

La propiedad cuadridimensional: Un estudio sobre la multipropiedad

SUMARIO: *De la función social a las dimensiones de la propiedad.*—*Multipropiedad: concepto y caracteres.*—*Contrato de multipropiedad.*—*Terminología.*—*Orígenes.*—*Fundamento económico-social.*—*Naturaleza jurídica:* I) Propiedad temporal. II) Propiedad periódica. III) Propiedad cuadridimensional.—*Clases:* A) Multipropiedad inmobiliaria. B) Multipropiedad societaria: I) Dificultades. II. Derecho del socio-multipropietario. III) Modelos: a) El modelo francés. b) El modelo inglés. c) El modelo italiano. IV) Subtipos.—*Bipropiedad.*—*Multipropiedad inmobiliaria o comunitaria: concepto y objeto:* I) Uso *ad tempus* predeterminado. II) Cotitularidad simultánea y ejercicio sucesivo. III) Indivisión. IV) Publicidad registral: A) Hipoteca del multipropietario. B) Derechos de adquisición preferente. C) Estatutos de la multipropiedad.

«Todas las cosas están colocadas en el tiempo, en cuanto al orden de sucesión, y en el espacio, en cuanto al orden de ubicación.»

(NEWTON, en el *Scholium* a los *Principia Mathematica*.)

DE LA FUNCION SOCIAL A LAS DIMENSIONES DE LA PROPIEDAD

La función social representa toda una época de la historia de la propiedad, todavía ante nuestras miradas, pero poco a poco se alejan los parabienes, los cánticos contingentes del bienestar, todas esas oraciones laudatorias de juristas ideólogos, arrastrados consciente o inconscientemente por la fuerza intelectual de las masas. ¡Cosas más inconvencibles se han hundido!, por lo que el futuro de las próximas generaciones ignoramos qué dirección tomará. ¿Llamarán propiedad clásica a la propiedad-

función social? ¿La propiedad futura, diferente a la en boga en el pasado, vivirá desfasada de la función social, será postfuncional? La siguiente cita de G. MARAÑÓN nos da una posible respuesta parcialmente enigmática: «Cada vez que el suelo falla y no sabemos dónde se posará nuestro pie en el siguiente paso volvemos los ojos a la Historia».

Sobre la propiedad de ahora, la que tenemos actualmente, caben dos diferentes modos de interpretación, resumidos por ALPA y BESSONE (*Poteri dei privati e statuto della proprietà*, CLU, 1978): a) el modo de interpretación que ve en la función social una fórmula que modifica la parte interna del derecho de propiedad y piensa, por consiguiente, que la introducción de la función social en la propiedad privada significa la introducción de un nuevo concepto, una nueva idea de propiedad. La idea que se traduce con la expresión, que la propiedad nace con diversos fines de uso, que la propiedad está confinada. «Los confines —escribe CASTÁN TOBEÑAS (*La propiedad y sus problemas actuales*, 1963)— acotan los poderes del propietario»; b) el otro modo de interpretación, de los citados autores italianos, ve en la propiedad la fórmula tradicional un poco modernizada, y en la función social una expresión comprensiva de todos los vínculos y límites. Conforme a esta tesis, la propiedad permanece íntegra internamente y recortada en sus confines externos, con una expresión usual, se define este modo de entender la propiedad como «propiedad vinculada», sometida a vínculos y límites. Por otra parte, se habla por MAZZONI (*La proprietà procedimento*, 1975) de tres formas de propiedad: legitimación, empresa y reservada, según el grado mayor o menor de utilización del bien por el propietario.

«La noción de propiedad —afirma PERLINGIERI— es extremadamente variable en el tiempo y en el espacio, que recoge y acoge con visión renovadora las nuevas corrientes.» No es, por tanto, *semper firma atque immutabilia permanent*, porque la propiedad es encarnación del realismo jurídico. Escribe HERNÁNDEZ GIL (*La función social de la posesión*) que «las categorías del pensamiento jurídico no son invariables, porque son fruto de quienes actúan como sujetos históricos». «El alejamiento de la realidad, de la experiencia concreta —nos dice FEDERICO DE CASTRO Y BRAVO— resultaría infecundo para la práctica y condena de la esterilidad de la ciencia jurídica.» Y la «realista» de ZUBIRI nos insinúa este principio del quehacer jurídico ante las mutaciones de cada época.

Actitud variable de la propiedad, que, evidentemente, no deberá sobrepasar los límites del derecho (seguridad jurídica) ni los límites de la ciencia jurídica (afirmación del derecho como ciencia), convirtiéndose el derecho en algo esencialmente huido.

La propiedad no es mera reliquia del pasado, la propiedad cambia sus contornos precisamente por poseer especial sensibilidad de las reali-

dades socio-económicas. Con esa característica empírica que se viene señalando de este derecho: elasticidad, flexibilidad conceptual o plasticidad infinita, en frase de JOSSE RAND. Me refiero a lo que quiero llamar la «propiedad docilitada», obediente a los avatares históricos de distinto signo, difícil polivalencia, que la hace merecer el primer puesto de los derechos reales y figurar en el *Gotha* de los derechos con el título de príncipe de los derechos subjetivos. La propiedad interpreta los papeles más dispares: el egoísmo simbólico, la explotación del necesitado, la confiscación, la caridad, la producción, el progreso, la estructura revolucionaria.

Desde un punto de vista jurídico estricto, lo mudable de la propiedad ha determinado, como dice PUGLIATTI, que la propiedad no tenga ni haya tenido un significado unívoco. CASTÁN manifiesta parecida opinión, en el sentido de admitir las propiedades: «Hoy no se puede hablar de propiedad, sino de propiedades», y oímos la voz de PESCATORE discrepante: «La propiedad es única».

De aquí la tarea de reconstrucción del concepto, unidad compatible con la variedad de formas de propiedad. Así, se habla de un contenido mínimo, que constituye el mínimo común denominador de todos los tipos de propiedad. Noción unitaria, que PERLINGIERI denomina «propiedad genérica», al lado de las nociones especiales: mobiliaria, inmobiliaria, urbana, rústica, pública, privada, empresarial, de consumo, personal, familiar, etc. VASSALLI y MAIORCA distinguen el género propiedad de la variedad de tipos.

Las fuerzas creadoras de los diversos tipos de propiedad a las que se refiere FINZI son dos: el factor personal, que afirma el señorío del hombre sobre la cosa, integrador de su personalidad, y el factor económico-social, que atiende al interés colectivo.

La multipropiedad nace a impulsos de la primera de dichas fuerzas. En esta ocasión no es, por tanto, la hora de la función social y sus sesudas reflexiones acerca de si la propiedad tiene, desempeña o es función social.

En el caso de la multipropiedad surge una variedad nueva de propiedad por obra de la autonomía privada, manifestación de la virtud, que DEMOGUE le atribuye «*energie creatrice de la volonté*».

Fuerza creadora que GIOVANNI S. COCO (*Crisi ed evoluzioni nel diritto di proprietà*, 1965, Milán) generaliza; para él, el interés privado del propietario es punto firme y núcleo central de los múltiples tipos de propiedad.

La libertad de iniciativa, el derecho a la libertad individual, considerada, según GIERKE, inatacable aun por la comunidad, interesa, en opi-

nión de Coco, en un triple sentido: libertad de estipular o no un determinado contrato (libertad contractual), libertad de establecer las cláusulas del contrato y la de estipular contratos considerados atípicos. En este último sentido, la autonomía privada aparece como un poder conferido a los individuos para proveer a sus intereses, autorreglamentando sus propios intereses (SANTORO PASSARELLI).

