años para *adaptación* de los regímenes preexistentes cuya constitución conste fehacientemente (disposición transitoria 2.^a) mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad con los requisitos de la Ley.

B) PRESUPUESTOS JURÍDICOS

El aprovechamiento por turno sólo puede constituirse (apdos. 2 y 3 del art. 1.º) sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos con un *mínimo* de diez departamentos, *todos* sujetos al régimen. «Departamento» es cada elemento del inmueble sujeto al régimen susceptible de ser utilizado como «alojamiento»: se excluyen los locales, amén de otros inmuebles no destinados a vivienda como los amarres y, desde luego, las embarcaciones. Los turnos anuales serán *iguales*, de no menos de *siete* días consecutivos, reservando otro mínimo de siete días para reparación de cada departamento.

Dura entre quince y treinta años desde la inscripción registral del régimen o, caso de edificio en construcción, desde la terminación. Concluido, no hay indemnización para los titulares (art. 3).

De conformidad con la disposición transitoria 2.^a, los regímenes preexistentes a la entrada en vigor de la nueva Ley se extinguirán a los cincuenta años de la entrada en vigor de la Ley, a no ser que tuvieran duración inferior o en la adaptación se prevea otro plazo o continuidad indefinida.

C) ANTECEDENTES JURISPRUDENCIALES

1. La Resolución de la *Dirección General de Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993* atiende el caso de un edificio en régimen de propiedad horizontal en que algunos pisos se encuentran vendidos e inscritos a favor de terceros y el promotor vende una cuota indivisa a uno de ellos en régimen de «propiedad por turnos» o multipropiedad. El Registrador lo calificó con defectos:

a) Supone una «alteración del régimen de propiedad horizontal» existente sin consentimiento de todos los copropietarios (arts. 5 y 16 LPH). Y argumenta que se altera el normal destino del inmueble; que es una actividad no prevista en los estatutos contraria a la naturaleza de la vivienda; que excede de los límites de la mera tolerancia (relaciones de vecindad); que vendidos algunos pisos no puede el promotor alterar por sí el destino de los restantes. La Dirección revoca el defecto por el principio de *libertad que rige el dominio* de cada departamento: el propietario, sin más limitaciones que las de la Ley y el respeto a los derechos de los copropietarios, puede disponer de su derecho, enajenándolo a una o varias personas, en copropiedad ordinaria o en multipropiedad.

b) Falta la previa «*inscripción del régimen*» de multipropiedad. La Dirección General lo confirma porque la tesis del *numerus apertus* en cuanto a la creación de derechos reales debe entenderse desde el respeto a las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes. En particular la «*oponibilidad erga omnes*», característica de los derechos reales, aplicada a la multipropiedad implica: 1) «*Determinación jurídica*» del específico régimen de comunidad que se crea y de las unidades inmobiliarias que la integran, con sus cuotas porcentuales de participación y el régimen orgánico y de funcionamiento de la comunidad; y 2) «*Viabilidad o concreción económica*», esto es, que se dé solución con garantías al problema de la limpieza y adecuación del apartamento al comienzo de cada período; en definitiva, la puesta a disposición en condiciones de disfrute, así como la determinación del precio de los servicios que hayan de prestarse.

c) Prohíbe todo uso distinto de alojamiento vacacional alterando el destino a vivienda que aparece en los estatutos de la propiedad horizontal. Sin embargo, para la Dirección General no altera el destino económico de la totalidad del inmueble y, por tanto, el régimen de propiedad horizontal, pues sólo acota el destino del concreto apartamento controvertido, sin rebasar aquel régimen siquiera, apunta la Dirección, la *falta de causa social* de la prohibición de destinar a vivienda habitual.

d) No concreta las bases para completar el calendario por parte de la sociedad, quedando al arbitrio de ésta. Se revoca el impedimento del Registrador porque la misión encomendada se reduce a dar expresión formal a un calendario realmente deducible del título. Esta facultad de la sociedad de servicios se contemplaba *de lege ferenda* en el artículo 37.L del Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991: se trataba de una sociedad de administración con funciones por un mínimo de cinco años.

e) No es válida la *reserva* para la vendedora de la acción de *desahucio*, que sólo compete a los órganos comunitarios. La Dirección así lo acepta. Mas si, como se ha dicho, la sociedad de servicios ejercita las funciones de administrador, ¿no «actúa como» un órgano comunitario, siquiera sea por delegación estatutaria? Es discutible.

f) La *prohibición del uso* del apartamento por impago de servicios. Se admite por la autonomía de la voluntad (véase la Ley 473 de la Compilación Navarra) para constreñir el pago de los gastos comunes. Cuestión candente, pues ocurre que tras los primeros períodos algunos multipropietarios abandonan su período de disfrute y su obligación de pago. Ejemplo que de cundir merma los recursos para la atención de los servicios del inmueble en detrimento de la colectividad.

g) No es válida la *reserva* de adaptar los estatutos a las disposiciones que en el futuro se dicten hecha por la entidad prestadora de servicios porque hay una variable, las leyes futuras, que es desconocida y porque normalmente tendrá intereses opuestos a los comunitarios. Habría que añadir que esa no es propiamente una función de «gestión», pues al afectar a la constitución del régimen reclama la voluntad de los multipropietarios: su Junta general. Su *ratio* se comprende por ser la sociedad de servicios, con frecuencia filial o «satélite» de la promotora, interesada en mantener el control de la promoción en su favor ante las modificaciones normativas.

h) Prohíbe los derechos de *tanteo*, *retracto* y acción de *división* (arts. 1.522 y 400 CC). Serían admisibles (véase Resolución de 18 de mayo de 1983) previa la formal constitución del régimen, con inscripción en el Registro de la Propiedad. Acción de división y derechos de adquisición preferente son lógicos instrumentos en las comunidades incidentales y no deseadas. Mas en la multipropiedad la comunidad ha sido creada de intento y sería contradictorio que se facilitara su extinción; es la propia razón de ser de la institución.

En conclusión, se acepta la inscripción y, por ende, el propio ser de la multipropiedad. En sus alegaciones, el Notario y el Registrador califican la figura multipropietaria, respectivamente, como una comunidad funcional atípica —tesis de PAU PEDRÓN— y como un nuevo régimen jurídico inmobiliario —postura de BADOSA—. Sin embargo, la Dirección General no se pronuncia más que para descartar la propiedad horizontal atípica por la posible coexistencia de multipropiedad y propiedad horizontal.

Por lo demás, decir que durante su estancia cada multipropietario ostenta la posesión material del apartamento y durante el resto del año tiene la posesión incorporal. Y en los períodos intermedios entre turno y turno, ¿quién posee materialmente el piso? Lo mejor sería considerarlos reservados a la entidad de administración para reparaciones y limpieza necesarias.

