

Configuración jurídica de la multipropiedad en España (*)

SUMARIO: 1. INTRODUCCION.—II. INSCRIPCIÓN REGISTRAL.—III. REGULACIONES EXTRANJERAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS: FRANCIA, GRECIA, ARGENTINA.—IV. LA MULTIPROPIEDAD EN ESPAÑA: DOCTRINA Y ANTEPROYECTO OFICIAL.

I. No voy a empezar teorizando sobre la multipropiedad ni ofreciendo un elenco erudito de definiciones doctrinales sobre la figura. Tampoco quisiera magnificar con números la importancia de la multipropiedad para dar mayor relieve a esta conferencia. Hace unos años hice una estadística del volumen real de la multipropiedad en España, que publiqué en el artículo «La multipropiedad en el Derecho comparado»: siendo su incidencia práctica merecedora de consideración, lo es más aún su incidencia en un ordenamiento jurídico civil **como** el español, de lejanas y aún vivas raíces históricas.

Voy a exponerles la «configuración jurídica de la multipropiedad» desde una perspectiva subjetiva. Y si me atrevo a hacerlo así es porque soy consciente de que mi experiencia sobre el tema que nos ocupa es lo suficientemente impersonal y objetiva para que pueda interesarles. He tenido tres contactos con la figura de la multipropiedad: como Registrador de la Propiedad, teniendo que decidir si inscribía la multipropiedad en sí misma, además de otros actos que afectaban a la sociedad promotora —concretamente la suspensión de pagos— o a los multipropietarios —la enajenación y el embargo de sus derechos—; como ponente, sobre el tema de la multipropiedad en el seminario de Derecho civil del INEJ; y como presidente de la *Comisión encargada de elaborar un texto articulado que pueda servir de base para una regulación de la figura*, tal como la denomina el Ministro de Justicia en sus

(*) Conferencia pronunciada en la Escuela de la Hacienda Pública el 25 de enero de 1988.

contestaciones parlamentarias sobre el tema de la multipropiedad (concretamente a la *P.E.* núm. 1.338 del año 1987).

II. Al proyectar la calificación registral sobre una escritura de multipropiedad se plantean muchos problemas. Algunos son sustantivos, y otros de pura técnica registral. El primero de los sustantivos lo plantea, no ya la naturaleza genérica, personal o real, de los derechos creados —su habitual inserción en el régimen de propiedad horizontal aleja cualquier duda—, sino su naturaleza concreta: su tipicidad o atipicidad. Quizá la primera idea que surge sea la de considerar la multipropiedad como un derecho real nuevo: el tiempo resalta sobre otras circunstancias del Derecho, y parece constituir su objeto propio, lo que lo identifica y distingue. Confieso que con esta idea inscribí en un primer momento los derechos de los multipropietarios encabezando los folios registrales con la descripción del período de tiempo, y atribuyendo únicamente ese período de tiempo al adquirente en el acta de inscripción. Considerando la estrecha conexión del Derecho de cada multipropietario con los Derechos —idénticamente configurados— de los demás, centré luego la inscripción en la cuota, pero señalando a continuación el período de tiempo que se atribuía a cada adquirente. En algunos casos, y a mi juicio con apreciables pero insuficientes razones —el carácter *obligatorio* de la distribución del tiempo...TM se ha negado el acceso al Registro del dato temporal, inscribiéndose la multipropiedad como simple comunidad.

La calificación se enfrenta también con dos cláusulas que se repiten en las escrituras de constitución de multipropiedad: su configuración como comunidad estable y la exclusión del retracto. En las primeras escrituras se basaba la eliminación de la acción de división en el abuso de Derecho, con frases como «conscientes los condueños de que su ejercicio constituiría un evidente abuso de Derecho en perjuicio de los demás, renuncian por sumisión a estos estatutos al ejercicio de tal acción, de modo perpetuo e irrevocable». La exclusión del retracto se fundamentaba en la posibilidad de renunciar los derechos, y la consideración de que, en este caso, tal renuncia no implicaba contradicción con el interés o el orden público ni perjuicio a tercero. En la práctica notarial más reciente —y sin duda porque la naturaleza de la multipropiedad está ya más perfilada— no se aducen esas razones para excluir la división y el retracto, sino que se invoca simplemente la especial configuración de la nueva figura o la voluntad de los otorgantes de constituir una comunidad con carácter permanente o duradero.

Sin entrar ahora en las consideraciones que permitieron inscribir esas cláusulas frente al tenor riguroso de los artículos 400 y 1.522 del Código Civil, sí quiero destacar que la práctica registral se vio indirectamente

lamente confirmada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1983, en la que se abordaba un problema semejante de exclusión de la acción de división y del derecho de retracto de comuneros, pero referidos a una comunidad de garajes. La cuestión planteada ante la Dirección estaba sometida al Derecho navarro —presidido por el principio «paramiento fuero vienze»—, pero la propia Dirección extendió su doctrina al Derecho común.

La calificación de los estatutos de multipropiedad replantea, con especial agudeza, el tema de la inscripción total, o parcial de las reglas de *uso o destino* del edificio. Dejando a un lado el ámbito de calificación que señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria —legalidad formal y de fondo— y centrándonos en la distinción del artículo 98 —derechos o pactos personales o reales—, ¿cabe aplicar el artículo 434 del Reglamento Hipotecario a los estatutos de multipropiedad? ¿Pueden delimitarse con el mismo rigor estatutos y reglamentos internos en la propiedad horizontal y en la multipropiedad? ¿Puede afirmarse rigurosamente que la regulación de los «detalles de convivencia y adecuada utilización de los servicios y las cosas comunes» no debe formar parte de los estatutos de la multipropiedad, cuando aquí las «cosas comunes» son los pisos o apartamentos —en los que se va a desarrollar la vida de sus titulares— y no las escaleras o los corredores, como sucede en la propiedad horizontal? Formulo estas preguntas con carácter retórico: la práctica demuestra que todos los estatutos de multipropiedad recogen minuciosamente el régimen de utilización de los pisos, aunque tal régimen «no norme derechos, ni cree limitaciones a tales derechos», como exige el Tribunal Supremo (S. de 6 de julio de 1978) para apreciar la existencia de verdaderos estatutos de propiedad horizontal.

