

Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado

SUMARIO: PRESENTACION.—A MODO DE INTRODUCCION.—CAPITULO I. LA MULTIPROPIEDAD EN EL AMBITO DEL DERECHO ROMANO-GERMANICO: A) FRANCIA. EL MODELO SOCIETARIO; B) PORTUGAL. EL DERECHO REAL DE HABITACIÓN PERIÓDICA; C) ITALIA; D) BÉLGICA; E) ALEMANIA; F) SUIZA; G) GRECIA.—CAPITULO II. LA MULTIPROPIEDAD EN EL MARCO DEL DERECHO COMUNITARIO.—CAPITULO III. LA MULTIPROPIEDAD EN EL AMBITO DEL DERECHO ANGLOAMERICANO: A) REINO UNIDO. EL SISTEMA DE «CLUB»; B) ESTADOS UNIDOS.—CAPITULO IV. LA MULTIPROPIEDAD EN HISPANOAMERICA: A) ARGENTINA; B) URUGUAY.—CAPITULO V. LA MULTIPROPIEDAD EN ESPAÑA.—CAPITULO VI. LAS SOCIEDADES DE INTERCAMBIO VACACIONAL.—CITAS.—BIBLIOGRAFIA GENERAL.

PRESENTACION

Casi siempre los cambios en el Derecho van a caballo de los que se producen en la sociedad. Buena muestra de ello es el fenómeno que se ha dado en llamar «multipropiedad».

Derecho de naturaleza dispar y sin desarrollo legislativo en gran parte de los países en donde se ejerce.

Su naturaleza jurídica varía según el ordenamiento en el que tiene cabida, por lo que resulta difícil, si no imposible, presentar una definición unitaria del mismo.

Mi intención con este estudio es presentar el abanico de posibilidades con que se ofrece el fenómeno en el Derecho comparado.

Llamaremos por igual «multipropiedad» a la establecida en Francia y a la configurada en España, aunque sus naturalezas jurídicas disten mucho, siquiera de la similitud.

Vamos a estudiar más el fenómeno multipropietario que el derecho de multipropiedad en sí, o mejor dicho, vamos a analizar las distintas configuraciones que se han propuesto y se practican en torno a la multipropiedad.

El lector debe tener presente que con «multipropiedad» se designa tanto un fenómeno (etimológicamente, «lo que aparece») como un derecho. Intentaremos a lo largo del texto especificar en qué sentido se utiliza dicho término.

Deseo que se disipen dudas y malinterpretaciones y confío en que el ávido lector descubrirá en estas páginas no sólo la realidad de un derecho en otras latitudes, sino también el sentir y pensar de otros pueblos.

A MODO DE INTRODUCCION

La multipropiedad (conocida en el mundo anglosajón como «time sharing») es un fenómeno de amplio desarrollo en las últimas décadas en la mayor parte de los países del mundo occidental.

Sus causas suelen ser el crecimiento de la población turística (con la consiguiente demanda de apartamentos y plazas hoteleras) y la insuficiente oferta existente en zonas costeras y de montaña.

Hasta ahora el disfrute de períodos vacacionales se ha servido de la «segunda propiedad» en el mar o la montaña y del arrendamiento. Desde hace poco es posible «veranear en multipropiedad».

Como hemos dicho, no se puede hablar de una sola construcción del fenómeno. No obstante, las distintas configuraciones utilizadas suelen llegar a un similar resultado práctico: la utilización de un bien inmueble por un período de tiempo al año, de manera periódica todos los años, de forma perpetua o por el plazo de tiempo que se haya pactado. El título que faculta para esa posesión periódica varía según la configuración realizada, así como el carácter real o personal del derecho.

El derecho de multipropiedad es un «derecho nuevo», y como tal aún no definido con claridad, o al menos con uniformidad.

El estudio del fenómeno en distintos países nos ayuda a adquirir una visión amplia y flexible del mismo, así como a observar la esencia del concepto.

Dar ahora una definición más específica sería temerario por cuanto que supondría tomar partido *ab initio* por una constricción determinada del fenómeno.

Valga, por ahora, esta definición «de resultado», ya que, como hemos dicho, la naturaleza jurídica, contenido, peculiaridades del derecho van a variar según el modelo adoptado.

CAPÍTULO I

LA MULTIPROPIEDAD EN EL AMBITO DEL DERECHO
ROMANO-GERMANICO

A) FRANCIA. EL MODELO SOCIETARIO

Comenzamos la exposición de este trabajo con el estudio de la **multi-**propiedad en el país vecino, su configuración, su desarrollo y las opiniones al respecto de la doctrina francesa.

En 1980, GUIDO ALPA cifra en 60.000 el número de multipropietarios franceses.

Parece ser que el disfrute de inmuebles a tiempo compartido apareció en Francia en 1965 y, curiosamente, no en zonas costeras, sino en una estación de esquí de los Alpes franceses (Operación «multipropriété» en Super-Dévoluy); aunque hay autores que afirman la práctica de este fenómeno ya a principios de siglo.

Posteriormente se comenzó a aplicar en inmuebles situados en la Costa Azul.

No obstante, encontramos antecedentes en los años veinte con el desarrollo del llamado método «grenobloise de construction en copropriété», es decir, a semejanza de una comunidad, dando paso después al «methode Paris» o societario.

El método de Grenoble surge debido a la dificultad que encontró el desarrollo de la construcción en sentido horizontal en esa ciudad, dado que se trata de una población fortificada. Consiste, básicamente, en el desarrollo de las siguientes fases (1):

1. Compra de un terreno por una persona.
2. Cesión por dicho adquirente de una cuota a otras personas, constituyéndose así en copropietarios *proindiviso* de la finca.
3. Concesión a uno de los comuneros de un mandato para edificar el inmueble.
4. Adquisición por accesión de un derecho de propiedad a medida que se construye sobre lo construido.
5. Una vez concluida la construcción se procede a la división *in natura* del inmueble, resultando así un régimen de propiedad horizontal.

Los inconvenientes de este método (principalmente la regla de la unanimidad de la copropiedad) pronto hicieron surgir el otro método citado,

(1) MALVINYAUD, PHILIPPE-JESTAZ, PHILIPPE: *Droit de la promotion immobilière*, París, 1976, págs. 18-19.

el método Paris, por el cual se constituye una sociedad entre los futuros copropietarios por el tiempo necesario para edificar el inmueble y extinguir la deudas existentes tras la finalización de la obra. A continuación se disuelve la sociedad, y el bien social se adjudica a los socios en copropiedad.

Los inconvenientes de esta segunda fórmula motivaron al legislador a regular la materia y así se promulgó la Ley de 28 de junio de 1938, a la que consideramos el más claro antecedente de la **multipropiedad** y a la que luego aludiremos.

Es la «Société des Grands Travaux» de Marsella quien registra en 1967 el término más extendido en Europa: «Multipropriété», refiriéndose con él a cualquier sistema de «temps partagé» (tiempo compartido). Al poco tiempo se registraron nuevos términos con que referirse al mismo fenómeno, así como multicopropiedad, propiedad en el tiempo, interpropiedad, **pluripropiedad**, propiedad estacional, propiedad espacio-temporal, polipropiedad, etc. (2).

Es curioso observar cómo todos los términos se refieren a una modalidad de propiedad, mientras que en Francia, casi desde un primer momento, se ha constituido este fenómeno bajo las pautas del modelo societario.

Al respecto, BERNARD STEMMER (3) propone el uso del término «**multi-jouissance**» —**multidisfrute**— por considerarlo más acorde con la realidad en su país. Por su parte, GERARD CORNU se refiere al fenómeno con el término «**pseudo-multipropriété**» (4).

Esta construcción de la multipropiedad en el país vecino es así pese a las recomendaciones doctrinales, que en su mayor parte siempre vieron la configuración como derecho real la más acertada.

Si se optó por el modelo societario fue debido a que en Francia la eficacia de los pactos de indivisión (en la copropiedad) está limitada a cinco años (en virtud del art. 1.873 del Código Civil francés).

La configuración societaria encontraba también un obstáculo, y éste es la ausencia (aunque muchas veces aparente) de ánimo de lucro en este tipo de sociedades. El artículo 1.832 del Código Civil francés establece que «la sociedad es un contrato por el cual dos o más personas convienen en poner en común cualquier cosa con la intención de partir los beneficios que puedan resultar».

(2) LEYVA DE LEYVA, JUAN ANTONIO: «La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad», en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, pág. 566, enero-febrero 1985, pág. 35.

(3) STEMMER, BERNARD: «Copropriété. Division dans le temps», *Juris-classeur périodique*, 2, 1977, fascículo 8, ap. 7.

(4) CORNU, GÉRARD: «Droit Civil», introducción, *Les personnes, les biens*, París, 1980, pág. 466.

Este obstáculo se salva legislativamente en 1971 con la Ley 71/576, de 16 de julio (modificada por la Ley de 11 de julio de 1972), cuyo título II regula las «sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées» (sociedades constituidas con vistas a la atribución de inmuebles a los socios por fracciones divididas).

El artículo 5 de dicha Ley permite la constitución de sociedades que tengan por objeto la construcción o la adquisición de inmuebles con vista a su división en fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o disfrute, incluso si no tienen por finalidad la distribución de un beneficio.

Anteriormente a la promulgación de la Ley de 1971 encontramos ya un claro antecedente en la Ley de 28 de junio de 1938, ya citada, que regulaba las «sociétés de construction», y que establecía en su artículo 1 que «... están válidamente constituidas, bajo las diferentes formas reconocidas por la ley, aunque no tengan por objeto el reparto de beneficios, las sociedades que tengan por objeto la construcción o adquisición de inmuebles con vistas a su división en fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o en uso, o la gestión y conservación de los inmuebles así divididos», lo cual, a primera vista, parece obviar la necesidad de una regulación específica de la multipropiedad.

No obstante, la Ley de 1938 resultó insuficiente en cuanto a la regulación de la multipropiedad y fue derogada por dos leyes posteriores: la Ley de 10 de julio de 1965, reguladora de la copropiedad por apartamentos (Copropriété par appartements) y la citada Ley de 16 de julio de 1971.

La regulación vigente se halla en la Ley 86/18, de 6 de enero de 1986, «relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance á temps partagé» (relativa a sociedades de atribución de inmuebles en uso por tiempo compartido).

El artículo 1 de dicha Ley (a la que tomamos como punto de partida), siguiendo a la del 71, dice expresamente que los socios no tienen derecho de propiedad ni derecho real alguno sobre las viviendas.

De esta manera se descarta en el Derecho francés la configuración de la multipropiedad como derecho real, desplazando la naturaleza de la misma hacia los derechos personales, dado que el Derecho civil francés, como ya hemos dicho, excluye la constitución de la multipropiedad como una copropiedad con pacto de indivisión indefinido, regulación estatutaria de períodos de uso y exclusión de los derechos de tanteo y retracto (método seguido en algunos países, en su práctica notarial) o como una propiedad *sui generis* sobre el tiempo de uso (solución propuesta por algunos autores).

La sociedad de atribución es un modelo de sociedad extraño y no sólo por el hecho de que no necesita ánimo de lucro para existir, sino, además,

porque entre los socios no existe lo que los romanos llamaban «*affectio societatis*», o ánimo de sentirse parte de la sociedad, dado que el fin que el multipropietario persigue no es el de formar parte de una sociedad, sino el de disponer de un inmueble para disfrutarlo en sus períodos de vacaciones y de una forma más económica que, por ejemplo, adquiriéndolo en propiedad o arrendándolo todos los años.

Mediante este sistema la sociedad de atribución adquiere un inmueble en propiedad y se reserva para sí la titularidad del mismo. De esta manera, el capital social está constituido por el valor del inmueble y es este capital el que determina el valor de las acciones que se emitan.

Corresponde al socio multipropietario, mediante la adquisición de acciones, el disfrute del inmueble durante una o varias semanas al año (según su número de acciones), con una duración ilimitada (o limitada en todo caso a la vida de la sociedad).

La jurisprudencia ha declarado (Casación Civil 13 de noviembre de 1973) que es la sociedad la propietaria del inmueble y no los socios.

Las acciones tienen carácter mobiliario y habitualmente son nominativas. Asimismo, es frecuente que se impongan restricciones en cuanto a su enajenabilidad.

Se observa también la distinción entre socios y multipropietarios asociados. Esta distinción parte de que la sociedad emite acciones ordinarias y acciones privilegiadas, siendo los titulares de las primeras los propietarios del complejo y reservando para los titulares de las segundas un derecho de uso de las unidades del inmueble.

Los socios «privilegiados» están facultados para «utilizar» (término que parece más apropiado que el de «disfrutar») el inmueble en el período que tengan atribuido.

Es interesante la distinción expuesta, sobre todo en cuanto que existen otras sociedades de carácter cooperativo (llamadas sociedades de multipropietarios) en las que dicha distinción no existe, siendo los multipropietarios los mismos (y únicos) que constituyen la sociedad.

La Ley de 1986 se refiere a estas sociedades cooperativas en su capítulo 2 «*Dispositions propres aux sociétés coopératives d'attribution d'immeubles en jouissance á temps partagé*»).

El asociado, o «*multipropriétaire*», está legitimado para disfrutar gratuita y periódicamente de un bien perteneciente a la sociedad, que será normalmente un apartamento en el mar o la montaña, en régimen de propiedad horizontal.

La sociedad se encarga de la administración del inmueble y en ese concepto se cobran unas cuotas a los multipropietarios (socios privilegiados).

La sociedad tiene un derecho de propiedad sobre todo el inmueble. Los

multipropietarios tienen un derecho mobiliario de disfrute («droit de sejour») ajeno al catastro y al Registro.

El derecho de estancia o de disfrute no es un derecho autónomo, sino un derecho derivado de la cualidad de socio.

En ese sentido, el artículo 1 de la Ley de 1986 determina que no es factible conferir a los socios ningún derecho de propiedad o cualquier otro derecho real (la doctrina ha barajado también la posibilidad de configurar la multipropiedad en el marco del usufructo, la copropiedad o la habitación), en contrapartida de sus aportaciones. Esto se ratifica en el artículo 33, que establece que en todo documento que constate la adquisición de partes o acciones de este tipo de sociedad deberá aparecer claramente que dicha adquisición confiere solamente la cualidad de asociado y no la de propietario del inmueble; y en ese mismo artículo, que está prohibido recurrir a cualquier expresión que incluya el término «propriétaire» para calificar la cualidad del asociado, en cualquier publicidad de la sociedad promotora en Francia.

El derecho de estancia («droit de sejour») se puede definir, siguiendo a BENNE (5), como un derecho personal de crédito indisolublemente unido a la cualidad de socio. El disfrute de la cosa no se transmite por un contrato de comodato o arrendamiento distinto al de sociedad, sino que se incluye en este último, y de ahí la inexistencia de la renta o la imposibilidad de pedir por el propietario la inmediata devolución de la cosa en cualquier momento.

El socio adquiere un derecho personal de disfrute que se formaliza mediante la venta de un título-acción que le identifica como socio y que le permite disfrutar de las «ventajas sociales» entre las que está el derecho a usar el inmueble por un tiempo determinado al año.

El ejercicio del derecho es de carácter periódico, mas no su titularidad, ya que la participación social tiene carácter permanente. Al respecto, DAGOT y SPITERI lo califican de «droit á eclipsé» (6), puntualizando que esa suspensión temporal afecta sólo al ejercicio del derecho y no al derecho en sí.

Además, pese a que no se le concede la propiedad, el socio multipropietario puede ceder (gratuita u onerosamente), arrendar y disponer de su derecho libremente.

El socio tiene la obligación (concretada en los estatutos de la sociedad) de contribuir en los gastos de conservación, mantenimiento y administración del inmueble, así como en los gastos correspondientes a las instalaciones comunes.

(5) BENNE, JACQUES: «La propriété spacio-temporelle», *Rapport au 73 Congrès des Notaires*, 1976, pág. 720.

(6) DAGOT, MICHEL-SPITERI, PIERRE: «A la recherche de la multipropriété», *La Semaine juridique*, núm. 2418, 1972, ap. 7.

En cuanto a ese tema, el artículo 10 de la Ley de 1971 se remite al artículo 10 de la Ley de Copropiedad.

Por otro lado, la sociedad tiene la obligación de poner a disposición del socio multipropietario el inmueble al principio de su período de uso, así como la obligación de mantenerlo en perfecto estado.

Después de lo expuesto, y siguiendo a MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, podemos dar los rasgos característicos del sistema societario francés de multipropiedad, configurado por la Ley de 1986 (7):

1. Se excluye expresamente la atribución en propiedad a los multipropietarios (art. 1).

2. El objeto de la sociedad de atribución, según el artículo 1.3, «puede extenderse a la prestación de servicios, al funcionamiento de los equipamientos colectivos necesarios para la vivienda o el inmueble...». Con ello se está presuponiendo que la sociedad de atribución es una sociedad hotelera que se va a hacer cargo, una vez vendidas todas las acciones, de la administración del edificio, lo cual hasta cierto punto es lógico, dado que es la sociedad de la que va a conservar en todo momento la propiedad del inmueble.

3. • El artículo 8 ordena la elaboración de un título constitutivo que delimite los elementos comunes y los privativos del inmueble, título típico de la propiedad horizontal (el «état descriptif de division»), pero no preceptivo para ésta.

4. El artículo 20 establece que la cesión de acciones puede hacerse en documento privado o notarial, con lo que este tipo de multipropiedad queda al margen del Registro, pese a la existencia del «état descriptif», con lo que la seguridad jurídica es menor que en otros modelos de multipropiedad, y con lo que se elimina la posibilidad de hipotecar la fracción temporal.

La imposibilidad de acceder al Registro puede permitir que se adquiera una acción ya vendida, gravada, embargada o pignorada sin que el comprador tenga conocimiento de ello.

No obstante, autores como DOYON (8) admiten la posibilidad de publicar las unidades espacio-temporales en el «fichier immobilier», detallando los elementos de uso privativo y sus titulares; opinión rechazada mayoritariamente por la doctrina (y no sin pesar) a la vista del Decreto de 4 de junio de 1955, que sólo contempla la inscripción de las fracciones espaciales del inmueble y no a las temporales.

(7) MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, LUIS: *La multipropiedad inmobiliaria*, Madrid, 1989, pág. 18.

(8) DOYON, NOEL: «La propriété spacio-temporelle», *La Semaine juridique*, 1974, ap. 8.

Esta última característica y otras muchas han hecho surgir numerosas y fuertes críticas a esta configuración del fenómeno multipropietario por parte de la doctrina francesa, que la ha calificado de «pseudomultipropriété de nature sociale» (pseudomultipropiedad de naturaleza societaria).

Siguiendo a BENNE, destacamos los siguientes inconvenientes de la multipropiedad societaria (9):

- a) El interés de la sociedad no se corresponde con el interés individual del multipropietario, con lo que no sólo se constata la ausencia de «affectio societatis» antes señalada, sino que además pueden surgir conflictos entre ambos.
- b) Mediante asamblea general extraordinaria (por otro lado, el único contacto del socio con la sociedad), los socios tienen la posibilidad de modificar el pacto social, lo cual, unido a las causas de extinción de la sociedad, hace del derecho del socio algo carente de la estabilidad que creemos debe tener la multipropiedad.

El régimen de las mayorías en la votación puede poner en peligro el fin social. Sería necesario (según LORA TAMAYO) exigir la regla de la unanimidad para todo lo que implique alteración de la cosa común o cambio en el pacto social, para así no defraudar el fin que en un principio perseguían los socios (10).

- c) En caso de disolución de la sociedad, el bien social (el inmueble) quedaría atribuido de forma indivisa a los socios, y eso quizá en el mejor de los casos, pues si, como proponen algunos autores, se realiza la liquidación en dinero, el socio podría fácilmente ver mermada su inversión debido al inestable valor de las acciones.

La sociedad se nos presenta en la mayor parte de los casos como una pura ficción. En los estatutos de este tipo de sociedades se establecen una serie de normas que son más propias de la comunidad de bienes que de la sociedad, como ya hemos comentado en cuanto a contribución en los gastos del inmueble.

El objeto de la sociedad se limita a la administración del inmueble.

Por otro lado, los bienes sociales (el inmueble) responden de las obligaciones que por cualquier causa contraiga la sociedad, con lo que el diligente socio multipropietario está expuesto en cualquier momento a perder o ver mermada su inversión por el incumplimiento en el pago de los gastos comunes a terceros (por ejemplo, electricidad) de otros socios.

(9) BENNE, JACQUES: *Op. cit.*, pág. 820.

(10) LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, ISIDORO: «La multipropiedad», *Revista de Derecho Notarial*, núm. 139, pág. 160.

La doctrina francesa propone otras soluciones alternativas al modelo societario, para así salvar estos y otros muchos inconvenientes.

Conviene destacar la solución propuesta por algunos autores, consistente en encuadrar la multipropiedad en la Ley de Propiedad Horizontal de 10 de julio de 1955, que en su artículo 1 habla de inmuebles en que hay una parte común que pertenece *pro cuota* a los condóminos y una parte exclusiva de cada uno.

El período de tiempo fraccionado sería la propiedad exclusiva de cada multipropietario, y el local sería la propiedad indivisa común del conjunto de multipropietarios.

Este sistema sortearía los impedimentos puestos por el artículo 1.832 del Código Civil.

No obstante, la mayor parte de la doctrina propone la constitución de la multipropiedad como derecho real distinto, promulgando una ley que exceptione la aplicación del artículo 1.832 del Código Civil a la multipropiedad y que la configure y regule como un derecho real sobre un inmueble por un período de tiempo al año, con carácter perpetuo, y con posibilidad de publicidad registral que dé al fenómeno la suficiente seguridad jurídica que todos los ordenamientos exigen y que el modelo societario no proporciona.

B) PORTUGAL: EL DERECHO REAL DE HABITACIÓN PERIÓDICA

Ha sido Portugal el primer país europeo en regular legalmente la multipropiedad si, como el profesor AMIGO (11), no tenemos en cuenta la Ley francesa de 1971 (aunque a nuestro parecer ya se encuentra una regulación aplicable en el título II de la misma).

De cualquier forma es Portugal el primer país que ha configurado el fenómeno como un derecho real.

No obstante, pese a los avances doctrinales en ese sentido, y ante la sorpresa de todos, no habla la ley portuguesa de «multipropiedad» ni de propiedad espacio-temporal, sino que configura el fenómeno como un derecho real, nuevo e «inédito» en Derecho comparado: el derecho de habitación periódica («direito de Habitação Periódica»).

Al respecto de la terminología empleada, creemos conveniente hacer eco de una matización terminológica apuntada por Lucio VIDAL: «NO es el derecho lo que es periódico; es la habitación la que es periódica» (12).

(11) GARCÍA AMIGO, MANUEL: *Informe sobre multipropiedad*, Doc. sesión Parlamento Europeo, serie A, doc. A2-199/88.

(12) Lucio VIDAL, A.: *O direito real de habitacao periódica*, Coimbra, 1984, pág. 56.

El derecho es continuo, pero su ejercicio efectivo tiene una duración temporal limitada.

Valga decir, a título de ejemplo, que todas las facultades que integran el derecho, excepto el uso de la cosa, permanecen aún fuera del período de uso (pudiendo, por ejemplo, el titular constituir cargas sobre su derecho y debiendo cumplir las obligaciones que de él deriven en cualquier momento).

El artículo 1.306 del Código Civil portugués de 1966 establece el principio de *numerus clausus* en el ámbito de los derechos reales, prohibiendo la constitución con carácter real de limitaciones o restricciones al derecho de propiedad, excepto en los casos en que así lo disponga una ley especial («No se permite la constitución, con carácter real, de limitaciones al derecho de propiedad o parcelas de éste, salvo en los casos previstos en la ley; cualquier limitación que resulte a través de un negocio jurídico, que no esté previsto por la ley, tendrá naturaleza obligatoria»).

Esa ley especial es, en lo referente a la multipropiedad, el Decreto-ley 355/1981, de 31 de diciembre, modificado por Decreto-ley 368/1983, de 4 de octubre.

Configura el Decreto-ley citado un derecho real (derecho de habitación periódica), y así se proclama en el artículo 1.1: «con eficacia real».

Se caracteriza por ser perpetuo, enajenable y gravable.

El legislador portugués toma como base el clásico derecho de habitación (regulado en los arts. 1.484-1.490 del Código Civil), pero lo transforma y lo convierte de vitalicio en perpetuo y de intransmisible en fácilmente enajenable.

Como nos dice la propia exposición de motivos, el «nuevo» derecho equivale en la práctica a un régimen de propiedad dividida no ya en tramos horizontales (lo que sería la propiedad horizontal), sino en cuotas temporales.

Continúa la exposición de motivos predicando las ventajas del nuevo derecho y la conveniencia de su desarrollo, para pasar a resumirnos los rasgos característicos del derecho:

1. Sólo podrá ser constituido por períodos mensuales, duración que se acorta a una semana con la reforma de 1983 (art. 1).