2. La Sentencia de la *Audiencia Provincial de Barcelona* (Sección 14) de 29 de abril de 1995 se plantea un contrato de compraventa de la «propiedad de una cuota» de un apartamento —sistema de período fijo, contrapuesto al flotante— de un complejo adscrito al sistema de intercambio de Resort Condominium International, con tres períodos temporales anuales, sin alusión al carácter limitado en el tiempo. Una cláusula contractual prevé que si en el plazo de siete días desde la fecha del contrato fuese sometido a la aprobación de cualquier Letrado y se encontrase alguna irregularidad quedaría automáticamente rescindido. Interpuesta demanda de rescisión en primera instancia se desestima, lo que revoca la Audiencia dando lugar a los pedimentos de los actores.

En realidad no es subsumible en ninguno de los supuestos de rescisión del artículo 1.291 del Código Civil. Se trata de una cláusula *defectuosa* y engañosa, pues no contempla un auténtico derecho de desistimiento. En efecto, si efectivamente hay alguna irregularidad se aplicarían las normas pertinentes sobre «ineficacia» de los contratos según la categoría de que se tratase: nulidad, inexistencia, anulabilidad, rescisión o resolución. No se determina en qué puede consistir tal «irregularidad», por lo que se aplicaría la regla interpretativa del artículo 1.288 del Código Civil en contra del causante de la oscuridad. Por último, falta la unilateralidad y ausencia de condicionantes propias del desistimiento.

El adquirente era un consumidor —afirmó el Juzgado de Primera Instancia—, siéndole aplicable la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 19 de julio de 1984 (art. 1.2). La debatida es una cláusula de las del artículo 10.2: previa y unilateralmente redactada por una empresa, cuya aplicación no puede evitar el consumidor que quiere el bien dado. Por consiguiente, le es exigible la «concreción, claridad y sencillez», la «buena fe, justo equilibrio y exclusión de abusos» que impone el artículo 10. De otro modo, cual es el caso, se considera nula y se tiene por no puesta (art. 10.4, párrafo 1.º); justamente lo contrario que dictaminó la Sentencia de dicho Juzgado.

También era de aplicación el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas. Efectivamente, es una compraventa de —una cuota de— vivienda en el marco de una actividad empresarial dirigida a consumidores (art. 1.º). Por lo que estaría sujeta al deber de información del artículo 4, cuya infracción (*ex art. 11.1*) acarrea las multas del artículo 11.3. Por análogo incumplimiento la Directiva 94/97/CE sanciona con la facultad de resolución.

La Sentencia de la Audiencia apreció *dolo precontractual* del artículo 1.269 del Código Civil: frente a la detallada regulación precedente, la parca información proporcionada y el exiguo plazo de rescisión, captando su voluntad con maniobras, delata la manipulación de la voluntad constitutiva de dolo.

VII LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE EN EL ANTEPROYECTO

A) CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN

El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituye —y en su caso se modifica (art. 5.3)— mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad (*inscripción constitutiva*) de la correspondiente escritura pública, con concurso de la respectiva sociedad de servicios, previo cumplimiento *excluyeme* —para Notario y Registrador— de los requerimientos del artículo 4 al promotor:

1. *Inscripción de propiedad* a su favor en el Registro y de la *obra nueva* concluida o iniciada.
2. *Licencias* administrativas de obra, actividad turística, apertura, primera ocupación de departamentos, zonas y servicios accesorios y cédula de habitabilidad. La disposición final 1.ª insiste sobre la sujeción a la explotación de inmuebles en régimen de aprovechamientos por turnos como *actividad turística* a las disposiciones administrativas aplicables en tal materia.
3. Contrato con una *sociedad de servicios*, esencial para la vida y ejercicio del régimen.
4. *Seguros*.

La inscripción contendrá las *circunstancias* mínimas del artículo 5:

- a) Descripción de la finca con los servicios comunes a utilizar y la fecha de terminación si estuviese en construcción. Su situación registral, catastral, urbanística y turística. Plano del proyecto aprobado en la licencia de obra.
- b) Descripción de los departamentos numerados correlativamente con referencia a la finca, indicando los destinados a titulares que por *imposibili-*

dad ocasional no puedan usar el suyo —un 3 por 100, mínimo uno—. *Tornos*: número, duración, período para «mantenimiento», numeración correlativa. Cuota del departamento en la finca total y la de cada turno en el departamento.

c) Contratos con la sociedad de servicios, con su contraprestación; y de seguros de daños y perjuicios causados por dependientes del promotor, por los ocupantes de las viviendas, y de daños generales del edificio (art. 7). Una copia autenticada se archivará en el Registro. En su caso, contrato con tercero para *intercambio* de derechos de aprovechamiento; si es persona jurídica con sucursal en España, indicando datos del Registro Mercantil. Los otorgantes responden penalmente (art. 396 del Código Penal) de la realidad de los contratos incorporados.

d) Estatutos del régimen de aprovechamiento por turno y duración de éste. Gastos de comunidad.

Un testimonio de la copia inscrita de la escritura o certificación literal del Registro se debe remitir a la Autoridad turística del lugar antes de todo contrato de aprovechamiento por turno del propietario (art. 6).

Dada la hipótesis de obra en construcción, debe *inscribirse* la *conclusión* en los tres meses siguientes a que ocurra, con las licencias pendientes [de las del art. 4.1.fe)]. Entre tanto no discurre el plazo de desistimiento de los adquirentes. El promotor debe comunicar tal inscripción a los adquirentes anteriores a ella (art. 5 *in fine*).

B) PROMOCIÓN Y VENTA

La Directiva Comunitaria impone al vendedor obligación de *información* al adquirente a través de un documento informativo previo, al estilo de las «leyes modelos» de Estados Unidos o del Proyecto Irti italiano, el cual debe incluir: descripción del bien, su estado, servicios e instalaciones, identidad del promotor, derecho transmitido, precio y derecho de resolución (art. 3). Cualquier publicidad hará referencia a ese documento. Y su información no puede ser alterada con posterioridad por el vendedor salvo por circunstancias ajenas a su voluntad. Debe ponerse en relación con la Directiva en materia de publicidad engañosa de 10 de septiembre de 1984 (84/450).