La técnica de registración de la multipropiedad ha sido análoga a la señalada para las urbanizaciones privadas por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de abril de 1980; apertura de triple folio —edificio, piso y cuota—, y conexión del segundo con el primero, y el tercero con el segundo a través de notas marginales. Para X, O'CALLAGHAN, «la solución es más sencilla. Se inscribe el derecho de propiedad —el título constitutivo— con sujeto múltiple, los copropietarios, constando en la inscripción el régimen de multipropiedad o, si los hay, los estatutos. A su vez, se inscriben las sucesivas transmisiones de las distintas copropiedades». Pero esta aparente sencillez —folio único— puede entrañar una complejidad inescrutable. Si el inmueble en régimen de multipropiedad tiene sólo veinte apartamentos, y cada apartamento está fraccionado cronológicamente en diecinueve períodos —cifra frecuente—, y sólo una quinta parte de las cuotas tiene algún grava-

men, en un mismo folio del Registro existirían cuatrocientas cincuenta y seis inscripciones vigentes.

Si la solución de triple folio se inspiró, en un principio, en el sistema de inscripción de las comunidades de aguas privadas (art. 66 RH: «cada copartícipe o comunero podrá inscribir a su nombre como finca independiente... la cuota o cuotas que le correspondan»), ha encontrado apoyo, más recientemente en el sistema de inscripción de las comunidades de garajes (según el art. 68 del mismo Reglamento, reformado en 1982, «la inscripción de la transmisión de cuota indivisa... podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota»), supuesto indudablemente más próximo a la multipropiedad que las aguas privadas. Precisamente en este artículo reglamentario —y₃ en concreto, en su párrafo 2.º— se ha basado la Dirección General de los Registros para declarar, en una de las últimas Resoluciones, la de 15 de diciembre de 1987 (Subdir. del N. y de los R.) que puede por sí mismo el Registrador, si lo considera necesario para la mayor claridad de los asuntos, abrir nuevos folios cuando el folio matriz pudiera resultar excesivamente recargado, aún en el caso de que el presentante manifieste su voluntad contraria. No es necesario destacar la aplicabilidad de esta doctrina a la inscripción de la multipropiedad.

III. En la ponencia sobre multipropiedad que desarrollé en el Seminario del INEJ —luego publicada en la *Revista de Derecho Registral*— expuse el régimen de la nueva figura en los Ordenamientos francés, italiano, suizo, portugués y estadounidense, y esboqué los criterios mantenidos en la doctrina española, que ahora trataré de ampliar. Desde entonces —1983— hasta hoy se han publicado tres nuevas regulaciones de la multipropiedad: la francesa, la griega y la argentina. La diversidad de soluciones adoptadas por las respectivas leyes y la proximidad de su aprobación —tanto la Ley francesa como la griega son del año 1986; la Ley argentina es de 1987— hacen especialmente interesante una breve incursión en su contenido. Cada una de ellas brinda, además, una lección distinta como experiencia legislativa.

Aunque la opinión de los autores franceses venía siendo ya mayoritariamente favorable a la configuración real de la multipropiedad —hecho al que no era ajeno el prestigio doctrinal del *doyen* CARBONNIER—, lo cierto es que el legislador ha optado por la solución societaria. Las fuerzas económicas afectadas han frustrado —como pone de relieve FRÉDÉRIC ZENATI— la que podía haber sido la solución técnica más adecuada. Dos rasgos de la nueva construcción francesa, que pone de relieve el mismo autor, revelan la inadecuación de la verdadera naturaleza de la figura a la fórmula adoptada: el promotor quiere constituir

exclusivamente un hotel; por otra parte, los socios carecen en absoluto de *affectio societatis*.

Aparte de otros rasgos de mayor detalle, la nueva regulación francesa de la multipropiedad presenta cuatro principales características: en primer lugar, excluye expresamente la atribución en propiedad. Al establecer el objeto social, el artículo 1.º afirma —en términos negativos, extraño modo de producirse un precepto que encabeza la regulación de una materia— que no se atribuye a los socios ni propiedad ni ningún otro derecho de naturaleza real. Si la multipropiedad no fuese, por su misma naturaleza, una figura de carácter real, el legislador no se hubiera visto obligado a excluir expresamente ese contenido natural. Pero es más, el artículo 33 obliga a que todo documento que consigne la adquisición de participaciones o acciones deberá reflejar claramente que tal adquisición confiere solamente la cualidad de socio y no la de propietario del inmueble. En segundo lugar, de la regulación francesa resulta que existe una empresa hotelera encubierta bajo la fórmula societaria de la multipropiedad; como advierte F. ZENATI, el párrafo 3.º del artículo 1.º, al señalar que el objeto «puede extenderse a la prestación de servicios, al funcionamiento de los equipamientos colectivos necesarios para la vivienda o el inmueble, y de aquellos que están directamente unidos al mismo conforme a su destino», está sugiriendo que la sociedad de multipropiedad ha de ser una sociedad hotelera. Y añade ese autor: «La hipótesis de una sociedad que se adormezca después de haber repartido el disfrute de los locales entre los asociados queda excluida; desnaturalizaría la institución, que no se ha querido que sea una simple técnica de promoción inmobiliaria». La tercera característica de la regulación francesa reside en el establecimiento de un título constitutivo de propiedad horizontal, sin propiedad horizontal: el *état descriptif de division* es un documento típico de la propiedad horizontal; aquí no existe propiedad horizontal —al menos en principio, porque pueden coexistir, como prevé el artículo 17— y, sin embargo, se prevé y ordena en todo caso la elaboración de un título constitutivo que delimite los elementos comunes y los privativos (art. 8) —términos que en la multipropiedad societaria no pueden emplearse con rigor—. Es un exponente más del desajuste entre la realidad y una normativa que trata inadecuadamente de abarcarla.

El último rasgo de la construcción jurídica de la multipropiedad levantada por el legislador francés es la ausencia de seguridad jurídica. La suscripción o cesión de participaciones o acciones puede hacerse en documento privado o notarial (art. 20). La multipropiedad societaria queda, naturalmente, al margen del Registro, incluso existiendo, como hemos visto, un documento que individualiza elementos comunes y ele-

mentos privativos de carácter inmobiliario y que, empleado en su función propia, podría acceder al *Bureau des hypothèques*.

La Ley griega de 14 de octubre de 1986 no ha estructurado en realidad una figura nueva. Se trata del arrendamiento clásico, al que se delimita el ámbito y se tipifica con dos límites temporales: el del período de disfrute y el de duración del contrato. La regulación es insuficiente —nueve breves artículos—, lo que se trata de subsanar con la previsión de un reglamento de desarrollo, y profundamente intervencionista. El artículo primero define el contrato de multipropiedad como aquel por el cual «el arrendador asume la responsabilidad de poner a disposición del arrendatario, cada año y durante el período convenido, la utilización de una vivienda de uso turístico, y de prestar los servicios conexos durante el período determinado en el contrato, quedando obligado el arrendatario a satisfacerle el precio convenido para el arrendamiento». Sólo pueden constituir objeto de multipropiedad las unidades hoteleras y las instalaciones turísticas, calificadas como tales por el Organismo Helénico de Turismo. La multipropiedad sólo puede convenirse por un período de tiempo que esté comprendido entre los cinco y los sesenta años.