2. Se proclama su naturaleza real, por lo que es registrable y oponible *erga omnes*.

No obstante, en base al derecho real, se crean un conjunto de obligaciones *propter rem* (obligaciones reales, es decir, que surgen en virtud de la relación del titular con la cosa), que son todas aquellas referidas a la reparación, conservación y limpieza del inmueble.

3. Estará este derecho representado en un certificado inmobiliario («certificado predial»), que será negociable mediante endoso en aras de su movilidad económica.

4. Los inmuebles no podrán pertenecer a más de una persona individual o colectiva, haciéndose en un principio una sola descripción del complejo inmobiliario en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a «complejo inmobiliario», el artículo 1.3 lo define como «complejo urbano destinado fundamentalmente a habitación y a cuyos usuarios están globalmente destinados con fin de recreo y otros fines, determinados servicios, instalaciones y áreas de terreno o construcciones insertas en el complejo».

Los derechos de habitación periódica se establecen como derechos reales *in re aliena* sobre la propiedad del inmueble que conserva el empresario de multipropiedad, estando por ello obligado a la administración (art. 8), conservación (art. 9) y reparación (art. 10) del inmueble.

Como hemos dicho, el derecho de habitación periódica es por naturaleza perpetuo. «Pero podrá fijarse en el correspondiente título constitutivo un límite de duración que, tras la reforma de 1983, no podrá ser inferior a veinte años (art. 4).

El nuevo derecho es además fácilmente transmisible *inter vivos* y *mortis causa*.

Según el artículo 7, «el titular del derecho de habitación periódica puede gravar su derecho o enajenarlo, así como ceder el respectivo uso mediante alquiler o comodato» (art. 7.1).

En el apartado 2 del mismo artículo se nos dice que la transmisión *inter vivos* «se realiza mediante inscripción en el respectivo certificado predial de la correspondiente nota marginal o endoso, con el reconocimiento personal de las firmas» de los transmitentes.

El citado certificado inmobiliario o predial «se emitirá por parte del conservador del Registro inmobiliario competente» e incorporará el derecho correspondiente.

Al respecto, la Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1982, según la cual la inscripción se practicará según el título constitutivo que deberá constar en escritura pública.

Estas palabras confirman que la inscripción tiene efectos meramente declarativos en orden a la oponibilidad del derecho (y no constitutivos). «La constitución o transferencia del derecho real de habitación periódica se produce por mero efecto contractual» (art. 7.4) —en contra de lo que podría llegar a pensarse de la lectura del artículo 2.1—.

En el certificado inmobiliario deberá constar la duración del ejercicio anual, así como la fecha del inicio y terminación del mismo. Para ello normalmente se enumeran las semanas del año, entendiéndose por tales las fracciones de tiempo de siete días consecutivos que empezando en lunes

terminan en domingo, y reservando al menos una semana al año para conservación o reparación del inmueble.

Deberán constar también en el certificado predial los principales derechos y obligaciones del titular del derecho y del propietario del inmueble, así como el límite de duración del derecho (que puede ser perpetuo o temporal, pero en ningún caso inferior a veinte años —art. 4—).

Tenemos así, pues, que la intervención del Registro de la Propiedad se produce en dos ocasiones distintas:

- La primera, con el registro (descripción) de todo el complejo inmobiliario (en los términos en que ya ha sido definido) —art. 2.3—.
- La segunda, con la expedición del «certificado predial» al multipropietario (inscripción del título en el Registro).

Asimismo, el Código del Registro Inmobiliario (Decreto-ley 3056/1983, de 29 de junio) sujeta a registro los hechos jurídicos que originen la constitución, la adquisición o la modificación del derecho real de habitación periódica (art. 2.1).

La imposición de gravámenes y la transmisión se realiza mediante el endoso o inscripción de nota marginal en el certificado predial (lo que obliga al titular a pasar por el Registro su título constitutivo en aras a su posible transmisión posterior).

Se entiende, en cuanto a los gravámenes, que cabe la hipoteca y que recae sobre el derecho y no sobre el inmueble.

La legislación portuguesa establece la aplicación del endoso a la transmisión del derecho, con lo que, según la propia exposición de motivos, asume así «la naturaleza de un título valor dotado de gran movilidad y cuyo valor económico podrá ser rápidamente realizado por su titular» (núm. 3).

Con este sistema se logra además la exención de impuestos en la transmisión, favoreciendo de este modo las inversiones (uno de los objetivos del legislador), tal y como se especifica en el artículo 15.

El endoso se aplica a la transmisión del derecho *inter vivos* (por compraventa o donación) y la nota marginal para la cesión (por arrendamiento o comodato), recayendo ambos (endoso y nota marginal) sobre el certificado predial, y debiendo comunicarse en ambos casos al propietario (y por escrito) tanto la transmisión como la cesión (art. 7.5).

En cuanto a la transmisión *mortis causa*, es posible en cuanto que el derecho tiene carácter perpetuo.

Con esta configuración de la multipropiedad (si es que así podemos denominar al derecho de habitación periódica), se obvian en este país los consabidos obstáculos que encontramos en otros países para su configuración real o personal.

El derecho de retracto sería el único impedimento que se pudiera aplicar a este sistema y es excluido expresamente por el artículo 14, tanto para beneficio de los otros titulares como para el del propietario del inmueble.

Otra característica del fenómeno en Portugal es que el Decreto-ley limita la constitución del derecho a los inmuebles o complejos inmobiliarios urbanos «destinados a fines turísticos» (art. 1.1), y al respecto, el artículo 2.1 exige que «el propietario del complejo inmobiliario declare, en acta pública, su clasificación como bien destinado a fines turísticos».

Asimismo, decir que el derecho se puede constituir también sobre una fracción del inmueble, es decir, que en un mismo complejo inmobiliario coexista un régimen de propiedad (arrendada o no) con uno de multipropiedad (si, por ejemplo, de un complejo constituido por 50 unidades, 25 se disfrutan por sus propietarios o por arrendatarios y otros 25 por titulares de derechos de habitación periódica, perteneciendo, por tanto, la titularidad de estos últimos a un solo titular).

Como garantía (una de ellas) de este sistema de multipropiedad, establece el número 3 de la exposición de motivos «que los inmuebles no podrán pertenecer a más de una persona individual o colectiva» [apar. *d*]; según Lucio VIDAL (13) a fin de establecer una unidad de dirección (con las repercusiones que esto implica, sobre todo en orden a la sucesión cuando los herederos son varios).

Continúa la exposición de motivos diciendo «que en la descripción y designación de las fracciones autónomas objeto de este derecho se observarán, con las anotaciones necesarias, las formas en vigor para la propiedad horizontal» [3.d)].

En cuanto a las facultades y deberes del titular del derecho real de habitación periódica, el Decreto-ley sólo dice que deberán constar en el título constitutivo.

En el artículo 3.1.b) se hace alusión a las «facultades del titular sobre las partes del inmueble o del complejo inmobiliario que sean de uso común».

Al respecto, sólo una **matización** apuntada por la doctrina portuguesa: con partes de uso común no se refiere a partes comunes del inmueble, que son aquellas que los propietarios sometidos al régimen de propiedad horizontal tienen en copropiedad (ascensores, jardines, etc.) y que vienen recogidas en los artículos 1.420 y 1.421 del Código Civil portugués. El titular de un derecho de habitación periódica no tiene derecho de propiedad sobre el inmueble que disfruta, y menos aún un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes de éste. Se refiere el artículo 3.1.b) a los «determinados servicios, instalaciones y áreas de terreno o construcciones insertas en el

(13) Lucio VIDAL, A.: *Op. cit.*, pág. 60.

complejo» que señala el artículo 1.3, teniendo en cuenta que lo único que tiene el multipropietario portugués sobre esos elementos es, en todo caso, un derecho de uso compartido con los demás titulares.

Asimismo, en el título constitutivo deben constar también los «deberes del titular referentes al ejercicio efectivo de su derecho y el tiempo, lugar y forma de pago de la prestación periódica de que trata el artículo 14» [art. 3.1.c)].

Son éstos los deberes referentes al equipamiento y amueblamiento de las viviendas, reparaciones, conservación y limpieza, y en general a los gastos que éstos conllevan [art. 3.1.d)].

Así pues, se deja al arbitrio de las partes la concreción tanto de las facultades como de los deberes del titular, respetando, claro está, los mínimos que marca la ley.

Al respecto de esos mínimos, el artículo 6, sobre el ejercicio del derecho de habitación periódica, establece que el titular tiene la facultad de habitar la vivienda objeto del derecho y también el deber de hacerlo a la manera de un buen padre de familia. Esto se entiende también para los miembros de la familia que cohabiten con el titular.

En caso de pérdida o destrucción parcial o total del inmueble o de cualquiera de sus partes, el artículo 3.1.e) establece la coparticipación de los titulares en el riesgo o en el valor del seguro; materia, no obstante, que debe determinarse en el título constitutivo.

Los artículos 8, 9 y 10 se ocupan de la administración, conservación y reparación del inmueble.

«La administración del inmueble o del complejo inmobiliario... corresponde al propietario.»

Llamamos la atención sobre este punto, resaltando que, a diferencia de otros modelos de multipropiedad, en el derecho de habitación periódica la administración del edificio no corresponde al conjunto de multipropietarios ni a un administrador nombrado por ellos, sino al propietario del inmueble, que al fin y al cabo es el que cede su uso en virtud del título que se crea (lo mismo ocurre en el arrendamiento, donde el propietario tiene la obligación de mantener al arrendatario en el pacífico uso de la cosa).

La característica recién señalada es consecuencia lógica y directa de la configuración legal que se ha articulado, ya que, a diferencia de otros ordenamientos, el multipropietario portugués no es copropietario del inmueble ni socio de una sociedad.

En cuanto a conservación y reparaciones, se establece que corren por cuenta del propietario, pero el legislador portugués hace una salvedad: excepto las «reparaciones indispensables al ejercicio normal del derecho» (art. 10.2).

No obstante, el titular debe estar a lo establecido en el título constitu-

tivo, que será normalmente el deber de los multipropietarios de sufragar los gastos de conservación y reparaciones mediante una cuota anual [«prestación periódica» en la terminología empleada en los arts. 14 y 3.c)].

En cuanto a las mejoras o innovaciones, corren por cuenta del propietario, que para realizarlas necesita del consentimiento de la mayoría de los titulares.

El pago de impuestos corre a cargo del propietario del complejo (art. 12), pero éste los puede repercutir a los titulares en la prestación periódica que éstos le deben pagar según el artículo 14.

La reforma del artículo 14 por el Decreto de 1983 incluye la posibilidad de sustituir esa prestación periódica por «una suma única a pagar al propietario del inmueble o del complejo inmobiliario junto con el precio de adquisición del mismo derecho».

Si el derecho se encuentra cedido por el titular a un arrendatario o comodatario, el propietario, en virtud del artículo 14.3, puede exigir de aquél el pago de la «prestación periódica correspondiente a la duración de la cesión».

Debemos llamar la atención también sobre el número 4 de ese mismo artículo 14, según el cual se concede privilegio inmobiliario por los pagos de las prestaciones periódicas que debe el titular al propietario y sobre el mismo derecho de habitación periódica.

Esto, a entender de la Procuraduría General de la República Portuguesa, es llevar demasiado lejos la protección del propietario, aunque en general entiende que el propietario «merece tener preferencia sobre ese elemento» (parecer-información de la Procuraduría General de la República Portuguesa, núm. 135/81).

En cuanto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, no es aplicable a la transmisión del derecho de habitación periódica (art. 15), lo que nos parece lógico si tenemos en cuenta la peculiaridad de dicha transmisión, realizada por endoso del certificado predial.

Por último, después de haber analizado, un poco escuetamente, el contenido de este texto legal y la configuración de la multipropiedad en el país vecino, sólo nos queda mencionar la valoración que este «nuevo régimen» ha merecido de la Asociación Portuguesa de la Defensa del Consumidor (Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor —DECO—), que lo ha considerado «altamente ventajoso para las personas interesadas en asegurarse la disponibilidad de un apartamento para breves períodos en localidades de vacaciones» (exposición de motivos, núm. 4).

Y así parece afirmarlo la práctica portuguesa en ese sentido, creciendo cada día el número de multipropietarios portugueses o de otros países que se acogen a este sistema en Portugal.

C) ITALIA

Se fija la aparición de la multipropiedad en este país a mediados de la década de los setenta, cifrándose en 15.000 el número de multipropietarios existentes en 1984 (14).

A pesar de su juventud, es en Italia donde más vías se han abierto a la configuración del fenómeno.

No existe legislación sobre el tema en el Ordenamiento italiano.

Sin embargo, el desarrollo doctrinal de esta figura ha dado pie a la redacción de dos proyectos de ley sobre el tema.

En primer lugar, una comisión, encabezada por Natalio Irti, presentó un anteproyecto de Ley el 20 de junio de 1987 al Ministerio de Obras Públicas; anteproyecto acogido por el Gobierno italiano como Proyecto de Ley número 3987 sobre «Disciplina de la multipropiedad» con fecha de 27 de junio de 1987.

En segundo lugar, un grupo de parlamentarios italianos, encabezados por el senador Elio Fontana, presentó un anteproyecto sobre el tema que ha sido acogido por el Senado como «disegno di legge» número 43, sobre «Disciplina de la multipropiedad de los inmuebles de destino residencial o turístico-hoteler» con fecha de 2 de julio de 1987.

No obstante, pese a estas loables propuestas, no existe aún respuesta legislativa sobre el tema.

La doctrina, no obstante, ha sabido adaptar al Derecho vigente la nueva figura, proponiendo un abanico bastante amplio de configuraciones posibles.

Caselli cita los siguientes modelos de multipropiedad: «multiproprietà azionaria, alberghiera, immobiliare, cooperativa» (15).

La multipropiedad accionaria es una asimilación del modelo societario francés (anterior en el tiempo) al Derecho italiano.

En el esquema italiano, una sociedad adquiere un inmueble en propiedad y emite acciones privilegiadas que facultan a su adquirente para usar una fracción del inmueble durante un período de tiempo, además de concederle el derecho de socio y el de voto en las asambleas extraordinarias.

Una vez que se hayan vendido todas las acciones privilegiadas, se asigna a los multipropietarios (los titulares de las acciones privilegiadas) un paquete de acciones ordinarias proporcional a las acciones privilegiadas adquiridas.

La suma de todas las acciones (ordinarias y privilegiadas) constituye el capital social de la sociedad.

(14) PAU PEDRÓN, ANTONIO: «La multipropiedad en el Derecho comparado», *Revista de Derecho Registral*, núm. 10, 1984, pág. 24.

(15) CASELLI, GIOVANNI: *La multiproprietà. Problemi giuridici*, Milán, 1983, pág. 5.

En la modalidad expuesta, todos los socios (privilegiados y ordinarios) participan de la propiedad del inmueble indirectamente a través de la sociedad. La propiedad del inmueble pertenece a los titulares de acciones ordinarias que, como hemos visto, lo son todos.

Los titulares de las acciones privilegiadas tienen además el derecho a usar el inmueble y a recibir una serie de servicios (piscina, sauna, pistas de tenis, etc.).

La determinación de los turnos de uso y la fijación de los servicios a los que la acción privilegiada da lugar se hace en el contrato de compra-venta de las acciones, en el que además se debe estipular la asignación de las acciones ordinarias proporcionales, de las que ya hemos hablado.

Según CONFORTINI (16), el disfrute por turnos de la fracción del inmueble por los titulares de las acciones privilegiadas se asegura mediante el poder conferido por los socios a los administradores para ceder en comodato dichas fracciones por un tiempo proporcional al número de acciones adquiridas.

La administración del complejo inmobiliario se lleva a cabo por la misma sociedad a través de un comité de accionistas, o se encarga a otra sociedad (recordemos que en el modelo francés es la propia société d'attribution la que se hace cargo de la administración del inmueble).

Existe otra modalidad de multipropiedad societaria en Italia (ALPA, «multiproprietà e vincolo alberghiero»), en la que la sociedad, propietaria del inmueble, emite unas acciones impropias, llamadas bonos de disfrute, que sólo confieren a su titular el derecho a usar el inmueble en un período de tiempo determinado.

La diferencia con el primer modelo reside, a nuestro parecer, en que no se confiere al adquirente un verdadero derecho de socio, sino un mero permiso o licencia (más adelante tendremos ocasión de hablar de las «vacation licenses» en el Derecho anglosajón) para usar de la fracción del inmueble asignada por un período de tiempo proporcional al número de «bonos» adquirido.

No obstante, pese a las ventajas que este sistema, el societario, ofrece (principalmente mayor facilidad en la transmisión del derecho y cuotas fiscales más bajas), poco a poco fue cediendo terreno en Italia a otras configuraciones más seguras y satisfactorias para el multipropietario (no olvidemos que este tipo de multipropiedad, si es que puede denominarse así, carece de publicidad registral), decimos, fue cediendo terreno a otras configuraciones, a lo que ayudó la quiebra en 1979 de la sociedad «Multiresidence SPA», en Génova (recordamos que la quiebra de la sociedad es uno de los principales peligros de este sistema).

(16) CONFORTINI, MASSIMO: *La multiproprietà*, Padua, 1983.

Finalmente, decir que es en su mayor parte aplicable a la «multipropiedad azionaria» italiana lo expuesto con referencia al modelo francés, al cual nos remitimos.

Por otro lado, tenemos la «multipropiedad immobiliare», que, a rasgos generales, consiste en una comunidad *proindiviso*, en la que cada cuota tiene atribuido un período determinado de disfrute.

En base al criterio latino «*communio est mater discordiarum*», el Ordenamiento italiano, como casi todos, limita los pactos de indivisión a diez años.

Concretamente, es el artículo 1.111 del Código Civil italiano de 1942 el que nos dice: «cada uno de los partícipes puede pedir siempre la disolución de la comunidad... El pacto de permanecer en comunidad por un tiempo no mayor de diez años es válido... Si circunstancias graves lo exigen, la autoridad judicial puede ordenar la disolución de la comunidad antes del tiempo convenido» («Ciascuno dei partecipanti può sempre demandare lo scioglimento della comunione; ... Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni é valido... Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto»).

Se deroga de esta manera la aplicación del artículo 1.100 (todas las alusiones serán a disposiciones del Código Civil de 1942, salvo cuando se exprese lo contrario), en cuanto a indivisión se refiere.

Según el artículo 1.100, las normas que establece el Código sobre comunidad de bienes tienen carácter dispositivo («... si el título o la ley no disponen otra cosa» —«... se il titolo o la legge non dispone diversamente:»). Pero el mismo artículo 1.111 prevé esa disponibilidad y la prohíbe («Si se ha estipulado "la indivisión" por un término mayor "a diez años", éste se reduce a diez años»).

Al respecto de la división, es también de aplicación el artículo 1.116, referido a la división hereditaria. Asimismo, el artículo 720, referido a los inmuebles no divisibles («no cómodamente divisibles o cuyo fraccionamiento originaría perjuicios a la economía pública o a la higiene»), para los que se prevé, en caso de división, la atribución al coheredero (o comunero) que tenga la cuota mayor, adeudando éste el excedente a los demás o, en último caso, la venta en pública subasta.

Resulta evidente que el legislador, influido por el criterio romano antes citado, intenta evitar por todos los medios las situaciones de indivisión. BARASSI habla al respecto de «*fatale tendenza della comproprietà alla sua cessazione*» (17).

(17) BARASSI, LODOVICO: *Proprietà e comproprietà*, Milán, 1951, pág. 27.

La doctrina italiana intenta salvar este impedimento legal en base a otro precepto del Código, el artículo 1.112, en virtud del cual: «La disolución de la comunidad no se puede pedir cuando se trate de cosas que, si se dividieran, dejarían de servir para el uso al que están destinadas».

Se considera que, por naturaleza, la multipropiedad tiene carácter perpetuo, y evidentemente un complejo inmobiliario sometido a régimen de multipropiedad dejaría de servir al uso al que ha sido destinado si los multipropietarios pudieran pedir la división en cualquier momento.

Así pues, al menos para un sector de la doctrina, son admisibles los pactos de indivisión perpetua en los estatutos de multipropiedad ex artículo 1.112.

No falta, por otro lado, la opinión doctrinal, bastante extendida, de que el artículo 1.112 es de interpretación restrictiva, dudándose de que pueda considerarse destino de un bien el establecido únicamente por la voluntad de las partes.

(Para una profundización en el tema, nos remitimos a CALO-CORDA: *La multipropiedad*, que incluye una larga disertación sobre la indivisión en el Derecho italiano.)

Otro sector doctrinal entiende innecesaria la fundamentación de la indivisión en base al artículo 1.112. Al respecto, BENACCHIO afirma que en lo que respecta a la indivisibilidad, se puede observar que la repartición espacio-temporal de la cosa es de por sí suficiente para excluir aquella “*mater discordiarum*” sobre la que se funda la ratio del artículo 1.111. La fijación del goce por turno es ya una especie de la división que hace imposible la división material» (18).

De esta manera se evita la división material no en base al artículo 1.112, sino porque se ha realizado otra división al organizar el goce por turnos de la cosa.

En cuanto al goce por turnos, al que alude BENACCHIO, el artículo 1.102 establece que «cada partícipe puede servirse de la cosa común, siempre que no altere su destino y no impida a los otros participantes hacer igualmente uso de ella según su derecho».

Un gran sector de la doctrina ha venido entendiendo este artículo como otro obstáculo que se plantea a la configuración de la multipropiedad inmobiliaria en el Derecho italiano.

No obstante, estamos con CALO y CORDA en cuanto que el hecho de «que cada partícipe pueda servirse de la cosa en común según el artículo 1.102 del Código Civil quiere decir que los comuneros, dentro de los límites de

(18) BENACCHIO, GIUSEPPE: «Dal condominio alla multiproprietà», *Rivista del Notariato*, XXXVI, abril 1982, pág. 8.

su cuota, no pueden ser privados de la facultad de goce, pero ello no significa que todos deban usar la cosa al mismo tiempo» (19).

Si el uso contemporáneo es imposible, se hace imprescindible el goce por turno, mediante el cual no se impide a ninguno de los comuneros hacer uso de la cosa común.

Confirma esta teoría MESSINEO, según el cual, «il godimento esclusivo é concepibile per turno, cioè auccessivamente, non cumulativamente» («el goce exclusivo es concebible por turno, sucesivamente, y no acumulativamente») (20).

Se resolvería de este modo positivamente el problema planteado por la doctrina, sin necesidad de recurrir al principio de autonomía de la voluntad para obviar en el contrato la aplicación del artículo 1.102.

Creemos, pues, que el goce por turno, consustancial a la multipropiedad, es perfectamente compatible con la letra de dicho artículo.

Debemos hacer referencia a otras soluciones aportadas por la doctrina para configurar la multipropiedad con carácter real, es decir, dentro de lo que se denomina «multipropiedad inmobiliarie».

Un sector doctrinal propone la tesis de la «propiedad temporal».

Para estos autores, la tesis de copropiedad no parece adecuada con el Derecho vigente (cuestión que ya hemos analizado) ni acorde con el espíritu de la multipropiedad.

Según algún autor, el interés del multipropietario (gozar de la cosa de modo pleno o exclusivo durante un período de tiempo al año) se realiza perfectamente (y exclusivamente, en nuestra opinión) a través del poder inmediato sobre la cosa.

El derecho de propiedad temporal sería un derecho de propiedad pleno, absoluto y perpetuo, cuyo ejercicio se despliega, sin embargo, en períodos anuales limitados y recurrentes.

Así pues, lo que se predica es un derecho perpetuo de ejercicio periódico (nos remitimos aquí a lo dicho sobre el derecho real de habitación periódica cuando hablamos de la multipropiedad en Portugal).

La dificultad de este planteamiento está en la concurrencia, no del ejercicio, pero sí de los derechos de propiedad sobre una misma cosa, lo cual no parece teóricamente posible.

Algunos autores han salvado esta dificultad con una construcción teórica interesante como, por ejemplo, LEYVA DE LEYVA (21). En efecto, entienden estos autores que el objeto del derecho de multipropiedad (el objeto inme-

(19) CALO, EMANUELE-CORDA, TOMASO A.: *La multipropiedad*, Madrid, 1985, pág. 6.

(20) MESSINEO: *Manuale de Diritto Civile e Commerciale*, t. III, Buenos Aires, 1954, pág. 531.

(21) LEYVA DE LEYVA, JUAN ANTONIO: *Op. cit.*

diato) no lo constituye la cosa, sino el período de tiempo, siendo el inmueble el objeto mediato que sirve de soporte al tiempo. Se habla en estos casos de propiedad temporal, pero no por su carácter, sino por el objeto sobre el que recae (con rigor la primera sería derecho temporal de propiedad y la segunda derecho de propiedad temporal).