Pues bien, la multipropiedad es producto de la autonomía privada o realidad social viva, nuevo modelo de propiedad importado a nuestro país, que probablemente nos permitirá medir electrónicamente la propiedad con cuatro números reales, las cuatro dimensiones. Hasta ahora la propiedad podía verse en relieve, con las excepciones impropias de los bienes inmateriales. Desde ahora, la propiedad tiene una cuarta dimensión o tiempo. El derecho se convierte en lo que acontece. Con escepticismo habla E. D'ORS de la cuarta dimensión en la pintura: «Creación teórica que es necesario olvidar, cosa de prefacio de catálogos». Para producir cosas eternas, en otro sentido, conforme al pensamiento dorsiano, hay que comenzar ignorando la cuarta dimensión.

El término cuadriddimensional, aplicado a la propiedad, es traducción del inglés. Por lo demás, me anticipo a quienes pudieran pensar que la fuente de este trabajo es lo publicado en alguna Universidad de USA; no es así, porque ignoro las obras norteamericanas.

Veamos la propiedad espacio-temporal como lo que es, nueva forma de propiedad creada por el individuo para su servicio, deseo expresado por DAVID A. MORSE, Premio Nobel de la Paz, con las siguientes palabras: «Que el hombre sea el amo, no el esclavo de la tecnología», siguiendo el antiguo brocardo *hominum causa omne ius constitutum sit*.

MULTIPROPIEDAD: CONCEPTO Y CARACTERES

Tratamos aquí del concepto del derecho de multipropiedad, no de la multipropiedad como negocio jurídico, contrato de multipropiedad, que es la fuente del derecho del multipropietario. GINO TERZAGO nos ofrece una de las mejores definiciones: la multipropiedad consiste en el «uso por varias personas del mismo inmueble en forma periódica y sucesiva». Cada multipropietario tiene la disponibilidad exclusiva del bien durante un período de tiempo limitado, y adquiere el derecho a usar el inmueble y las partes comunes del edificio por un período del año preciso y determinado. M. CONFORTINI, autor de uno de los más completos y recientes estudios sobre la materia, la define como «atribución de un derecho de disfrute sobre uno o más inmuebles destinados a uso residencial turístico,

limitadamente durante un predeterminado y recurrente período de tiempo de cada año, mediante una contraprestación». En España, J. ROCA GUILLAMÓN, en su magnífico trabajo sobre la multipropiedad, conceptúa este derecho en los siguientes términos: «Disfrute pleno y perpetuo del inmueble adquirido por un período de tiempo al año, previa y exactamente delimitado en el título de adquisición».

Teniendo en cuenta la variedad de derechos y situaciones a las que se aplica la palabra multipropiedad, que van desde el derecho de obligaciones, derechos reales menores, condominio a la propiedad, puede formularse un concepto amplio: derecho de naturaleza variable al uso y disfrute pleno y exclusivo de un bien inconsumible durante un número de días al año, de duración perpetua o temporal y carácter transmisible.

De este concepto pueden deducirse los siguientes caracteres:

- a) Naturaleza variable. Puede configurarse como derecho personal o real.
- b) El contenido del derecho, que es el uso o disfrute de la cosa de modo pleno y exclusivo.
- c) El bien aparece caracterizado por la nota de inconsumible, de manera que sea susceptible de repetidos usos periódicos anuales.
- d) Predeterminación del número de días al año. No siempre se fija una semana o período de tal a tal día. A veces, tan sólo se predetermina el número de días, por ejemplo, diez días al año, a elección del multipropietario.
- f) Se puede afirmar que la multipropiedad inmobiliaria es perpetua, y la societaria, temporal, por un plazo que en la práctica se fija en treinta años.
- g) Las distintas clases de multipropiedad reconocen la transmisibilidad de este derecho, tanto *inter vivos* como *mortis causa*; no es, por tanto, un derecho personalísimo del multipropietario.

En sentido estricto, la multipropiedad inmobiliaria es el derecho de disfrute perpetuo sobre inmuebles de carácter residencial turístico durante un número determinado de días al año. En este caso es un derecho real (CASELLI), dudándose si este derecho real es derecho de propiedad, condominio o un derecho atípico. El contenido es el derecho de disfrute a intervalos temporales, que se repiten indefinidamente (*recurring years*), sobre un bien inmueble destinado a un fin concreto, residencia secundaria o de vacaciones, que limita el uso a cortos períodos anuales.

CONTRATO DE MULTIPROPIEDAD

Es el contrato de multipropiedad, en opinión de CASELLI (*La multiproprietà, problemi giuridici*, Milán, 1983), figura compleja, que se constituye mediante un contrato atípico consensual. Se perfecciona desde que el oferente conoce la aceptación de la otra parte. Es, por tanto, contrato consensual, que se rige por el principio de libertad de forma. Tiene también carácter bilateral y oneroso, el multipropietario adquiere su derecho mediante contraprestación.

En relación con la multipropiedad inmobiliaria, el contrato produce efectos reales. La transmisión del derecho de propiedad del promotor al multipropietario requiere que previa o simultáneamente se haya constituido el inmueble en régimen de multipropiedad, al igual que la venta del piso presupone la previa división del inmueble en régimen de propiedad horizontal. El derecho de disfrute constituido en contrato de multipropiedad encuentra en los estatutos el complemento normativo del derecho de disfrute del multipropietario. El contenido del contrato de multipropiedad resulta tanto del mismo contrato como de los estatutos, cuyas normas integran el contrato. En este sentido, los estatutos son una parte del contrato de multipropiedad.

Cuando el inmueble destinado a multipropiedad es una residencia o aparthotel, el contrato presenta características semejantes a las del contrato de hospedaje, aún más, en los casos en que el complejo inmobiliario esté dotado de numerosos servicios propios de la organización hostelera, como servicio de vigilancia, oficina de cambio, servicio de limpieza, instalaciones deportivas y de recreo, lo que unido a algunas cláusulas contractuales hace difícil su identificación y pone en duda la eficacia real del contrato.

No obstante esta similitud, la distinción entre ambos contratos, multipropiedad y hospedaje, aparece clara si nos fijamos en la prestación principal, el derecho de disfrute vendido; lo característico es la venta del derecho a ocupar y disfrutar el inmueble. Según GIORGIANNI, el esquema causal del contrato de compraventa es muy elástico y puede soportar la existencia de numerosas obligaciones de hacer a cargo del vendedor. La compraventa de un apartamento no es un contrato diferente, en el supuesto en que la comunidad tenga pocos o ningún servicio, de la compraventa de un apartamento perteneciente a una comunidad dotada de numerosos servicios. En ambos casos, se transfiere la propiedad o la multipropiedad mediante el contrato de compraventa.

TERMINOLOGIA

Las causas determinantes de la proliferación de expresiones y vocablos utilizados para describir este fenómeno son principalmente: la actitud indecisa de los juristas, la fantasía publicitaria de los agentes del sector inmobiliario turístico y el hecho de que la palabra *multipropriété* figure registrada a favor de la Société des Grands Travaux de Marseille.

Traducidos del francés (una reseña de nombres, ver D. CLEMENT: *La multipropriété*, París, 1974) pueden citarse los siguientes: multipropiedad, multicopropiedad, copropiedad en el tiempo, interpropiedad, propiedad espacio-temporal, propiedad por tiempos divididos o por tiempos parciales, propiedad estacional.

De origen italiano: copropiedad temporal, intermitente o discontinua, propiedad periódica (CAPARELLI y SILVESTRO), propiedad turnaria (DE CUPIS); otras denominaciones que la doctrina califica de pirandelianas, como pluripropiedad, copropiedad alternativa, multivacaciones, divicopropiedad, multihoteles.

En nuestro país: propiedad concretada a períodos de tiempo, propiedad de temporada o recreo.

En lengua alemana recibe el nombre de *Teilzeit-Eigentum*. Y en USA e Inglaterra: *time-share*, *time-ownership*, *fractional time or recreational condominiums*, *vocation home*, *property's fourth dimension*, *interval ownership*, *holiday property bond*.