Según el Anteproyecto, toda publicidad, promoción u oferta sobre derechos de aprovechamiento por turno debe *indicar* los datos de *inscripción* del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando titularidad y cargas en base a nota simple informativa en relación, advirtiendo que para conocer la situación jurídica del inmueble y el contenido íntegro del régimen de aprovechamiento por turno hay que *consultar el Registro*. Para proceder a la venta

hay que editar, para entrega al interesado, un *folleto informativo* con las menciones del artículo 8 —incluida la indicación y advertencia anteriores—, cuyas menciones formarán parte integrante del eventual contrato para evitar el típico fraude de ofrecer un producto que se desfigura a la hora de la verdad:

1. Datos del promotor; de la finca, en construcción o concluida; servicios e instalaciones comunes utilizables y condiciones de su disfrute.
2. Naturaleza *real* de los derechos que se venden y fecha de extinción del régimen según nota del Registro. Posibilidad de intercambio: tercero encargado.
3. *Precio* medio y máximo de los derechos de aprovechamiento por turno, así como de la sociedad de servicios, con expresión de su nombre.
4. Información sobre el derecho de *desestimiento unilateral* que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá según Ley para ejercerlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto para el ejercicio del mismo e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse si se ejerce. Si la obra está en contracción, indicación de que el derecho de desistimiento sólo se extingue una vez concluida aquélla y se haya comenzado a disfrutar por primera vez del derecho de aprovechamiento por turno.
5. Posibilidad de informarse de sus derechos en organismos y profesionales oficiales: oficinas de turismo, Instituto Nacional del Consumo, organismos autónomos competentes, oficinas municipales de consumo, Registradores de la Propiedad y Notarios.

El propietario debe tener un inventario del completo mobiliario del departamento a disposición del interesado.

La Directiva Comunitaria encomienda (art. 4) a los Estados miembros exigir en el *contrato*, obligatoriamente «escrito», ciertas menciones informativas. Y sanciona (art. 5.1) la ausencia de estas últimas con un derecho unilateral de *resolución* para el adquirente, sobre el que luego volveremos.

El Anteproyecto ratifica la exigencia de contrato escrito para dotarle de seguridad en orden a su prueba. El *contenido* mínimo del *contrato* celebrado por profesional sobre derechos de aprovechamiento por turno incluye (art. 9):

- A) Fecha, lugar y firma, datos de la escritura reguladora del régimen y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Naturaleza *real* del derecho, fecha de extinción y necesidad de escritura notarial inscrita en el Registro.
- B) Descripción del edificio, terminado o en construcción, y del departamento, datos registrales, servicios e instalaciones comunes y condiciones de disfrute. Si está sin terminar: fase del edificio y los servicios comunes, plazo para concluir, licencia y Ayuntamiento, domicilio para notificar la terminación al adquirente.

C) El contenido del «tumo» —días y horas—. Posibilidad de intercambio: condiciones, costes, nombre del tercero encargado.

D) Precio del derecho, regulación legal literal del desistimiento y pago anual a la sociedad de servicios, actualizable con arreglo al IPC que publica el INE. Esta fijación puede prevenir los abusos que sobre el particular se comentan.

E) Nombre o razón social e inscripción en el Registro Mercantil del propietario o promotor, del adquirente, de la sociedad de servicios y del tercer encargado del intercambio. Y derecho del adquirente a la comprobación registral y a exigir escritura e inscripción (derecho a «compeler» análogo a lo dispuesto en el art. 1.279 CC).

En anexo inseparable suscrito por las partes se unirá el inventario de mobiliario e instalaciones y las adicionales condiciones generales.

Según el apartado 3 del artículo 9, que es trasunto del artículo 4.2 de la Directiva Europea, la redacción del contrato y documentos informativos ha de ser en la lengua elegida por el adquirente del Estado de la Unión Europea, de su nacionalidad o en que resida, y en lengua española oficial en el lugar. Cualquiera de esas lenguas debe ser reconocida como oficial de la Unión. El extranjero ni nacional ni residente en la Unión Europea puede exigir traducción a una lengua oficial en ella. Se trata de una copia más para evitar que por desconocimiento pueda ser engañado. Los traductores deberán ser habilitados legalmente.

C) DERECHO DE DESISTIMIENTO DEL ADQUIRENTE. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

La Directiva Europea reconoció al adquirente un derecho de desistimiento o resolución unilateral en los diez días siguientes a la celebración del contrato. «*Ad nutum*», sin tener que aducir razón o motivo: una facultad «unilateral e incondicionada» que arrastra consigo la resolución del *préstamo* del vendedor o de tercero que, en su caso, se haya pactado como instrumento financiero. Con la expresión «desistimiento» se denota precisamente el carácter unilateral e incondicionado de la facultad. Se establece en el artículo 5.1, además de lo que las legislaciones nacionales permitan al adquirente en materia de invalidez de los contratos, un derecho del adquirente a «resolver» el contrato sin alegar motivos (*ad nutum*) dentro de un plazo de «diez días naturales» a partir de la firma del contrato por ambas partes o de la firma por ambas partes de un contrato preliminar vinculante. En caso de que el décimo día sea festivo se prolongará dicho plazo hasta el primer día laborable siguiente.

El derecho de separación responde a un unánime deseo de todas las instancias comunitarias y hay que relacionarlo con la teoría civil de extinción de las obligaciones. La Propuesta Modificada fijaba un plazo exagerado de vein-

tiocho días, con riesgo de paralizar y encarecer el mercado. Nada habían previsto Francia y Gracia, catorce días el Reino Unido y siete días Portugal y el anterior Borrador español.

En el Anteproyecto de 20 de enero de 1997 dice el artículo 10 que el adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de *diez días*, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su *libre albedrío*. Si el último día del mencionado plazo es inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. La fecha del contrato se tendrá por cierta mientras no se demuestre lo contrario; si no fuera cierta por causa imputable al propietario o promotor o sus dependientes, sin perjuicio de la responsabilidad penal, tendrá la consideración de falta muy grave a los efectos de la legislación turística. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

En el caso de que en el momento de celebrar el contrato el inmueble se encuentre *en construcción*, los diez días del plazo no empezarán a contar sino desde el *séptimo día* anterior a que el adquirente *ocupe* el inmueble por primera vez, y siempre que la terminación de la obra esté inscrita en el Registro de la Propiedad. Si el inmueble llegara a ser ocupado por primera vez por el adquirente antes de la inscripción de la terminación de la obra, el plazo de diez días se contará desde la fecha en que ésta se inscriba (apdo. 1).

Por otra parte, la Directiva Europea sanciona (art. 5.1) la ausencia en el contrato de la información *mínima* mencionada en su Anexo último con un derecho unilateral de *resolución* para el adquirente en el plazo de tres meses desde la celebración. Este derecho, aunque en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas* se traduce igual (resolución), es distinto del de «desistimiento» porque está «condicionado» al incumplimiento del vendedor; digamos que la terminación de la relación viene legitimada por una justa causa legalmente contemplada. Mientras, el desistimiento unilateral es esencialmente «incondicionado» sin alegar motivos, espontáneo y libre *ad nutum*: es una denuncia, un receso.