Con respecto a la tesis de la propiedad temporal que hemos expuesto en primer lugar, cabe también una distinta versión propuesta también por la doctrina. Recordemos que lo que se proponía era un derecho de propiedad perpetuo pero con su ejercicio limitado periódicamente. Cabe también, como figura incluíble con la misma terminología, un verdadero derecho temporal de propiedad, es decir, aplicando la temporalidad al derecho y no a su ejercicio.

Según esta configuración, el derecho se extingue terminado el período de uso, para volver a renacer al principio del período siguiente, configurándose así como un verdadero «derecho de eclipse».

Tampoco nos parece ésta la solución más adecuada para configurar este fenómeno. Piénsese que si el derecho nace y se extingue cada año (el derecho y no su ejercicio) esto complicaría en gran medida su inscripción en el Registro.

Otro sector doctrinal propone la construcción de la multipropiedad como un derecho real atípico, «una situación jurídica compleja en la que se entremezclan caracteres propios de los derechos reales y de los derechos de crédito.

Según CALO y CORDA (22), sólo cabe la constitución de derechos reales atípicos en el campo de los derechos reales limitados o «in re aliena», por lo que el inmueble debería tener un propietario distinto de los multipropietarios, y si no es así, en base a lo dispuesto en el artículo 827, esa titularidad la asumiría el Estado («los bienes inmuebles que no están en propiedad de alguien corresponden al patrimonio del Estado»).

Estas son, a grandes rasgos, las vertientes doctrinales por las que circula la «multipropiedad inmobiliarie». La opinión más generalizada apunta a la constitución de la multipropiedad en base a la copropiedad. El resto de construcciones, pese a ser muy interesantes, no parecen adaptarse del todo a la realidad.

La práctica notarial se inclina por la multipropiedad como comunidad con regulación contractual de los períodos de uso.

El tema de la indivisión admite más variaciones, y como hemos visto, se presta a más discusiones doctrinales.

La configuración como copropiedad dependerá también en gran medida de la habilidad del Notario y de la buena fe de los multipropietarios.

(22) CALO, EMANUELE-CORDA, TOMMASO A.: *Op. cit.*, pág. 77.

Conviene hacer, por último, referencia a los otros modelos de **multipropiedad** que, aunque en menor medida, se articulan también en la práctica italiana.

En la «multipropiedad alberghiera» el multipropietario adquiere una cuota en comunidad sobre el inmueble.

Es una variación de la multipropiedad inmobiliaria, pero se diferencia de ésta principalmente en que el inmueble tiene carácter hotelero y en que la administración (conservación, limpieza, mantenimiento, prestación de servicios y gestión) se confía a una sociedad.

La sociedad gestora administra el inmueble como un hotel (lo que también es frecuente en Portugal, con las salvedades precisas, como hemos visto).

El titular de la cuota de **multipropiedad** tiene el derecho de disfrutar y disponer de su fracción del inmueble correspondiente durante un período anual previsto en el contrato.

Tiene derecho también a descuentos en cuanto a los servicios no gratuitos (se refiere a los no incluidos en los pagos periódicos en concepto de comunidad) que preste la sociedad gestora, lo cual nos hace pensar que en un mismo hotel pueden convivir multipropietarios e inquilinos hoteleros normales (para los que no rige este descuento).

Esta última característica es muy común en los complejos inmobiliarios de otros países, aunque su régimen no sea completamente hotelero.

Por último, la «multipropiedad cooperativa», que en contra del parecer de MARTÍNEZ PIÑEIRO (23), nos parece derivada no de la multipropiedad inmobiliaria, sino de la societaria o accionaria.

Viene a ser el equivalente del «methode grenoblise», que ya expusimos cuando hablamos de la multipropiedad en Francia.

Consiste en que los interesados en convertirse en multipropietarios constituyen una sociedad cooperativa para construir el complejo.

Una vez construido, los socios no se reparten el uso por turnos, sino que adquieren fracciones del inmueble (de carácter real) con las facilidades que en la adquisición ofrece el cooperativismo.

Una vez vendidas todas las fracciones, el inmueble no pertenece ya a la sociedad, sino a los socios, pero aquélla permanece para garantizar la administración y gestión del complejo (con la economía en los gastos que supone en comparación a la gestión realizada por una sociedad privada).

Su nota diferenciadora del método de Grenoble es la permanencia de la sociedad y la forma de adquisición de las fracciones —no por accesión, sino por **compraventa**— en la «multipropiedad cooperativa».

(23) MARTÍNEZ PIÑEIRO-CARAMÉS, EDUARDO: *Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido*, Madrid, 1989, pág. 36.

Por último, una obligada referencia a la configuración propuesta en los proyectos de ley de los que antes hemos hecho mención.

Ambos contemplan el fenómeno como una modalidad de la copropiedad, aunque el Proyecto IRTI contempla la posible configuración societaria del fenómeno.

El derecho del multipropietario es perpetuo y transmisible *inter vivos* y *mortis causa*.

El Proyecto FONTANA impone otro requisito: que el inmueble o complejo inmobiliario esté situado en zona calificada como turística-hotelera (art. 1.1).

Por otro lado, el Proyecto IRTI incluye una serie de normas tendentes a la protección de los adquirentes en sus artículos 5-8.

Se hace patente en ambos textos el interés de la doctrina en dotar de una seguridad inexistente en muchos casos a un fenómeno que ya se configura en la práctica según los patrones establecidos en estos proyectos de ley.

D) BÉLGICA

En Bélgica el fenómeno se conoce desde finales de los años 60 y ha experimentado un crecimiento que, si bien no alcanza las tasas de otros países, parece, no obstante, interesante.

Sin embargo, más interesante que su desarrollo es la configuración que ha recibido en base a la regulación legal de la copropiedad.

GUY LEGRAND denomina a este sistema «fórmula belga» de la pluripropiedad («*pluripropriété*») (24), que pese a la cercanía jurídica del Ordenamiento francés, es una fórmula totalmente distinta a la elaborada en ese país.

La configuración que la práctica, y no el legislador, ha dado a la multipropiedad en Bélgica, no es societaria, como en Francia, sino inmobiliaria.

Ya vimos, cuando hablamos de la multipropiedad societaria francesa, los impedimentos existentes en ese país para una configuración real de la multipropiedad, y la solución de los mismos no por vía interpretativa doctrinal, sino por vía legislativa (Leyes de 1971 y 1986, ya examinadas).

En Bélgica la situación es, al menos aparentemente, distinta.

Como llevamos viendo a lo largo de nuestro estudio, las principales objeciones que se hacen a la configuración de la multipropiedad en base a la comunidad, son la exigencia del uso en común y la prohibición de los pactos de indivisión indefinida.

(24) LEGRAND, GUY: *La multipropriété belge, ou la double copropriété*, Portefeuille, tendances, 8 febrero 1975, pág. 62.

El uso por turnos normalmente no encuentra demasiados obstáculos para su establecimiento contractual, en base al principio de la autonomía de la voluntad.

En cuanto a la indivisión de la cosa, el artículo 815 del Código Civil belga dispone que «Nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión, y la partición puede ser provocada siempre, no obstante prohibiciones y convenciones contrarias. Se puede, no obstante, convenir la suspensión de la partición durante un tiempo limitado; esta convención no es obligatoria por más de cinco años, pero puede ser renovada. Esta convención es oponible frente a terceros...»

Aparentemente, este artículo deja fuera de lugar la constitución de la multipropiedad como comunidad, dado que ésta exige para existir la indivisibilidad indefinida, o al menos por un largo período de tiempo.

No obstante, parte de la doctrina acude a otro artículo del mismo texto legal: el artículo 577 bis, en virtud del cual «1. En defecto de pacto y de normas especiales, la propiedad de una cosa que pertenece indivisamente a varias personas se regula del modo siguiente: "apartados 2-11"», incluyéndose el artículo 815 como una norma reguladora de las que menciona el artículo 577 y, por tanto, quedando incluida en lo que este artículo dispone.

Lo que establece, en definitiva, es el principio de libertad contractual («en defecto de pacto») en la constitución de la copropiedad.

De esta forma, en el Derecho civil belga pueden distinguirse tres tipos de comunidad (25):

Una ordinaria, de carácter fortuito, como la hereditaria; otra forzosa, de mantenimiento necesario, como en el caso de la comunidad sobre un muro medianero; y una tercera, voluntaria, creada voluntariamente entre dos o más personas, y en su propio beneficio, a la que no sería de aplicación el artículo 815 y en la que podríamos encuadrar el fenómeno multipropietario.

Nos parece interesante incluir los comentarios de BENNE con respecto a este artículo 577 bis: «regula los derechos y obligaciones de los condueños en defecto de pacto entre ellos. Su párrafo 1 dispone expresamente que la ley es supletoria de la voluntad» (26).

Sigue diciendo que «siempre se puede, cualquiera que sea el tipo de indivisión, eludir las reglas legales previstas por este artículo».

Así pues, vemos que los estatutos de multipropiedad adquieren una gran importancia, puesto que es en ellos donde se regula su régimen jurídico (en general ocurre lo mismo en todos los países que carecen de legislación específica sobre el tema).

(25) LAURENT, F.: *Principes de Droit Civil*, t. X, Bruselas, 1876, págs. 233-236.

(26) BENNE, JACQUES: *Op. cit.*, pág. 807.

Estas normas convencionales se denominan «acte de base» (acta básica).

Al respecto, WATELET considera que en el acta básica deben constar (27):

- La inaplicación del artículo 815 del Código Civil (lo cual nos parece superfluo en vista a lo ya comentado en cuanto al artículo 577 del mismo texto legal).
- Las cuotas indivisas de cada pluripropietario.
- Los períodos de goce.
- Los bienes objeto del pacto.
- Las cargas y deberes de los pluripropietarios.
- La persona encargada de la administración del inmueble.

Al respecto, y tras el examen de un acta básica (la del complejo Helix); LEGRAND señala las siguientes notas características de la pluripropiedad belga (28):

- * La pluripropiedad es una copropiedad particular donde el disfrute está dividido en períodos de tiempo determinados que se dan en la misma época todos los años.
- * Cada cuota parte de la pluripropiedad está unida al derecho de disfrute del inmueble entero durante un período de tiempo.
- * La indivisión surge, como ya hemos dicho, de un convenio libremente acordado por los pluripropietarios desde el momento de su adhesión al «acte de base».
- * El derecho de disfrute exclusivo durante un período determinado de tiempo al año forma parte del estatuto real de la indivisión (el uso por turnos es parte constitutiva del derecho y no una simple modalidad de ejercicio).
- * Los pluripropietarios no pueden exigir la división del inmueble más que por una decisión unánime de todos ellos.
- * La cuota parte de un multipropietario (el derecho de multipropiedad) es libremente negociable, es decir, transmisible *inter vivos* y *mortis causa* (suponemos, porque el autor citado no dice nada al respecto); así como gravada con hipoteca y embargada, pero teniendo en cuenta que los acreedores no podrán pedir la partición o la venta en pública subasta del inmueble.

La respuesta es, a grandes rasgos, la pluripropiedad belga de naturaleza real.

(27) WATELET: *La redaction des actes notariés*, Bruselas, 1980 pág. 359.

(28) LEGRAND, GUY: *Op. cit.*, pág. 73.

Otro sector doctrinal, encabezado por LEVY MORELLE (29), entiende que la construcción doctrinal elaborada en torno a los artículos 815 y 577 del Código Civil carece de fundamento.

Parten de la base de que el artículo 815 es de orden público, y por lo tanto de carácter imperativo, aplicable en todo caso, aun en contra de pacto.

Ante la imposibilidad de constituir una copropiedad perpetua, según la interpretación que se hace de los artículos citados, estos autores proponen otras soluciones:

Se pensó en un primer momento en la multipropiedad societaria francesa, pero el Ordenamiento belga no contempla, como el francés, la constitución de sociedades civiles sin ánimo de lucro.

LEVY MORELLE recurre entonces a la fórmula asociativa.

Sabemos que la asociación es la reunión de bienes o servicios para lograr un fin determinado. Cuando los socios tienen «ánimo de partir entre sí las ganancias» (art. 1.665 del Código Civil español), se habla de sociedad —civil o mercantil—.

Cuando no existe ese ánimo de lucro, se habla entonces de asociación «en sentido estricto».

Dentro de esta última figura es donde cabría encuadrar el fenómeno, recibiendo así el nombre de «**pluripropiedad asociativa**».

El principal problema que se plantea a la configuración asociativa es que la asociación está desprovista de personalidad jurídica, por lo que no podría ser titular del inmueble.

La solución que proponen estos autores es la atribución en propiedad a los asociados en proporción a su cuota en la asociación. De esta manera se elude la aplicación del artículo 815 del Código Civil.

Por otro lado, un sector doctrinal encabezado por STENGERS (30) ha propuesto una construcción del fenómeno en base al derecho real de uso.

El artículo 628 del Código Civil belga permite su regulación convencional y, por tanto, su adaptación a la figura multipropietaria.

Es un derecho con importantes ventajas fiscales que, dado su carácter real, otorga la necesaria seguridad jurídica, ya que es posible su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La única dificultad práctica para el correcto funcionamiento de la multipropiedad bajo el marco de este derecho sería, quizá, su duración, ya que legalmente se contempla como derecho temporal o, en todo caso, vitalicio.

(29) LEVY MORELLE, JACQUES: «La copropriété portée dans le temps. Indivision volontaire, société ou association?», en *Copropriété*, Bruselas, 1985.

(30) STENGERS, MARIE-LAURE: «La multipropriété», *Revue Habiter*, núm. 79, págs. 43-44.

E) ALEMANIA

Debido a su situación geográfica y a sus condiciones climáticas, el desarrollo del fenómeno en este país es menor que en otros países que gozan de mejores playas y más sol, ya que se encuentra reducido casi exclusivamente a complejos de montaña.

El número de complejos aproximado era de unos 20 en 1991 si nos atenemos a las cifras aportadas por RCI e Interval International.

En cuanto a su desarrollo legal, tampoco existe en Alemania una regulación específica sobre tiempo compartido.

La doctrina germana ha propuesto cinco sistemas de caracterización jurídica, aunque en la práctica son tres los más utilizados.

Pasamos a analizar estos últimos para luego dar cuenta de los restantes.

En primer lugar, se utiliza el modelo societario.

La sociedad es la propietaria del inmueble, y los socios tienen atribuido un derecho de disfrute periódico sobre el mismo de tanta duración como participación tenga el socio en la sociedad.

El derecho del multipropietario es un derecho personal derivado del contrato de sociedad.

Para todo lo referente a esta configuración nos remitimos a lo expuesto reiteradamente cuando se trató del modelo societario en general y de la multipropiedad societaria francesa e italiana («azionaria») en particular.

En segundo lugar, se utiliza en la práctica notarial también el sistema que hemos denominado «multipropiedad inmobiliaria», basada en la copropiedad.

La base de esta configuración en Alemania es la copropiedad romana o *pro indiviso*.

El artículo 749 del Código Civil alemán («Bürgerliches Gesetzbuch» —BGB—) establece que «cada comunero puede pedir la división de la comunidad en cualquier momento. Aunque se haya decidido previamente que la acción de división no sea posible, temporalmente o nunca, en caso de existir razones importantes, se puede pedir la acción de división. Bajo la misma condición se puede pedir la disolución sin plazo, aunque éste haya sido fijado previamente. Un acuerdo que impida o limite el derecho de división en contra de los aquí presentes preceptos no tendría vigor».

De la lectura de este precepto se deduce que la eficacia del pacto de indivisión se limita a reducir las causas de división a los «graves motivos». No se prohíbe este tipo de pactos, sino que se limita su eficacia a la no existencia de graves motivos que hagan conveniente la división.

La eficacia de los pactos de indivisión se limita entre los comuneros a lo ya expuesto, pero según el artículo 751.2 carecen de eficacia *erga omnes*, por lo que no pueden afectar a terceros.

La multipropiedad se puede constituir, pues, y de hecho así se hace, como una copropiedad (comunidad *pro indiviso*), en la que los comuneros han previsto el uso por turnos de la cosa y han pactado la indivisión indeterminada del inmueble. Pero este pacto de indivisión tiene mero efecto obligacional (y no real), por lo que no es inscribible en el Registro, de lo que se deriva su ineficacia frente a terceros.

Así pues, como señala O'CALAGHAN, «es una situación de copropiedad con efectos *inter partes*, pero no frente a tercero», añadiendo que «un acreedor de uno de los copropietarios puede provocar el embargo y la ejecución de la vivienda» (lo que supondría su división), «aunque los demás “multi”propietarios recibirían la parte proporcional a su derecho, tras la ejecución» (como efecto de la propia división) (31).

Por último, la multipropiedad se configura también como derecho real «in re aliena», concretamente como una servidumbre (derecho regulado en los arts. 1.009 y sigs. BGB).

Según esto, el derecho de propiedad sobre el inmueble pertenecería a una persona. Posteriormente, este propietario constituiría una serie de servidumbres personales en virtud de las cuales se concede, con eficacia real, la facultad de uso sucesivo del inmueble.

Cada titular de un derecho de servidumbre tendrá derecho a usar de la vivienda en un período de tiempo al año determinado y especificado en el título de su derecho.

Sobre la disponibilidad o no de este derecho existen serias dudas en la doctrina. En todo caso, sería en el título constitutivo donde, de admitirse, debe concretarse esta posibilidad.

Esta configuración tiene eficacia real y parece predicarse su naturaleza perpetua o, en todo caso, indefinida.

Es frecuente la utilización de la servidumbre junto con la copropiedad para evitar, de esta manera, la quiebra del sistema en caso de embargo instado por los acreedores.

Por otro lado, un sector doctrinal ha propuesto la caracterización del fenómeno como una verdadera multi-propiedad, es decir, mediante la concurrencia de una multitud de propiedades independientes sobre un mismo inmueble.

No obstante, tanto el artículo 925.2 BGB como el 54.2 de la Ley sobre Copropiedad establecen que la única vía para la concurrencia de dominios es la copropiedad o propiedad por cuotas, siendo jurídicamente inviable la existencia de más de un derecho de propiedad (por definición, absoluto) sobre una misma cosa.

(31) O'CALAGHAN MUÑOZ, XAVIER: *Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad*, Madrid, 1987, pág. 88.

Por último, un modelo similar al establecido por la ley en Portugal: un derecho de habitación periódica.

Se trata de un derecho real, permanente, transmisible *inter vivos* y *mortis causa*, que concede el derecho a disfrutar de un inmueble por un período de tiempo al año y por tantos años cuantos se hayan pactado en el título de constitución.

A diferencia de la habitación periódica portuguesa, los autores alemanes proponen su perpetuidad.

Su eficacia real y sus notas de fácil transmisibilidad y perpetuidad han hecho que la figura sea vista con buenos ojos por teóricos y prácticos del sector inmobiliario.

F) SUIZA

Pese a lo que pudiera pensarse por la gran afluencia turística que recibe Suiza, la multipropiedad en este país no alcanza tan altas cuotas de crecimiento como en otros países occidentales (tan sólo 13 complejos afiliados a alguna de las dos sociedades de intercambio internacionales más importantes, RCI e Interval International).

La causa parece ser el escaso desarrollo de la propiedad inmobiliaria. Según datos recogidos por PAU PEDRÓN, a principios de la década de los 80, el 70 por 100 de los suizos era arrendatario del piso que habitaba (32).

Asimismo, la propiedad horizontal es de regulación reciente. Concretamente, en la Ley de 19 de diciembre de 1963, que entró en vigor el 1 de enero de 1965, modificando el Código Civil suizo con la inclusión de los artículos 112.a) a 112.t).

No obstante, el fenómeno es conocido tanto por la doctrina como en la práctica suiza, recibiendo la denominación de «teilzeiteigentum».

La multipropiedad se configura en Suiza de dos maneras diferentes: según el sistema de la copropiedad o bajo el modelo societario patentado por Francia.

En cuanto a la configuración real, como una copropiedad con reglamentación de los turnos de uso y exclusión de la acción de división, el Ordenamiento suizo no parece oponerse a la idea.

Así, el artículo 647.1 del Código Civil suizo establece que «los copropietarios pueden convenir reglas para el disfrute y administración que se separen de las determinaciones legales e inscribirlas en el Registro».

Según esto, no sólo se admite la posibilidad de los pactos en cuanto al uso de la cosa por turnos, sino que además se predica la eficacia real de los mismos.

(32) PAU PEDRÓN, ANTONIO: *Op. cit.*, pág. 36.

Al respecto de la inscripción en el Registro, recoge PAU PEDRÓN (33) datos sobre la respuesta oficial del Ministerio Federal de Justicia a la consulta formulada por el Instituto Suizo para el Planteamiento Territorial, según la cual no podrá consignarse en el Registro de la Propiedad la expresión «*teilzeiteigentum*» (multipropiedad).

En cuanto a la eficacia de los pactos de indivisión, destacamos la flexibilidad del artículo 650 del Código Civil, según el cual «cada copropietario tiene derecho a solicitar la partición de la copropiedad, salvo si estuviere excluido por negocio jurídico, por división en propiedad horizontal o por destinación de la cosa a un fin duradero. La partición puede ser excluida por negocio jurídico por un plazo máximo de treinta años. Si se trata de inmuebles, la convención debe, para ser válida, ser recibida de forma auténtica y puede ser anotada en el Registro de la Propiedad. La partición no debe ser provocada en tiempo inoportuno».

La posibilidad de incluir la multipropiedad en este marco legal se logra considerando que, aunque no parezca suficiente el largo plazo concedido para los pactos de indivisión [treinta años; diez según PAU PEDRÓN (34)], la perpetuidad de los mismos es admisible en base a la «destinación de la cosa a un fin duradero».

La segunda configuración que recoge la práctica suiza es, como hemos dicho, la multipropiedad societaria, por la cual (y una vez mas) una sociedad adquiere en propiedad un inmueble y distribuye su uso periódico entre los socios, que adquieren, en virtud de su participación en la sociedad, un derecho de disfrute sobre el inmueble por un período de tiempo; derecho personal y condicionado a la posesión de la cualidad de socio.

Sobre este modelo, dada su escasa aplicación y su falta de características especiales en este país, nos remitimos a lo expuesto a lo largo del trabajo, especialmente a su aplicación en Francia e Italia.

Por último, destacar la existencia de una interesante figura similar a la multipropiedad en cuanto a sus efectos, pero de distinta naturaleza jurídica: la «*multilocation*» o multiarriendo.

Su práctica en este país está más generalizada que la multipropiedad propiamente dicha.

Consiste en un pacto realizado entre propietario y arrendatario, en virtud del cual éste arrienda a aquél el inmueble por un período de tiempo determinado al año, pero (y aquí está su peculiaridad) durante un número determinado de años.

No es la obligación de alquilar el inmueble todos los años al mismo arrendatario, sino que se trata de un solo contrato de arrendamiento al que

(33) PAU PEDRÓN, ANTONIO: *Op. cit.*, pág. 36.

(34) PAU PEDRÓN, ANTONIO: *Op. cit.*, pág. 37.

podríamos llamar «discontinuo», limitado a un período de tiempo al año, todos los años.

Este derecho personal se recoge en un título susceptible de transmisión *inter vivos* y *mortis causa*.

G) GRECIA

Hemos mencionado en el apartado anterior el creciente desarrollo del multiarriendo en Suiza.

Es precisamente este sistema el utilizado en Grecia.

No creemos que este sistema configure una verdadera multipropiedad (en ninguno de los sentidos en que la hemos interpretado), pero sus efectos aparentes son muy similares y, por tanto, nos parece necesario al menos perfilar los rasgos generales del fenómeno en este país.

Recibe el fenómeno citado el nombre de «multiinquilinato», figura que se regula en Grecia por la Ley 1652, de 14 de octubre de 1986.

El multiinquilinato consiste básicamente en la adquisición de un derecho personal de arrendamiento por un período temporal determinado al año (normalmente una semana o dos), pero durante un número de años determinado, y en virtud de un solo contrato.

Según el artículo 1.1 de la Ley, «por el contrato de “timesharing” (resulta curiosa la utilización de la terminología anglosajona), el arrendador asume la responsabilidad de poner a disposición del arrendatario, cada año, durante el período de duración del contrato, el uso de un alojamiento de carácter turístico y de prestar los servicios conexos durante el período determinado en el contrato; mientras que el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento que se haya convenido».

Como ya hemos explicado con respecto a la «multilocation» suiza, no es el derecho a que el propietario le alquile todos los años el inmueble, sino que en virtud del contrato el multiinquilinato adquiere el derecho de arrendamiento por todos los años por los que se pacte.

Según el sistema configurado por la ley, sólo se puede poner en práctica en unidades hoteleras, es decir, el propietario del inmueble, persona física o jurídica, deberá cubrir los servicios propios de un hotel hacia los multiinquilinos.

Es necesaria, para la constitución de un complejo inmobiliario en este régimen, una licencia oficial concedida por el OGT (Organismo Griego de Turismo).