Junto a la preocupación por la seguridad —«la multipropiedad se constituirá mediante documento notarial y se presentará inmediatamente a inscripción» (art. 1, 2)—, el legislador griego pone de manifiesto su preocupación por el control de la inversión: «si el arrendatario reside de manera permanente en el extranjero, o si tiene su domicilio en él, el precio del arrendamiento deberá convenirse en divisas, que serán obligatoriamente transferidas al Banco de Grecia en el plazo de un mes a contar desde su percepción».

El propio título de la reciente Ley argentina del *derecho real de multipropiedad* revela una concepción de la figura muy distinta a las anteriores. Argentina comparte con Francia, México y Estados Unidos la incertidumbre que rodea el origen de la multipropiedad. Una larga experiencia avala, pues, al legislador argentino cuando afirma en la exposición de motivos de la nueva ley que «al analizar el posible encuadramiento de la multipropiedad dentro del campo de los derechos personales, nos encontramos con las inseguridades, restricciones e incertidumbres que implican el disfrutar de una cosa por el permiso de otros sujetos, y no por la relación directa e inmediata con la cosa». «Regularla conforme a alguna de las modalidades que nos presenta esta nueva actividad comercial denominada empresarialmente «tiempo compartido» —añade más adelante—, no sólo implicaría dejar de captar su esencia, sino también desnaturalizar la realidad material, percibiendo en forma incompleta la realidad jurídica».

Guiada por esas ideas generales, la nueva ley configura la multipro-

propiedad con las siguientes líneas: 1.º *Limitación de su objeto a la propiedad horizontal*. Según el artículo primero, «el derecho real de multipropiedad tiene por objeto un inmueble edificado con unidades habitacionales exclusivas equipadas, y su terreno, incluyendo partes, elementos, lugares y servicios comunes». 2.º *Exigencia de escritura pública e inscripción registral*, tanto para el título constitutivo de la multipropiedad como para la transmisión de las cuotas de los multipropietarios. Se impone, como técnica de registración, la pluralidad de folios: «las cuotas partes indivisas... recibirán registralmente, en su respectivo folio, la consideración de finca independiente» (art. 8). 3.º *Personificación de la comunidad de multipropietarios* (que la ley denomina *multiconsorcio*). Los multipropietarios responden con carácter subsidiario, respecto del patrimonio de esa persona jurídica, por las deudas de ésta (art. 20). 4.º *Creación de un órgano de control de la administración*. Se trata del consejo de multipropietarios, que puede desdoblarse en un comité ejecutivo, e íntegra con el administrador y la asamblea la estructura orgánica de la multipropiedad. 5.º *Extinción del régimen de multipropiedad por desafección* (mediante acuerdo unánime) o *destrucción* (pudiendo la mayoría acordar la reconstrucción y consiguiente rehabilitación del régimen especial de multipropiedad).

Por el particular interés que tiene, en toda regulación legal de la multipropiedad, la configuración de los órganos —si escritura y registro dotan de seguridad a la adquisición de los derechos, una adecuada estructura orgánica dota de seguridad al ejercicio fáctico de esos derechos—, quisiera hacer una breve referencia a la solución argentina. En ella, el administrador —que puede ser persona física o jurídica— tiene carácter de mandatario y «deberá en cada caso acreditar solvencia moral, técnica, profesional y patrimonial; esto último mediante un seguro de caución o garantía real a favor y satisfacción del multiconsorcio» (art. 23). El consejo está constituido por un número reducido de multipropietarios; para su designación se tendrá en cuenta su mayor proximidad domiciliaría con referencia al inmueble. El consejo puede nombrar, para mayor efectividad de su función, un comité ejecutivo. Si no de la naturaleza misma de la multipropiedad, sí de su aplicación práctica, deriva una exigencia que ha de ser afrontada por el legislador: la necesidad de controlar a los administradores. Por razón de su habitual alejamiento, los multipropietarios no pueden realizar por sí mismos esa tarea; esta es una de las diferencias prácticas que existen entre propiedad horizontal y multipropiedad, y este es el origen del órgano de control, llámese consejo de administración (como en la regulación argentina) o consejo de vigilancia (como en la nueva ley francesa).

TV. La historia de la multipropiedad en España alcanza ya el cuarto

de siglo: hay testimonios de Notarios y Registradores que así lo confirman. Uno de los más interesantes —que es también una seria investigación doctrinal— es el de LUCAS FERNÁNDEZ; está en su libro *Relaciones asociativas no societarias en la agricultura española*, publicado en el año 1966. Es significativo que, después de analizar los rasgos de la «propiedad por turnos» con gran precisión —sus razonamientos sobre el régimen de los períodos y la técnica de registración los ha confirmado la doctrina más reciente tras una larga práctica de multipropiedad— y siendo el objeto de la obra las relaciones asociativas y no las jurídico-reales, el autor insiste en que «la figura... debe seguir enmarcada en el ámbito de la copropiedad».

Pero ha sido en esta década en la que los autores han centrado su atención en la figura, cuando ésta acampaba ya en las costas y las montañas de nuestro territorio, perdida la inocencia de la primera juventud y empezando a desviarse por las dudosas compañías. ¿Cuál ha de ser el recto camino por el que ha de andar la aún corregible multipropiedad?, se han preguntado los autores, a la vista de algunos pasos mal dados. Y no se ha llegado a acuerdo sobre su naturaleza jurídica; sobre la verdadera naturaleza —no los disfraces circunstanciales—, la que deriva de su intrínseca realidad, la que el legislador ha de auscultar cuidadosamente para acertar en el tratamiento.

La primera diferencia ha surgido en la más simple sistematización de las relaciones patrimoniales. Ningún autor ha afirmado, sin embargo —y esto quisiera resaltarlo—, que la multipropiedad sea, contemplada su naturaleza, una relación de carácter personal. Las dudas recaen sobre su concreta configuración en el campo de los derechos reales y su admisibilidad en el ámbito obligacional —concretamente en el cauce societario—.