A juicio de M. DOYON y M. ZURFLUH (*La propriété a tems partagé et ses problèmes*, Act. J.-Pro. Inm., 1976), la expresión que mejor se adapta a la realidad jurídica de esta figura es la de propiedad espacio-temporal. Sin embargo, la palabra multipropiedad, sin duda ambigua e inexpresiva, se ha impuesto y es de esperar su continuidad futura por razones extra-jurídicas, cómoda pronunciación y mejor adaptación a los fines publicitarios. No es lo mismo preguntar: ¿quiere usted ser multipropietario?, que esta otra de más rigor jurídico, con menos gancho y un tanto misteriosa: ¿quiere ser propietario espacio-temporal?

ORIGENES

Probables antecedentes remotos de esta figura se encontrarán en el derecho consuetudinario hidráulico sumerio y en la práctica del alquiler de animales e instrumentos de trabajo por días o por horas, en las primitivas sociedades ganaderas y agrícolas.

La multipropiedad en la formulación contractual moderna tiene su origen en la práctica del sector industrial hotelero, a través del arrendamiento parcial, a principios de siglo. La paternidad de este derecho se atribuye a la Société de Grands Travaux de Marseille, quien registró el nombre y utilizó por vez primera esta técnica jurídica en las estaciones alpinas francesas (DEWAS CLÉMENT: *La multipropriété*, París, 1974). La tradición oral sobre el nacimiento de la multipropiedad, que mis sospechas comparten plenamente, atribuye la invención a un inglés, quien tras el intento frustrado de aplicar el invento en su tierra, logró que en Francia le escucharan y empezara a aplicarse. A juzgar por los caracteres de este derecho, vemos afinidades con la mentalidad y derecho anglosajón, que contrastan frente a los conceptos del derecho continental; de aquí las numerosas dificultades y problemas que plantea al jurista de formación latina.

Varios autores (GRANELLI, DI PRISCO, ALPA, CALLIANO) sostienen que una antigua forma de multipropiedad existía a principios de siglo; algunas grandes sociedades propietarias de hoteles y residencias concedían a sus socios el derecho transmisible de utilizar, en determinados períodos del año, habitaciones o apartamentos a precios reducidos respecto a la tarifa normal: veinte o treinta por ciento menos. El contrato se celebraba siempre con los socios de la sociedad propietaria de la cadena de residencias, y el derecho de disfrute del socio llevaba inherente la obligación de destinar el apartamento o habitación al uso previsto. Esta forma de multipropiedad se encuadra dentro del esquema del contrato de hospedaje con efectos puramente obligacionales.

En Norteamérica, paralelamente, se desarrollaba una práctica similar por las sociedades de edificios de apartamentos, que dividían el disfrute de los mismos entre los accionistas, con la estipulación a cargo del propietario-arrendatario (*proprietary lease*) de una renta simbólica. En Suiza también se daba la misma solución del multipropietario socio, arrendatario titular de acciones, situación que ha sido estudiada ya hace años por BUENSOD (*Les sociétés immobilières d'actionnaires locataires*, 1950). Por lo que podemos concluir que la forma originaria de la multipropiedad fue la societaria, como derecho de disfrute a favor de los accionistas, a través de la ficción de un arrendamiento.

En cuanto al lugar de aparición, si bien la mayoría de la doctrina se inclina por Francia, algunos (LEZZA y SELVAROLO) señalan a USA, de donde se extendería a otros países. Lo cierto es que, tanto en Francia como en USA, el fenómeno no adquiere importancia y difusión hasta los años sesenta, propagándose luego esta modalidad de inversión del sector inmobiliario turístico a otros países de Europa, como Bélgica y Suiza. En

Italia se desarrolla a lo largo de los años setenta, conociéndose después en Holanda, Austria y España. En cuanto a la magnitud del fenómeno y su rápido crecimiento, en Francia se puede cifrar el número actual de multipropietarios alrededor de los cincuenta mil. En Norteamérica ha alcanzado difusión extraordinaria: en agosto de 1978 (*Annual Meeting de la ABA, Section of Real Property*) se calculó que el número de multipropietarios podía situarse cerca de los doscientos cuarenta mil, y la corriente de inversión en el sector se estimaba en constante aumento.

FUNDAMENTO ECONOMICO-SOCIAL

La multipropiedad aparece unida al desarrollo del turismo de masas. La demanda de breves estancias o vacaciones en la montaña o en el mar ha ido en aumento en los últimos veinte años. Para las organizaciones especializadas atender a esta demanda será rentable solamente si se aseguran un lleno casi total de clientes, que de semana en semana, por grupos o tandas, escalonan sus vacaciones a lo largo de todo el año. Los clientes disfrutarán sucesivamente de un mismo apartamento. Se pensó que este fin podría alcanzarse si un hotel contrata turistas durante un plazo muy largo, con un término anual de disfrute muy corto. Pero esta fórmula no era muy atractiva; el capital invertido en la construcción y activos fijos del hotel estarían inmovilizados mucho tiempo. Se precisaba una forma de inversión caracterizada por la combinación óptima entre el costo reducido y la satisfacción de la necesidad de alojamiento en localidades turísticas.

En Francia, los primeros ensayos tendentes a responder a esta nueva necesidad económico-social se deben a la Ley de 10 de julio de 1965. Como en una copropiedad ordinaria (de casas por pisos), el inmueble se divide en fracciones de elementos comunes y partes privativas. De ahí la idea de la denominación multicopropiedad. La innovación consistía en que cada una de estas partes privativas (apartamentos o villas), en lugar de pertenecer a un solo condueño, queda como propiedad indivisa de varias personas, quienes no tienen más que el disfrute sucesivo y limitado en el tiempo.

Los promotores encuentran en esta fórmula varias ventajas: permite acudir a precios múltiples; diferenciación de precios en razón a la utilidad económica del bien en los distintos períodos del año: temporada alta, baja y media. De este modo se amplía la demanda, extendiéndose el área de los probables adquirentes, puesto que la capacidad de adquisición de un inmueble por varios multipropietarios es mayor que la que sería posi-

ble vendiendo ese inmueble entero a un solo individuo. Así se obtiene el máximo provecho, creándose una renta diferencial y una apreciable reducción del tiempo de inmovilización del capital. A estas ventajas para la empresa promotora, consecuencia del fraccionamiento y diferenciación del precio, deben añadirse el pago de un capital sustancial por el multipropietario para reservar su turno, aceptando el pago proporcional a su cuota en los gastos, y las ventajas que derivan de la gestión de los complejos deportivos y recreativos integrados en la urbanización.

En Italia, la principal razón de desarrollo de la multipropiedad, según CALLIANO («La multipropiedad», in *Trattato di Diritto privato*, Torino, 1982), está, aparte de la razón general y común a la propiedad horizontal del aumento de demanda por fraccionamiento del bien, en la grave crisis del sector hotelero, que ha obligado a una verdadera reconversión industrial más rentable y menos arriesgada.

Del lado del multipropietario adquirente, también ofrece indudables ventajas de orden económico y práctico respecto a las formas tradicionales utilizadas para atender la demanda de residencia en las zonas turísticas en fechas de vacaciones. En esa posición intermedia que ocupa el multipropietario, entre el propietario y el arrendatario, la multipropiedad permite comprar sólo el período de tiempo que se puede disfrutar; no hay razón para comprar la propiedad de doce meses cuando únicamente se puede disfrutar el apartamento una semana. La conclusión es obvia: interesa ser «propietario de una semana», lo que le permitirá ocupar el mismo apartamento o villa todos los años, sin las incomodidades de reservas y anticipaciones propias de los lugares turísticos muy frecuentados, y lo que es más importante, evita la desproporción entre el costo de adquisición en propiedad del apartamento, los gastos de mantenimiento de las residencias secundarias y los cortos períodos de ocupación de este tipo de viviendas. En la multipropiedad, tanto el costo de adquisición como los gastos comunes se reducen al dividirse entre los distintos multipropietarios. En términos generales, como queda expuesto, proporciona ventajas directas a promotores y adquirentes, y efectos positivos indirectos sobre la economía de las zonas de turismo.