El Anteproyecto prevé que si el contrato *no contiene las menciones* a las que se refiere el artículo 9, el adquirente podrá *resolverlo* en *cualquier* momento y sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno. Se debilita la posición de promotores y propietarios. Sin duda ello les presionará a abstenerse de obviar tales informaciones y a hacer efectivas las expectativas creadas mediante la propaganda.

Completado el contenido mínimo del contrato, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 del artículo (apdo. 2).

De acuerdo con la normativa comunitaria, el desistimiento o resolución del contrato deberá *notificarse* al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure en el contrato. Si no figurara ninguno, bastará que se

haga al lugar donde se celebró el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. La Directiva (art. 5.2) exige una comunicación «de forma que pueda ser probada conforme a la legislación nacional, con arreglo a las condiciones que se deben especificar en el contrato». Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato consta en escritura pública, la facultad de desistimiento subsiste pese a la garantía de imparcialidad y asesoramiento que éste implica. La Directiva de 1994 no contemplaba excepción. Lo que sí debe hacerse es ejercitarlo en acta notarial como documento público equivalente a la escritura de formalización. Esta será título hábil para reinscribir el derecho de aprovechamiento a favor del vendedor (apdo. 3).

La Norma Europea establece (art. 5.3 y 4) que si el adquirente ejerce el derecho de desistimiento sólo podrá obligársele al pago, si procede, de los gastos que de acuerdo con las legislaciones nacionales se hayan producido debido a la perfección del contrato y a su resolución y que correspondan a actos que deban realizarse «preceptivamente» antes del final del plazo de diez días. Estos gastos deben mencionarse explícitamente en el contrato. Si el adquirente ejerce el derecho de resolución por falta de menciones informativas, no podrá exigírsele pago alguno. Acto seguido (art. 6) encargó a los Estados miembros legislar la prohibición de cualquier pago de anticipos por el adquirente antes del final del período de desestimiento.

En el Anteproyecto español queda *prohibido* por el artículo 11 el pago de cualquier *anticipo* por el adquirente al vendedor antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo 10. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por conveniente para *garantizar* el pago del precio aplazado siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el vendedor reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir.

Si algo preocupa sensiblemente a las instituciones de la Unión, los Estados miembros y las organizaciones de consumidores es el avance agresivo de las técnicas de *marketing*. Estas suelen incluir últimamente regalos no encargados que implican un gasto inesperado para el adquirente potencial, lo cual supone un encubierto anticipo del precio que, en cierta medida, puede desanimar una actuación contraria a la adquisición ya consumada (v.gr., contratos con ocasión de viajes organizados con este fin).

Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad, el Anteproyecto le reconoce derecho a la *devolución* de lo entregado y a la *indemnización* de daños y perjuicios.

Añade la Directiva que en caso de precio cubierto por préstamo concedido al adquirente por el vendedor o por tercero, el contrato de préstamo quedará resuelto «sin penalización» cuando se ejerza cualesquiera de los derechos de resolución contemplados, en los términos y modalidades que desarrollen los Estados miembros (art. 7). Con arreglo al artículo 12 de nuestro Anteproyecto, los *préstamos* concedidos por el vendedor o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con el vendedor quedarán *resueltos* cuando el adquirente desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 10. Con tal resolución «automática» se evitan las posibles reservas mentales del adquirente para ejercer esas facultades de desistir del contrato en el supuesto de que medie un préstamo para la adquisición.

No podrá incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Si el adquirente se hubiera *subrogado* en un préstamo concedido al vendedor, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste.

D) RÉGIMEN JURÍDICO DE «LOS SERVICIOS»

La «sociedad de servicios» constituye el instrumento que hace posible el ejercicio del derecho de aprovechamiento por turno. Este órgano de administración del régimen es una pieza clave si tenemos en cuenta que, por la propia idiosincrasia de la institución, las relaciones entre los multipropietarios del inmueble, y más aún de cada departamento, serán casi inexistentes al no coincidir por definición su período de disfrute. Por ello se hace necesario que exista un órgano de gestión y de administración que ofrezca mayores garantías en orden al mantenimiento del inmueble y que vele por el normal desenvolvimiento de la actividad en el seno del mismo. El Anteproyecto pretende regular sus condiciones mínimas: particularidades jurídico-mercantiles y obligaciones civiles.

Las sociedades de servicios, siempre *anónimas*, tendrán por único objeto social atender al inmueble en régimen de aprovechamiento por turno. Habrán de tener un *capital mínimo* totalmente desembolsado de un millón de pesetas por cada departamento, dividido en acciones nominativas.

Celebrarán un *contrato* con el propietario o promotor por toda la duración del régimen. Y antes de formalizar la escritura de constitución del mismo suscribirán un *seguro de caución* para cubrir indemnizaciones a su cargo por incumplimiento y daños (art. 14).

Son sus *obligaciones* las del artículo 15:

1.^a Mantener en condiciones de disfrute los departamentos mediante la vigilancia, conservación y reparación de los daños que se produzcan, entre-

gando con el departamento relación de mobiliario e instalaciones. Y atender la limpieza y funcionamiento de los elementos comunes.

2.^a Gestionar el pago de gastos de cada partícipe en teléfono, agua, gas, electricidad y contribuciones fiscales previa provisión de fondos y justificándolos con los recibos.

3.^a Velar por la ordenada convivencia, requiriendo el cese de actividades incómodas, peligrosas, insalubres o prohibidas en los estatutos.

4.^a Ejercitar la defensa de la posesión del inmueble y de cada departamento, asegurando el *tránsito* del disfrute de cada partícipe al siguiente.

La *retribución* de la sociedad de servicios (art. 16) puede consistir en el goce de instalaciones, locales u otros elementos del conjunto no exigidos para la habitabilidad de los departamentos. Se actualiza conforme al IPC. Y su impago le habilita para *negar* y *retener en pago* el disfrute del departamento. Hábil solución esta al problema del impago denunciado por los empresarios del sector, pues alcanzando el 30 por 100 de los partícipes puede abocar el complejo a la quiebra.

El promotor *responde* de la prestación de los servicios frente a los titulares de derechos de aprovechamiento, quienes pueden exigírsela. Si la sociedad encargada no cumple, el propietario tiene que ejercitar su acción de resolución contra aquélla y subrogar a otra en su lugar (art. 17).

Para la Directiva comunitaria (art. 10) es competencia doméstica el tratamiento jurídico de los incumplimientos de aquella norma. Los artículos 18 y 19 del Anteproyecto califican las infracciones de la Ley, remitiendo su sanción a la legislación turística o de consumidores, según el caso. Son materias transferidas a la mayoría de las Comunidades Autónomas. Se pretende, según la Exposición de Motivos, que el «oficio» de Notarios y Registradores «prevenga» en lo posible del recurso a la policía administrativa. Lógico, pues a ellos se está trasladando, se diría «encarnando», la Administración.