Al margen de la reciente literatura monográfica, dos tratadistas hicieron interesantes puntualizaciones sobre la multipropiedad. Para LACRUZ se trata de una «propiedad periódica» —que estudia fuera de la comunidad—, supuesto en que, según este autor, «concurren varios titulares de derechos heterogéneos sobre una finca», teniendo cada uno de ellos «un derecho independiente y diverso». Para el profesor LACRUZ, el objeto directo de la multipropiedad es el tiempo: «se venden períodos de tiempo en propiedad perpetua». Los titulares de estos períodos no se integran en una comunidad: «la posibilidad de una pluralidad de dominios, uno solo en cada época, como cuestión de principio me parece indudable».

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, aunque la estudia bajo el epígrafe «otros tipos de comunidad» —distintos de la romana—, configura lo que él llama «propiedad por períodos» como propiedad plena, circunscrita en

el tiempo, como se desprende de su afirmación de que en la propiedad por períodos se trata de «dueños de pisos o locales, cada uno en exclusiva, según los meses del año». Cita como *formas especiales* de esta figura las contempladas en los artículos 91 y 93 de la Compilación de Galicia.

En los artículos y monografías aparecidos en los últimos años se mantienen tres configuraciones de la multipropiedad: como derecho pleno, como comunidad y como derecho limitado.

En la primera configuración se enmarca la tesis de la propiedad dividida. Para ROCA GUILLAMÓN «... la multipropiedad podría encajar con bastante exactitud dentro del esquema de la vieja propiedad dividida». «Se trataría más bien —añade— de una propiedad dividida por tiempo de utilización o periódica, posibilidad que, en principio, no parece ofrecer obstáculo alguno en cuanto a su admisibilidad». Pero, si, como advierte el mismo autor, «lo que caracteriza a la propiedad dividida es la existencia de una auténtica situación de *pro diviso*, es decir, la presencia de varias titularidades distintas sobre un mismo objeto mediató..., pero cada una de las titularidades recae sobre su propio objeto inmediato —los distintos aprovechamientos de la cosa—» (y reitera que las titularidades han de ser *cualitativamente desiguales*), no resulta claro que dándose en la multipropiedad una «conurrencia de varios derechos cualitativamente iguales sobre una misma cosa», como el propio ROCA afirma, pueda insistirse en que se trate de una propiedad dividida. La sustitución de los distintos *aprovechamientos materiales*, en el caso de la multipropiedad, por la *atribución de periodos de tiempo para el disfrute*, introduce, a mi entender, una notable alteración que desnaturaliza la institución tradicional de la propiedad dividida.

Una posición semejante mantienen X. O'CALLAGHAN, que concibe la multipropiedad como derecho de propiedad con múltiples sujetos, cuyo poder se concreta al tiempo correspondiente a su turno —calificándola también como comunidad *pro diviso*—, y M. ALVAREZ ARZA y L. ALLENDEsALAZAR, que siguen explícitamente a ROCA. Estas tesis proceden, a mi juicio, de una apreciación excesiva, de un lado, y del reconocimiento de obstáculos insalvables en la comunidad indivisa, de otro.

La apreciación que, a mi juicio, es excesiva, la formulan con claridad M. ALVAREZ y L. ALLENDEsALAZAR: «la especialidad con que aparece revestida la multipropiedad— la que la distingue y aparta de la propiedad y copropiedad ordinarias— proviene del papel preponderante que en su funcionamiento desempeña la noción de tiempo». ¿No se valora jurídicamente en exceso esta «preponderancia» del tiempo en la figura de la multipropiedad, hasta el punto de considerar que determina un fraccionamiento de la propiedad, e impide que los cotitulares puedan integrar una comunidad ordinaria —indivisa— y sólo puedan constituir

una comunidad *pro diviso*? El tiempo puede medir la duración de los derechos o de su ejercicio, pero nunca constituir su objeto. Si cabe una comunidad *pro indiviso* con pacto de uso turnario —como reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1965, y no vacila en admitir la doctrina— no se ve la razón de que la multipropiedad, que simplemente refuerza la vinculación del turno al período—impidiendo su alteración con base en el artículo 398 del Código Civil— no pueda ser también una comunidad *pro indiviso* y deba calificarse de *pro diviso*.

Esta sobrevaloración del tiempo tiene su máxima manifestación en la tesis de la propiedad cuatridimensional mantenida por A. LEYVA. Sostiene este autor que la multipropiedad «está integrada por derechos independientes, sin vínculo jurídico entre los multipropietarios, quienes se suceden cíclicamente en el disfrute del inmueble». Y mantiene que cada multipropietario «tiene un derecho de propiedad sobre una cosa distinta». «El multipropietario —escribe en otro lugar— no puede ocupar el inmueble otros turnos semanales, no porque se haya obligado a respetar el disfrute alternativo, sino porque los otros días del año el apartamento es objeto de propiedad de otros». A mi juicio, esta afirmación no es exacta: el objeto del derecho de los multipropietarios es el mismo. Esta afirmación pide, evidentemente, principio, y este principio es el clásico —y vigente en nuestro sistema— *duorum in solidum dominium esse non posse*. La concurrencia de derechos cualitativamente iguales (iguales en su contenido, iguales en su extensión objetiva) —aunque sean cuantitativamente desiguales— implica una comunidad. Es más, la divergencia cuantitativa no introduce particularidad alguna en la naturaleza de la multipropiedad; como pone de relieve BELTRÁN DE HEREDIA, la limitación recíproca de los derechos en comunidad implica por fuerza que éstos sean diversos cuantitativamente.

Los obstáculos insalvables que se encuentran en el régimen de la comunidad *pro indiviso* para encajar en ella la figura de la multipropiedad son la divisibilidad forzosa (art. 400 CC) y el retracto de comuneros (art. 1.522).

X. O'CALLAGHAN afirma, sin ambages, y bajo el epígrafe «Error de la doctrina», que «todos los autores que han estudiado la multipropiedad han chocado con la posibilidad de división», y, en concreto, algunos autores «reconocen como inevitable la acción de división del artículo 400». Si no hubiera citado expresamente como víctima de este error al autor de estas páginas, no recordaría que lo he escrito, en el artículo que también cita, es lo contrario: que en base al principio de autonomía de la voluntad del Derecho patrimonial cabe configurar una comunidad

estable, arbitrar unos criterios rectores de la comunidad distintos de los que estructuran la comunidad romana.