En contraste con la extraordinaria expansión de esta figura, los juristas y los ordenamientos jurídicos poco o nada se han ocupado de ella. Falta en España y otros países, por ejemplo, Francia e Italia, el estatuto jurídico de la multipropiedad, que confiera a la misma contornos claros y definidos, con el fin de asegurar la validez de las ventas de derechos en multipropiedad, reforzar las garantías de los multipropietarios y terceros

y dar el adecuado y completo encuadramiento a la multipropiedad societaria en el cuadro de las sociedades, y a la inmobiliaria, en su caso, en el ámbito de la copropiedad.

NATURALEZA JURIDICA

I. PROPIEDAD TEMPORAL

La función del tiempo constituye el núcleo central de cualquier teoría sobre la multipropiedad. El derecho de disfrute limitado temporalmente, fraccionado en el tiempo («*portion of time*» or «*period time*»); la propiedad referida a un intervalo cronológico (*interval ownership*), atrincherada entre dos fechas, conforme a la etimología latina *intervallum*, o el espacio entre las estacas que formaban el atrincheramiento romano. Este negocio traslativo de la propiedad sujeta a término inicial y final, plantea la posibilidad de aplicar la llamada teoría de la propiedad temporal o propiedad a término. Destaca ALLARA, como defensor de la existencia de un dominio *ad tempus*, frente a la concepción romana del *dominium perpetuum*.

Aparece aquí la propiedad temporal para dar explicación de la naturaleza jurídica del derecho de multipropiedad, lo que obliga a abrir un corto paréntesis dedicado a la propiedad temporal y su fundamento lógico-jurídico.

Define ALLARA la propiedad temporal como «aquella que resulta de una limitación de tiempo adjunta, predeterminada e inherente al derecho». Propiedad temporal tiene significados contradictorios, en cuanto el límite de duración de la propiedad se opone a la perpetuidad de este derecho. Si es propiedad no puede ser temporal, porque la propiedad es perpetua. Así expresan la naturaleza extraordinaria de la propiedad a término. DE MARTINO escribe que un dominio destinado preventivamente a cesar es efímero y, por tanto, contrasta con la plenitud de poder reconocida al *dominus*. Según este autor, la perpetuidad es atributo imprescindible de la propiedad.

Parecer contrario sostienen buen número de civilistas italianos: BARASSI, ALLARA, BARBERO, PUGLIATTI, DUSI, PELOSI, SCIALOJA, PERLINGIERI, quienes se pronuncian favorables a la admisibilidad de esta figura. El mero hecho, argumentan, de la normal ausencia de una determinación preventiva de extinción del derecho, no impide negar la posibilidad de esta determinación como hecho lícito, aunque infrecuente. La perpetuidad y la plenitud del dominio, dicen, tienen un valor relativo; en la práctica aparecen límites externos que sancionan la posibilidad del domi-

nio temporal, lo que no atañe a la plenitud; una cosa es el contenido del derecho y otra la vida del derecho, es decir, su duración. Temporalidad no es plenitud.

La propiedad no es perpetua porque su contenido sea ilimitado, como tampoco es temporal porque su contenido sea tendencialmente limitado. «Si así fuera —nos dice DI PRISCO—, el derecho de servidumbre y la enfiteusis serían derechos temporales, porque su contenido es limitado.»

El propietario temporal sigue siendo propietario. El *dominus ad tempus* tiene un derecho más amplio que el del titular de cualquier derecho real, pues conserva sus poderes fundamentales de disfrute y disposición dentro de ciertos límites.

La perpetuidad, a juicio de otros, viene a ser un prejuicio sentimental o un residuo ochocentesco de la propiedad, por entonces conceptualizada como sacra e inviolable. Por lo demás, no existe dificultad de orden jurídico para admitir la propiedad a tiempo determinado.

Existen numerosas hipótesis en que la Ley explícitamente prevé la duración temporal del dominio. Supuestos que reciben diferente interpretación por los autores temporalistas, que ven en ellos el reconocimiento casuístico de esta forma singular de dominio, y por los contrarios, quienes conceden a estos supuestos un significado excepcional que impide generalizar toda una teoría.

Por otra parte, no queremos dejar de aludir a las leyes *ad tempus*, aquellas que llevan predeterminado el tiempo de su vigencia, como la propiedad temporal, bien refiriéndolo a un término cierto o a una condición. Son ejemplos de leyes temporales, numerosas leyes administrativas y fiscales, así como las leyes de presupuestos.

Se alude a los casos de propiedad interina (PELOSI), como la propiedad resoluble de la donación con pacto de reversión o retroventa; situaciones transitorias, v.gr., de propiedad agrícola a favor de entes públicos, propiedades que pueden considerarse transitorias, llamadas a extinguirse cuando alcanzan el fin particular establecido por la Ley; la propiedad fiduciaria, de carácter igualmente instrumental y transitorio, y los supuestos de propiedad sobre cosas consumibles; el derecho de superficie, posible propiedad *ad tempus*, opina COVIELLO; el término inicial o final en las disposiciones testamentarias, la sustitución fideicomisaria, derechos de duración predeterminada, característica común, señalan PESCATORE y TALAMANCA, de la propiedad temporal. En los supuestos de heredero a plazo y fideicomisos, VALLET DE GOYTISOLO (*Panorama del Derecho civil*, Bosch, 1963) aprecia la existencia de un dominio o limitación dispositiva frente al dueño que carece de la nota de

perpetuidad. Esta idea cambia el punto de vista. La propiedad temporal no es la propiedad, es una limitación a la propiedad de otro.

Fuera de estos y algunos casos aislados más previstos en los Códigos, no toda la doctrina comparte la tesis de la admisibilidad general de la propiedad temporal de origen convencional, es decir, la posibilidad general de construir la propiedad *ad tempus*, consecuencia de un término inherente a cualquier negocio traslativo de la propiedad. La inclusión de la multipropiedad en el esquema de la propiedad temporal presenta esta primera dificultad, la insegura respuesta a la admisibilidad de la propiedad temporal convencionalmente constituida.

Refiriéndose a la multipropiedad, LEZZA y PESCAROLO hablan de propiedad temporal. Pero aun superando el obstáculo que supone admitir la propiedad temporal convencional, no por esto queda libre de crítica la tesis de la propiedad temporal aplicada a la multipropiedad.

Se oponen a esta interpretación CAPPARELLI-SILVESTRO y DE CUPIS, fundándose en que tal planteamiento confunde la periodicidad o el uso por turnos con la temporalidad, que son cosas distintas; la periodicidad atiende al ejercicio del derecho, y la temporalidad a la duración del mismo.

En la multipropiedad a la delimitación preventiva del derecho a un único período, que caracteriza la propiedad temporal, se añade el disfrute discontinuo o periódico del inmueble, por lo que debe hablarse de propiedad periódica o propiedad turnaria.

El titular del derecho de multipropiedad inmobiliaria tiene un derecho perpetuo, aunque confinado temporalmente su ejercicio al pleno y exclusivo derecho de disfrute durante los períodos de tiempo determinados, y, por otra parte, no se fija el día de extinción del derecho. Consecuentemente, es preferible utilizar las expresiones propiedad periódica o propiedad por turnos, nos sugieren los citados autores, con lo que se quiere indicar que la multipropiedad es perpetua, si bien temporalmente delimitada por los días primero y último de cada período.

La perpetuidad de la multipropiedad inmobiliaria, es decir, la comunitaria, es característica indiscutida desde que fue afirmada por CAPPARELLI y SILVESTRO, lo contrario de la forma societaria, cuya duración va unida a la vida de la sociedad, la que, a su vez, en muchos casos, es por tiempo predeterminado; en la práctica es frecuente el plazo de vida social de veinte a treinta años.

Sigue la argumentación contraria a la propiedad temporal. Si la propiedad temporal no es otra cosa que la propiedad a la que se une un término inicial o final, al vencimiento del cual el derecho se extingue en ese titular para resurgir en otro sujeto, obviamente esta situación no

es asimilable a la multipropiedad, en la cual el derecho no está sujeto a término final. «Sin embargo, es preciso reconocer —razona CONFORTI— que la periodicidad es un concepto que presupone la temporalidad.» Todo lo periódico es temporal, no a la inversa.