La ley establece, asimismo, que la duración del multiinquilinato no podrá ser inferior a cinco años ni superior a sesenta.

La formalización en escritura pública, así como la inscripción en el

Registro de la Propiedad son preceptivas y de su incumplimiento se pueden derivar sanciones administrativas como la revocación de la afectación de la empresa a sus cláusulas por parte de la Secretaría General del OGT.

Por último, en lo referente al multiinquilinato, la ley prevé el subarriendo y también la transmisión *inter vivos* y *mortis causa* del derecho del multiinquilino (art. 2).

El control administrativo de la figura es manifiesto en cuanto que el contrato sólo puede realizarse sobre aquellos inmuebles calificados como «alojamiento turístico», lo cual implica el previo permiso del OGT y la exclusión del inmueble de la legislación sobre áreas fronterizas (a la que luego haremos mención) por la Secretaría de dicho Organismo.

Además, el arrendador debe poner en conocimiento del OGT todos los contratos que realice.

Los términos de los contratos y las modalidades de cesión y subarriendo vienen definidas a través de decisiones del Ministerio de Economía Nacional.

A pesar de referirse la ley citada sólo al contrato de multiinquilinato, cabe la configuración de la multipropiedad con carácter real mediante la reglamentación de los períodos de uso del inmueble, al amparo de los artículos 1.002 y 1.117 del Código Civil, de la Ley 3741/1929 y del Decreto Legislativo 1024/1971, según la opinión de MARTÍNEZ PIÑEIRO (35).

Cabe también, y la práctica lo demuestra, la configuración societaria del fenómeno en los términos ya expuestos, según el modelo francés e italiano.

La principal dificultad que encontraba la multipropiedad, en todas sus formas, en este país es la legislación sobre áreas fronterizas.

Estas normas, a las que nos referimos, son: Decreto Presidencial 22/24, de junio de 1927, Acta Parlamentaria de 18 de febrero de 1927, Decreto Legislativo de 5 de mayo de 1926, Ley 3250/1924 y Decreto Legislativo 3/4, de septiembre de 1924.

En virtud de estos preceptos se prohíbe a los extranjeros adquirir derechos reales en inmuebles situados en zonas fronterizas.

Se considerarán fronterizas todas aquellas zonas que geográficamente lo sean y que no hayan sido exceptuadas de tal calificación por resolución del Consejo de Ministros.

La violación de estos preceptos se considera delito y acarrea la nulidad del acto.

La prohibición afecta también a arrendamientos de duración mayor a tres años y según el Tribunal Supremo (en una sentencia de 1983) se extiende también a las sociedades griegas controladas o administradas por extranjeros.

(35) MARTÍNEZ PIÑEIRO-CARAMÉS, EDUARDO: *Op. cit.*, pág. 34.

Como ya hemos dicho, para el establecimiento de un complejo en régimen de **multipropiedad** es conveniente (por el freno que supondría a la inversión extranjera en caso contrario) la exclusión del inmueble de la regulación sobre áreas fronterizas mediante su calificación como «alojamiento turístico» por la OGT.

La exclusión de estos complejos de dicha normativa es otra manifestación del fuerte control que ejerce la Administración griega sobre la figura.

No obstante, es lógico pensar que a partir de la entrada de Grecia en la Comunidad Europea, las normas sobre áreas fronterizas devienen inaplicables en cuanto a otros ciudadanos miembros de la Comunidad.

Sin embargo, el freno ejercido por dicha legislación en la inversión extranjera en este sector hasta la promulgación de la Ley de 1986 se hace palpable en el dato de que en 1991 aún no existían complejos afiliados a las sociedades internacionales de intercambio RCI e Interval International, siendo, como es Grecia, un país con condiciones inmejorables para el desarrollo turístico costero.

CAPÍTULO II

LA MULTIPROPIEDAD EN EL MARCO DEL DERECHO COMUNITARIO

Según la Comisión de las Comunidades Europeas (propuesta de documento de trabajo, «Timesharing») (36), en 1986 existían en el ámbito de la Comunidad 300 urbanizaciones regidas por este sistema (se entiende, en las diferentes variantes estudiadas), cada una de ellas integrada por término medio por unos 50 apartamentos, lo que nos da un resultado de unas 15.000 unidades sometidas a multipropiedad.

Teniendo en cuenta que cada apartamento suele estar dividido en 51 títulos de multipropiedad, nos podemos hacer una idea de las dimensiones que alcanza el fenómeno en el ámbito que tratamos: 250.000 multipropietarios según el informe del profesor GARCÍA AMIGO —«siendo unos 250.000 los multipropietarios en Europa»—).

Este vertiginoso desarrollo del fenómeno ha motivado, al menos, la inquietud de los órganos comunitarios. De esta inquietud damos cuenta a continuación de forma un tanto esquemática:

(36) Draft Working Document «Timesharing», XI/382/86. EN.FF/DH, 26 mayo 1986.

- «Propuesta de resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad», presentada por el señor Honn ante el Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986 (37).

Dicha propuesta hace especial hincapié en la necesidad de regular el fenómeno en lo referente a su caracterización jurídica y a la protección de los adquirentes.

Se solicita la acción normativa de la Comisión, especialmente en dos puntos: la definición de la naturaleza del derecho y el establecimiento de una cláusula de resolución en favor del adquirente que le permita desistir del contrato durante los treinta días posteriores a su celebración.

- «Propuesta de resolución sobre la mejora de los servicios turísticos y los sistemas de calefacción y de aireación de los apartamentos de multipropiedad y de otros alojamientos para vacaciones», presentada por el diputado señor Stewart ante el Parlamento Europeo el 10 de noviembre de 1986 (38).
- «Propuesta de resolución sobre los fraudes inmobiliarios en los Estados miembros», presentada por los Diputados señor McMillan-Scott y señoras Jepsen, Larive-Greondaal, Opoenheim, Jackson, Braunmoder, Banotti y Duri ante el Parlamento Europeo el 9 de marzo de 1987 (39).

En ella se pone de manifiesto que el mayor índice de fraude dentro del sector inmobiliario se produce en contratos de multipropiedad.

- «Propuesta de resolución en relación con las irregularidades en promociones inmobiliarias, primordialmente en zonas turísticas de la cuenca mediterránea», presentada por el Diputado señor Romera Alcázar ante el Parlamento Europeo el 18 de marzo de 1987 (40).

En ella se constata la existencia de los llamados «piratas inmobiliarios» y se advierte sobre la situación de fraude en la que se hallan, creando perjuicios no sólo a los adquirentes estafados por ellos, sino también a los agentes de la propiedad inmobiliaria que actúan en el marco de la legalidad, que se ven enfrentados a una competencia desleal y que se sienten desprestigiados por la mala imagen que causan dichos inversores ilegales.

(37) Doc. sesión Parlamento Europeo 17 octubre 1986, serie B, doc. B2-1026/86.

(38) Doc. sesión Parlamento Europeo 10 noviembre 1986, serie B, doc. B2-1030/86.

(39) Doc. sesión Parlamento Europeo 9 marzo 1987, serie B, doc. B2-1679/87.

(40) Doc. sesión Parlamento Europeo 18 marzo 1987, serie B, doc. B2-79/87.

- «Propuesta de resolución sobre la elaboración de un Reglamento de Conciliación y de Arbitraje que regule las relaciones contractuales en materia de adquisición de inmuebles en país extranjero», presentada por el Diputado señor Lafuente López ante el Parlamento Europeo el 23 de septiembre de 1987 (41).

Se propone el arbitraje como medio idóneo para la solución de conflictos entre personas (normalmente vendedor y comprador) de distintas nacionalidades, a fin de evitar las situaciones de indefensión en las que se pueda encontrar un ciudadano de la Comunidad que adquiere un derecho sobre un inmueble situado en país distinto del suyo.

Es interesante la opinión de la Comisión de Juventud, Cultura, Educación, Información y Deporte, que estimó conveniente no la elaboración de un Reglamento de Arbitraje, sino la unificación o uniformización de los contratos en los Estados miembros a través de un «contrato comunitario de alquiler, compra, multipropiedad, etc.».

(Hemos hecho mención a estas cuatro últimas propuestas por la incidencia que tienen en cuanto a la puesta en práctica del fenómeno multipropietario, aunque no se refieran específicamente a él.)

Las comisiones encargadas del estudio de todas y cada una de las propuestas fueron la Comisión de Asuntos Jurídicos y de Derechos de los Ciudadanos, la de Medio Ambiente, Salud Pública y Protección al Consumidor y la de Juventud, Cultura, Educación, Información y Deporte.

- «Proyecto de informe sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en el sector de la multipropiedad», redactado por el Diputado señor García Amigo.
- «Propuesta de resolución sobre la necesidad de colmar la laguna existente en el sector de la multipropiedad», basada en el informe antedicho y presentada por el propio señor García Amigo ante el Parlamento Europeo el 30 de septiembre de 1988 (42).

Debido a la importancia del informe y la propuesta del señor García Amigo, dedicaremos más adelante unas líneas a su contenido.

- Pregunta escrita número 1290/88 del diputado señor Vandemeulebroucke en cuanto a la armonización comunitaria de la fórmula multipropietaria, realizada ante la Comisión el 10 de octubre de 1988.

(41) Doc. sesión Parlamento Europeo 23 septiembre 1987, serie B, doc. B2-934/87.

(42) Doc. sesión Parlamento Europeo 3 octubre 1988, serie A, doc. A2-199/88.

- Respuesta por parte de la Comisión a la pregunta escrita número 1290/88, expuesta por el señor Cockfield (23 de noviembre de 1988): «No entra dentro de las prioridades actuales de la Comisión proponer una armonización de las reglas que rigen la multipropiedad» (43).
- «Propuesta de directiva sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores» (44), presentada al Consejo por la Comisión el 24 de julio de 1990 (a ella también dedicaremos unas palabras más adelante).

Retomamos ahora la mencionada propuesta del profesor García Amigo para exponer, al menos, sus líneas generales, ya que es en ella donde más claramente se exponen los deseos comunitarios en la materia.

Pone patente el informe de García Amigo las divergencias existentes entre las legislaciones de los Estados miembros, lo cual supone un obstáculo para una mayor expansión del fenómeno.

Se aboga por una acción comunitaria para la armonización de las legislaciones de los distintos países comunitarios, la cual cumpliría tres fines generales:

- Defender y salvaguardar los intereses legítimos de los turistas multipropietarios.
- Permitir una mayor expansión del turismo.
- Concienciar en mayor medida a todos los ciudadanos de su pertenencia a una misma comunidad.

El medio de llevar a cabo dicha armonización es la Directiva, y así el proyecto de resolución «pide a la Comisión que presente una propuesta de Directiva para armonizar las legislaciones nacionales en el ámbito de la multipropiedad».

Tal Directiva debería contener regulación sobre los siguientes aspectos («contenido mínimo de la futura Directiva de la multipropiedad»):

- Derechos y obligaciones de los multipropietarios.
- Cláusulas generales de los contratos.
- Organización de la multipropiedad.
- Regulación de las sociedades promotoras y administradoras.
- Publicidad engañosa o fraudulenta.

(43) Pregunta y respuesta se incluyen en *DOCE* 24 abril 1989, núm. C 104, pág. 30.

(44) *DOCE* 28 septiembre 1990, núm. C 243, pág. 2.

- (Establecimiento de) un período de reflexión para rescindir el contrato de compraventa por el adquirente.

Resalta la propuesta como principales problemas que plantea la práctica del fenómeno los siguientes: las tácticas de marketing excesivamente duras y engañosas; el uso insuficiente del período de reflexión; las escasas garantías jurídicas; la falta de control sobre las cuotas anuales en concepto de gastos; la ausencia de control sobre la administración del complejo; la oscuridad en cuanto a los deberes complementarios; la dificultad en la reventa de los derechos, y la ausencia de protección legal.

Señala también que los abusos más frecuentes suelen ser: la falta de entrega de escrituras; defectos en la construcción del edificio; irregularidades urbanísticas; obras inacabadas; ventas sin saneamiento por vicios ocultos; publicidad engañosa, entre otros.

Será labor de la Directiva futura, y esperemos que cierta, asegurar la práctica de la multipropiedad en cuanto a estas materias (labor ya realizada, mejor o peor, por algunos países, como ya hemos visto) y sobre todo armonizar las legislaciones existentes en los países miembros y, creemos, algo más, la práctica notarial de los países donde no haya regulación específica.

Parece ser que el fundamento primero de la solicitada «acción comunitaria» reside no tanto en el interés de configurar de una manera definitiva el derecho de multipropiedad como en el de proteger a los consumidores adquirentes.

La propuesta de resolución alude a este tema, ya que según el artículo 222 del Tratado de Roma se dispone que «el presente Tratado no prejuzga, en modo alguno, el régimen de la propiedad de los Estados miembros».

Solamente la protección de los consumidores puede y debe motivar la intervención comunitaria en este sentido.

Como diremos más adelante, es precisamente en esa dirección hacia donde se orienta la acción legislativa del Consejo.

«Por otra parte, la multipropiedad, como fenómeno social, afecta a otros importantes campos comunitarios, como es el caso de turismo (...), se encuentra (la multipropiedad) en íntima relación con la acción de la Comunidad en este sector económico.»

Hemos visto hasta ahora que los distintos países europeos analizados, integrados casi todos en la Comunidad Europea, configuran diferentes modelos de multipropiedad en la práctica y (cuando existe legislación específica) en las leyes. Así, mientras Grecia habla de «multiinquilinato», Francia estructura un modelo basado en la sociedad y Portugal crea el interesante «derecho real de habitación periódica».

Es este quizá el mayor obstáculo que se plantea a la acción comunitaria.

Esto ha hecho imposible el pensar en «uniformización», y se ha optado

por hacerlo en «armonización»; y aun en ese caso nos planteamos de qué manera se pueden «armonizar» las distintas configuraciones que el fenómeno recibe.

Creemos que el profesor Amigo ha sido consciente de ello, y de ahí que se aconseje la regulación armonizadora en materia de protección al consumidor en cualquiera de los sistemas existentes.

De ahí también que la Directiva sea el instrumento idóneo. Recordemos que la Directiva tiene el carácter general que se exige y que sólo vincula a los países en cuanto a sus fines, dejando a los mismos la elección de los medios óptimos para lograrlos.

El artículo 100 del Tratado de Roma establece que «el Consejo adoptará... directivas para la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros...». Por otro lado, el artículo 100.3 del Acta Única Europea nos dice que «la Comisión, en sus propuestas previstas en el apartado 1, referentes a la aproximación de las legislaciones en materia de... protección de los consumidores, se basará en el nivel más elevado», es decir, tendrá como mínimo el establecido por el país que regule de una manera más favorable para el adquirente su propia protección como consumidor.

En cuanto a la propuesta de Directiva del 24 de julio de 1990, por su proximidad cronológica, merece unas palabras.

Esta propuesta de Directiva establece en su anexo una lista de cláusulas abusivas, determinadas por su objeto o por su efecto. Concretamente se establece que será abusiva toda cláusula que tenga por objeto o efecto establecer la fecha de conclusión del contrato, de tal manera que se prive al consumidor de la posibilidad de retirarse del contrato en un plazo mínimo de siete días consecutivos tras efectuarlo, cuando se trate de un contrato para la compra de intereses en propiedad compartida en un edificio.

Es en este punto en el único en donde se alude directamente a los contratos de multipropiedad («propiedad compartida»), aunque toda la Directiva sería aplicable al fenómeno que nos ocupa.

No podemos finalizar este apartado sin referirnos, por último, a una asociación que pese a no haber nacido ni operar en el ámbito del Derecho comunitario sí se mueve en el ámbito europeo.

Nos referimos a la «European Holiday Timeshare Association» (EHTA), que no es más que la expresión internacionalizada de la «Timesharig Development Association» (TDA).

La asociación tiene su sede en Londres y se constituyó en 1985 para proteger y promover los intereses de todas las personas que vendan o adquieran derechos de uso intermitentes por un período de años, pudiendo ser estos de carácter real o personal.

Su principal finalidad es, pues, la protección de los multipropietarios, para lo cual ha elaborado un código de prácticas en orden a orientar la constitución y regulación de complejos en multipropiedad en aquellos países europeos que carezcan de regulación específica.

Su dirección la lleva a cabo un secretario general, bajo la supervisión de tres vicepresidentes ejecutivos. Su labor normativa la realiza el Consejo. Dispone también de un vicepresidente en cada país europeo en el que opera.

La asociación trabaja en estrecha cooperación con las autoridades gubernamentales de los Estados y con las instituciones comunitarias.

Agrupar entre sus miembros a promotores, compañías de intercambio, compañías fideicomisarias («trustees») y publicistas, relacionados todos con el mundo de la multipropiedad.

La importancia práctica de esta asociación reside principalmente en su influencia sobre las legislaciones de los Estados en la materia y en el establecimiento de un Tribunal internacional de arbitraje para resolver los conflictos que surjan entre los distintos sujetos que operan en el sector y siempre y cuando éstos lo hayan establecido así.

Se establecen dos tipos de procedimiento de arbitraje, ambos mediante consulta con el «Chartered Institute of Arbitrators». El primero conoce de las demandas de los multipropietarios o adquirentes «anticipados» contra promotores de multipropiedad, mientras que el segundo conoce de los conflictos entre la propia asociación (EHTA) y sus miembros.

El procedimiento arbitral parece idóneo para resolver este tipo de conflictos por su mayor rapidez y por su viabilidad en orden a resolver las controversias cuando se dan entre sujetos de distintas nacionalidades, lo cual, en el fenómeno que tratamos, es muy frecuente.

CAPÍTULO III

LA MULTIPROPIEDAD EN EL AMBITO DEL DERECHO ANGLOAMERICANO

A) REINO UNIDO. EL SISTEMA DE «CLUB»

Antes de comenzar a exponer, a grandes rasgos, el desarrollo del fenómeno multipropietario en el Reino Unido, conviene hacer unas precisiones introductorias motivadas por dos razones:

- La peculiar configuración del Derecho inmobiliario anglosajón en comparación con el Derecho civil continental, y

- La distinta y compleja terminología empleada, en la mayor parte de los casos, sin posible traducción a nuestro idioma.

Estas y otras muchas razones hacen conveniente, a mi parecer, estas notas introductorias, muy útiles para quien, como yo, no esté acostumbrado a tratar con el Derecho del otro lado del canal de La Mancha.

Asimismo, creo convenientes estos apuntes para comprender mejor, al menos en cuanto a la terminología se refiere, el epigrafe que dedicamos a la multipropiedad en Estados Unidos.

Al respecto, me permito recomendar al lector el estudio realizado por FERNANDO BAZ IZQUIERDO en su tesis doctoral dedicada al Derecho inmobiliario e hipotecario inglés (45), que nos ha servido de guía para la elaboración de estas notas introductorias y del cual encontrará el lector la correspondiente reseña en la sección bibliográfica de este mismo trabajo.

El Derecho inmobiliario inglés: el derecho común y la equidad

«El Derecho inmobiliario inglés es, sin duda, la parte del Derecho inglés de acceso más difícil para el jurista del continente y probablemente también para el indígena» (46).

En primer lugar, debemos señalar que el Derecho inmobiliario inglés está compuesto por tres sistemas distintos; el «Common Law» (Derecho común), el sistema de la «Equity» (equidad) y el sistema legislativo.

Como sabemos, el Derecho anglosajón tiene como fuente primordial la costumbre y la actuación jurisprudencial, plasmada en lo que se denomina «precedente». El Derecho común es el ejemplo histórico más claro de creación jurisprudencial del Derecho, partiendo de la base no de una ley escrita, sino de las costumbres locales, en algunos casos ancestrales, que de alguna manera han tomado forma escrita por esa misma labor de los tribunales.

No obstante, la inflexibilidad procesal y la rigidez de la jurisdicción del «Common Law» propiciaron el nacimiento y desarrollo de otro sistema paralelo, creado por obra del Canciller para cubrir las «lagunas tutelares» que dejaban los tribunales ordinarios. Este nuevo sistema se denominó «Equity» y tenía su personificación en el Tribunal de la Cancillería.

Las sentencias de este Tribunal fueron poco a poco creando un cuerpo de normas sustantivas recogidas en principios jurídicos o «máximas de equidad», a modo de apéndice de las de Derecho común.

(45) BAZ IZQUIERDO, FERNANDO: *Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español*, Madrid, 1980.

(46) BAZ IZQUIERDO, FERNANDO: *Op. cit.*, pág. 39.

Este sistema nació con la triple función de «llenar las lagunas del "Common Law", corregir los abusos que se producían en su aplicación y, en ocasiones, rivalizar con él» (47).

La Ley de Judicatura de 1873 unió ambos sistemas jurisdiccionales y sustantivos y concedió competencia a todos los tribunales del país para juzgar en Derecho común y en equidad.

No obstante, esta fusión jurisdiccional no implicó una uniformización procedimental y aún permanece como consecuencia de la antigua división de tribunales, una división de derechos. «Determinados derechos podían hacerse valer ante los tribunales de Derecho común o tribunales ordinarios del rey, por cuya razón eran denominados derechos legales ("legal rights"), mientras que otros, por el contrario, careciendo de la protección de tales tribunales podían, en cambio, hacerse valer ante el Canciller o primer secretario del rey (...), por lo que se les denominaba derechos equitativos ("equitable rights")». Como decimos, esta distinción persiste y reside principalmente en que los derechos equitativos son de menor solidez que los legales, ya que mientras estos últimos son oponibles *erga omnes*, los primeros sólo lo son frente a quienes en conciencia no pueden dejar de reconocer su existencia ni oponerse a su efectividad.

Por otro lado, la equidad permanece también como un tipo de proceso cuya característica principal es su mayor rapidez y economía para los litigantes, así como una mayor flexibilidad con respecto a la aplicación de las normas del Derecho común en aras de la justicia y la equidad.

La propiedad: sistema de las pertenencias

Debemos distinguir bien dos términos, que en nuestro idioma se corresponden con una sola palabra: «ownership» y «property».

El primero es expresión de una relación jurídica entre personas y referida a cosas, mientras que el segundo se refiere principalmente a los objetos sobre los que tal relación recae.

La «property» puede ser de dos tipos: «land» o inmueble y «chattel» o mueble —dentro de los que se incluyen los derechos personales—.

Podríamos traducir «ownership» por dominio, en cuanto expresión de la relación jurídica inmobiliaria del más amplio contenido posible, sólo utilizable en Derecho inmobiliario en una acepción muy genérica. Debido a ese carácter abstracto, los ingleses utilizan otro término para definir un derecho sobre una cosa: «estate», que cabría traducir como pertenencia.

En términos de Derecho inglés (el «estate») puede ser definido como el

(47) BAZ IZQUIERDO, FERNANDO: *Op. cit.*, pág. 45.

derecho de poseer, disfrutar y disponer de un inmueble con sujeción a las limitaciones de tiempo y contenido que hubiesen sido establecidas.

En el Derecho inglés, los inmuebles no pueden ser objeto de dominio («ownership»). Cualquier título sobre bienes inmuebles está basado en la posesión («seisin»), en el sentido de que el título de quien posee prevalece contra quienes no pueden demostrar un mejor derecho a esa posesión.

La relación que se da entre el poseedor de un inmueble y el inmueble en sí es una relación de pertenencia, tal y como ha quedado definida más arriba.

Las pertenencias se clasifican según su duración temporal y contenido; y además, varias personas pueden ostentar simultáneamente distintas pertenencias sobre un mismo inmueble.

Atendiendo a su duración, la pertenencia podríamos considerar «más plena», y por tanto más cercana, al derecho de propiedad del Derecho continental, es el «estate in fee simple absolute in possession», tipo de pertenencia ilimitadamente heredable.

La situación se complica en cuanto que, además, en Derecho inglés existen pertenencias legales y pertenencias equitativas. Esto lo explica BAZ IZQUIERDO, autor al que seguimos en esta exposición, de la siguiente manera (48):

«Las peculiares estructuras inmobiliarias del Derecho común generaban muy graves inconvenientes prácticos» (principalmente de orden impositivo y en cuanto a su transmisión *inter vivos* y *mortis causa*).

«Con miras a soslayar este cúmulo de consecuencias adversas, comenzó a ser práctica común una modalidad contractual que pronto se denominaría cesión fiduciaria de inmuebles —«use of lands»— (a la que luego se asimiló el fideicomiso *inter vivos* —«trust»—). Era, en esencia, una transmisión de la titularidad de la tierra que (...) provocaba una adquisición a nombre del cesionario pero en beneficio del transmitente y de sus herederos.»

Ocurría que en el ámbito del Derecho común el pacto de fiducia no tenía efectos, por lo que si el adquirente era infiel al compromiso contraído, el cedente carecía de protección jurídica para anular el pacto realizado.