La posibilidad de eliminar la acción de división —más allá del plazo del artículo 400, es decir, de manera definitiva— en la comunidad romana, se ha defendido desde dos vías: la interpretación del artículo 401, párrafo 1.º, en el sentido de que la inservibilidad de la cosa, una vez dividida, impide tanto la división material como la económica —argumento básico de PELAYO HORE, CASADO PALLARES y BRIOSO ESCOBAR—; y la autonomía de la voluntad del artículo 392, párrafo 2.º —argumento de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1983, muy acertada en su doctrina, pero no en este fundamento que señala a la acción de división, a mi entender; el artículo 400 se antepone, por su carácter imperativo, a la autonomía que permite el párrafo 2.º del artículo 392—. No obstante, es mayoritario en la doctrina el criterio contrario, que entiende el supuesto del párrafo 1.º del artículo 401 como una modalidad del 404, y, por tanto, somete tanto la indivisibilidad como la inservibilidad a la regla de la división económica de la cosa.

Para superar este grave obstáculo a la estabilidad que requiere la situación de multipropiedad, SÁNCHEZ MARÍN y MARTÍNEZ CASTO amparan esta figura en el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, según la cual «la acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario *pro indiviso* sobre un piso o local determinado circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios». Para los citados autores, «el espíritu de esta norma encaja perfectamente en la situación que estamos contemplando, ya que en la propiedad por cuotas la indivisión se establece de intento para el servicio o utilidad común de todos los copropietarios, si bien en espacios de tiempo diferentes». Pero, como ya puso de relieve LUCAS FERNÁNDEZ, esta «proindivisión establecida de intento» a que se refiere el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal se refiere al servicio o utilidad de todos los propietarios, es decir, de todos los propietarios del edificio, no del piso. POVEDA DÍAZ ha puesto de relieve que el elemento procomunal es un elemento común, y, por tanto, aunque puede ser de uso o servicio total o parcial, sus titulares son todos los partícipes en la propiedad horizontal.

Pero el hecho de que el Código Civil no regule una comunidad estable —lo que es, por lo demás, lógico, porque el Código aglutina en la regulación de la comunidad tres corrientes individualistas: la romana, la decimonónica y la francesa revolucionaria— no significa que la comunidad estable no sea, en muchos casos, socialmente necesaria,

y que todas las comunidades —como advertía PELA YO HORE—hayan de ser medidas con el mismo rasero de prevención y desconfianza. Diversas leyes especiales han reconocido la necesidad de configurar comunidades estables, como los elementos comunes de la propiedad horizontal, las comunidades de aguas o los montes vecinales en mano común. También las Compilaciones forales regulan comunidades indivisibles —por su naturaleza o por pacto—, como las pertenencias comunes, las corralizas, la comunidad en mancomún o la comunidad facera del Derecho navarro, y el muíño de herdeiros o el torna a torna del Derecho gallego.

La posibilidad de crear, en nuestro Ordenamiento, comunidades estables no creo que pueda derivarse de la autonomía de la voluntad que permite el párrafo 2.º del artículo 392 del Código Civil —a esta libertad se anteponen las normas imperativas de la regulación legal—; tampoco de la autonomía de la voluntad para crear derechos reales atípicos —como ha escrito el profesor Díez-Picazo, «el poder individual de creación de derechos reales atípicos sólo puede tener por objeto los derechos reales sobre cosas ajenas. El derecho real pleno, el dominio, no admite formas atípicas»—, sino que tiene su base en el principio, más general, de autonomía de la voluntad del Derecho patrimonial: aquí se trata de establecer unos criterios rectores de la comunidad, distintos de los que estructuran la comunidad romana.

J. M. MIQUEL ha demostrado que la inexistencia de acción de división en la multipropiedad puede fundarse en el propio Código Civil: o, más exactamente, que del Código no puede deducirse la necesaria divisibilidad de la multipropiedad. Denunciando el tópico de que para el legislador la comunidad sea una situación indeseable, ha puesto de relieve que si bien el Código «asume que la comunidad presenta inconvenientes y que los copartícipes deben poder salir en cualquier momento de ella obteniendo una parte de la cosa o su valor», ello no significa que el Código «repruebe la comunidad y por eso favorezca su desaparición». Como indica MTOUEL, muy expresivamente, el Código no dice «la comunidad es mala, acabemos con ella», sino que piensa «la comunidad suele tener inconvenientes, ofrezcamos remedio a los condueños mediante esta acción». De este modo la multipropiedad, «que es una figura que obtiene aceptación en la realidad social», puede considerarse una comunidad sin acción de división.

La existencia del retracto de comuneros no es un obstáculo real a la configuración de la multipropiedad como comunidad *pro indiviso*. Es frecuente que los estatutos lo acepten y regulen con detalle, previendo incluso un derecho de tanteo. Los autores mantienen, respecto del retracto, un criterio distinto que respecto de la acción de división: no considerando que la naturaleza de la multipropiedad excluya por sí mis-

ma el retracto (MIQUEL, O'CALLAGHAN). El distinto fundamento del retracto de comuneros respecto de otros retractos —como el enfitéutico o el arrendando —permite en todo caso, como ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros (en la Resolución, antes citada, de 18 de mayo de 1983), la renuncia al mismo.

No hay, pues, obstáculos para considerar que la multipropiedad es una comunidad ordinaria —*pro indiviso*—, de carácter estable; es decir, una comunidad funcional. Las diferencias fundamentales entre comunidad incidental y funcional residen en su *origen*, que es normalmente involuntario en la primera y siempre voluntario en la segunda; en su *duración*, que es transitoria y circunstancial en la comunidad incidental, mientras que es permanente y estable en la funcional; en sus *fin*es, pues si la primera no se orienta a un fin o destino común de los partícipes, la segunda persigue un destino común; en la *organización*, ausente en la incidental y ordinariamente estructurada en la funcional. Cabe entender que esta comunidad voluntaria, estable, finalista y organizada tiene encaje en nuestro sistema jurídico por la autonomía patrimonial que se reconoce en el ámbito del Derecho patrimonial —como se ha sostenido en páginas precedentes— o la autonomía patrimonial que permite el artículo 392, 2, del Código Civil —si se entiende, con J. M. MIQUEL, que ese cuerpo legal no excluye tales comunidades cuando sean económicamente eficientes—.