Acontecimiento periódico es aquel que se inicia y termina, para volver a comenzar de nuevo y terminar, y así sucesiva e indefinidamente. La temporalidad periódica hace pensar en la formulación de una teoría, bautizable con los enunciados de «teoría de la propiedad temporal renaciente» o «de las propiedades temporales múltiples». Efecto del contrato de multipropiedad es la serie indefinida y tendencialmente infinita de propiedades temporales y sucesivas. Según la nombrada teoría, el derecho se extingue al final de cada turno anual, para renacer en el mismo sujeto el año sucesivo. Cada período anual es un derecho; por tanto, más que de un derecho perpetuo debe hablarse de un número indeterminado de derechos temporales, a diferencia de la teoría de la propiedad cuadrimensional, en la que existen tantos derechos como períodos a favor de cada multipropietario. Conforme a la teoría que se expone, cada inmueble es objeto de un único derecho de propiedad, que renace anualmente. De esta manera, el multipropietario se encontrará cada año en la posición de «propietario temporal» respecto al turno de ese año, y en la de «propietario futuro» en relación a los turnos venideros.

La teoría de la propiedad renaciente presenta dificultades. Ante todo, la doctrina de la propiedad temporal resulta inadecuada para explicar suficientemente la teoría renaciente, tanto la interpretación de la propiedad temporal como hipótesis de coexistencia de dos derechos de propiedad con diversa eficacia, el uno a término inicial y el otro a término final, como la que configura el derecho del propietario temporal como un derecho *in re aliena*, teoría de origen alemán que se considera de escasa difusión doctrinal, defendida en España para los supuestos de heredero a plazo y fideicomisos por VALLET DE GOYTISOLO. La aplicación del derecho real limitado a la multipropiedad se rechaza por ser cada multipropietario propietario temporal o futuro, pero nunca nudo propietario.

Por lo que hace a la concurrencia de dos derechos de propiedad sobre la misma cosa, uno limitado y el otro ineficaz, pero destinado a adquirir eficacia en un momento sucesivo, esta fórmula carece de fundamento en el Derecho positivo; tampoco cabe hablar de dos propiedades sobre la misma cosa, porque tradicionalmente la copropiedad es la única forma de concurso de derechos dominicales sobre la misma cosa.

Otra razón es que el deber de conservar y restituir del propietario *ad tempus* limita en gran medida el poder de disposición, cosa que no ocurre en la multipropiedad. Y el llamado propietario futuro, más que titular de

un derecho, su poder se reduce a una genérica expectativa, hasta el vencimiento del plazo previsto. La cesión del derecho del multipropietario es también problemática como acto dispositivo de un derecho futuro. PELOSI sitúa al propietario temporal, superando los esquemas tradicionales, en una zona intermedia entre la propiedad clásica y los derechos reales limitados.

En definitiva, la tesis de la propiedad temporal, que he bautizado con el nombre de renaciente, es complicada y oscura, no explica el renacimiento del derecho extinguido en el mismo sujeto ni da respuesta a cuál pueda ser el mecanismo técnico o el título que permite al multipropietario adquirir la multipropiedad siguiente a la primera.

II. PROPIEDAD PERIÓDICA

La tesis de la propiedad periódica de CAPPARELLI y SILVESTRE, o propiedad turnaria de DE CUPIS, sostiene que el multipropietario adquiere propiedades sucesivas anuales, las propiedades correspondientes a cada período o turno, y el derecho de disfrute limitado a un plazo. Por lo demás, parece que CAPPARELLI-SILVESTRE no llegan a conclusiones concretas, se limitan a señalar los caracteres peculiares de la multipropiedad, su difícil encuadramiento en las instituciones conocidas y la posibilidad de que constituya un derecho real atípico. La multipropiedad es un caso de propiedad periódica, cosa distinta de la propiedad temporal; a juicio de estos autores, la periodicidad atiende al ejercicio del derecho y la temporalidad a la duración del mismo. Con criterio flexible, podría admitirse la propiedad periódica como especie dentro de la categoría genérica de la propiedad temporal.

El reconocimiento de relaciones jurídicas periódicas, que obligan a la realización de actos de ejecución reiterada y a la consagración de los contratos de tracto sucesivo, v. gr., venta a plazos, arrendamiento, en que la prestación debe ser realizada de manera repetida, suele limitarse al derecho de obligaciones. La exigencia periódica de las prestaciones tiene su razón de ser en un convenio, en el carácter correlativo de la prestación periódica a otras contraprestaciones igualmente sucesivas o en la satisfacción de una necesidad esencialmente periódica. Esta última razón es la que justifica el derecho periódico del multipropietario, la satisfacción de un interés duradero, el interés del intervalo anual contratado, de ocupación periódica del apartamento o villa. Que en la multipropiedad inmobiliaria, de eficacia real, es de realización directa, y en la societaria, de contenido obligacional, necesita la participación de otro sujeto, la sociedad.

Según OPPO, la continuidad o periodicidad temporal forma parte del contenido de la relación jurídica; la relación jurídica periódica es de contenido repetitivo, «lo que dura —precisa el mismo autor— es la ejecución de la relación jurídica». En el campo de los derechos reales, añade el citado civilista, la relación jurídica en sí misma no es de ejecución continua, sino instantánea. Así vemos, v. gr., que la relación entre la persona que debe entregar el bien y quien lo adquiere tiene un contenido traslativo o constitutivo instantáneo, de tracto único; la relación jurídica se agota en un solo acto. En la multipropiedad inmobiliaria el contrato produce efectos reales, transmite la propiedad del promotor al adquirente; en consecuencia, la ejecución de la relación jurídica de multipropiedad podrá ser diferida, pero nunca periódica o repetida. En la propiedad con efecto diferido la transmisión de este derecho se verifica, no inmediatamente en el momento de la perfección del contrato, sino en un momento posterior más o menos lejano.

Por tanto, teóricamente en la propiedad periódica la transmisión del dominio se verificaría en infinitos momentos sucesivos, fraccionándose por anualidades. La multipropiedad tampoco parece ser un supuesto de propiedad periódica, si es que admitimos la posibilidad de esta propiedad. No se puede afirmar que el promotor, transmitente en la multipropiedad después de perfeccionado el contrato, siga siendo propietario con poder de disposición, observa DI MAIO, por no haber transmitido la propiedad, ni puede sostenerse que el enajenante sea titular de una situación residual con término final el último día del plazo por el que se haya diferido la propiedad, que podría disponer del derecho residual, transfiriendo la propiedad con el límite temporal inherente (BARASSI, RODOTÁ).

La crítica anterior obliga a intentar por otros caminos la explicación del derecho de multipropiedad bajo la teoría de la llamada propiedad periódica. Se proponen dos subteorías:

a) Teoría de la propiedad fiduciaria, imaginando que la venta en multipropiedad conlleva una obligación personal del adquirente: la de restituir al final de su turno.

b) Teoría del doble negocio, que supone la existencia de un negocio traslativo de la propiedad, y otro resolutivo, sujeto a término inicial, que produce el efecto de revertir el derecho al enajenante o a un tercero.

La doctrina civil ante estas teorías sigue sin encontrar una respuesta plausible a la existencia de los intervalos cronológicos siguientes al primer año. Permanece en la sombra, escribe CONFORTINI, el mecanismo por el cual transcurrido el primer turno se hace posible el inicio del segundo.

Un argumento de peso, quizá decisivo, en contra de la aplicación de

la propiedad temporal o periódica a la multipropiedad es la falta de convenio expreso o tácito que suponga de alguna manera reserva de derechos o facultades propias del propietario a favor del enajenante, de tal modo que podamos pensar que la propiedad ha sido diferida o sujeta a término inicial o final. El promotor o vendedor de la multipropiedad inmobiliaria realiza un acto traslativo o constitutivo de un derecho real puro, libre de reservas, condiciones o plazos en cuanto a su eficacia. Los anteriores argumentos impiden la posibilidad de recurrir a la categoría jurídica de la propiedad temporal o a los contratos de ejecución periódica o continua.