«Esta laguna jurídica fue llenada por el Canciller, que sin interferir en la jurisdicción de los tribunales de Derecho común (...) concedía acción personal» contra el cesionario que incumpliese sus obligaciones morales.

De esta manera surgieron las ya citadas pertenencias legales («legal estates») y equitativas («equitable estates»). En el caso expuesto, el cedente transmite la pertenencia legal, reservándose la equitativa, que es la amparada en equidad.

(48) BAZ IZQUIERDO, FERNANDO: *Op. cit.*, pág. 90.

Las pertenencias legales fueron configuradas como derecho *in rem* y las equitativas como derecho *in personam*, aunque en la actualidad el ámbito personal de eficacia de éstas está ampliado a cualquier persona excepto el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso de la pertenencia legal.

El fideicomiso

Hemos hecho ya referencia a las cesiones fiduciarias, en cuanto que fue el primitivo sistema que hizo posible la creación de pertenencias legales.

Los fideicomisos *inter vivos* («trust») son la perpetuación de aquellas cesiones. A diferencia de las cesiones fiduciarias, en el fideicomiso, el fiduciario («trustee») suele asumir una posición más activa, colaborando en la administración de las fincas.

El «simple trust» o fideicomiso simple se constituye mediante la transmisión de la pertenencia plena a un tercero llamado fiduciario, que posee en nombre de un beneficiario. Si el fiduciario tiene la orden de vender la propiedad, el fideicomiso se denomina «trust for sale».

«El fideicomiso es una relación jurídica triangular que se establece entre quien vincula la propiedad (fideicomitente o “settlor”), un tercero (fiduciario o “trustee”) al que transmite su titularidad dominical o algunas de las facultades que lo integran para que haga uso de ellas de conformidad con los términos de la vinculación y la persona en cuyo beneficio se establece ésta (fideicomisario o beneficiario; “cestui que trust”).»

Por último, en cuanto a este tema, decir que los fiduciarios no pueden exceder del número de cuatro, lo cual, como veremos, tiene importantes consecuencias prácticas en orden a la configuración que recibe la multipropiedad en el Reino Unido.

La copropiedad

A partir de la Ley de Derecho de Propiedad («Law of Property Act») de 1925, la posibilidad de constituir comunidades por cuotas ha quedado relegada al ámbito de las normas equitativas. La presunción en Derecho común es a favor de la comunidad en mano común o germánica («joint tenancy»).

La sección 16 de la Law of Property Act de 1925 establece que «no existe la posibilidad de que subsista o sea creado un derecho legal sobre una porción indivisa de tierra».

Debido a esto podemos distinguir dos modalidades de cotitularidad

mancomunada: la propia o genuina y la impropia o asimilada. Esta última es la que «en virtud de un imperativo legal constituye el obligado ropaje jurídico para que la pluralidad de derechos que nace distribuida en cuotas pueda comparecer en el ámbito del Derecho común o de los derechos llamados legales.

Después de 1925 una comunidad por cuotas legal («a legal tenancy in common») no es admisible en Derecho común, pero sí en equidad.

Para constituir comunidades por cuotas, la Ley de 1925 acudió a la institución fideicomisaria, creando el fideicomiso estatutario o legal («statutory trust») que, en definitiva, es un fideicomiso para venta, en el cual los fiduciarios (que, como sabemos, no pueden ser más de cuatro) ostentan la titularidad plena como comuneros en mano común.

La administración y disposición de los intereses comunes se hace a través del fideicomiso estatutario. Los fiduciarios son comuneros en mano común de la pertenencia legal, mientras que los comuneros por cuota son los beneficiarios del «trust» en el ámbito de la equidad.

Los fiduciarios, según el régimen vigente, tienen potestad para efectuar la división con el consentimiento de los beneficiarios.

El fenómeno multipropietario

Después de lo dicho, parece evidente que en el Reino Unido no se pueda dar un modelo de multipropiedad de carácter real, tal y como la entendemos desde la perspectiva jurídica del «Civil Law» continental.

La especial configuración de la multipropiedad como un tipo de comunidad *pro indiviso* o por cuota y la necesidad de la existencia de un «legal estate» hizo necesaria la utilización de la institución fideicomisaria, tal y como hemos expuesto más arriba.

De otro lado, como los «trustees» no pueden ser más de cuatro, los multipropietarios (al menos, no todos) no pueden ser sino beneficiarios, portadores de un «equitable estate» en comunidad sobre el inmueble.

Así pues, el fiduciario (o fiduciarios, comuneros en mano común) ostenta la pertenencia legal sobre el inmueble, mientras que los multipropietarios (beneficiarios del «trust» o «grantees») son titulares de una pertenencia equitativa dividida en cuotas.

Realmente, los multipropietarios de este sistema, detentadores de un «equitable estate», tienen un derecho personal y no real, y está dirigido contra el fiduciario y no sobre el inmueble. De todas formas, no podemos asimilar totalmente las «equitable estates» con los derechos personales, dado que pese a su carácter obligacional contienen un fuerte carácter real.

No obstante, el sistema es válido, y la práctica lo demuestra, para

albergar en su seno un sólido sistema de **multipropiedad** a la que no cabe calificar de real, en el sentido que lo hemos hecho hasta ahora, aunque a efectos judiciales este «interest in personality» pueda ser tenido en cuenta como derecho real («interest in land»).

Por todo ello, y siguiendo a EDMONDS (49), la multipropiedad en el Reino Unido ha dado lugar a cuatro sistemas que tienen en común el hecho de que en todos la «legal estate» la tiene el promotor o un tercero (por ejemplo, un banco), fiduciario del fideicomiso:

1. Sistemas de club («Club Plans»)

La principal característica de este sistema es que los multipropietarios son miembros de un club y esa cualidad de miembros es la que les faculta para el uso del apartamento en el período que tengan asignado.

2. Licencias («Licenses»)

El fiduciario concede licencias de vacaciones a los multipropietarios. La licencia es un derecho de naturaleza equitativa que, a diferencia del arrendamiento real, no confiere la posesión exclusiva del inmueble.

Este derecho personal de goce inmobiliario o «license» «ha sido utilizado por los propietarios-arrendadores de fincas como recurso para eludir las severas restricciones a sus derechos y amplia protección a los arrendatarios contenidas en las varias leyes arrendaticias («Rent Acts») vigentes» (50).

3. Arrendamientos («Leases»)

El arrendamiento real tiene en Derecho común el carácter de «legal estate», es decir, que es más asimilable a un derecho real que a uno de crédito.

Esta figura vendría a ser lo que hemos venido denominando «**multia-riendo**», práctica común en países como Suiza, y consistente en el arrendamiento periódico, discontinuo y sucesivo del inmueble a los «multipropietarios».

(49) EDMONDS, JAMES: *International Timesharing*, Londres, 1986, pág. 20.

(50) BAZ IZQUIERDO, FERNANDO: *Op. cit.*, pág. 360.

4. Sistema societario («Company Plans»)

En este caso la explotación se cede a una «Public Limited Company» o sociedad de responsabilidad limitada, que cede el uso del inmueble a sus accionistas, que por el hecho de serlo se convierten en los multipropietarios de este sistema (modelo similar al de las «sociétés d'attribution» francesas).

El sistema más extendido es el de club, y a él vamos a dedicar algunas palabras.

El procedimiento habitual es el siguiente (51):

Los inmuebles suelen ser propiedad de varias sociedades inmobiliarias domiciliadas en Inglaterra; las acciones de las compañías propietarias se ceden en fideicomiso a un tercero («trustee») que será poseedor en nombre ajeno.

Simultáneamente se constituye un club, integrado por miembros fundadores y miembros ordinarios. Los fundadores del club son habitualmente la sociedad propietaria (promotora) y una sociedad administradora del complejo. Los miembros ordinarios serán los multipropietarios, que verán garantizado el ejercicio de sus derechos por la acción protectora del club. «El objeto del club es asegurar el derecho de los multipropietarios al disfrute de la villa o apartamento.»

Para hacer efectivo el derecho de los socios, una vez vendidos los derechos (representados en las participaciones del club), se les entrega un certificado con el carácter de título nominativo: «Membership certificate» o «Holiday certificate».

Pese a que, como hemos dicho, el derecho del multipropietario es de carácter equitativo, es transmisible *inter vivos* y *mortis causa*.

Es frecuente la limitación temporal del derecho, cuyo plazo suele ser de veinte años o el que se estime para la vida útil del inmueble (el plazo máximo de los «equitable interest» es de ochenta años).

Pasado el plazo, en virtud del «trust» constituido («trust for sale»), el fiduciario vende el complejo, y el producto de la venta se reparte entre los multipropietarios según sus cuotas.

A su vez, el denominado genéricamente «sistema de club» ofrece al usuario anglosajón tres modalidades (52):

(51) LEYVA DE LEYVA: *Op. cit.*, pág. 65.

(52) Al respecto es recomendable la obra citada de JAMES EDMONDS, en la cual, además de describir minuciosamente los sistemas que trataremos a continuación, se incluyen modelos de los estatutos utilizados para su puesta en marcha.

a) «Club Proprietary»

En este caso los multipropietarios ostentan un derecho de crédito frente al propietario del inmueble, persona individual o social. El miembro del club recibe un certificado que acredita su posición de miembro y en virtud del mismo tiene derecho de usar el inmueble del club, sin que este derecho lleve aparejado ningún derecho sobre los beneficios que produce el inmueble.

Su característica esencial es que corresponde al promotor la provisión de servicios del club, y de ahí el escaso control que pueden ejercer los multipropietarios sobre su actuación.

b) «Unincorporated members' club»

En este tipo de club existen dos clases de miembros: miembros fundadores y miembros «sobrevenidos».

Los primeros son el promotor y sus representantes, mientras que los segundos son los verdaderos multipropietarios, es decir, los que adquieren un derecho de «time sharing» en el complejo.

Por otro lado, este club carece de personalidad jurídica, por lo que la titularidad real del complejo la asume un «trustee», en beneficio de los miembros del club.

En la escritura de constitución o reglas del club se determina la transmisión del dominio sobre el inmueble al «trustee», así como la expedición de cincuenta certificados de vacaciones por cada unidad, a favor del promotor, que es quien se encarga de venderlos.

Otro documento importante de esta configuración es el contrato de «trust» celebrado entre el promotor (o miembros fundadores) y el «trustee», en virtud del cual se transmite a este último la propiedad del inmueble, pero en beneficio de los adquirentes del derecho, miembros «sobrevenidos» del club.

La duración del sistema tiene un plazo máximo de ochenta años (por mandato de la regla inglesa contra la perpetuidad), pasado el cual, el patrimonio deviene enajenable.

c) «Incorporated members' club»

Con este sistema también se transmite la titularidad del inmueble a un tercero, pero a diferencia de como ocurría en el modelo anterior, el club de miembros sí que tiene reconocida personalidad jurídica propia.

Para lograr este resultado se incorpora como miembro de la sociedad a todo adquirente de un derecho «time share».

Una ventaja de esta construcción es que el club, al tener personalidad jurídica propia, no queda sujeto al pago de impuestos por el superávit que provenga de la existencia de entradas por suscripciones de acciones superior a los gastos de la empresa (53). Además, con este sistema se evita la aplicación de la regla general contra la perpetuidad que afecta a los clubes del sistema anterior.

Otras características de estos sistemas, en cuanto a su aplicación se refiere, suelen ser:

- La sumisión a los tribunales de Inglaterra, lo cual deja fuera (o al menos lo pretenden) cualquier otra jurisdicción, aun la que corresponda al lugar donde esté situado el inmueble. A su vez, es bastante frecuente que el complejo esté situado fuera de Inglaterra y en muchas ocasiones en España, tierra nuestra que por sus especiales características de sol, mar y agitada vida nocturna parece ofrecer a los ingleses todo aquello de lo que no pueden gozar en las islas.
- La inaplicación de las leyes fiscales sobre transmisión de inmuebles, cuando una promotora vende las unidades del complejo a compradores ingleses o cuando estos multipropietarios transmiten sus «holiday certificates». En teoría, y en aplicación del Derecho inglés, la transmisión lo es de una participación en el club, pero en la práctica, como ya hemos visto, se asemeja mucho a una transmisión de inmuebles.

Ante estos dos problemas, parte de la doctrina española ha alzado su voz a la vista de las dimensiones que tiene la inversión inmobiliaria inglesa en nuestro país.

Al respecto, LORA TAMAYO ha analizado la situación a tres niveles: sustantivo, fiscal y administrativo (54):

- a) Sustantivo, en cuanto que el artículo 10.1 CC establece que «la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad se regirán por la ley del lugar donde se hallen», y el artículo 10.5 que «... a falta de sometimiento expreso se aplicará a los contratos relativos a bienes inmuebles la ley del lugar donde estén sitos...».

(53) MUNAR BERNAT, PEDRO A.: *Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado*, Madrid, 1991, pág. 193.

(54) LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, ISIDORO: «La multipropiedad», *Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, núm. 73, enero 1987, págs. 144 y sigs.

Por su parte, el artículo 11.2 nos dice que «si la ley reguladora del contenido de los actos y contratos exigiera para su validez una determinada forma o solemnidad, será siempre aplicada, incluso en el caso de otorgarse aquéllos en el extranjero».

Como vemos, suponen estas normas claras limitaciones a la discrecionalidad contractual anglosajona en nuestro país.

Está claro que, como ya hemos dicho, el derecho de multipropiedad que adquiere el británico es más un derecho personal que real, pero es un derecho personal («interest in **personality**») que se hace efectivo con la ocupación de un bien inmueble («interest in **land**»), por lo que el multipropietario, si bien no es titular con carácter real, sí es poseedor y, por lo tanto, le es aplicable el artículo 10.1 CC.

Asimismo, y partiendo de la base de la aplicabilidad del principio de «*lex rei sitae*», debemos tener en cuenta el artículo 11.2 CC, ya citado, a la hora de contratar, aun en el extranjero.

Así pues, la ley de situación regulará:

1. El contenido de los derechos sobre los bienes. La «*lex rei sitae*» será además competente para determinar si un derecho real desconocido entre nosotros y constituido en el extranjero está o no ajustado a los principios informadores de nuestro sistema inmobiliario.
Esta opinión me parece también aplicable al derecho de habitación periódica portugués, desconocido en nuestro Derecho.
2. Los medios o modos de adquisición o transmisión de los derechos sobre los bienes.
3. La competencia de los Tribunales españoles en relación con los inmuebles sitos en España (art. 62 LEC), y además, para el caso de que se ejerciten acciones personales, la competencia del Juez del lugar en que deba cumplirse la obligación.

En resumidas cuentas, para la aplicación del Derecho español es básico aclarar si el derecho del multipropietario es de carácter real o personal, cuestión que, como sabemos, no se aparece clara ni para los propios juristas anglosajones.

- b) En el plano fiscal, con el sistema de club, la sociedad evade el impuesto sobre los beneficios de las ventas, la tasa por licencia de apertura, el impuesto municipal sobre licencia fiscal; y el multipropietario adquirente el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
- c) Por último, dado que lo frecuente es que la sociedad promotora declare que el inmueble se adquiere para uso de sus socios, se somete un fraude ante la Administración, que es la encargada de

otorgar la verificación previa sobre las inversiones extranjeras en España (Real Decreto Legislativo 1265/1986).

Esta adquisición será nula de pleno derecho por fraudulenta.

El problema de fondo, a mi parecer, no es otro, además de la mala fe de los promotores, que la especial configuración del fenómeno en el Reino Unido, configuración no contemplada y difícilmente comprensible por nuestro Derecho y, por tanto, incalificable, pero única solución posible en el Derecho anglosajón.

Por otro lado, los juristas anglosajones han denunciado los frecuentes fraudes que, en relación con la actividad inmobiliaria se producen en muchos países europeos.

Para evitar estos supuestos se creó en Londres la «Timeshare Developers Association» (TDA), compuesta por promotores de «time share» y sociedades de intercambio.

A esta asociación ya hemos hecho mención en el capítulo dedicado a la multipropiedad en el ámbito de Derecho comunitario, pero ahora cobra importancia para nosotros tanto por su representatividad como por haber elaborado unas «Reglas y código de ética» con el loable propósito de proteger a los adquirentes de cualquier derecho «time share».

Esta asociación ofrece una doble protección: *a priori*, en cuanto que ofrece cierta garantía al adquirente de que el promotor, por estar afiliado a TDA, cumplirá en su actuación con el código de ética mencionado; y *a posteriori*, en cuanto que, mediante el arbitraje, intenta soluciones a los problemas surgidos después de la venta.

Pese al carácter contractual de estas reglas de ética (su obligatoriedad depende de la afiliación del promotor a TDA) el nivel de confianza es alto, en cuanto que actualmente son casi treinta los promotores y dos las sociedades de intercambio (RCI e Interval International) afiliadas a esta asociación.

Por otro lado, debemos destacar el apoyo que TDA (en su expresión internacionalizada EHTA) presta a las autoridades comunitarias en el estudio de la multipropiedad y su funcionamiento en aras de una no muy lejana armonización europea en este terreno.

B) ESTADOS UNIDOS

Es en este país donde la multipropiedad ha alcanzado un mayor desarrollo, tanto legislativamente como en cuanto a su difusión práctica.

Los datos manejados sobre el número de multipropietarios en Estados Unidos son dispares e incluso contradictorios.

Así, según ALPA, en 1980 eran cerca de 4 millones (55). Para BUREK el número de titulares de este derecho era de 300.000 en 1979 (56).

Por otro lado, EMANUELE CALO considera que «el número de multipropietarios ha crecido vertiginosamente, pasando de los 40.000 de 1976 al medio millón de 1983» (57).

Debido a la diversidad jurídica existente entre los diversos estados y a la diversidad de esquemas empleados en la materia es difícil dar una cifra exacta de las proporciones que en este país cobra la figura.

Por nuestra parte recurrimos a los informes de RCI e Interval International, según los cuales son 1.421 los complejos afiliados a una u otra asociación (cifras de 1991).

Sea como fuere, el hecho es que el fenómeno que analizamos ha encontrado en Estados Unidos un gran desarrollo, y por lo general una favorable acogida. Según una encuesta realizada entre 10.000 multipropietarios, el nivel de satisfacción con la multipropiedad es de 86,3 por 100 (58).

De todas formas, no faltan tampoco críticas al sistema, que considero derivadas no de la multipropiedad en sí, sino de su defectuoso funcionamiento (por mil causas ajenas al fenómeno) en un complejo concreto o por la falta de regulación y de protección al adquirente.

Antes de comenzar la exposición de la configuración que recibe el fenómeno en Estados Unidos nos parece conveniente apuntar unas precisiones o advertencias derivadas no de la multipropiedad en sí, sino del marco en el que se desenvuelve, es decir, de la especial constitución del Derecho (especial para los que, como nosotros, se rigen por el «Civil Law») en Estados Unidos y en general en los países que se rigen según los principios del «Common Law».

Ciñéndonos al área estadounidense, conviene recordar que la competencia legislativa pertenece, excepto para determinadas materias reservadas a la legislación federal, a los estados, y que es a éstos a los que corresponde constituir su propio régimen jurídico público y privado, de acuerdo con la Constitución federal y con sus propias Constituciones.

Esto explica, como veremos más adelante, la diversidad normativa existente en Estados Unidos en lo referente a multipropiedad y en general a todo el Derecho privado.

Por otro lado, diversas asociaciones, con carácter más o menos oficial

(55) ALPA, GUIDO: «La multiproprietà nell'esperienza francese», *Rivista del Notaio*, XXXIV, 1980, pág. 1191.

(56) BUREK, ANTHONY S.: «Uniform Real Estate Time-Share Act», en *Real Property, Probate and Trust journal*, t. XIV, 1979, pág. 683.

(57) CALO, EMANUELE: «Multipropiedad y "consumer protection" en los Estados Unidos de América», *Revista de Derecho Privado*, noviembre 1986, pág. 915.

(58) CALO, EMANUELE: *Op. cit.*, pág. 915.

(los denominados «lobbies» o grupos de presión) redactan, cuando lo crean necesario, determinados textos normativos llamados «Model Acts» y «Uniform Acts», cuya principal finalidad es servir de base para las leyes de los estados o ser adoptados literalmente como texto legal para una determinada materia, a fin de uniformizar la normativa de los estados.

La principal asociación encargada de realizar estas «model acts» es la «National Conference of Commissioners on Uniform State Laws», de la que hablaremos más adelante.

En la fecha en que llega la multipropiedad (en general, «Time Share» o «Timesharing») a Estados Unidos, es decir, a principios de la década de los 70, la posibilidad de la figura no se encontraba recogida en ninguna de las leyes reguladoras del condominio («Condominium Acts») en los estados ni en la «Uniform Condominium Act».

La primera reacción legislativa, en los estados en que la hubo, para adecuar la nueva figura a la legalidad, consistió en la reforma de las leyes sobre condominio estatales en cuanto a dos puntos fundamentales:

- Permitiendo la regulación contractual del uso por turnos de la cosa común.
- Permitiendo los pactos de indivisión perpetua o ampliando los plazos existentes.

Se decantaron por esta solución los estados de Colorado y New Hampshire (ambos en 1977) y Utah (1975), entre otros.

El crecimiento y extensión del fenómeno hizo tomar otras medidas al legislador, que vio la necesidad de regular la figura y no dejar todos sus aspectos al libre albedrío de la voluntad contratante. Asimismo, suponemos está en el ánimo del legislador el velar por la protección del consumidor y de la seguridad jurídica, con lo cual muchos estados (según CALO, 22 en 1984) optaron por promulgar leyes específicas sobre el tema («Specific Timesharing Laws»).

Según EDMONDS, «antes de 1983 diez estados habían adoptado leyes sobre "timeshare". En 1982, Arizona, Connecticut y Hawaii promulgaron legislación sustantiva y reformas con reglas de «timeshare». Asimismo Oregon también emprendió la tarea de adoptar reglas administrativas sobre el tema. Otros estados concedieron competencia a la Procuraduría General del Estado, a la Comisión de "Real Estate" o a la Comisión de "Securities" para que estableciesen reglas sobre el tema» (59).

En 1983 fueron 24 estados los que legislaron sobre multipropiedad (de entre ellos, Alabama, Arkansas, Colorado, Georgia, Louisiana, Maryland,

(59) EDMONDS, JAMES: *Op. cit.*, pág. 170.

Mississippi, Nevada, Carolina del Norte, Oregón, Dakota del Sur, Utah, Vermont, Washington, Wyoming, Virginia, Tennessee y Florida (estas tres últimas reformando sus leyes específicas preexistentes).

En 1984 fueron Idaho, Maryland, Rhode Island, West Virginia, Colorado, Florida, Louisiana, Minnesota y Pennsylvania los estados que promulgaron leyes específicas o reformaron las ya existentes sobre multipropiedad.

«La acción legislativa de los estados en 1985 incluye a Alaska, Illinois, Indiana, Missouri, Montana, Texas, Virginia y Wisconsin» (60).

No obstante, lo más interesante del programa legislativo norteamericano en lo referente a «Time share» es la labor desarrollada por tres de los grupos de presión («lobbies») a los que antes hemos hecho alusión, concretamente la labor desarrollada por la «National Conference of Commissioners on Uniform State Laws», y por otras dos asociaciones: la «American Land Development Association» (ALDA) y la «National Association of Real Estate License Law Officials» (NARELLO).

En cuanto a la «National Conference...» tenemos que es una asociación fundada en 1892 y compuesta por 307 miembros (jueces, profesores de Derecho, abogados y juristas en general). Su principal función es la redacción de leyes uniformes y modelo propuestas para su libre adopción por los estados o como base a las leyes de éstos sobre una determinada materia.

En lo que a nuestro tema concierne, propuso en el marco de su conferencia anual de 1979 la «Uniform Real Estate Time-Share Act», conocida por sus siglas URETSA, que en 1980 pasa a denominarse «Model Real Estate Time-Share Act» (MRETSA).

Al respecto, y con el fin de aclarar ciertas dudas terminológicas a ciertos autores, decir que la ley de la «National Conference of Commissioners» se adoptó en 1979 con el nombre de «Uniform...». No obstante, y como se recoge en la «Prefatory Note» de la ley, «los comisionados, en 1980, reconsideraron su acción y concluyeron, por razones prácticas, que debería ser promulgada esta vez como una ley modelo («model act»), con lo que a partir de ese año (concretamente de la Conferencia anual celebrada en los meses de julio y agosto) pasó a denominarse «Uniform Law Commissioners' Model Real Estate Time-Share Act».

Fue reformada en 1982 para adaptarla a las exigencias de la «Florida Real Estate Timesharing Act» (FRETSA) de 1981.

Esta ley a su vez (la MRETSA) ha servido de base a las leyes de multipropiedad de numerosos estados.

En lo relativo a ALDA, debemos hacer una matización de carácter práctico: su nombre actual (desde 1985) es ARDA («American Resort and Residential Development Association»).

(60) EDMONDS, JAMES: *Op. cit.*, pág. 171.