El rasgo más típico de esta comunidad funcional que es la multipropiedad reside en la vinculación entre cada cuota y el período de uso que le corresponde. Pero es necesario hacer en este punto una diferenciación básica. La posibilidad de que el uso de la cosa común se realice *por turnos* tiene ya un secular reconocimiento doctrinal y legal. Como indica J. BELTRÁN DE HEREDIA, el sistema de uso por turnos fue previsto por ULPIANO, recogido por el Código general de Prusia y admitido por nuestro Tribunal Supremo, que en Sentencia de 16 de marzo de 1965 afirmó con frases que se adecúa con notable precisión a la multipropiedad que «en algunos supuestos es absolutamente indispensable para poder permitir la convivencia de varios derechos iguales en cuanto a calidad, aunque pueden diferir en la proporción cuantitativa, sobre el mismo objeto». Sin embargo, en la multipropiedad lo que existe es una *vinculación institucional* entre el turno y la comunidad, o, lo que es igual, entre el período y la cuota, mientras que en las comunidades ordinarias con simple pacto de uso por turnos sólo existe una *vinculación instrumental*; en estos últimos casos no se sujeta el bien al *régimen de multipropiedad* —a través del correspondiente negocio o título constitutivo—, sino que se acuerda, dentro del límite temporal del párrafo 2.º del artículo 400 del Código Civil, que el uso de la cosa común se haga

por el medio o instrumento del turno. De esta decisiva distinción se deducen, entre otras, estas tres consecuencias fundamentales:

La primera supone que en la multipropiedad no cabe alteración de los períodos de uso asignados a cada cuota más que por acuerdo unánime de todos los multipropietarios o comuneros. No sucede lo mismo en las simples comunidades con pacto de uso por turnos, en que los acuerdos sobre el uso, por ser una cuestión de mera administración, pueden adoptarse por mayoría. Como pone de relieve MENCHÉN, «tanto si el convenio se adoptó por mayoría como si se tomó por unanimidad y no se acuerda expresamente la necesidad de la misma unanimidad para su modificación, estaremos, al variarlo, ante un acto de administración que, a falta de pacto, expreso, repetimos, se regulará por el artículo 398 del Código Civil». Esta consecuencia que examinamos ha sido advertida también en la doctrina italiana; escribe PELO si que «en la comunidad, el uso por turnos de los bienes es sólo uno de los posibles y reversibles modos de ejercicio del derecho, que puede cesar al arbitrio de la mayoría y que en todo caso está destinado a desaparecer con la disolución de la comunidad. En la multipropiedad, sin embargo, la utilización exclusiva de los bienes por períodos alternos constituye un aspecto esencial e indefectible de la institución».

La segunda consecuencia implica que en la multipropiedad *no* cabe extralimitación en el uso, cuando no ejercita su derecho el que puede ocupar la vivienda durante el período siguiente. Sin embargo, en la comunidad ordinaria con pacto de uso por turnos «la extralimitación es válida, siempre que no perjudique a los demás; la solución no puede ser otra, teniendo en cuenta la naturaleza del derecho de cada uno y la tendencia individualista, autónoma, que es básica en toda esta materia».

La tercera consecuencia es que, existiendo en la multipropiedad una vinculación institucional entre cada cuota y el período de uso que le corresponde, la inscripción registra! de aquélla debe incluir también la expresión de éste. Debe tenerse en cuenta que en la multipropiedad el sistema de uso por turnos no es un pacto personal, como podría serlo, sin embargo, en la simple comunidad ordinaria, en que se acuerda, como uno de los posibles medios de uso, el turno entre los comuneros; en aquel supuesto es un elemento estructural de la institución. Cabría oponer la idea —que no comparto— de que sólo puede hablarse de vinculación institucional entre cuotas y períodos cuando la regulación positiva reconozca la institución de la multipropiedad; pero, aún aceptándola, podría hacerse constar hoy el turno en el Registro de la Propiedad por la vía—apuntada por ROCA GUILLAMÓN— del artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que permite la inscripción «de cualquier acto contrato de trascendencia real que... modifique, desde luego..., alguna de las facul-

tades del dominio», o, si la multipropiedad está integrada en un inmueble en régimen de propiedad horizontal, incluyendo los estatutos de aquélla en los de ésta, pues se trata, en definitiva, de disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso y destino del edificio y sus diferentes pisos o locales» (art. 5 LPH).

Se han propuesto también configuraciones de la multipropiedad como derecho real limitado: servidumbre discontinua de carácter personal (SÁNCHEZ MARÍN y MARTÍNEZ CASTO) o habitación (como lo hace la ley portuguesa), ambas con el inconveniente de la intransmisibilidad del derecho. Tanto estas como otras fórmulas más artificiosas y distantes de la realidad —servidumbre predial voluntaria y recíproca, censo consignativo o reservativo— no responden a la aspiración de plenitud de derecho que caracteriza al multipropietario.

Aunque ningún autor ha sostenido que la multipropiedad sea una figura que, por su naturaleza, deba desarrollarse en el ámbito societario, se ha planteado con insistencia la posibilidad y licitud de obtener un resultado semejante—uso periódico— por la vía de que, siendo una sociedad la titular de un inmueble, tengan los socios, vinculado a la titularidad de una acción o participación, el derecho a utilizar ese inmueble. Este planteamiento revela que no se trata de buscar al derecho mismo del multipropietario un cauce alternativo de configuración jurídica —esto nunca es posible en el campo del Derecho, en que cada figura y cada institución produce efectos distintos—, sino de encontrar otra fórmula por la cual alguna manifestación determinada de aquel derecho —concretamente, la utilización del inmueble, y ninguna más: ni la facultad de hacer alguna alteración en el apartamento, como acto de administración, ni la de gravar —hipotecar— su derecho, ni la de enajenarlo o transmitirlo por causa de muerte, ni utilizar los mecanismos de seguridad preventiva o judicial que pudieran proteger el objeto de su derecho— pueda llevarse a la práctica. Reducida así a su alcance real la polémica en torno a la llamada multipropiedad societaria, vamos a ver los obstáculos que se oponen a esta fórmula que tan estrechamente reduce la situación jurídica del multipropietario. Dejamos a un lado los casos, frecuentes, en que la oferta del promotor se refiera a un derecho real y su única prestación consista en facilitar un uso de carácter personal; este primer obstáculo debe resolverse en el ámbito del Código Penal o de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

El primer efecto que produce la llamada «fórmula societaria» es una *mobilización* de derechos inmobiliarios. Se ignora con ello la radical diversidad del régimen jurídico de los derechos según que las cosas sobre las que recaigan sean muebles o inmuebles. Como ha escrito DÍEZ-

PICAZO, «la propiedad mobiliaria y la inmobiliaria son dos instituciones profundamente diversas, con muy escasos puntos de contacto entre sí».

Una consecuencia de este primer efecto es que la «fórmula societaria» elude el estatuto jurídico internacional de los inmuebles. **Como** ha puesto de relieve con gran acierto I. LORA-TAMAYO, la *lex rei sitae* es aplicable «no sólo a los derechos reales que recaen sobre la cosa inmueble, sino también a todos aquellos que aunque se califiquen de personales atribuyen a su titular la posesión de la cosa, como resulta no sólo de la dicción literal del número 1 del artículo 10 del Código Civil, sino de su *ratio* y del principio de soberanía que inspira esta norma». En efecto: el citado artículo del Código somete a la «ley del lugar donde se hallen» los inmuebles, no sólo los derechos reales que recaigan sobre los mismos, sino también los derechos personales (*ubi lex non distinguit...*) e incluso un fenómeno de tan variable naturaleza —jurídica, fáctica— como la posesión.