Compartimos la opinión de OPPO y ALLARA en contra de M. CONFORTINI, que asignan al tiempo la función de señalar el momento en que un comportamiento puede o debe hacerse, con el sentido de elemento accidental del contrato que tiene en el derecho de obligaciones. El tiempo en la multipropiedad juega también en este sentido, en cuanto fija el momento en que el multipropietario puede ejercitar su derecho. El derecho a ocupar un apartamento del 1 al 7 de agosto señala el tiempo en que puede realizarse un comportamiento. La temporalidad, escribe JUAN ROCA GUILLAMÓN, se refiere a la «periodicidad del disfrute, es decir, a la periodicidad en el ejercicio de una parte del contenido del derecho». Se atribuye aquí al tiempo o periodicidad del disfrute, periodicidad parcial del contenido del derecho, la función obligacional, «el cuándo» puede o debe cumplirse una obligación (arts. 1.113 y 1.125 del Código Civil).

Continúa la cita de ROCA GUILLAMÓN referente a la periodicidad parcial del contenido del derecho: «Fuera del tiempo de disfrute pleno, durante el período que corresponde a otro multipropietario, los demás multipropietarios podrán disponer de su derecho y transmitirlo». Es evidente que el tiempo en el sentido que venimos estudiando fija el cuándo del ejercicio del derecho, pero cuantitativamente parcial. Existen otras facultades que el multipropietario puede ejercitar fuera de su turno de disfrute.

En la multipropiedad el tiempo desempeña varias funciones; en esto discrepamos del parecer de algunos civilistas italianos. La función obligacional que acabamos de ver y otra más sobresaliente, peculiar de este derecho, lo que M. CONFORTINI llama criterio de determinación o individualización del bien u objeto del derecho. El tiempo, sin abandonar su carácter de elemento accidental del negocio jurídico, alcanza la categoría de elemento esencial del lado del objeto.

III. PROPIEDAD CUADRIMENSIONAL

a) *Metodología del objeto*

La doctrina desde hace años ha formulado, y viene insistiendo en ello, como principio metodológico la consideración de la propiedad desde el punto de vista del objeto. Son los bienes los que caracterizan la propiedad (FINZI). Razonan, si el dato económico se afirma como básico en la organización social, los bienes deben ocupar el primer plano. La valoración del sujeto debe sustituirse por la del objeto. En consecuencia, los bienes, las cosas objeto de la propiedad pasan a ser el centro de atención.

Pero, ¡cuidado!, la valoración exclusiva del objeto puede extraviarnos. Oigamos a PUGLIATTI, quien desaconseja la atención única al objeto, la propiedad individual es también y siempre propiedad del individuo.

La multipropiedad, figura nueva, plantea su propia cuestión metodológica. Escribe MAZZU (*Proprietà e Società pluralista*, Milano, 1983): «La multipropiedad forma un capítulo nuevo de la propiedad temporal; a la delimitación preventiva del derecho a un único período, que caracteriza la propiedad temporal, se añade el disfrute discontinuo y periódico de los bienes. La multipropiedad, a falta de un modelo propio, sigue los caminos ya conocidos, utiliza técnicas o formas tradicionales, sociedad o copropiedad».

La cualificación formal de la multipropiedad, es decir, su configuración, se debe enriquecer, nos indica MAZZU, con valoraciones nuevas respecto a las directrices tradicionales de los derechos reales de disfrute, superando el obstáculo de la tipicidad de los derechos reales y las dificultades de actualización de la dicotomía clásica de derechos personales y reales de disfrute. Propone el citado autor métodos abiertos y flexibles para traducir las nuevas realidades emergentes del contexto social. Critica MAZZU la multipropiedad societaria, que considera un cómodo atajo, y elude el problema teórico, creando una conexión yuxtapuesta y barroca entre titularidad de la acción y derecho de disfrute.

Otros autores pretenden orientarnos negativamente señalando el camino o caminos que no deben seguirse, el de la ruptura del derecho de propiedad, separando sus facultades, porque subsistiría la duda al final de si el derecho residual a las facultades aisladas puede clasificarse dentro de la propiedad plena o constituye un derecho real nuevo y atípico.

Si se parte del prejuicio de considerar irrelevante el objeto o se presume la homogeneidad de ésta, pensando que el contenido de la propiedad debe reducirse al examen de sus facultades, el resultado de tal procedimiento apriorístico será siempre la dificultad de calificar como propiedad

las formas de disfrute más o menos plenas que no hayan sido homologadas respecto al prototipo genérico.

En la multipropiedad se impone la metodología del objeto. El camino a seguir, sin duda, es la consideración del objeto. El interés protegido nos revela la esencia del objeto del derecho. Para un sector doctrinal la naturaleza del interés protegido es plural, y cada interés o función comporta una forma de propiedad. La multipropiedad, como toda propiedad, presenta una conexión necesaria con la realidad económica. La reglamentación de la propiedad puede justificarse así por razones económicas y sociales, que caracterizan el destino de los inmuebles turísticos. Porque es sabido que la diversidad de bienes incide en la disciplina de la propiedad, empresariales, muebles, inmuebles, de consumo.

La multipropiedad es ante todo un derecho esencialmente temporalizado. La multipropiedad sin turnos sería otro derecho. El interés protegido del multipropietario está delimitado por el dato temporal. El criterio metodológico a seguir, de acuerdo con lo expuesto, debe ser la individualización del objeto, que resulta, por una parte, de la función socioeconómica de los inmuebles turísticos y, por otra, del uso de los mismos por tiempos preventivamente determinados.

b) *Definición temporal del objeto*

La teoría que podemos denominar de la «propiedad cuatridimensional» (*Property's Fourth Dimension*) tiene de norteamericana únicamente las palabras traducidas. Lo que aquí se dice, hago prolepsis no procede de los estudios que con este nombre se han hecho en las Universidades americanas, mi refutación se funda en la sencilla razón de que desconozco el contenido de dichas obras. En base a la formulación de la propiedad temporal de ALLARA, admite la posibilidad del fraccionamiento temporal del objeto del derecho de multipropiedad y, en consecuencia, la división del derecho mismo, creándose tantos derechos como fracciones espacio-temporales. Se utiliza el tiempo como medida del objeto que delimita esencialmente el objeto, por tanto lo define. Para CONFORTINI y MAZZU el derecho del multipropietario es como la propiedad individual que tiene por objeto un determinado bien en precisos intervalos cronológicos del año. Es un derecho pleno y absoluto, no se diferencia de la propiedad individual.

De esta manera se crea un derecho que tiene un objeto con cuatro dimensiones —objeto espacio temporal—, el espacio o inmueble delimitado temporalmente. Un espacio y un tiempo determinados, es decir la propiedad de un objeto de cuatro dimensiones.

c) *Las cuatro dimensiones*

El objeto de la multipropiedad es un objeto «espaciotemporal» que se obtiene por la combinación de espacio y tiempo. Para localizar un punto fijo, v. gr., en una habitación, necesitamos tres números (tridimensionalidad): Norte-Sur; Este-Oeste; arriba-abajo. Precisamos ternas de números reales. Y a esta necesidad de tres números reales responde la afirmación corriente de que el orden espacial es tridimensional.

Dice LEIBNIZ en la *Teodicea* que podemos probar en geometría que sólo hay tres líneas rectas perpendiculares entre sí que se corten en un único punto, y que esto prueba que el espacio tiene necesariamente tres dimensiones.

Si manejamos puntos variables en el tiempo se precisa un cuarto número (cuadridimensional). Para fijar la posición, v. gr., de una mariposa en movimiento tenemos que dar los tres números citados o dimensiones espaciales, pero habrá que añadir un cuarto número, que representa el tiempo, porque la mariposa ocupa esa posición espacial durante un instante, y ese instante hay que identificarlo con un número.