Es una asociación de 800 empresarios («developers») de distintos sectores relacionados con el turismo y la construcción fundada en 1969 y con sede en Washington.

NARELLO está compuesta por 700 miembros, funcionarios del Estado. Tiene su sede en Centerville y funciona desde 1930 (61).

En febrero de 1983, NARELLO, junto con el «National Time Sharing Council/Resort Time Sharing Council» de ALDA, redactó la ley modelo conocida como «ALDA/NARELLO Time Share Act».

Son estas dos leyes modelo citadas (MRETSA y ALDA/NARELLO TSA) las que van a servir de base a nuestra exposición de la regulación de la multipropiedad en Estados Unidos, pues aunque no son directamente aplicables en ningún estado, y menos aún en el Estado Federal, han servido de fundamento a las leyes promulgadas y reflejan el sentir de empresarios y juristas sobre el tema.

Antes de comenzar el estudio de estos textos nos parece conveniente apartarnos de ellos para dar una visión general de los modelos que contractual o legislativamente (de acuerdo con las leyes estatales) se pueden configurar en la práctica estadounidense y sin perjuicio de las normas concretas de cada territorio.

Configuración del fenómeno

Hemos diferenciado cinco modelos en la configuración del fenómeno en Estados Unidos (modelos que no son excluyentes, pero, creemos, que sí son los más utilizados en la práctica, con estas u otras denominaciones):

1. «TIME SHARE OWNERSHIP» (TSO), también denominada «Tenancy in common».

Viene a ser lo que hemos venido denominando «multipropiedad inmobiliaria» con base en la copropiedad.

Efectivamente, consiste en una comunidad sobre un inmueble en la que los condóminos han reglamentado el uso por turnos («use periods») y han excluido la acción de división, contractualmente.

RCI nos dice de ella que «el adquirente recibe un derecho indiviso en cuota sobre un apartamento, y tal derecho está en proporción a la fracción de tiempo adquirida. Un acuerdo separado entre los adquirentes especifica el tiempo de goce» (62).

(61) Todos los datos referentes a estas asociaciones han sido extraídos de la *Encyclopedia of Associations* en su 24 edición, 1990, págs. 3111, 5396 y 5424.

(62) Esta definición y las siguientes atribuidas a RCI vienen citadas en CALO-CORDA, *op. cit.*, pág. 140.

La posibilidad práctica de esta construcción dependerá de que las «condominium acts» contemplen o no estas modificaciones contractuales o de que estén permitidas en virtud de una «Time Share Act» en el estado de que se trate. Asimismo, es en todo caso la legislación estatal la que determina el carácter real o meramente obligacional de dichos pactos, así como su acceso al Registro.

Debemos advertir también que en lo referente a derechos reales sobre inmuebles se aplica la ley del lugar donde estén sitios, por lo que un contrato en el que se excluya la acción de división, formalizado en un estado donde dicha exclusión esté permitida, no tendrá validez si el inmueble está situado en un estado que no contemple tal modificación.

2. «INTERVAL OWNERSHIP»

Podríamos denominar a esta figura «propiedad temporal» o «propiedad a intervalo».

En ella, la temporalidad juega un doble papel:

- El ejercicio del derecho está limitado temporalmente al período de uso pactado en el contrato (normalmente una o dos semanas).
- El derecho de propiedad tiene una duración temporal limitada, sujeta a plazo fijo o a condición resolutoria (normalmente la destrucción o inservibilidad del edificio).

Una vez cumplido el plazo de duración del Derecho, en la práctica se produce uno de estos dos efectos:

- La propiedad de todo el inmueble vuelve al promotor («developer»), o bien
- Los multipropietarios se convierten en condóminos («tenants in common») del inmueble.

Resulta ilustrativa, por su claridad, la definición dada por RCI a esta figura; «el adquirente recibe un derecho inmediato de propiedad por un período fijo en un apartamento específico y por un número de años, en general la duración del edificio. Al final de tal plazo, los propietarios retornan al régimen de comunidad (“tenancy in common”)».

Se ha apuntado la idea (en ese sentido se pronunció la Barnstable County Superior Court of Massachusetts) de que la «interval ownership» no es más que un «arrendamiento a título de propietario», figura similar a la que en otras secciones (*vid.* Suiza o Grecia) hemos denominado «multiloca-

tion» o «multiinquilinato» (opinión compartida por eminentes juristas, como BUREK (63) y ALPA (64).

No estoy de acuerdo con esta idea, dado que en la «interval ownership», el vendedor, promotor, «developer» no conserva la propiedad del inmueble, sino solamente una expectativa de derecho para cuando se cumpla el plazo fijado, un derecho de reversión.

Durante ese tiempo será frecuente su permanencia como administrador o gestor del inmueble, cubriendo generalmente los servicios de limpieza, conservación y distintas prestaciones hacia los multipropietarios.

En apoyo de esta idea debemos decir que no siempre el derecho de propiedad sobre el inmueble retorna al promotor. En muchos casos, como ya hemos dicho, los multipropietarios siguen conservando la titularidad del inmueble por cuota en comunidad *proindiviso*, es decir, convirtiéndose de «interval owners» en «tenants in common».

3. La tercera forma que nos parece destacable en cuanto a la configuración del fenómeno es lo que RCI ha denominado «EQUITY INTEREST», y que se conoce habitualmente como «CLUB MEMBERSHIP».

«Resort Condominium International» lo define de la siguiente manera: «el adquirente es titular de acciones de una sociedad que es propietaria de uno o varios apartamentos. Las acciones normalmente transfieren el goce de un período anual específico en un apartamento determinado. Las áreas comunes son objeto de propiedad común por parte de los accionistas y su derecho es proporcional a su participación en la sociedad».

Lo que el multipropietario adquiere es un derecho personal (derecho mobiliario) traducido en su derecho de socio. Anexa a este derecho va la facultad de usar u ocupar el inmueble por un período determinado de tiempo al año cuya duración dependerá del número de acciones adquiridas.

En el ámbito anglosajón esta construcción se enmarca frecuentemente dentro de un club de vacaciones, y de ahí la denominación de este tipo de multipropiedad como «club membership».

Sobre la estructura y funcionamiento de estos clubes nos remitimos a lo ya expuesto sobre los «vacation clubs» en el Derecho inglés.

4. «TIME SHARE LICENSE» (también «Vacation License»)

No está demasiado claro lo que la doctrina norteamericana (y menos la española) entiende por «time share license».

(63) *Op. cit.*, pág. 684.

(64) ALPA, GUIDO: *La multiproprietà. Aspetti giuridici della proprietà turnaria o della proprietà turistico-alberghiera*, Bolonia, 1983, pág. 27.

Si recurrimos al diccionario, nos encontramos con un término que podríamos traducir por licencia, título o permiso.

Esto nos hace excluir *a priori* cualquier connotación real en esta figura.

Según DAVIS, «la "license" confiere "rights to use" además de "direct interest in real property"» (65).

Asimismo, INGERSOLL (66) incluye las «vacation licenses» en el modelo clasificatorio que denomina «Right-to-use» (derecho a usar).

Son licencias que conceden a su titular el derecho a usar un inmueble durante un período de tiempo anual especificado en el contrato y durante el tiempo de vigencia de la licencia.

El derecho que se concede al multipropietario en virtud de la «vacation license» no es un derecho real, y menos aún, claro está, un título de propiedad, sino meramente un permiso para ocupar el apartamento.

Puede derivar directamente de un contrato o de otro derecho. Así, por ejemplo, podríamos decir que el socio de un «Vacation Club» tiene licencia para ocupar el inmueble en las condiciones vistas más arriba (*vid.* apartado anterior, referido al «Club Membership»).

No obstante, aquí nos interesa en cuanto que no derive de otra relación contractual distinta a la que constituye el «right to use» propiamente dicho.

Como tal derecho personal, contractual u obligacional, no tiene eficacia real, y no sabemos nada acerca de su transmisibilidad. En principio, nada parece negar la posibilidad de vender, donar o heredar la licencia de multipropiedad, pero habrá que estar a lo que se pacte en el contrato y, en todo caso, a lo que la ley y la jurisprudencia determinan sobre el tema.

5. «VACATION LEASE»

Por último, conviene destacar la práctica de esta figura, que asimilamos a lo que hemos denominado «multiarriendo» o «multilocation».

Consiste básicamente en un arrendamiento a largo plazo, pero con ejercicio limitado a un período de tiempo al año, de tal manera que el resto del año el arrendamiento permanece, pero no se puede ejercitar.

El copropietario contrata arrendamientos periódicos y sucesivos en el tiempo por un número de años determinado.

Tenemos así una concurrencia de derechos, pero no sobre una misma cosa (dado que no es un derecho real), sino con respecto a una misma

(65) DAVIS, THOMAS J., Jr.: «Time-sharing ownership. Legal and practical problems», *St. John' Law Review*, 1978, pág. 1185.

(66) INGERSOLL, WILLIAM B.: «Introduction, glossary of terms and checklist of federal regulatory concerns for timesharing», en *The legal aspect of real estate time-sharing*, Washington, 1982, págs. 11-24.

persona (con carácter **obligacional**), lo cual que nos parece, en principio, teóricamente imposible, ni contrario a derecho.

Regulación positiva

Una vez examinadas las propuestas, doctrinales en unos casos, derivadas de la práctica en otros, vamos a pasar a analizar las normas generales que establece la legislación sobre la multipropiedad, en base principalmente a las dos leyes modelo citadas más arriba (MRETSA y ALDA/NARELLO TSA).

Como tendremos ocasión de comprobar más adelante, las disposiciones de las dos leyes modelo, así como las de las leyes estatales de multipropiedad, se preocupan no tanto de configurar la naturaleza (o naturalezas) posible del fenómeno, cuanto de la administración del complejo inmobiliario, la protección del consumidor en la compra y en el ejercicio de su derecho, el control de las empresas que trabajan en el sector y la publicidad de los derechos mediante el registro.

Por lo general, estas normas son aplicables a (o mejor dicho, se aplican sin perjuicio de) todos los modelos de multipropiedad que contemplan. Además, cada texto recoge varias posibles configuraciones del fenómeno que tendremos oportunidad de analizar a lo largo de la exposición.

A nuestro entender, la MRETSA propone dos modelos generales en cuanto a la configuración de la multipropiedad (secc. 1-102): «Time Share' means a time share estate or a time share license»; para pasar, acto seguido, a definir:

1. «Time Share estate» quiere decir un derecho a ocupar una unidad (un apartamento) durante cinco o más periodos de tiempo separados, por un plazo (período) de al menos cinco años, llevando aparejado un dominio absoluto o durante años en un complejo sometido a régimen de tiempo compartido o en una porción del mismo (núm. 14).

A nuestro entender, se está hablando de «Interval ownership», contemplándola en su doble vertiente descrita, es decir, tanto en el caso de que la propiedad revierta al promotor como cuando los multipropietarios la conservan por cuotas una vez cumplido el plazo de duración fijado.

El comentario («coment») número 4 a ese mismo precepto parece incluir dentro de la definición de «Time share estate» tanto a la propiedad temporal perpetua (propiedad perpetua con ejercicio limitado a un período anual) como a la propiedad temporal propiamente dicha (la que además tiene un plazo fijado en el contrato, es decir, de carácter temporal en cuanto a su naturaleza) y a la comunidad («tenancy in common»).

Las dos primeras serían a su vez la «interval ownership». La comunidad se denomina «Time share ownership» (TSO).

Concretamente dice, en lo que a nosotros interesa:

«... "Interval ownership" implica la cesión de diferentes propiedades durante años cubriendo diferentes períodos de ocupación para todos los multipropietarios en un apartamento sometido a régimen de "time share", junto con un porcentaje indiviso de participación en el restante (áreas comunes). Desde el momento en que cada propiedad por años lleva aparejada un derecho a ocupar el apartamento en períodos separados de tiempo (uso periódico sucesivo), la propiedad por años (propiedad temporal) que representa la "interval ownership" satisface la definición de "Time share estate" si el número de períodos de ocupación es al menos de cinco, y el derecho tiene al menos cinco años de duración.»

Así pues, quedan excluidos de la aplicación de la ley los inmuebles sometidos a propiedad a intervalo cuando los derechos se pacten por menos de cinco años o cuando el número de períodos de uso (que puede ser o no igual al número de multipropietarios) sea menor de cinco.

Continúan los comentarios recogiendo otro modelo de «Time share»:

«Otra forma de "time-sharing", comúnmente denominada "time sharing ownership" (TSO), consiste en la cesión de una cuota de participación *proindiviso* a cada multipropietario junto con un derecho a ocupar el apartamento durante un período de tiempo determinado (a cada uno). TSO, asimismo, satisface la definición de "time share estate".»

Tenemos, pues, que la denominada anteriormente «Tenancy in common» también es admitida por la ley dentro del marco general de la «Time share estate», a la que podríamos denominar con el equivalente castellano de «multipropiedad de carácter real».

2. «Time Share License» quiere decir «un derecho a ocupar un inmueble durante cinco o más períodos de tiempo separados por un plazo de al menos cinco años, sin llevar aparejado un dominio absoluto o durante años» (18).

La principal diferencia (si no la única) con el «Timeshare estate» es, como vemos, el hecho de que por la vía de la «license» no se concede la propiedad (ni derecho real alguno) sobre el inmueble.

Según se deduce de los «coments» a este precepto, no es necesario que los períodos estén perfectamente determinados; basta con que sean determinables por el concedente («licensor») o por los concesionarios («licensees»).

Los comentarios definen esta figura como un derecho o permiso exclusivo para ocupar un inmueble durante un período de tiempo al año (más o menos determinado, como hemos dicho) y por un número de años determinado.

Este modelo de «Time share» se aplica en numerosos estados, según los

comentarios, y recibe los nombres de «Vacation License» o «(Time share) Club Membership».

Ya dijimos más arriba que en cuanto a los clubes de vacaciones, la licencia es un derecho secundario (jurídicamente) frente a la participación del socio en el club.

Quede claro con esto que de las distintas formas expuestas anteriormente como modelos de «time share» en Estados Unidos, la única que no se contempla en la MRETSA es la «Vacation Lease». Todas las demás se encuentran, si no expresamente al menos sí de forma tácita, recogidas en su articulado (de hacémoslo patente ya se encargan los comentaristas oficiales de la ley).

En cuanto al texto de los empresarios de ALDA y NARELLO, aunque no incluye una definición de los distintos tipos de configuraciones posibles, sí se puede deducir de su sección 1-102 («Certain Definitions») lo que entiende en general por «Time share» y cuando es aplicable el texto que se propone.

Ya el prólogo de la ley nos dice que «esta ley modelo no distingue entre “fee” y “right-to-use time share ownership” como tales».

Con ello creo que debemos entender que a los efectos de esta ley, tal multipropiedad es la basada en la propiedad real o en los derechos reales en general como la de carácter obligacional.

Luego, en la sección 1-102, citada, nos define lo que quiere decir con «Time share»: es el derecho (debe entenderse, de cualquier naturaleza, real u obligacional), de cualquier modo probado o documentado, a usar y ocupar uno o más apartamentos sometido a régimen de tiempo compartido en un período previamente fijado. El derecho a usar y ocupar surge en virtud de un acuerdo (33).

El conjunto de apartamentos sujeto a este régimen se denominará «Time share Property», y el régimen en sí, en cuanto aplicado a todo un complejo, a parte de él o a varios complejos (relacionados entre sí), se denomina «Time share Plan» (6).

Desde el punto de vista del multipropietario, el régimen de multipropiedad sería un «Unit ownership Plan», en cuanto referido al sistema a la aplicación en un apartamento («unit») con respecto al cual cada multipropietario tiene una distinta participación de propiedad o un mero derecho a usar.

Hemos dicho más arriba que esta «model act» contempla en general dos configuraciones de la multipropiedad: la real y la obligacional.

Es significativo al respecto el número 18 de esta sección (1-102), según el cual «owner» quiere decir cualquier persona propietario o copropietario de un interés «time share» (a los efectos de esta ley) de una manera distinta a un título obligacional.

Se excluye de esta manera de la definición «owner» cualquier interés «time share» con carácter de derecho personal.

En este mismo número, la ley continúa diciendo que «será considerado el propietario del "time share", es decir, propietario de su porción espacio temporal, mientras que el "developer" (promotor) será tratado como el propietario de todos los "timeshares"».

Según esto, si la propiedad la conserva el promotor, ¿qué derecho adquieren los multipropietarios?

Si en la primera parte de este número 18 se excluye de la definición «owner» el que lo es con carácter obligacional, ¿cómo se entiende que la segunda parte afirme la permanente titularidad del promotor?

Pensamos que la solución adecuada es pensar que se atribuye a los multipropietarios el derecho de propiedad sobre su porción espacio temporal o sobre una cuota de participación, quedándose el promotor con una titularidad plena sobre el inmueble en concepto de «trust».

No recoge expresamente el texto nada sobre la multipropiedad de carácter obligacional, pero la consideramos admitida en su marco de aplicación por verse incluida en el término general de «Time share», según la definición del mismo que la propia ley propone.

Incluye el texto de ALDA y NARELLO una figura que merece al menos una aclaración por nuestra parte. Es el «Multilocation Plan». Hablamos de «multilocation» cuando analizamos la multipropiedad en Suiza (*vid. supra*) y lo definíamos como un multiarriendo, figura similar (en cuanto a sus efectos prácticos), pero no incluíble en el concepto de multipropiedad, tal y como la hemos venido entendiendo.

A los efectos de esta ley, un «multilocation plan» es una cosa bien distinta. Se trata de un «plan de "time share" aplicado a más de un complejo sometido al mismo régimen, de acuerdo con lo cual los multipropietarios pueden, mediante reserva u otro procedimiento similar, ocupar apartamentos en régimen de tiempo compartido en más de un complejo».

La titularidad de los distintos inmuebles puede pertenecer a un mismo promotor o (por qué no) a varios que entre sí hayan pactado este sistema.

El «multilocation plan» se lleva a cabo mediante un «exchange program», es decir, un programa de intercambio por el que los multipropietarios pueden elegir pasar un año sus vacaciones en un complejo diferente al suyo.

El «multilocation plan» puede ser de ámbito estatal, interestatal e incluso internacional (para lo cual se requerirá la participación de una sociedad internacional dedicada exclusivamente a dichos intercambios como, por ejemplo, RCI).

Los problemas pueden surgir cuando las legislaciones de los diferentes estados sobre este tema no sean compatibles.

Al respecto de estas colisiones interestatales, y del ámbito de aplicación de la ley en general, el texto de ALDA y NARELLO establece (prólogo) que estarán sometidos a la aplicación de la ley:

1. Los complejos situados en el estado que la adopte.
2. Los complejos situados en otros estados cuando la venta de los mismos se hubiere realizado en el que la haya adoptado.
3. Los complejos situados en el estado en el que es de aplicación, aunque no hubiesen sido vendidos en dicho estado.

Con una primera lectura de este párrafo nos damos cuenta de los problemas que se abren al mismo entre dos estados, de los cuales uno haya adoptado la ley y el otro no. ¿Qué pasará cuando el estado (A) establezca que todas las transmisiones patrimoniales se han de regir por su legislación propia, y el inmueble en cuestión esté situado en el territorio del estado (B), que ha adoptado literalmente el texto de esta ley?

La intención de los redactores de esta «model act» ha sido sin duda que sea adoptada por todos los estados, pero eso no es ni va a ser así.

En cuanto a su aplicación, y antes de pasar a analizar otras cuestiones, la ley de ALDA y NARELLO, en su sección 1-105, establece que ningún complejo de «time share» estará sujeto a las siguientes leyes:

1. «State Securities Act».
2. «State Lands Sale Act».
3. Cualquier otra ley estatal que exija inscripción con esta «agency» (órgano administrativo) o la de otro estado como condición para la oferta de venta de «time shares».

Se establece en esta sección 1-105 la exclusividad de esta ley en cuanto a «time share» se refiere, excluyendo la aplicación a la figura de otras leyes que pudieran afectarla.

Constitución

Sección 2-102, MRETSA («Time share instrument»). «Excepto para lo previsto en la subsección (b), más de 12 "time shares" pueden ser creados en un complejo sólo por un instrumento "time share" que contenga o prevea las siguientes materias: (...)»

Las materias a las que hace referencia son, a rasgos generales, la descripción del complejo, su localización, la determinación de los períodos de tiempo en que está dividido su uso, la cuota de participación de cada multipropietario a efectos de autogobierno (los derechos de voto asignados

a cada titular) y previsiones en cuanto a la gestión y administración del complejo.

Quedan excluidos de la aplicación de esta norma los inmuebles en régimen de multipropiedad constituidos por menos de 12 multipropietarios (exclusión total) y aquellos apartamentos que perteneciendo a un mismo promotor estén situados en complejos distintos (exclusión parcial —de algunos requisitos—).

Por otro lado, la ALDA/NARELLO TSA exige la concesión de un «Time share Permit» al empresario, sin el cual no será posible la venta (y ni siquiera la oferta) de apartamentos en régimen de multipropiedad. Así lo establece el artículo II, conteniendo una amplia regulación sobre el tema (secc. 2-101/2-109).

Extinción de la multipropiedad: la acción de división

La acción de partición es excluida expresamente por la sección 2-104 de MRETSA y 10-104 de ALDA/NARELLO TSA, en términos similares. En definitiva, excluye el mantenimiento de cualquier acción de división, excepto en la medida que lo permitan los documentos constitutivos de la multipropiedad.

Se refiere, por supuesto, a la acción de división entre los multipropietarios (cuando la multipropiedad constituida tenga carácter real, se deduce), lo cual no es aplicable a los casos en que una unidad espacio-temporal pertenezca a su vez en comunidad a dos propietarios, en cuyo caso serían aplicables (en lo referente a esa unidad espacio temporal) las reglas del condominio.

Téngase en cuenta que en las «condominium acts» norteamericanas rige el mismo principio que en los códigos europeos en cuanto a comunidad. Es inválido todo pacto de indivisión de duración indefinida, excepto que las propias «condominium acts» lo permitan para el caso de la multipropiedad.

Lo que en muchos países se ha hecho por vía doctrinal, En Estados Unidos se ha conseguido por vía legislativa, reformando las leyes sobre condominio o excepcionando su aplicación para el caso de que una ley especial («specific time sharing acts») así lo establezca.

No obstante, las «model acts» establecen supuestos de extinción de la multipropiedad. Son éstos:

- Cuando se haya constituido por un plazo determinado, al cumplirse el mismo (secc. 10-110, ALDA/NARELLO TSA).
- Cuando se haya previsto en los documentos «time share», antes del término fijado, con la mayoría de votos que se haya establecido (también en la secc. 10-110).

- Por acuerdo de al menos el 80 por 100 de los multipropietarios (secc. 2-105, MRETSA).
- Por destrucción material del complejo, aunque en estos casos creemos (y cuando la multipropiedad esté constituida con carácter perpetuo) continuaría una comunidad sobre el suelo.

El modelo de ALDA y NARELLO establece que la asociación de multipropietarios continúa después de la terminación de la multipropiedad. Ambas leyes modelo establecen una amplia regulación en cuanto a distribución de los bienes restantes y en general sobre la situación «post-termination».

Administración del complejo

Corresponde al administrador la conservación y el mantenimiento de las partes comunes del edificio, lo cual incluye, según el texto de ALDA y NARELLO, todas las partes de un complejo distintas de los apartamentos [secc. 1-102 (6)] y todos los muebles, enseres y utensilios de los que disponen los apartamentos (7).

El administrador es el representante de los intereses de los multipropietarios. A ellos debe rendir cuentas y en su beneficio debe gestionar dichos intereses.

El artículo III de la MRETSA se dedica por entero a regular todo lo referente a la administración del complejo.

Según la sección 3-101 es el promotor el que antes de transferir el primer título de multipropiedad debe crear o proponer un administrador, que normalmente será una sociedad («management entity»), o bien el propio promotor («developer»), que permanezca una vez vendidos todos los títulos, desempeñando esas tareas de administración.

La existencia de un administrador distinto de los multipropietarios será necesaria en cuanto éstos sean más de 12.

La sección 3-102 del mismo texto recoge los poderes del administrador.

Es en el artículo IX donde se regula la administración del complejo en el texto de ALDA y NARELLO.

En la sección 11-101 se establece la obligación de constituir una asociación de multipropietarios en cuanto el número de éstos sea mayor a 12. Dicha asociación no deberá tener ánimo de lucro.

La constitución de esta asociación se entiende sin perjuicio de que se pueda designar además una entidad administradora del complejo, aunque la ley no hace mención de la misma.

Los poderes de la asociación se establecen en la sección 11-102.

No obstante, la propia asociación puede funcionar como órgano administrador del complejo, nombrando un consejo ejecutivo que ejercite los poderes atribuidos por la ley.