Otra consecuencia de esta *mobilización* de derechos inmobiliarios supone que, de incorporarse, como es frecuente, tales derechos a títulos negociables, se está permitiendo un régimen de transmisión —endoso, tradición— que es distinto al que les corresponde por razón de su naturaleza.

Un nueva consecuencia de esta *mobilización* de derechos inmobiliarios la ha puesto de relieve M. DE LA CÁMARA: no resulta admisible incorporar a una acción, como derecho específico, el de utilizar con carácter exclusivo un bien social. «Aunque el artículo 39 de la Ley de Sociedades Anónimas dice que los derechos que enumera (derecho a los beneficios, al voto, de suscripción preferente y a la cuota de liquidación) constituyen solamente un mínimo, lo que no excluiría, por tanto, que el accionista pudiese ostentar otros, si éstos le son reconocidos en los estatutos, el legislador ha pensado, sin duda, que el accionista, mientras la sociedad no se disuelve, no es titular de *ningún derecho directo* sobre los bienes que componen el patrimonio social, y, en último término, presupone que el derecho de cada socio se concreta a una parte alícuota de ese patrimonio, sin que quepa referirlo a bienes determinados». En esta misma línea ha escrito M. CONFORTINI que «es una derogación al principio de la inutilizabilidad de las cosas pertenecientes a la sociedad por parte del socio, la previsión de atribución a cada multipropietario del derecho a disfrutar de modo pleno y exclusivo de una fracción espacio-temporal del complejo inmobiliario perteneciente a la sociedad».

Un segundo efecto de la «fórmula societaria» reside en el necesario sometimiento y de lo socios-multipropietarios a los actos jurídicos internos y externos de la sociedad, así como a las vicisitudes que ésta experimenta en su esfera patrimonial. Entre los primeros hay que destacar

el acuerdo de modificación de estatutos sociales por el que se altera el objeto social (sobre el que ha alertado). M. DE LA CUESTA). A este acuerdo habría que añadir el de enajenar o gravar algún apartamento, para lo que no sería necesario el consentimiento de los socios-multipropietarios afectados. Con el agravante de que, como ha puesto de relieve DE LA CÁMARA, no resultaría fácil restringir en los estatutos las facultades de los administradores, y menos los de la junta general. Pero otros muchos actos y vicisitudes de la sociedad afectarían a los multipropietarios, hasta el límite de privarles de su derecho: deudas sociales, responsabilidades civiles, penales y fiscales, situaciones de insolvencia.

Un tercer efecto de la «fórmula societaria» es la ausencia de seguridad jurídica que supone para los derechos de los multipropietarios. La falta de intervención notarial —en sus diversas vertientes de asesoramiento, calificación de legalidad y dación de fe— y de inscripción registral —con su intensa eficacia de legitimación y fe pública— implica ausencia de seguridad jurídica. ¿Puede el Estado desentenderse de esta seguridad, cuando el Ordenamiento la eleva a valor constitucional, y proclama su garantía (art. 9, 3)? A mi juicio, es suficiente esta declaración constitucional para excluir de nuestro sistema la llamada seguridad económica —el seguro de títulos—, que no garantiza la adquisición de los derechos, sino sólo su equivalente económico. Y siendo una relación jurídica susceptible de ser asegurada jurídicamente, debe el Estado impedir un grado inferior de protección como es la mera seguridad económica.

Existe un último efecto, múltiple en sus manifestaciones, que consiste en la disfunción que sufre la sociedad multipropietaria: aunque propietaria formal, actúa como gestora (PINOL); el fin práctico perseguido por el socio no es adquirir participaciones de la sociedad, sino disfrutar de un inmueble; el precio que paga no es contraprestación de acciones, sino de un derecho de disfrute (CONFORTINI); la contraposición entre la sociedad y los socios se manifiesta en numerosas situaciones: así, cuando se han distribuido plenamente los bienes, y no cabría desarrollar una actividad útil repartible, comienza una segunda fase lucrativa de la sociedad, que implica numerosos y gravosos pagos para los multipropietarios...

La Comisión encargada en el Ministerio de justicia de estudiar los problemas que plantea la multipropiedad y de elaborar un texto articulado que pueda servir de base para una regulación de la figura está próxima a culminar la tarea que le fue confiada.

En reconocimiento de los méritos de quienes han integrado la ponencia restringida —redactora material del articulado— hay que destacar que el trabajo desarrollado ha sido largo e intenso. Se han tenido en

cuenta los múltiples intereses legítimos que intervienen en la compleja figura de la multipropiedad. Se ha estudiado la legislación extranjera que en los últimos años se ha promulgado sobre ella. Se ha valorado también la realidad diaria, percibida desde los despachos profesionales. Se han contrastado estatutos y reglamentos y se han tratado de imaginar problemas y colisiones de intereses no reflejados en ellos. Se ha velado, por último, por el respeto a los principios del sistema jurídico español.

Los criterios generales que se recogen en el texto elaborado por la Comisión son fundamentalmente los siguientes;

1. Se circunscribe el ámbito de la multipropiedad a las fincas urbanas edificadas. La distinta problemática de las fincas rústicas y urbanas y el régimen peculiar de las construcciones, unido a los datos que aporta la realidad social, han determinado esta concreción del ámbito.

2. Se configura el derecho del multipropietario como cuota dominical y se proclama el carácter imperativo de la ley. Ello sin perjuicio de lo pactado libremente por los multipropietarios en el título constitutivo, con vistas a configurar el contenido de los derechos, y con referencia al uso y destino de la finca, a los gastos, cuotas, cargas, conservación, administración y gobierno de la misma, y a la extinción de su régimen especial.

3. Se fija una duración mínima de los períodos. El establecimiento de una duración inferior a la permitida desnaturalizará la figura: se considerará «explotación hotelera» y habrá de regirse por las disposiciones específicas de esta materia.