La disposición adicional 1.^a confiere derecho a las organizaciones de consumidores y usuarios a verificar el cumplimiento de la normativa sobre la documentación del empresario comercializador.

E) LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Mediante la inscripción constitutiva de la escritura del régimen de aprovechamiento por turnos (art. 4.2) se confía en la función *calificadora* del Registrador de la Propiedad (art. 18 LH), de *control último* de la legalidad del régimen y el «nacimiento» de éste a la vida jurídica.

Podrá inscribirse —dice el art. 13 en cambio— en el Registro de la Propiedad la *adquisición* y la *transmisión* de derechos reales de aprovechamiento por turno. A tal efecto, debe elevarse a escritura pública el contrato

escrito formulado con arreglo al artículo 9. La elevación sólo podrá llevarse a término cuando hayan transcurrido los diez días que para el desistimiento dispone el adquirente —por el art. 10— sin haberlo ejercitado. Los otorgantes, a requerimiento del Notario, se han de manifestar expresamente sobre la certeza de la fecha del documento privado que contiene el contrato. En la hipótesis de que conste en escritura notarial el contrato de adquisición del derecho real de aprovechamiento, el texto de la misma contendrá *advertencia* del autorizante del derecho de desistimiento del adquirente con arreglo al artículo 10, cuyo derecho ha de ejercitarse vía acta notarial, amén de los demás derechos que legalmente se le reconocen.

La *mecánica registral* se traduce en *apertura de folio* independiente a cada turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el contrato no contiene las menciones que exige el artículo 9, ni el Notario debe autorizar ni el Registrador inscribir el respectivo derecho de aprovechamiento por turno.

VIII. JUICIO DE VALORACIÓN

Se ha mejorado en el nivel y rigor técnico respecto a ensayos precedentes, tanto en lo que se refiere a contenido de ideas como redacción y articulación de los preceptos.

Si la Exposición de Motivos expresaba el objetivo de dotar de completo régimen jurídico de la institución, habría que reducir el logro, eso sí, afortunado, de un más que modesto desarrollo de las garantías mínimas de la Directiva de la Unión Europea.

No obstante, pese al choque que puede suponer respecto a las potentes tesis contradictorias formuladas, la configuración jurídica finalmente adoptada de derecho real limitado, al poco de nacer en el texto se encuentra huérfana de contenido. Se echa en falta un tratado de la dinámica del régimen en funcionamiento: derechos, obligaciones, transmisión *inter vivos* y *monis causa* del derecho de goce, conflictos, organización, acuerdos; y aspectos esenciales de técnica registral.

En términos generales resulta plausible este desarrollo ampliado de la Ley de mínimos comunitaria, siquiera sea avanzando en la «administración» de las instituciones jurídicas civiles. A cambio se obtiene protección, seguridad para los particulares adquirentes. Puede decirse, sí, que satisface las expectativas de defensa de consumidores y usuarios, puestas de manifiesto por las diversas organizaciones de éstos. Pero, exclusión hecha de los derechos de desistimiento y resolución técnicamente estructurados, es difícil ver más garantías en sentido de eficacia. Recuérdesse la doctrina de la Dirección General

de Registros y del Notariado sobre el valor de la legislación sobre protección de consumidores y usuarios en la contratación de préstamos hipotecarios. Hay que distinguir lo que es una norma eficaz y las palabras o declaraciones programáticas de buenas intenciones. Pero ahí tocamos con la política legislativa, que no es incumbencia del jurista.

En otro orden de cosas, hay que pensar que también las empresas del sector dispuestas a intervenir en *elfairplay* (juego limpio) se beneficiarán del relanzamiento que para su actividad supondrá un marco legal estable y claro que excluya a los oportunistas del fraude, concediendo a sus feligreses un galardón de garantía y legitimidad.

IX. EPILOGO SOBRE DERECHO COMPARADO

Ya ha quedado evidenciado la inexistencia de un único supuesto, una configuración unívoca de multipropiedad, siquiera existan intentos dignos de elogio de uniformar legislaciones como el de la Unión Europea. He aquí, a modo de colofón, una sinopsis sobre los diversos regímenes jurídicos de multipropiedad en el Derecho comparado. A efectos sistemáticos podrían formarse tres grupos atendiendo a la madurez de su normativa. Las legislaciones de Estados Unidos, Francia, México, Portugal, Bermuda y Grecia fueron pioneras. Luego proyectaron su regulación Argentina, Italia y Uruguay. En último término han carecido o carecen de regulación de legislación Reino Unido, Alemania, Bélgica y Guatemala.

A) ORDENAMIENTOS PIONEROS

1. *Estados Unidos*

En Norteamérica se ofrece el *timesharing*, que puede enmarcarse en el ámbito del derecho de la propiedad o como un mero derecho de uso.

a) Como derechos de *propiedad* o *fee ownership* supone realizar una división del pleno dominio de un apartamento en diferentes períodos, ofreciendo varias posibilidades:

1.^a *Tenancy in common* o *time span ownership*. El promotor crea un condominio y cede la propiedad absoluta («fee simple interest») sobre el apartamento («unit») a los adquirentes por períodos que quedan como copropietarios: «tenants in common». Se adquiere un derecho de propiedad indivisa sobre el inmueble y un derecho de aprovechamiento exclusivo para determinado tiempo, según un acuerdo entre comuneros: «supplemental declaration of covenants, conditions and restrictions».

2.^a *Interval Ownership* o propiedad a intervalos. Menos frecuente. No existe una propiedad absoluta sino temporal, *estáte for years*; normalmente quince días para un período de cincuenta o sesenta años. A su término el adquirente deviene copropietario y con los demás, en comunidad, pueden pactar continuar en esa situación, renovarla o vender el inmueble. En la «tenancy in common» el derecho viene delimitado por el acuerdo posterior: aquí el adquirente tiene ya un derecho «actual», limitado y temporal.

3.^a *Fee simple absolute* o propiedad plena. Parte de la concepción cuadrimensional de la propiedad: tres espaciales más tiempo. El adquirente tiene un derecho pleno, pero únicamente por el período asignado. Ha sido poco utilizada.

b) El «timesharing» como *right to use* (derecho de uso) consiste en derecho personal frente al promotor («contratual right») a disfrutar un tipo de apartamento en un período dado por cierto número de años, sin alcance real sobre una finca concreta. Permite distintas opciones:

1.^a Un arrendamiento *discontinuo* por temporada o *vacation léase*, que dura unos años. Es de «legal interest», admitiendo su inscripción y, por tanto, con prioridad registral sobre gravámenes posteriores.