Las decisiones se tomarán en ese caso, bien por el consejo («Board of Directors»), bien mediante referéndum de todos los multipropietarios, regulado en la sección 11-105, o la iniciativa directa de los mismos, con las condiciones expresadas en la sección 11-106.

Ambos textos contemplan la iniciativa, el referéndum y la revocación como modos de participación del multipropietario en la administración del complejo (secc. 3-114, MRETSA, y 11-105, ALDA/NARELLO TSA).

En la sección 3-115 de MRETSA se prevé que, por iniciativa directa, los multipropietarios modifiquen el reglamento del complejo mediante una petición firmada por, al menos, un tercio de los votantes.

La atribución del número de votos a cada multipropietario se hará en el título constitutivo y en relación con el número de períodos adquiridos y con la temporada en que éstos están fijados.

Son la iniciativa directa y el referéndum los únicos medios de modificar los estatutos del complejo.

Protección de los adquirentes

Las dos leyes modelo citadas incluyen normas «fiscalizadoras» del fenómeno en cuanto a su puesta en práctica se refiere.

La intención del legislador no es sólo configurar el marco legal en que puedan tener cabida distintas formas de multipropiedad, sino también proteger al adquirente de posibles estafas, timos, fraudes e inseguridades que le hagan perder su derecho o que supongan en general un perjuicio económico para él.

Con efectos publicitarios y de control, que no constitutivos (y de ahí su diferencia con el «time share instrument»), el promotor debe disponer una declaración de oferta al público regulada en las secciones 4-102/4-105 MRETSA.

La «Public Offering Statement» debe contener los datos del promotor y los del complejo, la determinación de los períodos temporales de uso y de los apartamentos sujetos a «time share», una copia del contrato tipo y de los estatutos de constitución, así como otras cuestiones relativa a servicios, administración, presupuesto, etc.

Por otro lado, el adquirente tiene un derecho a cancelar el contrato en los siete días siguientes a la firma del mismo según la sección 4-106 MRETSA, plazo que se limita a cinco días en el texto de ALDA y NARELLO (secc. 3-101).

Se regulan asimismo en ambos textos previsiones en cuanto a las garantías de calidad.

Son, en general, requisitos en cuanto a la venta sin cargas del apartamento y la calidad en la construcción del edificio. Estas garantías vienen

reguladas en las secciones 4-111/4-114 MRETSA y, en términos similares, secciones 5-101 y 5-102 ALDA/NARELLO TSA.

Es intención del legislador proteger, y del adquirente ser protegido, de la publicidad engañosa que hace que la adecuación de lo ofrecido a lo existente sea muchas veces utópica.

Son conocidos de todos las tácticas publicitarias de determinadas agencias que, en muchos casos, casi obligan a comprar algo que no se desea en absoluto.

Sólo decir que en las leyes modelo que analizamos se establecen medidas tendentes a lograr la efectiva protección del consumidor frente a la publicidad engañosa.

Las secciones 4-101, 4-105 y 4-118 MRETSA establecen reglas en este sentido. Para ello se encarga al órgano administrativo correspondiente (que será el que cada estado establezca con competencia para ello), el control del «Public Offering Statement» del que ya hemos hablado, ejemplo que han seguido leyes de numerosos estados.

Asimismo, ALDA/NARELLO TSA incluye un artículo sobre la publicidad («advertising») —art. IV—, tendente también a la protección de este tipo de consumidores.

Pero el control administrativo en el texto de los empresarios se establece en torno al «Time share Permit», del que ya hemos hablado, necesario para la venta de apartamentos en régimen de multipropiedad y en el que se detallan todos los datos referentes a promotor y complejo.

La inscripción en el Registro correspondiente (tanto de la empresa promotora como del complejo) viene regulada por la MRETSA en el artículo V.

«Un promotor no puede ofrecer ni transferir un derecho de "time share" a menos que el mismo esté inscrito en el órgano administrativo competente» (secc. 5-102 MRETSA).

De esta manera se ejerce un doble control administrativo: 1) en cuanto a la concesión de la licencia del promotor para vender, y 2) en cuanto a la inscripción del complejo en el Registro.

A modo de resumen aclaratorio, recordar que mientras el control administrativo en la MRETSA se manifiesta principalmente en el «Public Offering Statement» y en la inscripción en el Registro del «time share», el texto de los empresarios de ALDA y NARELLO exige tan sólo la intervención administrativa en cuanto a la concesión del «Time share Permit» (los poderes del órgano administrativo competente se especifican en el art. VII de este texto).

Es, como decimos, un tema muy interesante, susceptible de un estudio más profundo, estudio que excede las fronteras de nuestra investigación, pero que no vendría mal al legislador español en la redacción de ese futuro texto que regule la figura (creemos que conviene recordar que los princi-

pales problemas que motiva la aplicación práctica del fenómeno no surgen normalmente de su configuración, sino de la falta de control y fiabilidad de las agencias promotoras y de las sociedades de administración. Aunque no es una presunción, de lógica es que si existe mala fe no será esta del multipropietario que invierte sus ahorros en unas vacaciones en el mar).

Conclusión

Como dice CALO, «la experiencia americana se revela llena de sugerencias y no debería ser olvidada» (67).

Con él estamos en apuntar, a modo de conclusión y como resumen (que creemos no viene nada mal), los rasgos que según hemos podido comprobar caracterizan esta figura en el panorama norteamericano:

1. Limitaciones geográficas, como las que recoge la ley de Hawaii, en orden a la constitución de complejos de «time share» sólo en zonas turísticas.

(Aunque no hemos comentado nada, por no estar este tipo de normas incluidas en ninguna de las «model acts» analizadas, numerosas leyes estatales incluyen este tipo de limitaciones.)

2. Extinción de la multipropiedad ligada a la destrucción del inmueble. Como hemos podido advertir, es extraña la constitución de la multipropiedad con carácter perpetuo. Se suele limitar a un número de años (los que se prevén para la duración del inmueble) a la misma vida útil del complejo.

Una vez cumplido el plazo, la propiedad revierte al promotor o permanece en los multipropietarios pero en régimen de comunidad *pro indiviso* («tenancy in common»).

3. Regulación en los textos legales de métodos de participación de los multipropietarios en la administración del complejo, además de la exigencia de nombrar a una entidad de gestión y administración distinta de la asociación de multipropietarios, a la que se atribuyen también poderes de control y revocación de la actividad del administrador.

4. Prohibición de gestión separada de los servicios recreativos y de conservación y mantenimiento, a fin de que todos ellos estén bajo el directo control de los multipropietarios (mediante el control a la entidad de administración).

5. Normas relativas a la protección del consumidor (como consumidor que es el adquirente). Aparte de las ya citadas (*vid. supra* «protección de los adquirentes»), también el control estatal sobre la publicidad y los medios de venta.

(67) CALO, EMANUELE-CORDA, TOMMASO: *Op. cit.*, págs. 933-934.

6. Establecimiento de un órgano administrativo para controlar la actividad de los promotores y para aprobar las licencias correspondientes, de las que ya hemos hecho mención.

7. Establecimiento de un registro para las empresas que operan en el sector, a fin de llevar a cabo el control mencionado.

8. Registrabilidad de los complejos y de los derechos adquiridos, a fin de proteger a los adquirentes frente a terceros. Esto ocurrirá sólo cuando los derechos adquiridos tengan carácter real.

Valgan estas características y otras muchas que no citamos como línea a seguir en la elaboración de una futura ley que regule esta figura.

Téngase en cuenta que para adecuar la multipropiedad al Ordenamiento español sólo es necesaria una pequeña reforma del Código Civil (a lo sumo tres artículos), pero para regular verdaderamente el fenómeno no basta con eso, sino que habría que procurar al adquirente seguridad, tranquilidad y justicia, sin mermar un ápice su autonomía personal.

CAPÍTULO IV

LA MULTIPROPIEDAD EN HISPANOAMERICA

A) ARGENTINA

El fenómeno de la multipropiedad en Argentina comienza su desarrollo a partir de 1979, y se localiza en las principales zonas turísticas —Mar del Plata, Bariloche, Buenos Aires—.

No existe por el momento legislación específica sobre el tema, por lo que, como en otros países, entre ellos España, las configuraciones posibles son producto de la práctica notarial y de la doctrina. No obstante, hemos de señalar la existencia de varios proyectos de regulación de los que luego daremos cuenta.

Podemos encontrar en este país las dos modalidades más comunes de multipropiedad: el modelo societario y la multipropiedad como derecho real.

El modelo societario encuentra en el Ordenamiento argentino el problema de la exigencia del ánimo de lucro como fin para constituir y mantener una sociedad civil.

Así el artículo 1.648 del Código Civil argentino establece que «Habrà sociedad cuando dos o más personas se hubieren mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado.»

Un sector doctrinal salva este impedimento con una interpretación

amplia de la norma, y así GUILLERMO A. BORDA (68) opina que pueden asumir la forma de sociedades civiles aquellas que aunque no dejan un beneficio en dinero, sí procuran una utilidad apreciable en dinero, como puede ser el ahorro que supone normalmente acogerse a estos «planes de vacaciones».

Por otra parte, MARIO CARREGAL entiende esa «utilidad» como «el gasto que el adquirente no desembolsa para disfrutar de un apartamento» (69) —mediante un arrendamiento del mismo, por ejemplo—.

No obstante, no nos parece necesaria esta solución doctrinal, dado que en el ámbito mercantil la Ley 19550, en su artículo 1, sustituye la expresión «utilidad apreciable en dinero» del Código Civil o la de «ánimo de partir el lucro» del artículo 282 del Código de Comercio «participando de los beneficios», en la que creemos caben de mejor manera las sociedades de multipropiedad.

La configuración de la multipropiedad como derecho real se concreta en su constitución como condominio.

El condominio es definido en el artículo 2.673 del Código Civil argentino como «el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble».

La multipropiedad se entiende como un derecho de naturaleza real y perpetua que atribuye el uso y el goce alterno de una cosa por un espacio de tiempo predeterminado.

Esta fórmula elimina los inconvenientes del modelo societario, pero encuentra también algunos obstáculos que son sorteados de la mejor manera posible por la doctrina.

Por un lado, el artículo 2.648 del Código Civil establece para la copropiedad el uso y goce solidario de la cosa. Este obstáculo se salva por el carácter supletorio que al parecer tiene esta norma en el Derecho civil argentino, pudiendo las partes, por tanto, disponer en el contrato de constitución el uso por períodos alternativos de tiempo.

Por otro lado, el artículo 2.692 del Código Civil establece que «cada condómino está autorizado a cerrar en cualquier momento la división de la cosa común cuando no está sujeta a comunidad forzosa». El artículo siguiente (art. 2.693) añade que «los condóminos no pueden renunciar de modo indeterminado al derecho de cerrar la división; pero está permitido pactar la suspensión de la división por un término no superior a cinco años y renovar este pacto cada vez que lo consideren conveniente».

(68) BORDA, GUILLERMO A.: *Tratado de Derecho civil*, t. II, Buenos Aires, 1978, pág. 254.

(69) CARREGAL, MARIO: Conferencia pronunciada en la I Jornada Notarial Iberoamericana de Tiempo Compartido, Buenos Aires, 1985.

Estos obstáculos legales no se escribieron pensando en el fenómeno de la multipropiedad, y ante el silencio legal se barajan diversas soluciones:

Una de ellas es en base a la declaración judicial de indivisión forzosa para los casos de multipropiedad, ya que el artículo 2.715 del Código Civil menciona como una de las causas de indivisión forzosa la división nociva [«habrá indivisión forzosa... cuando la división fuere nociva por cualquier motivo, en cuyo caso debe ser demorada (por vía judicial) cuanto fuese necesario para que no haya perjuicios»].

Dicha nocividad sería la de ir contra el interés colectivo que pueda existir en la multipropiedad, aunque sobre esta interpretación existen serias dudas en la doctrina.

Otra solución, señalada por CALO-CORDA (70), sería la de encuadrar la multipropiedad dentro del marco legal de la propiedad horizontal, cuya ley reguladora (Ley 13512/1984) establece en su artículo 18 que «a los efectos de la presente ley quedan derogados los artículos..., 2.693 del Código Civil».

La doctrina argentina ha aportado otras dos soluciones dentro del esquema de la multipropiedad de carácter real:

En primer lugar, la configuración de la multipropiedad dentro del derecho de usufructo. El derecho del multipropietario sería así un derecho real limitado, concurrente con otros sobre una cosa ajena.

De este sistema se han señalado dos inconvenientes: por un lado, que el derecho de usufructo es vitalicio y, por tanto, no transmisible *mortis causa* y, por otro, que la multipropiedad de carácter real parece exigir que la propiedad del inmueble recaiga en los multipropietarios (71).

En segundo lugar, diversos autores —HIGHTON, ALVAREZ JULIA, LAMBORIS, entre otros (72)— han apostado por una configuración del fenómeno como derecho real autónomo, ya que «la multipropiedad tiene elementos absolutamente típicos y complejos que la diferencian de la esencia condominal» (73).

(70) CALO, EMANUELE-CORDA, TOMMASO A.: *Op. cit.*, pág. 38.

(71) CARRER, AIDA GRACIELA-GODO Y, NATALIA A.: «Crítica al encuadramiento del negocio de multipropiedad en la normativa de los derechos de usufructo, uso y habitación. Inconvenientes de su aplicación», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987, pág. 193.

(72) HIGHTON, ELENA I.-ALVAREZ JULIA, LUIS-LAMBORIS, SUSANA: *Nuevas formas de dominio: clubes de campo, cementerios y cementerios privados, tiempo compartido o multipropiedad*, Buenos Aires, 1987, págs. 277-281.

(73) COMISIÓN DE ESTUDIOS ESPECIALES DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL: «La multipropiedad como derecho real autónomo», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987, pág. 198.

Cualquier asimilación de la multipropiedad hacia otras figuras, como puedan ser el condominio o el usufructo, no haría más que desnaturalizar estas últimas.

Por último, vamos a hacer mención de los intentos de regulación legislativa que se han llevado a cabo en este país.

Es en el VI Congreso Nacional de Derecho Registral cuando se dejan definitivamente sentadas las bases de lo que es o quiere ser la multipropiedad en Argentina. En él se la define como «el derecho que pertenece a una pluralidad de sujetos y que recae sobre un objeto común e indiviso, en virtud del cual a cada uno de los titulares le corresponde, en forma exclusiva y alternada, el uso y el goce de este bien durante un período de tiempo anual previamente determinado».

En 1986, año de celebración del Congreso, y como consecuencia del mismo, se elaboraron dos proyectos legislativos sobre la figura:

En primer lugar, el presentado por ALBERTO NATALE (74). En segundo lugar, el presentado por RICARDO ALEJANDRO TERRILE y NORMA ALLEGRONE DE FONTE en sus dos versiones, original y modificada (75).

El «Proyecto Natale» [me he permitido utilizar la denominación que del mismo nos ofrece MUNAR BERNAT (76)] incluye, a mi parecer, una ambigua definición del Derecho, en cuanto que no hace referencia de forma clara a la naturaleza del título, sino tan sólo a su manifestación práctica: «el derecho de usar durante un período de tiempo semanal, todos los años, una unidad habitacional de un edificio que tiene, además, unos servicios generales» (art. 1).

En los artículos siguientes parece aclararse la cuestión en cuanto que se establece la indivisión forzosa perpetua del inmueble (art. 3) —lo que presupone un régimen de comunidad—, así como la transmisibilidad del derecho y su susceptibilidad de gravamen y embargo (art. 4).

El régimen se constituye a través de escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 7).

No se incluye norma alguna sobre la protección de los adquirentes.

El «Proyecto Fonte-Terrile» es más extenso que el anterior (38 artículos frente a 15).

Contempla la multipropiedad como un nuevo derecho real, rechazando su configuración dentro del marco de los derechos personales, lo que, según la exposición de motivos, acarrearía «inseguridades, restricciones e incer-

(74) Trámite parlamentario número 45, publicado en *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.

(75) Trámites parlamentarios números 84 y 142, respectivamente, publicados en *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.

(76) MUNAR BERNAT, PEDRO A.: *Op. cit.*, pág. 120.

tidumbres, que implica el disfrutar de una cosa con el permiso de otros sujetos y no por la relación directa e inmediata con la cosa».

El nuevo derecho se define en el artículo 5 como «el 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 determinada o determinable», y sin que ninguno de los multipropietarios pueda pedir la división de la unidad, que queda excluida en el artículo 4.

Es destacable en la definición antedicha la inclusión de los llamados «períodos fijos y flotantes», modalidades de adjudicación de períodos utilizadas ambas en la práctica.

El derecho de multipropiedad quedaría así configurado como un «derecho de propiedad perpetuo, con amplias facultades de disposición, limitado, en cuanto a su ejercicio de uso y goce, por el derecho cuantitativamente proporcional y cualitativamente igual de los demás concurrentes» (art. 6).

Se exige también el otorgamiento de escritura pública y la inscripción del derecho en el Registro (arts. 9-15).

Por último, nos parece interesante hacer mención de dos normas incluidas en el capítulo VIII («Disposiciones complementarias»):

- Exigencia de adecuación de todos los complejos al sistema establecido por la ley en un plazo máximo de dos años desde su entrada en vigor.
- Inmutabilidad del régimen expuesto, en el caso de asociación a una red de intercambio internacional.

B) URUGUAY

El desarrollo práctico de la multipropiedad en este país es aún muy escaso. Sin embargo, nos parece interesante su tratamiento en este estudio tanto por las configuraciones propuestas por la doctrina cuanto por la existencia de un proyecto de ley sobre la materia.

La doctrina uruguaya ha recurrido a distintas figuras jurídicas para dar cabida en su Ordenamiento al nuevo Derecho. Vamos a exponer brevemente estas propuestas de caracterización jurídica.

— Modelo societario

Consiste, como ya sabemos, en la atribución al titular de una participación social de un derecho a disfrutar de un inmueble propiedad de la sociedad por un período de tiempo al año y mientras dure su estatus de socio.

Con este sistema, similar al establecido en Francia, se quiebra según muchos la propia esencia de la multipropiedad, que por definición parece

exigir cierto derecho real sobre el inmueble y no un derecho personal como sería el que vincula a un socio con su sociedad.

A juicio de parte de la doctrina, esta solución es «atípica y poco adecuada a la reglamentación de la nueva figura» (77). Además, su aceptación práctica ha sido muy escasa.

— Configuración como derecho real

Dentro de esta solución genérica se ha pensado en encuadrar la multipropiedad dentro de varios derechos reales, concretamente los derechos de uso y habitación, de usufructo y de condominio.

Los artículos 541 y 549 (en cuanto al uso y la habitación) y los artículos 493 y siguientes (en cuanto al usufructo) del Código Civil uruguayo hacen imposible un sistema de multipropiedad dentro del marco legal de los derechos citados.

La fórmula comunitaria tiene el inconveniente de la imposibilidad de pactar la indivisión, siquiera temporalmente (arts. 1.755-1.756 CC).

La imposibilidad de encajar la figura en los esquemas propuestos ha motivado la actuación legislativa en dos momentos.

En primer lugar, tenemos un proyecto de Ley de Regulación de Tiempo Compartido, presentado a la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay por ARIEL LAUSAROT (78).

En él se contempla la multipropiedad como derecho de propiedad pleno, concurrente con otros derechos de propiedad, pero distinto de ellos, autónomo, diferenciado no por el objeto material sobre el que recae, sino por el elemento temporal.

Es la materialización legal de la llamada «propiedad cuadridimensional», propugnada por numerosos autores (CONFORTINI, MAZZU, LEYVA DE LEYVA, entre otros).

Los multipropietarios son propietarios, pero no por cuotas, no son comuneros, ya que cada uno tiene un derecho de propiedad independiente sobre un período espacio temporal diferenciado no sólo por longitud, altura y profundidad, sino también por la cuarta dimensión: el tiempo.

El derecho es perpetuo y constante (aunque el art. 9 contempla la posibilidad de enajenaciones temporales), pero la utilización del inmueble viene siempre determinada por el elemento temporal.

(77) RIGHETTI, JOSÉ-STAWSKY, RAFAEL-VILLANUSTRE NANO, HUGO: «Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987, pág. 378.

(78) Con entrada en la Cámara con fecha de 8 noviembre 1988.

El proyecto establece además la subsidiariedad de la legislación sobre propiedad horizontal (art. 3).

El derecho es transmisible *inter vivos* y *mortis causa*, y pueden establecerse sobre él cualesquiera gravámenes.

El obligatorio registro de los promotores del sector en el Ministerio de Turismo (art. 8) y la inscripción del Reglamento en el Registro de Transmisiones de Dominio son las únicas reglas tendentes a la protección de los multipropietarios.

En definitiva, un proyecto, a mi parecer, interesante en cuanto a su configuración del derecho, pero insuficiente en cuanto a la regulación del mismo (apenas nada sobre administración, organización de los multipropietarios y extinción del régimen), por lo que, en verdad, no es vana la remisión a la legislación sobre propiedad horizontal.

En segundo lugar, tenemos el anteproyecto de Ley de Multipropiedad, elaborado por PLADA CAMACHO y presentado en la III Jornada Notarial Iberoamericana (79).

Es un extenso texto (33 artículos), en el que se presenta un derecho de multipropiedad de carácter real basado en el condominio.

Se excluye el ejercicio de la acción de división.

Se viene a configurar una copropiedad con pacto de uso por turnos e indivisión perpetua.

Se contempla la inscripción no sólo del Reglamento de Multipropiedad (art. 15), sino también del derecho de cada multipropietario en el Registro de Traslaciones de Dominio (art. 12).

Es de destacar, por último, la distinción que se establece entre los términos «multipropiedad» y «tiempo compartido»: el primero se refiere al derecho adquirido, mientras que el segundo quiere significar el régimen establecido.

CAPÍTULO V

LA MULTIPROPIEDAD EN ESPAÑA

La práctica de la multipropiedad en España comenzó a mediados de la década de los setenta.

Aún no existe respuesta legislativa en la materia, por lo que las distintas soluciones propuestas tienen su fuente principal en la labor de Notarios y

(79) Publicado en: PLADA CAMACHO, MABEL: «Soluciones notariales al fenómeno de la llamada pluripropiedad o propiedad a tiempo compartido», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987, págs. 404-415.

Registradores que «haciendo equilibrios» con el derecho vigente han dado salida, al menos provisional, a este nuevo derecho.

En esencia, se viene configurando como un tipo de comunidad por cuotas (romana o *pro indiviso*) sobre un inmueble, habitualmente un apartamento o villa incluido a su vez en un complejo turístico (situado normalmente en una de nuestras costas).

Se parte de la base de los artículos del Código Civil dedicados a la comunidad de bienes (lib. II, tít. III).

Según el artículo 392 CC: «a falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título» (tít. III), lo cual parece consagrar el principio de la autonomía de la voluntad.

Esto aparte, se suelen citar dos obstáculos a la configuración de este especial tipo de copropiedad: la regulación del uso por turnos y la exclusión de la acción de división.

Son ambos presupuestos necesarios y consustanciales a la multipropiedad.

Empezando por el segundo, la exclusión de la acción de división («*actio communi dividundo*») choca frontalmente con el artículo 400, según el cual «ningún copropietario será obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común», limitándose en ese mismo artículo la eficacia de los pactos de indivisión a diez años.

Parte de la doctrina considera este artículo de carácter imperativo, por lo que no sería posible excluir su aplicación para el caso de la multipropiedad.

Aun admitiendo que se pueda dar multipropiedad real no perpetua, el plazo del código para la indivisión (diez años) es en todo caso insuficiente, por lo que se han venido adoptando diversas soluciones, a saber:

- Afirmar el carácter dispositivo de los artículos dedicados a la comunidad, incluso del 400, en base al artículo 392, y así excluir expresamente en los estatutos de multipropiedad la posibilidad de pedir la división, al menos por un plazo equivalente al de la vida útil del complejo.
- Acogerse a lo dispuesto por el artículo 401 CC, según el cual «los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso al que se destina».

Si entendemos que el uso del complejo es precisamente su disfrute en régimen de multipropiedad, la división haría inservible este fin y, por tanto, en base a este artículo, podría pactarse la indivisión.

Al respecto, la Resolución de 18 de mayo de 1983 de la DGRN (80),

(80) BOE núm. 156, de 1 julio 1983.

que permite la exclusión de la acción de división para un tipo de comunidades que denomina «funcionales» (con la finalidad de alcanzar un destino común), dentro de las que se podrían incluir las comunidades de multipropietarios.

Aplicar, por analogía, los artículos 369 CC y 4 LPH, referidos a la propiedad horizontal. Según el primero «Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división, y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable».

La parte privativa de cada condueño en la multipropiedad sería el período de disfrute, mientras que las partes comunes sería el inmueble.

El artículo 4 LPH excluye expresamente la posibilidad de ejercitar la acción de división.

A mi entender, y hasta que no haya respuesta legislativa al respecto, la solución apropiada debe basarse en la resolución DGRN citada, la cual da pie para considerar la multipropiedad como una comunidad funcional en la que la sombra de una arbitraria división haría naufragar todo intento de constitución.