Por consiguiente, el orden temporal unidimensional y el orden espacial tridimensional integran las pretendidas cuatro dimensiones. Así explica BERTRAND RUSSELL las cuatro dimensiones, asignando cuatro números reales o coordenadas espaciotemporales a cada acontecimiento. La unión espacio-tiempo, con guión, ha sido una conquista de la teoría de la relatividad, antes independientes espacio y tiempo. Las relaciones espaciotemporales de un inmueble se podrían representar en los diagramas de MINKOWSKI como hipótesis de investigación jurídica, de manera que los derechos de la historia de un inmueble A estarían teóricamente representados por puntos sobre la línea que constituye el eje del tiempo T, a la que corta perpendicularmente otra línea, que representa la dimensión espacial.

d) *Espacio y tiempo son entes abstractos*

Las preguntas ¿existe el tiempo o el espacio?, ¿qué es el tiempo?, se vienen reformulando a lo largo de la historia de la física y filosofía de la ciencia. Se llama tiempo psicológico al sentido innato de la duración de las cosas y tiempo físico a los sistemas de medidas basados en distintos movimientos, v. gr., la oscilación del péndulo, las vibraciones de los átomos o los fenómenos astronómicos periódicos. Estos últimos dan lugar a las unidades de medidas temporales que utiliza la ciencia jurídica: años, meses y días (unidades naturales), semanas (unidades convencionales), esta última es la medida temporal usual de la multipropiedad.

Sobre qué tipo de entidad es el tiempo, si es una entidad física o un objeto matemático, para ORTEGA Y GASSET (*El tema de nuestro tiempo*) espacio y tiempo son los ingredientes objetivos de la perspectiva física, y es natural que varíen según el punto de vista. El tiempo, en sentido fenomenológico, sería un objeto ideal (HUSSERL, REINACH) que posee una forma peculiar de realidad, lo que haría del tiempo un «objeto jurídico real».

A los efectos de filosofía de la ciencia, puede admitirse que es una entidad abstracta, una entidad ideal, según LEIBNIZ. La naturaleza abstracta del tiempo y del espacio resulta de la falta de perceptibilidad directa. ¿El tiempo y el espacio son realidades jurídicas? Sí, por la ontología temporal del derecho y del hombre «dasein» (M. HEIDEGGER) existiendo en el tiempo. ¿El tiempo es objeto de propiedad? Uno de los aspectos señalados por la doctrina, reveladores de la crisis del derecho de propiedad, es la extensión de este derecho a bienes o entidades, a primera vista indóneos para ser su objeto bienes inmateriales relativos a la creación intelectual, propiedad-empresa, propiedad de los derechos de crédito. En muchos casos, en opinión de BARASSI, la palabra propiedad adquiere un significado impropio, equivalente a titularidad.

PUGLIATTI afirma (*La Proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964) que la propiedad tiene por objeto cosas o bienes en sentido jurídico. Las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación (art. 333 de nuestro Código Civil). Y pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio (art. 1.271 del Código Civil). De estos artículos se deduce que no todas las cosas pueden ser objeto de propiedad. Las cosas típicas objeto de propiedad son las varias especies de bienes muebles e inmuebles (*proprietates rerum*). El tiempo no es una *res* incorporal. El tiempo es tan sólo una abstracción, no es un objeto, es un concepto. El tiempo como abstracción no puede objetivarse en general ni puede ser objeto del derecho. Parece que hablar del tiempo como objeto del derecho de propiedad es una prosopopeya jurídicamente inaceptable. El tiempo como concepto sólo puede ser objeto de la lógica jurídica.

PIETROBOU (*L'errore nella dottrina del negozio giuridico*, Padova, 1963) distingue la calidad de la cosa en calidades intrínsecas y extrínsecas, y estas últimas en calidades de hecho y de derecho. El tiempo puede reputarse una calidad de derecho del inmueble en régimen de multipropiedad. Para WITTGENSTEIN (*Tractatus Logico-Philosophicus*), espacio, tiempo y color son formas de los objetos.

NICOLÓ, en su obra *L'adempimento dell'obbligo altrui*, Milano, 1936, se ocupa de la naturaleza del bien o cosa, que considera una noción formal, resultante de la cualificación jurídica de una situación de hecho (ob-

jetiva). Así el tiempo podría ser una hipótesis de cualificación voluntaria del bien u objeto del derecho de multipropiedad. La voluntad de las partes atribuye al inmueble una determinada cualificación jurídica temporal.

e) *El inmueble está en el tiempo*

¿Se puede decir que un inmueble está en el tiempo? Decir que las cosas suceden en el tiempo, que los derechos pueden ejercitarse en el tiempo, equivale a decir que presentan cierto orden. Que los inmuebles están en el espacio, da a entender que tienen cierta posición respecto a las otras cosas. ARISTÓTELES lo expuso, en su teoría del tiempo, de la siguiente forma: «En dos sentidos se puede decir que algo está en el tiempo. En el primero, si es medido por el tiempo. Los movimientos o procesos están en el tiempo en este sentido, puesto que el tiempo mide el movimiento. En el segundo, si es sujeto de algo que está en el tiempo en el primer sentido». Los objetos materiales, v. gr., los inmuebles, están en el tiempo en el segundo sentido.

Están directamente en el tiempo (B. RUSSELL, A. WHITEHEAD y HANS REICHENBACH) aquellas entidades que son los relatos básicos de las relaciones temporales. En la multipropiedad el cambio de estado jurídico o sucesión de derechos. El intervalo o semana del multipropietario describe un proceso temporal: el inmueble Z, que cambia de X a Y, del día en que comienza la semana al otro en que termina. El cambio de la semana A a la semana B produce un cambio de derecho del turno A al turno B.

El apartamento o villa en multipropiedad, conforme a la filosofía de la ciencia expuesta, se encuentra en el tiempo indirectamente. El inmueble está en reposo, pero aunque no se mueva el tiempo pasa por él. El tiempo, según KANT, no es pensable por los cambios, sino viceversa. Se dice que el apartamento está en el tiempo indirectamente porque la sucesión de derechos de disfrute acaece *al* inmueble y son, en otra terminología, estados de ese inmueble. El derecho de multipropiedad constituido el año 1984 sobre un apartamento que existe en el tiempo, porque todos los turnos o derechos de disfrute periódicos que le acaecen al apartamento tienen lugar en 1984 y años siguientes.

REICHENBACH, uno de los principales filósofos del tiempo y del espacio, en *Philosophical Problems of Space and Time*, 1963, hace un importante estudio de interrelación de los objetos y los acontecimientos. En el ejemplo de la pelota pintada de varios colores, que para la multipropiedad podemos pensar en cincuenta y dos colores, que corresponden a las semanas del año. Cada semana la pelota presentará un color; el rojo aconteció la semana pasada, el verde esta semana, etc. Cada color puede ser un derecho, el turno del multipropietario, que representa un acontecimiento.

Los derechos sucesivos de la multipropiedad ante la filosofía del tiempo son acontecimientos. De modo que el apartamento X tendrá el derecho F en el tiempo t , el derecho S en el tiempo t' ... Estos derechos, se puede decir, envuelven al inmueble, del mismo modo que se emplea este verbo cuando se dice que un coche está envuelto en un accidente.

Así llega REICHENBACH a formular el principio de genidentidad. Los derechos de los multipropietarios serían genidénticos, en cuanto acontecimientos que le suceden al mismo inmueble, si cumplen el requisito de pertenecer a la historia de la misma finca. GRÜNBAUM exige para ser genidénticos que los acontecimientos estén conectados causalmente.