2.^a *Vacation licences* o permiso de temporada. El promotor transmite un permiso o licencia para usar la estancia, un simple privilegio de carácter personal, revocable, sin otorgar derecho de uso, *easement*.

3.^a *Club membership - Vacation plan timesharing*. Se constituye una sociedad que adquiere o alquila un inmueble y crea un *club*, ofreciendo su inscripción. Cada miembro recibe un certificado de pertenencia, con derecho a usar un apartamento un período anual preestablecido o «flotante», esto es, determinable cada año previo acuerdo con el club. La relación dura de diez a veinte años; después puede renovarse o transmitirse el certificado a un tercero.

Modernamente surge la utilización de la estructura cooperativa: *timeshared cooperatives*. Para unos es un híbrido real/personal, para otros un subtipo del club.

La legislación norteamericana sobre el «timesharing» tiende a la protección de los consumidores. A nivel federal pretendieron una regulación uniforme la «American Land Development Association» y la «National Association of Real Estate License Law Officials», aprobándose la Ley Modelo «Model Timeshare Act» de 1979, revisada en 1983. En 1980 se presenta la «Uniform Real Estate Time Share Act», de los juristas de la «National Conference of Commissioners on Uniform State Laws».

En el seno de los Estados miembros, señalar las modificaciones de las Leyes sobre Condominio («Amendments of condominiums laws»; v.gr., Utah)

y las Leyes sobre compraventa de inmuebles o parcelaciones de suelo («land sales-subdivided land laws»; v.gr., California).

2. Francia

Ya he mencionado los albores de la multipropiedad en las estaciones invernales francesas. La doctrina gala se plantea su construcción jurídica real personal.

a) Como derecho *real*, se suscita el encaje en alguno de los esquemas conocidos:

1. La *comunidad* o *indivisión* es regulada por la Ley n.º 76-1286, de 31 de diciembre de 1976, que modifica el artículo 815 del Código Civil. Es contemplada con disfavor, con pretensiones de eliminación vía acción de división, salvo pacto excepcional de indivisión. No se adapta a la vocación de perpetuidad de la multipropiedad.

2. La *Copropriété des immeubles bâtis*. Es la propiedad horizontal, regida por Ley de 10 de junio de 1965, pensada en criterios sólo espaciales. Por aplicación de los artículos 2 y 3, el elemento en multipropiedad podría recibir la consideración de elemento común. No encaja bien si se parte de la base gala de que la propiedad la adquiere una sociedad.

3. Los derechos de *uso y habitación* no sirven por su carácter vitalicio e intransmisible. También el *usufructo* es sólo vitalicio y la carga de la diligencia o la restitución son esenciales.

b) Como derecho *personal* caben:

1. La *multilocación* o alquiler por la sociedad promotora del derecho de uso temporal anual por una renta pagada de una vez.

2. La *sociedad civil de atribución*. La Ley de 16 de julio de 1971 las conceptúa como sociedades constituidas en vistas a la adquisición de un inmueble y su atribución a los socios por fracciones divididas. Su capital social se divide en «pars sociales», proporcionales al valor de las fracciones del inmueble a las que se refieren, con relación al valor del conjunto. La titularidad de una participación otorga al socio un derecho de estancia, *droit de séjour*, que se ve limitado a un período concreto del año sobre un determinado apartamento. Y tiene obligación de participar en las cargas ocasionadas por los servicios e instalaciones colectivas (art. 10).

Suscitaba algunos problemas: el abandono anticipado de un socio puede originar una incómoda copropiedad, su disolución por la llegada de la fecha prevista y la dificultad de reflejo registral.

Actualmente la multipropiedad está regulada por la Ley 86-18, de 6 de enero de 1986, de sociedades de atribución de inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido. Ya en su primer artículo erradica la idea del derecho real, consagrando la sociedad en disfrute: constituida con el objeto de la atribución, en su integridad o en forma fraccionada, de inmuebles destinados con carácter principal a vivienda en régimen de disfrute periódico a sus socios, sin concesión de derecho alguno de propiedad ni de ningún otro derecho real en contraprestación a sus aportaciones.

Puede revestir forma de sociedad civil o de cooperativa. El artículo 11 exige antes de la entrada en disfrute por los socios la aprobación de un documento descriptivo de segregación o delimitación de partes comunes y privativas y un Reglamento de organización. Los socios aportan los fondos necesarios para la adquisición y acondicionamiento del inmueble y contribuyen a sostener las cargas derivadas de su mantenimiento (arts. 3 y 9). Hay una Junta general, un gerente, un consejo de vigilancia y un interventor de cuentas. El artículo 23 reconoce a los socios derecho a ceder o arrendar el local por su turno. El derecho de socio es transmisible.

3. México

Como en el resto de Hispanoamérica, en México no encontramos una legislación unitaria, sino normas federales y estatales parciales: artículo 27 de la Constitución de la República Federal, Ley para promover la inversión mexicana y regular la extranjera (arts. 18-22), Ley Federal de Turismo (art. 40.1), Ley Federal de Protección al Consumidor (art. 30), etc. Puede hablarse de hasta cinco sistemas de caracterización jurídica de la multipropiedad:

- a) *Venta de acciones de sociedades* inmobiliarias que incorporan el derecho ínsito del socio a disfrutar un apartamento un período de días anualmente.
- b) Venta de una *cuota del condominio* de un apartamento cuya propiedad se estructura en unidades proindiviso por razón del tiempo dentro de un edificio en que existen varios apartamentos en tal condominio.
- c) Venta del derecho *personal* al uso de la estancia por determinado tiempo.
- d) El *fideicomiso*, negocio jurídico por el que el «fideicomitente», titular del inmueble, encomienda a un intermediario, «fiduciario», una institución crediticia que lo destine a proporcionar a terceros, «fideicomisarios», el uso o aprovechamiento de aquél por períodos temporales. Permite a los turistas extranjeros adquirir multipropiedad sin problemas, especialmente en zonas restringidas.

- e) El *Club de vacaciones*. El propietario alquila el inmueble a un club, que otorga *membresías* a sus socios por las que obtienen derecho a usar una unidad vacacional.

4. Portugal

Los Decretos-Ley 355/1981, de 31 de diciembre, y 368/1983, de 4 de octubre, hablan de *derecho real de habitación periódica* en inmuebles o conjuntos inmobiliarios destinados a fines turísticos, derecho de *uso temporal de habitación* de vacaciones y, simplemente, de *direito de habitação periódica*, «derecho de habitación periódica».

Es un derecho *real* que se ejerce plenamente únicamente unos períodos determinados (una o más semanas) y cada año se renueva. Para su participación e integración el Decreto-Ley de 1981 remite a las disposiciones del Código Civil sobre usufructo, derecho de habitación tradicional y propiedad horizontal.