4. El régimen de multipropiedad deberá constar necesariamente en el Registro de la Propiedad. Esta disposición viene exigida por dos consideraciones básicas: con excepción del tiempo de vigencia del período en uso, el resto del tiempo aparece el derecho del multipropietario como un derecho sin contacto posesorio, que es precisamente este el tipo de derechos más necesitado de protección registra!; por otra parte, la necesidad de conocer hasta el detalle el régimen de la multipropiedad para acceder al mismo, aconsejan no consagrar un simple principio de oponibilidad de estatutos inscritos e inoponibilidad de no inscritos. Por otra parte, la necesidad de inscripción registra! —previo otorgamiento de escritura pública—TM se establece también para toda transmisión de cuotas o participaciones.

5. Se considera esencial el título constitutivo como creador y configurador de la multipropiedad, sin perjuicio de la eficacia atribuida a la inscripción registra!. Su contenido necesario se circunscribe a la descripción del inmueble o fracciones del mismo que constituyan su objeto, el número de cuotas en que se dividan, los períodos de posesión y uti-

lización que se atribuyan al titular de cada cuota, los pactos orgánicos permitidos y los estatutos.

6. Se establece la indivisibilidad de las cuotas. En caso de que se constituya una comunidad sobre ellas, un solo comunero podrá ejercer los derechos derivados de la cuota global, y todos responderán solidariamente, frente a los demás multipropietarios, de las obligaciones asumidas como partícipes de la multipropiedad. Se reconoce y regula el derecho a constituir usufructos sobre las cuotas y a ceder a tercero el uso y a enajenar la cuota, excluyéndose para este caso el derecho de retracto.

7. Se crea un libro de comuneros, a cargo del administrador, en el que deben consignarse las circunstancias personales de cada copartípe. En las transmisiones y constituciones de derechos reales se consignarán igualmente las circunstancias de los adquirentes. La comunidad sólo reconocerá como comuneros o partícipes a aquellos que aparezcan como tales en el libro, y las notificaciones o requerimientos que deban hacerse se notificarán en el domicilio que aparezca en el mismo.

8. En caso de mora prolongada del multipropietario en el pago de su contribución a los gastos generales, se arbitra un procedimiento especialmente riguroso de cobro. El administrador denegará al copropietario moroso la utilización de la finca en el período que le corresponda y podrá arrendarla imputando la renta a las deudas impagadas. Se establece, por otra parte, una afección real análoga a la establecida en la propiedad horizontal.

9. La administración del inmueble se atribuirá a un único administrador general. Ello no impide la existencia de administradores particulares para uno o varios pisos o locales. Se atribuye al administrador general el carácter de mandatario retribuido, estando, pues, facultado —y obligado— a realizar los actos y contratos adecuados para cumplir los acuerdos de la junta y todos aquellos otros que sean necesarios para la gestión y defensa de los bienes y servicios comunes. La contratación de trabajadores, empleados y servicios la hará, sin embargo, a nombre propio y bajo su exclusiva responsabilidad, nunca a cargo de la comunidad.

10. La importancia del administrador para el buen funcionamiento de la multipropiedad ha sugerido a la Comisión la conveniencia de exigir unos requisitos de idoneidad muy rigurosa: que se trate de persona jurídica mercantil de nacionalidad española y domicilio en España, que ha de revestir los tipos societarios previstos; que tenga un capital social mínimo; que determinada parte de su patrimonio esté constituido por valores cotizados y depositados; que su administración reúna, a su vez,

los requisitos previstos en esta ley; que figure inscrita en el Registro especial administrativo que al efecto se crea.

11. La junta de multipropietarios, además de nombrar y remover al administrador general, establecer y modificar los estatutos, aprobar el presupuesto y adoptar otros acuerdos, puede nombrar un comité directivo o junta rectora —y los cargos que lo integren—, como órgano ejecutivo y de representación. El proyecto regula con detalle el régimen de convocatoria y de adopción de acuerdos.

Estos son, en líneas generales, los principales criterios que se mantienen en el texto que ha de servir de base a la futura ley de multipropiedad. El *iter legislativo* es largo, y sin duda se introducirán en él nuevos criterios y se sustituirán otros. Después, la experiencia hablará. Como escribió el hipotecarista R. DE LA RICA, «una reforma legal no puede ser objeto de crítica fundada sino *a posteriori*, esto es, después de su vigencia y contacto con la realidad viva, cuando la subsunción de la norma pone de manifiesto su adecuación a las necesidades que trata de satisfacer, o, por el contrario, su disparidad con ellas o su insuficiencia, y la experiencia enseña las ventajas e inconvenientes de la reforma: en suma, su éxito o su fracaso».

ANTONIO PAU PEDRÓN
Subdirector general del Notariado
y de los Registros de la Propiedad
y Mercantiles

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ALVAREZ ARZA, M., y ALLENDESALAZAR ORMAECHEA, L.: *El Time-Sharing. Su configuración jurídico-tributaria en España*. Madrid, 1987.
- DE LA CÁMARA ALVAREZ, M.; GARRIDO CERDA, E., y SOTO BISQUERT, A.: «Modalidades en la constitución de los regímenes de indivisión de la propiedad urbana», en *Ponencias presentadas por el Notariado español a los Congresos Internacionales del Notariado Latino*, vol. II. Madrid, 1975.
- DE LA CUESTA, J. M.: «Introducción de Derecho español», en *La multipropiedad*, de E. CALÓ y T. A. CORDA. Madrid, 1985.
- CONFORTINI, M.: *La multipropiedad*. Padua, 1983.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho civil*, t. III, vol. I. Madrid, 1979.
- LEYVA DE LEYVA, A.: «La propiedad cuatridimensional: Un estudio sobre la multipropiedad», en *RCDL* 1985.
- LORA-TAMA Y RODRÍGUEZ, L.: *La multipropiedad*. Noticias CEE, 1986.
- LUCAS FERNÁNDEZ, F.: *Relaciones asociativas no societarias en la agricultura española*. Murcia, 1966.
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.: «La multipropiedad», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, dir. por M. ALBADALEJO, t. V, vol. 2. Madrid, 1985.
- «Algunos problemas en tomo a la consideración de la multipropiedad como copropiedad», en *RDR*, 1987.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad (time-sharing). Regulación legal y Derecho comparado*. Madrid, 1987.

- PEÑA BERNALDÜ DE QUIRÓS, M.: *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Madrid, 1986.
- PÍNOL AGUADÉ, J. M.: «Reseña a las obras de Caselli y Confortini», en *RDN*, 1984.
- ROCA GUILLAMÓN, J.: «Consideraciones sobre la llamada multipropiedad», en *RDN*, 1982.
- SÁNCHEZ MARÍN, P., y MARTÍNEZ CASTO, P.: «La propiedad horizontal concretada a períodos de tiempo», en *BCNR*, 1975.
- ZENATI, F.: «Sociétés d'attribution», en *RTDC*, 1986.