La indivisión perpetua en sí no es inherente a la multipropiedad, pero la que parece claro es que el plazo establecido por el código es demasiado corto, en cuanto que incluso es menor que la vida media útil de un complejo turístico.

En cuanto a la regulación del uso por turnos, según parte de la doctrina es contrario al artículo 394 que parece imponer el uso solidario de la cosa común: «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».

A mi entender, y al de la doctrina mayoritaria, el uso solidario no es consustancial a la comunidad, por la que se pueden pactar usos por turnos cuando el solidario no sea posible.

La inscripción en el Registro de la Propiedad del pacto antedicho dota al mismo de eficacia frente a terceros y carácter real.

Así pues, y la práctica notarial lo demuestra, la multipropiedad en nuestro Derecho se configura como una copropiedad *pro indiviso* sobre un inmueble, con exclusión estatutaria de la acción de división y regulación del uso por turnos.

Esta es, además, la solución que parece más favorable a la doctrina, aunque no faltan autores de reconocido prestigio que presentan alternativas interesantes que conviene tener en cuenta; así O'CALAGHAN (81), partidario

(81) O'CALAGHAN MUÑOZ, XAVIER: «La multipropiedad», *Actualidad civil*, núm. 27, 29 junio-5 julio 1987, pág. 1667.

de enmarcar la multipropiedad en el marco de la comunidad *pro indiviso*, o LEYVA DE LEYVA y la denominada «propiedad cuadridimensional» (82).

Paralelamente a los esfuerzos de Notarios, Registradores y juristas en general, la Comisión de Codificación se ocupa de preparar un anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios, que en caso de devenir ley no sólo dotará de regulación a la multipropiedad y a los complejos urbanísticos, sino que además vendrá a derogar la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal.

Al parecer queda aún bastante para la redacción de un texto definitivo, pero podemos aventurar algunas notas que se desprenden de su última redacción (borrador de 18 de diciembre de 1991).

El borrador de anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios (BALCI, a partir de ahora), se encuentra dividido en siete títulos, a saber:

- Título I. Reglas comunes (arts. 1-37).
- Título II. Complejos urbanos (arts. 38-42).
- Título III. Propiedad horizontal (arts. 43-50).
- Título IV. De la multipropiedad (arts. 51-53).
- Título V. Comunidad de aprovechamiento por turno (arts. 54-62).
- Título VI. Derechos de aprovechamiento por turnos sin carácter real (arts. 63-64).
- Título VII Régimen disciplinario (art. 65).

Completan el texto tres disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y una disposición final.

En el título I se regulan cuestiones tales como el ámbito de aplicación de la ley (art. 1), la constitución de los distintos tipos de comunidad (arts. 3-7), el régimen de la propiedad separada (arts. 8-13), la participación de los propietarios y sus derechos (arts. 14-25), los órganos de gestión (arts. 26-30) y la extinción del régimen creado (art. 36).

Ya en el título IV, el artículo 51.1 define la multipropiedad como «la atribución del dominio de una vivienda o local a varios partícipes en *pro indiviso*, de tal manera que a cada uno de ellos corresponde, en exclusiva y frente a todos, un turno de aprovechamiento que le confiere durante un período fijo de cada año, lo que no excluye la continuidad de posesión de derecho, el disfrute de la vivienda o local y del mobiliario instalado en el mismo con carácter de permanencia y para su servicio».

En otras palabras, se acoge al marco de la comunidad para crear dentro de ella una nueva modalidad en la que los adquirentes concurren en el disfrute de un inmueble organizado por turnos, de tal manera que el ejercicio del derecho se limita al período pactado (período fijo, con lo que

(82) LEYVA DE LEYVA, JUAN ANTONIO: *Op. cit.*

tácitamente se excluye el sistema de períodos flotantes que tanto éxito tiene en otros sistemas de naturaleza no real).

«La multipropiedad sujeta a su régimen todas las viviendas y locales que integran la finca que se constituya en esta modalidad, sin que sea posible que afecte solamente a parte y quede el resto sujeto al régimen de propiedad horizontal u otro permitido en la ley» (art. 51.2).

El artículo 52 establece el régimen de constitución del sistema en los siguientes términos:

- Escritura pública otorgada por el promotor (primer dueño de la finca), en la que se especifique la descripción del complejo y de los servicios comunes, así como la descripción de cada unidad y de los turnos en que se divide su aprovechamiento.
En ella también deberá constar la sociedad que asume la prestación de los servicios y el precio estipulado para ello. La existencia de una sociedad de servicios es obligatoria en cuanto que el número de turnos exceda de cincuenta.
- Posibilidad de inscripción de cada turno de aprovechamiento en folio independiente en el Registro de la Propiedad.

Merece especial mención el artículo 53, que en su apartado 2 incluye la facultad por parte del adquirente de resolver su contrato con el promotor en los siete días siguientes al otorgamiento de la escritura.

La indivisión permanente del inmueble se establece con carácter general en el artículo 2.2 («el derecho de comunidad especial inherente a cada propiedad no atribuye la facultad de pedir la división...»), para todas las modalidades contempladas en el **BALCI**.

Para la regulación de cualesquiera otras cuestiones referentes al funcionamiento del régimen de multipropiedad, el BALCI nos remite a su título I, del que destacaremos las siguientes notas:

- Elaboración o modificación de estatutos: es competencia de la Junta de propietarios (art. 7.1).
- Exclusión de los derechos de tanteo y retracto en caso de enajenación de la propiedad separada —se refiere al derecho de multipropiedad— (art. 8.1).
- Servidumbre legal necesaria para las obras de conservación y mejora de los elementos comunes (art. 10).
- **Organos** de la comunidad: «Son órganos de la comunidad las Juntas de propietarios, general o especiales, el presidente de la comunidad, el administrador y el secretario» (art. 14.1).
- Nombramiento y remoción del presidente, del administrador y del secretario: «Los nombramientos se harán por un año y quedarán

prorrogados tácitamente sólo por otro año». «No hay límite en el número de prórrogas sucesivas expresas» (art. 26.4). «Los nombrados pueden ser removidos por la Junta en cualquier momento» (art. 26.5).

- Las sociedades de servicios: podrá concertarse la prestación de todos los servicios a precio alzado con una sociedad especial de las que con ese fin se regulan en la propia Ley (arts. 32 y 65). «La comunidad de propietarios no quedará nunca vinculada por plazo superior a seis años» (art. 33.1).
- Extinción del régimen: se contemplan tres supuestos de extinción (art. 36.1):
 1. Por consentimiento unánime de todos los propietarios.
 2. Por acuerdo de la Junta en los casos en los que legalmente proceda.
 3. En los demás casos señalados por la ley o por el título de constitución.
- Liquidación: una vez extinguido el régimen, puede facultarse al administrador o a otra persona para vender los bienes comunes y para repartir su importe entre los propietarios en proporción a sus cuotas, y siempre y cuando hubieran sido satisfechas las deudas de la comunidad (art. 37.2).

Por último, en lo referente a la multipropiedad, decir que en la disposición transitoria primera se establece la adecuación de las comunidades existentes a la nueva ley desde su entrada en vigor.

Especial mención merecen los títulos V y VI del **BALCI**, dedicados a las comunidades de aprovechamiento por turno y a los derechos de aprovechamiento por turnos sin carácter real, respectivamente.

La comunidad de aprovechamiento por turno supone un gravamen para la propiedad de un inmueble. Este gravamen que confiere a cada partícipe en la comunidad el «derecho al disfrute exclusivo de un apartamento o vivienda determinado durante un período fijo de cada año, por todo el tiempo que dure la comunidad» (art. 54.2), duración que no será inferior a cinco años ni superior a treinta (art. 54.3).

Los períodos no pueden ser inferiores a siete días.

Se crea con esto un derecho real limitado, distinto al de copropiedad y similar en contenido al creado por el legislador portugués, con el nombre de «derecho real de habitación periódica».

El derecho es inscribible en el Registro de la Propiedad, en folio separado del que tenga la comunidad (art. 56.4).

Queda excluida la posibilidad de estipular derechos de tanteo y retracto tanto a favor del promotor como de los demás partícipes (art. 57).

Se establece también la posibilidad de resolución del contrato por el comprador en siete días desde la venta.

La intervención de una sociedad de servicios de las reguladas por la ley es preceptiva y está obligada, junto con el propietario, a otorgar la escritura pública del conjunto. Esta sociedad asumirá la obligación de prestar todos los servicios mientras dure la comunidad por un precio alzado anual (art. 56.2). Sus obligaciones y responsabilidades vienen detalladas en el artículo 60.

Por último, unas palabras sobre los derechos de aprovechamiento por turnos sin carácter real.

La inclusión de estos derechos supone la legalización expresa de lo que hemos venido denominando multipropiedad obligacional.

Se trata de derechos personales que permiten la utilización de un inmueble por un período de tiempo al año, de forma sucesiva a distintos titulares y durante un número de años determinado, que no puede exceder de quince (art. 63.2.1).

En esta figura podría incluirse el multiarriendo, tal y como lo hemos presentado al hablar de la multipropiedad en Suiza o en Grecia.

Como única limitación a la contratación en este sentido, la exigencia de que los contratos se sujeten a la legislación y jurisdicción españoles, con lo que, sin duda, se intenta remediar la denunciada situación de fraude inmobiliario llevado a cabo en España por inversores extranjeros y al amparo de cláusulas de sumisión a tribunales y legislaciones extranjeras.

Se excluye también la posibilidad de resolución del contrato por el usuario en los siete días siguientes a su celebración (art. 63.2.3).

El artículo 63.2.4 prohíbe el pago anticipado de rentas, «salvo las relativas a períodos cuyo disfrute haya de comenzar dentro del plazo de un año».

El artículo 64 excluye el ámbito del artículo anterior lo que hasta ahora conocemos como «modelo societario», en los siguientes términos: «Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior los acuerdos de los órganos sociales sobre utilización por los socios de los bienes de una sociedad, siempre que fueren válidos conforme a la respectiva legislación aplicable.»

De esta forma, no queda cabo suelto en cuanto a la configuración o configuraciones de las que es susceptible el fenómeno.

Los redactores del BALCI han querido dar fe de las distintas soluciones propuestas por la doctrina y distinguir de manera precisa lo que, según ellos, es multipropiedad de lo que no lo es.

Si el texto deviniera ley en su actual redacción, al menos cuatro alternativas se ofrecen al usuario para lograr una solución similar, al menos en sus efectos prácticos:

- Adquirir un derecho de multipropiedad propiamente dicha.
- Adquirir una participación en una comunidad de aprovechamiento por turnos.
- Contratar el aprovechamiento por turno sin carácter real de un inmueble.
- Suscribir una acción en una sociedad que ofrezca a sus socios el disfrute por turnos periódicos de un inmueble.

CAPÍTULO V

SOCIEDADES DE INTERCAMBIO VACACIONAL

Según EDMONDS, no podría existir la multipropiedad sin el servicio de intercambio vacacional que realizan estas sociedades (83).

Los sistemas de intercambio internacional permiten que un multipropietario que ha **adquirido** su derecho en un complejo situado en la Costa del Sol pase sus vacaciones en uno situado en las playas de Florida sin necesidad de alojarse en un hotel o de alquilar un apartamento.

Es quizá una de las mayores ventajas que se ofrecen al multipropietario, hasta tal punto que muchos llegan a confundir el derecho que adquieren con el servicio de intercambio que contratan.

La afiliación a estos sistemas es, por supuesto, voluntaria, pero la mayor parte de los complejos en régimen de «time share» se encuentran incluidos en alguna red de intercambio internacional.

El contrato celebrado entre el multipropietario y una sociedad de intercambio es un contrato separado, diferente y ajeno al contrato que realiza con el promotor, el contrato de adquisición del derecho «time share».

Es frecuente que la filiación inicial sea propuesta, solicitada y organizada por el promotor del conjunto turístico, pero el contrato de afiliación se realiza entre el multipropietario y la sociedad.

Existen principalmente dos compañías dedicadas al intercambio de períodos vacacionales. Estas son: Resort Condominium International (RCI) e Interval International.

«Resort Condominium International, Inc.» es una filial de Endless Vacation Systems Inc. (EVS) y se creó en Indianápolis (Estados Unidos) en 1974. Es la primera organización de intercambios del mundo y a ella pertenecen más de 800.000 socios familiares, con 1.565 conjuntos residenciales (datos de 1991).

Interval International Inc. es la segunda **compañía** del intercambio inter-

(83) EDMONDS, JAMES: *Op. cit.*, pág. 51.

nacional. Forma parte del Worldex Corporation Group, que inició su actividad en Estados Unidos en 1976 para extender su campo de acción a Europa en 1978 (84).

En 1991 eran 477 complejos distribuidos por 14 países los afiliados a esta sociedad.

El funcionamiento del sistema de intercambio es el siguiente:

Un afiliado compra sus vacaciones «Time share» a un promotor, que haya firmado un acuerdo de afiliación de conjunto residencial con una sociedad de intercambio.

La sociedad se compromete a poner a disposición de cada afiliado, contra el pago de la cuotas de intercambio correspondientes, el programa de intercambios.

Asimismo, la sociedad suele poner a disposición de sus afiliados distintas publicaciones y guías en las que se detallan las características y situación de los complejos con los que existe la posibilidad de intercambio.

Como hemos dicho, es frecuente que la solicitud inicial de afiliación la realice el promotor en nombre del usuario.

La afiliación comenzará cuando la sociedad acepte la solicitud, notificándose y asignando un número de afiliación. Tras el período inicial de afiliación será el usuario el que directamente deberá mantener al día su afiliación mediante el pago periódico de una cantidad de dinero por los servicios de intercambio.

Las condiciones de afiliación de RCI especifican que para realizar un intercambio se ha de depositar la disposición sobre el propio período vacacional en la reserva de «spacebank» de RCI. Todo afiliado cuyas vacaciones no estén especificadas o sean flotantes deberá obtener primero del propietario una asignación de tiempo por escrito.

La participación en el Programa de Intercambios depende no sólo de la afiliación, sino también de que su conjunto residencial mantenga los niveles de calidad y gestión exigidos por la sociedad de intercambio, ya que:

- Puede que el promotor no cumpla sus obligaciones según estipula su acuerdo de conjunto residencial afiliado.
- Puede que no se renueve el acuerdo o quede terminado por una de las dos partes contratantes.

Una vez que se deposita el período, el usuario cede todos sus derechos a usar la unidad durante ese año natural en el período correspondiente.

La sociedad de intercambio asignará el período depositado a un usuario

(84) EDMONDS, JAMES: *Op. cit.*, pág. 58.

que lo demande y buscará para el depositante un período vacacional en el complejo que éste solicite.

Una vez depositados los períodos, se podrán retirar por el afiliado si lo solicita por escrito, salvo qué:

- Ya hayan sido asignados a otro o utilizados de otro modo.
- Que el afiliado haya recibido un intercambio confirmado.

Por cada intercambio el afiliado debe pagar una cuota a la sociedad, distinta de la que periódicamente paga para mantener su afiliación vigente.

En las condiciones de afiliación a estas sociedades se suelen establecer las siguientes causas de terminación:

- Si el afiliado comete una violación material de las condiciones.
- Si el afiliado es una empresa y entra en liquidación o quiebra.

Es frecuente también el establecimiento de cláusulas de sumisión a determinadas leyes y tribunales.

Al respecto, decir que RCI somete las disputas al Derecho inglés y su solución a la conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional. Interval International las somete a las leyes del estado de Florida y a la jurisdicción de los Tribunales del Condado de Dade, en Florida.

Por último, decir que es frecuente que estas sociedades se atribuyan poderes discrecionales para modificar los términos del contrato o condiciones de afiliación.

JOSÉ A. BENITO ARENAS

BIBLIOGRAFIA

- ALBALADEJO, MANUEL: *Derecho civil*, III, vol. 1, Barcelona, 1985.
- ALPA, GUIDO: «La Multiproprietà nell'esperienza francese», *Rivista del Notariato*, XXXIV, 1980. *La Multiproprietà. Espetti giuridici della proprietà turnaria o della proprietà turistico-alberghiera*, Bolonia, 1983.
- BARASSI, LODOVICO: *Proprietà e comproprietà*, Milán, 1951.
- BAZ IZQUIERDO, FERNANDO: *El Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español*, Madrid, 1980.
- BENACHIO, GIUSEPPE: «Dal condominio alla multiproprietà», *Rivista del Notariato*, XXXVI, abril 1982.
- BENNE, JACQUES: «La propriété spacio-temporale», *Rapport au 73 congrés des notaires de France*, Estrasburgo, 1976.
- BIASCA, PIERRE: «La propriété spacio-temporale en querte d'un statut», *Gazette du Palais*, 1976.

- BORDA, GUILLERMO A.: *Tratado de Derecho civil Contratos II*, Buenos Aires, 1978.
- BUREK, ANTHONY S.: «Uniform Real Estate Timesharing Act», en *Real Property, Probate and Trust journal*, t. XIV, 1979.
- CALO, EMANUELE: «Multipropiedad y "Consumer Protection" en los Estados Unidos de América», *Revista de Derecho privado*, noviembre 1986.
- «Nota sobre el proyecto de ley italiano de multipropiedad», *Revista de Derecho Privado*, marzo 1988.
- CALO, EMANUELE-CORDA, TOMMASO A.: *La multipropiedad*, Madrid, 1985.
- CARRER, AIDA GRACIELA-GODO Y, NATALIA A.: «Crítica al encuadramiento del negocio de multipropiedad en la normativa de los derechos de usufructo, uso y habitación. Inconvenientes para su aplicación», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.
- CASELLI, GIOVANNI: *La Multiproprietà. Problemi Giuridici*, Milán, 1983.
- COMISIÓN DE ESTUDIOS ESPECIALES DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CAPITAL FEDERAL: «La multipropiedad como derecho real autónomo», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.
- CONFORTINI, MASSIMO: *La Multiproprietà*, Padua, 1983.
- CORNU, GERARD: *Droit Civil*, París, 1980.
- DAGOT, MICHEL-SPITERI, PIERRE: «A la recherche de la multipropriété», *La Semaine Juridique*, núm. 1418, 1972.
- DAVIS, THOMAS J. Jr.: «Time-sharing ownership. Legal and practical problems», *St. John's Law Review*, 1978.
- DE CUPIS, ADRIANO: «Multiproprietà e comproprietà», *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, 1984-4.
- DOYON, NOEL: «La propriété spacio-temporelle», *La Semaine Juridique*, 1974.
- EDMONDS, JAMES: *International Timesharing*, Londres, 1986.
- Encyclopedia of Associations*, 24 ed., 1990.
- GARCÍA AMIGO, MANUEL: «Informe y propuesta de resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en el sector de la multipropiedad». Doc. sesión Parlamento Europeo, 3 octubre 1988, serie A, doc. A2-199/88.
- HERRERO GARCÍA, M. JOSÉ: *La multipropiedad*, Madrid, 1989.
- HIGHTON, ELENA I.-ALVAREZ JULIA, LUIS-LAMBORIS, SUSANA: *Nuevas formas de dominio: clubes de campo, cementerios y cementerios privados, tiempo compartido o multipropiedad*, Buenos Aires, 1987.
- HOON, M.: «Propuesta de resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en el sector de la multipropiedad». Doc. sesión Parlamento Europeo, 17 octubre 1986, serie B, doc. B2-1026/86.
- II JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA: Conclusiones, *Revista internacional del Notariado*, XXXV, núm. 81, 1985.
- INGERSOLL, WILLIAM B.: «Introduction, glossary of terms and checklist of Federal regulatory concerns for timesharing», en *The legal aspect of Real Estate Timesharing*, Washington, 1982.
- LAFUENTE LÓPEZ, JOSÉ M.: «Propuesta de resolución sobre la elaboración de un reglamento de conciliación y de arbitraje que regule las relaciones contractuales en materia de adquisición de inmuebles en un país extranjero». Doc. sesión Parlamento Europeo, 23 septiembre 1987, serie B, doc. B2-934/87.
- LAURENT, F.: *Principes de Droit Civil*, Bruselas, 1876.
- LEGRAND, GUY: *La multipropriété belge, ou la double copropriété*, Portefeuille, Tendances, 8 febrero 1975.
- Propriétaire de ses vacances*, Portefeuille, Tendances, 22 enero 1975.
- LEVY MORELLE, JACQUES: «La copropriété partagée, dans de temps. Indivision volontaire, société ou association?», en *Copropriété*, Bruselas, 1985.

- LEYVA DE LEYVA, JUAN ANTONIO: «La propiedad cuatridimensional», *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, núm. 566, enero-febrero 1985.
- «Nueva reseña sobre multipropiedad y multiarrendamiento», *Revista general de legislación y jurisprudencia*, marzo 1988.
- LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, ISIDORO: «La multipropiedad», *Boletín de información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, enero 1987, núm. 23.
- «La multipropiedad», *Revista de Derecho notarial*, núm. 139.
- LUPOI: *Appunti sulla real property e sul trust nel diritto inglese*, Milán, 1971.
- LUCIO VIDAL, A.: *O direito real de habitação periodica*, Coímbra, 1984.
- MALINVAUD, PHILIPPE-JESTAZ PHILIPPE: *Droit de la Promotion Immobilière*, París, 1976.
- MARTÍNEZ PIÑEIRO-CARAMES, EDUARDO: *Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido*, Madrid, 1989.
- MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, LUIS: *La multipropiedad inmobiliaria*, Madrid, 1989. «La multipropiedad y la acción de división», *Revista de Derecho registral*, núms. 11-12.
- MASON, BURT: *Timeshare. All you need to Know*, Londres, 1988.
- McMILLAN-SCOTT, EDWARD y otros: «Propuesta de resolución sobre los fraudes existentes en el sector inmobiliario en los Estados miembros». Doc. sesión Parlamento Europeo, 9 marzo 1987, serie B, doc. B2-1679/86.
- MESSINEO: *Manuale di Diritto Civile e Commerciale*, Buenos Aires, 1954.
- MEZQUITA DEL CACHO: «La propiedad por períodos», *Boletín de información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, enero 1987.
- MIQUEL GONZÁLEZ, JOSÉ M.: «La multipropiedad», en *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, t. V (apart. IX), Madrid, 1985.
- MUNAR BERNAT, PEDRO A.: *Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado*, Madrid, 1991.
- O'CALAGHAN MUÑOZ, XAVIER: *Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad*, Madrid, 1987.
- «La multipropiedad», *Actualidad civil*, núm. 27, 1987.
- PAU PEDRÓN, ANTONIO: «La multipropiedad en el Derecho comparado», *Revista de Derecho registral*, núm. 10, 1984.
- «Configuración jurídica de la multipropiedad en España», *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, núm. 584, enero-febrero 1988.
- PLADA CAMACHO, MABEL: «Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo partido», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.
- RÍGHETTI, JOSÉ-STAWSKY, RAFAEL-VILLANUSTRE NANO, HUGO: «Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.
- ROBB, LOUIS A.: *Diccionario de términos legales inglés-español*, México, 1972.
- ROCA GUILLAMÓN, JUAN: «Consideraciones sobre la llamada multipropiedad», *Revista de Derecho notarial*, julio-diciembre 1982.
- ROMERA ALCÁZAR: «Propuesta de resolución sobre irregularidades en promociones inmobiliarias, primordialmente en zonas turísticas de la cuenca mediterránea». Doc. sesión Parlamento Europeo, 18 marzo 1987, serie B, doc. B2-79/87.
- ROODHOUSE, ALAN M.: «Fractional time period ownership of recreational condominiums», *Real Estate Law Journal*, t. IV, 1975.
- STEMMER, BERNARD: «Copropriété. Division dans le temps», *Juris-classeur périodique*, 2, 1977.
- STENGERS, MARIE-LAURE: «La multipropriété», *Revue Habiter*, núm. 79.
- STEWART y otros: «Propuesta de resolución sobre la mejora de los servicios turísticos y sobre los sistemas de calefacción y de aireación de los apartamentos de alquiler amueblados, de los apartamentos en multipropiedad y de otros alojamientos para vacaciones». Doc. sesión Parlamento Europeo, 10 noviembre 1986, serie B, doc. B2-1030/86.

- TAMBORRINO, FRANCESCO: *Comprare e vendere in multiproprietà*, Milán, 1988.
- TIMESHARE DEVELOPERS ASSOCIATION: *Reglas y código de ética*, Londres, 1985.
- TRANCHINI DE DI MARCO, MARCELA-CAUSSE, JORGE: «El tiempo compartido como condominio», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.
- «Encuadre pragmático del negocio», *Revista de Derecho notarial*, CXXXV, enero-marzo 1987.
- URÍA, RODRIGO: *Derecho mercantil*, Madrid, 1990.
- WATELET: *La redaction des actes notariés*, Bruselas, 1980.