Puede darse sobre inmuebles, conjuntos inmobiliarios o fracciones autónomas de un inmueble, para fines «turísticos», por parte de un titular único, individual o social. Se constituye por un mínimo de veinte años en «acta pública» declarativa del propietario del contenido del régimen, que debe inscribirse en el Registro Inmobiliario.

El artículo 5 establece la obligación de que se emita por el Conservador del Registro Inmobiliario, en relación a cada derecho de habitación periódica, un *certificado inmobiliario* que incorpore el derecho correspondiente, que será el vínculo legitimador de la enajenación o gravamen del derecho.

5. Grecia

Con la denominación anglosajona de «timesharing» se regula en la Ley 1652/1986, de 14 de octubre, un contrato de *arrendamiento «discontinuo»* por un número de días de cada año de su duración (entre cinco y sesenta). Produce efectos personales: el arrendador asume la responsabilidad de poner a disposición del arrendatario, cada año y durante el período de duración del contrato, el uso de un alojamiento de destino turístico y de procurarle los servicios conexos durante el período que determina el contrato; mientras que el arrendatario está obligado a entregar el precio del arriendo convenido. Obligatoriamente se constituye mediante elevación a escritura pública notarial del contrato y su posterior inscripción en el Registro.

6. *Bermudas*

Para no prolongar demasiado el trabajo, simplemente señalaré «The Timesharing (Licensing and Control) Act», de 1981, y «The Timesharing (Licensing and Control) Regulations», de 1982.

B) LOS PROYECTOS DE ORDENACIÓN

1. *Argentina*

ALBERTO NATALE en agosto de 1986 y RICARDO A. TERRILE, en unión de NORMA ALLEGRONE DE FONTE, formularon sendos Proyectos de regulación de la multipropiedad. El Proyecto Natale la define, dentro del ámbito de los derechos reales, como derecho a usar durante un período de tiempo semanal, todos los años, una unidad habitacional de un edificio que tiene además unos servicios generales. Tiene caracteres del condominio, la indivisión forzosa perpetua y de la propiedad horizontal: constitución del consorcio de multipropietarios, derechos y obligaciones, concesión de personalidad jurídica.

También como derecho real caracteriza la figura el Proyecto Fonte-Terrile: derecho real que una persona tiene, por una cuota parte indivisa, sobre una unidad habitacional exclusiva equipada para su uso y goce durante un período de tiempo, con periodicidad y alternancia anual previamente determinadas. Las cuotas partes indivisas numeradas y su coeficiente porcentual recibirán registralmente, en su respectivo folio, la consideración de finca independiente, conforme a la Ley.

Finalmente, extensa referencia a la multipropiedad hace el Proyecto de Ley de unificación de la legislación civil y comercial de la nación. Según el artículo 2.175, hay también indivisión forzosa cuando la Ley prohíba la división de cosa común o cuando la prohíba una estipulación válida y temporal de los condóminos, o el acto de última voluntad, también temporal, que no exceda, en uno y otro caso, el término de cinco años, o cuando la división fuese nociva por cualquier motivo. La indivisión forzosa perdurará 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.

2. *Italia*

Como se ha indicado en anterior sede, el *Gobierno* italiano elaboró un Proyecto de Ley sobre multipropiedad, entendida como una *comunidad de*

nuevo tipo, a partir del goce pleno y exclusivo para un período del año (no inferior a siete días) de un inmueble o mueble registrado. Se le critica la falta de referencia al poder de disposición del titular y de referencia a la indivisibilidad e inmodificabilidad del bien. Se obliga a la constitución por escrito, estableciendo un Reglamento del condominio, y se da lugar a la inscripción registral del derecho.

No obstante, se previó la posibilidad de multipropiedad societaria mediante la emisión y circulación de títulos que atribuyesen el derecho de goce de un inmueble por determinado período bajo el control de la Comisión Nacional para las Sociedades y Bolsa.

ELIO FONTANA encabezó un grupo de senadores con una propuesta que configura el régimen como constitución de varios derechos de *propiedad* sobre las partes singulares o cuotas fraccionadas en el tiempo entre varios sujetos: derechos de *copropiedad indivisa*. Estos derechos dan lugar a una propiedad horizontal (arts. 1-2), o mejor, una comunidad: todos son cotitulares de un derecho de propiedad sobre el apartamento, siquiera en diferentes momentos temporales, y de una propiedad horizontal entre todas las unidades del inmueble. Se constituye mediante título público declarativos del objeto y el régimen, que accede al Registro Inmobiliario. Este puede expedir una *certificación registral* relativa a la inscripción de cada derecho de multipropiedad. Este es transmisible por su titular.

3. *Uruguay*

Los trabajos uruguayos en multipropiedad la orientan hacia una forma de propiedad transmitida a varias personas que concurren a compartir el derecho de goce en fracciones de tiempo separadas como cotitulares. En 1986 se propone un Anteproyecto de Ley de tiempo compartido, elevado a Proyecto de Ley al presentarse a la Cámara de Representantes de la República en 1988 por ARIEL LAUSAROT. En 1987 MABEL PLADA CAMACHO presenta otro Anteproyecto de Ley de Multipropiedad.

C) ORDENAMIENTOS SIN REGULACIÓN

1. *Reino Unido*

El *timesharing* británico es, quizás, el más extendido a nivel empresarial en el mundo y objeto de conocidos fraudes y escándalos, denunciados por el eurodiputado E. MACMILLAN SCOTT, que han llevado a los promotores a ela-

borar unas «Reglas y Código de Ética» (v.gr., la «Timeshare Developers Association»).

La institución adolece de normativa jurídica específica. Pero siempre se ha movido en campo ajeno al del derecho real de propiedad bajo fórmulas de derechos *personales*: arrendamiento, licencia, sociedad o «club». Atendiendo a la «Law of property Act» de 1925, no es posible articular el «timesharing» mediante transmisión directa de un derecho de propiedad ya que no devendría en una copropiedad.

a) El *timeshare holiday* léase o arrendamiento vacacional es una construcción arrendaticia a intervalos temporales, pero no siendo el arrendamiento titular de los períodos consecutivos, sino que el apartamento va circulando por turnos fijados al año entre los diversos arrendatarios.

b) La *timeshare holiday license* o licencia de vacaciones consiste en que el propietario-promotor concede al adquirente una licencia que incorpora el derecho de uso del complejo durante las semanas y por la duración acordada. La licencia en el ordenamiento jurídico británico es una institución próxima aunque distinta del arrendamiento. Habrá que estar al clausulado contractual en cada caso para deslindar una de otro.

c) El sistema de club o *club plans* es el más extendido en el Reino Unido bajo tres posibles esquemas:

1. *Club proprietary*, en que el promotor retiene la propiedad del edificio y otorga a los «timesharers» un certificado de miembro que acredita su derecho de ser miembro del club. Es un derecho contractual de uso del complejo, sin derecho sobre los beneficios directos que produce, que corresponden al propietario del club, quien provee los servicios correspondientes.

2. *Unincorporated members' club*, sociedades cuyos miembros cambian constantemente. Carece de personalidad jurídica distinta de los miembros, no es una sociedad personalista («partnership») ni una asociación con fines de lucro. Existe un comité de miembros elegidos con arreglo a las normas de constitución del club. Estas constan en el documento o escritura de constitución otorgado por la voluntad de los miembros, en el que normalmente se determina la transmisión del dominio del inmueble del club a un *trustee* y la expedición de *holiday certificates* o certificados de vacaciones por cada unidad de que conste el complejo. Los certificados se entregan al promotor en contraprestación a la transmisión del dominio, el cual los va entregando a los compradores de derechos de «timesharing». Se añade una escritura de *trust* por la que se atribuye la propiedad del club al *trustee*, pero *en beneficio de los miembros*, por no más se ochenta años («rule against perpetuity»).

3. *Incorporated members' club* o club con personalidad jurídica propia —diferencia del «unincorporated members' club»— y en el que el promotor no retiene la propiedad —a contraste con el «proprietary club»—, sino que

se transmite a la sociedad para *beneficio de sus socios*. Se otorga escritura de constitución de la sociedad con previsión de inexistencia de reparto de beneficios y reglas de actuación del club (turnos, derechos y deberes), y contrato de *gestión y mantenimiento* entre la sociedad del club y la empresa prestataria de tales servicios.

d) Hay que adicionar los *Corporate plans* o fórmula corporativa, semejante a las «sociétés d'attribution» francesas. Consiste en una *public limited company*, una sociedad de carácter público, titular del edificio destinado a «timesharing», sujeta a la «Companies Act» de 1985. Cada socio tiene por su participación derecho de goce sobre una habitación por un período de tiempo determinado en el «Memorandu & articles of Association» (documento constitutivo). •

2. República Federal de Alemania

Aunque no ha contado con ordenación específica, Alemania ha experimentado ampliamente la multipropiedad en diversas configuraciones personales y sociales:

a) Opciones personales.

Las *sociedades civiles* incorporan a las participaciones el derecho del socio a disfrutar de alguna de las estancias del complejo social durante un período limitado de tiempo. En los estatutos sociales se pacta la concesión recíproca de derechos de goce oponibles a cualquier nuevo socio. Menos utilizadas, las *sociedades de capital* difícilmente pueden cumplir esos objetivos.

b) Opciones reales.

Puede transformarse la propiedad única de un edificio en una *multitud de derechos de propiedad individuales* para limitados períodos de tiempo al año (arts. 925.2 BGB y 54.2 de la Ley sobre Copropiedad). Puede también configurarse como que los adquirentes de un período de disfrute del apartamento devienen *copropietarios indivisos* del mismo (arts. 741 y sigs., y 1.008 y sigs. BGB). Sin embargo, el artículo 751.2 BGB estatuye la inoponibilidad de la renuncia a la acción de división frente a los acreedores.

Un recurso al derecho real, «in re aliena» es la constitución por el propietario de la finca de una *servidumbre personal* o un *derecho de uso y habitación* a cambio de un canon único o periódico, con inscripción registral del mismo rango para todos los constituidos sobre el inmueble. Si bien con el inconveniente del carácter personalísimo e intransmisible. Lo que obvia con la creación de un específico derecho de *habitación permanente periódico* a imagen del «direito de habitação periódica» portuguesa, por un intervalo de

tiempo concreto al año y con una duración perpetua, salvo pacto en contrario, transmisible *inter vivos* y *mortis causa*.

3. Otros ordenamientos

Para acabar, sólo indicar que en Bélgica se ha propuesto la comunidad voluntaria (bastante criticada), el derecho de uso y la asociación. En Guatemala la participación sin dominio: el club, la participación social, el derecho real de propiedad plena y el contrato de fideicomiso.

ANTONI-MIQUEL TORRENS SÁNCHEZ
Registrador de la Propiedad

BIBLIOGRAFÍA

- «La multipropiedad en el Derecho comparado», por ANTONIO PAU PEDRÓN. *Revista de Derecho Registral*, núm. 10, 1984, págs. 23-67.
- «La multipropietat como a règim jurídic immobiliari», por FERRÁN BADOSA COLL. *Materials IV Jornades de Dret Català a Tossa: Règim de la propietat urbana colectiva a Catalunya*, Barcelona, 1988, págs. 13-45.
- «Configuración jurídica de la multipropiedad en España», por ANTONIO PAU PEDRÓN. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 584, enero-febrero 1988, págs. 9-29.
- Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado*, de PEDRO A. MUNAR BERNAT. Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- «La propiedad cuatridimensional: Un estudio sobre la multipropiedad», de JUAN ANTONIO LEYVA DE LEYVA. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1985, págs. 29-107.
- La multipropiedad (Principios teóricos, precedentes doctrinales y jurisprudenciales. Legislaciones extranjeras)*, por EMANUELE CALO-TOMMASO ANTONIO CORDA. Traducción e introducción de JOSÉ M.^a DE LA CUESTA SÁENZ. Madrid, 1985.
- La multipropiedad*, por MARÍA JOSÉ HERRERO GARCÍA. Madrid, 1988.
- Presente y futuro de la multipropiedad*, de PEDRO A. MUNAR BERNAT. Ed. Tecnos, Madrid, 1992.
- «Más sobre la multipropiedad. A propósito de la RDGRN de 4 de marzo de 1993», por GERARDO MUÑOZ DE DIOS. *La Ley*, núm. 3369, 14 octubre 1993, págs. 1-3.
- «En torno a la multipropiedad», por FRANCISCO JAVIER GARCÍA MÁ. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 623, 1994, págs. 1665-1684.

- «La Directiva 94/97 sobre protección de los adquirentes de multipropiedad. Análisis de sus aspectos más relevantes», de PEDRO A. MUNAR BERNAT. *Gaceta Jurídica de la CE y de la Competencia*. Boletín noviembre-diciembre 1994, págs. 17-25.
- «La multipropiedad y la RDGRN de 4 de marzo de 1993», por JAVIER LETE ACHIRICA. *Revista de Derecho Privado*, junio 1995, págs. 523-537.
- Nuevas reflexiones sobre la multipropiedad. A propósito de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (S. 14) de 29 de abril de 1995*, por PEDRO A. MUNAR BERNAT.
- La multipropriété dans les législations et pratiques nationales*. Commission des Affaires Europeenes - Union Du Noatriat Latin. Viena, mayo de 1986.