De acuerdo con REICHENBACH, los derechos F y S son genidénticos si y sólo si hay una finca Z, tal que F envuelve a Z y S envuelve a Z. Los dos derechos envuelven a la misma finca. Para la filosofía del tiempo la historia de esta finca Z es el conjunto de todos los derechos en los que está envuelta. El inmueble permanece a través de los cambios de derechos (acontecimientos) en los que está envuelto.

f) *Orden temporal, duración temporal y cambio periódico*

Si nos preguntamos ¿qué significa ser propietario de un bien una semana, la semana, v. gr., del 1 al 7 de agosto? La respuesta no es que el derecho de propiedad se constituya y se extinga los días 1 y 7 de cada año. El derecho de una semana del 1 al 7 de agosto es el derecho, teóricamente infinito, a todas las semanas del 1 al 7 de agosto. El derecho es perpetuo pero limitado a un período o intervalo temporal que se repite todos los años.

Para el Registro de la Propiedad tienen un valor fundamental los conceptos básicos de orden temporal: simultáneo, antes y entre. Cuando decimos fulanito presentó en el Registro un título antes... estamos dando información sobre el orden temporal. Nuestro lema, el lema del Cuerpo de Registradores, *Prior tempore*... hace referencia precisamente al orden temporal. En cambio si decimos fulanito presentó el título dos horas antes... informamos sobre la magnitud temporal o duración. LEIBNIZ distingue el orden de la magnitud temporal; la cantidad de tiempo o intervalo es algo enteramente distinto al orden. Las dos horas transcurridas desde la presentación de un primer título a la presentación de un segundo título nada tienen que ver con el orden. El principio *prior tempore* no hace referencia a la magnitud temporal o cantidad de tiempo. Nuestra leyenda formula un principio de orden temporal.

En la multipropiedad la idea aristotélica del tiempo como teoría de la duración explica temporalmente el intervalo semanal del multipropie-

tario. La duración del intervalo semanal es la cantidad de tiempo transcurrido entre dos acontecimientos, la hora X del día 1 y la hora Y del día 7, es decir, la diferencia numérica entre la fecha inicial del calendario y la fecha final de la semana contratada. El calendario gregoriano en este caso hace las veces de coordenadas del tiempo. En la multipropiedad se toma el tiempo con alcance limitado; en sentido terrenal, aunque hagamos alguna referencia a teorías cosmológicas, nos basta con la idea del tiempo de PLATÓN, que identificaba el tiempo con la rotación o movimiento de las esferas celestes. El tiempo jurídico se mide por el flujo; el transcurso de los días al ritmo regular previsto en el calendario gregoriano. El movimiento de las unidades temporales del calendario hace aparecer cada año el derecho del multipropietario: los días y los años como expresión o medida del movimiento continuo y periódico.

Una de las formas posibles de cambio es el cambio periódico o cíclico. El tiempo jurídico medido por el calendario es cíclico. En la multipropiedad se produce un cambio periódico. Las partes en que se divide el tiempo, las fracciones temporales objeto de la multipropiedad (días, años) son procesos periódicos. Se produce una secuencia de derechos: al derecho A sigue el derecho B, seguido del derecho A.

En la sucesión cíclica de derechos aparecen las siguientes propiedades respecto a la relación de orden temporal:

1.º Asimetría de derechos. Si el derecho A es anterior al B, el derecho B no es anterior al A. La escala del tiempo es asimétrica, en contraste con la simetría del espacio. Un cuerpo puede estar en el mismo lugar en momentos diferentes, pero no puede estar al mismo tiempo en lugares distintos. La desemejanza factual entre el tiempo y el espacio la ofrece el hecho de podernos mover en el espacio: podemos estar al sur de Madrid y llegar al norte de Madrid. Pero no podemos estar después de la guerra civil española y llegar a estar antes de ella; no es posible viajar por el tiempo o andar por la cuarta dimensión, fuera de la ciencia-ficción. La dirección o «flecha del tiempo» (REICHENBACH, *The direction of time*, Berkeley, 1956) no es un dogma inconmovible, aunque por ahora lo parece. Que el tiempo fuera reversible implicaría que en cualquier instante quedasen invertidas las velocidades de todas las partículas del universo, y el tiempo fluiría uniformemente hacia atrás.

2.º Transitividad de derechos. Si el derecho A es anterior al B, y éste al derecho C, entonces A es anterior a C.

3.º «Antes de...» o «anterior a...» es una relación que se ajusta a una curva abierta y no a una curva cerrada. En la representación gráfica, mediante el círculo cada derecho es un punto. El derecho B está entre el A y el C, siguiendo la circunferencia, si vamos de A a C, pero si vamos

a B desde C, siguiendo la dirección de las agujas del reloj, será el derecho A el que está temporalmente «entre». Por este criterio, cualquier punto de la circunferencia, es decir, cualquier derecho, es «anterior a» o está «entre» cualesquiera otros dos. Por el contrario, el orden de los puntos o derechos en una recta se caracteriza en términos de «entre» o «antes de».

En la multipropiedad se dan estos principios aunque el tiempo se presente mediante un círculo, pues el contenido de esta representación son años ordenados, de tal modo que siempre se podrá afirmar que la semana A del año 1984 es anterior a la semana B del mismo año y a todas las semanas de los años posteriores.

El diagrama temporal más exacto de la multipropiedad serían las circunferencias, una por anualidad; tantas circunferencias como años de duración del derecho, con movimiento unidireccional del tiempo en el sentido de las agujas del reloj.

Otra representación temporal sería la línea recta. Escribe KANT: «Representamos la sucesión del tiempo por una línea que va al infinito».

En la dimensión temporal de las leyes puede hablarse de una dinámica temporal del movimiento de las leyes en el tiempo hacia atrás o hacia adelante.

La eficacia material de la ley se mueve en el tiempo tanto porque proyecte sus efectos a una fecha anterior o posterior a su publicación como que tales efectos se prolonguen en el tiempo tras su derogación formal. Los efectos de la ley fluyen en ambas direcciones temporales a la vez. La ley puede retroceder hacia el pasado, anticipando su vigencia material, o puede producir efectos retroactivos, regulando los efectos futuros de los contratos celebrados en el pasado. Niegan algunos civilistas el movimiento de las leyes en el tiempo; no son las leyes las que se mueven, sino los hechos pasados, presentes o futuros los que vienen a presencia de la ley, según la voluntad de ésta.

g) *División temporal del objeto*

Cuando afirmamos el derecho del multipropietario a una semana, queremos decir que tiene por objeto la cosa temporalmente definida según un criterio cíclico. El tiempo, ya se ha dicho, puede representarse gráficamente mediante una circunferencia, que sería el año, dividido en cincuenta y dos segmentos o semanas. De manera, que cada semana en multipropiedad estaría representada por un segmento cronológico.

M. CONFORTINI sostiene que transcurrida la semana o turno del 1 al 7 de agosto el derecho del multipropietario no se extingue. Del 8 de agos-

to al 31 de julio de cada año lo que falta es la cosa, el bien que volverá el día 1 de agosto. El derecho tiene por objeto una cosa, una finca situada en otro instante temporal. El objeto del derecho queda temporalmente limitado a aquel período, por lo que los otros períodos, las otras semanas del año constituyen otros bienes o fincas de propiedad ajena. Una finca es el espacio temporal identificado por la semana del 1 al 7 de agosto; las otras semanas son objetos diferentes, como si se tratara de otros inmuebles vecinos.

El multipropietario 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 del derecho de propiedad de otros. El arrendamiento de un apartamento por seis veranos consecutivos. Al final de cada verano el derecho del arrendatario no se extingue para volver a nacer al año siguiente. Existe tan sólo una prestación periódica. En la multipropiedad el tiempo igualmente delimita el objeto, como en el derecho de obligaciones determina el objeto de la prestación periódica. La multipropiedad tiene un objeto periódico o cíclico.

Del mismo modo que el propietario puede dividir su finca espacialmente formando diversas parcelas, puede también dividir el apartamento por fracciones temporales. Es posible el subarriendo parcial, tanto espacial, por habitaciones, como temporal, dividiendo entre varios subarrendatarios el tiempo de duración del contrato. La extensión temporal o espacial no afectaría al derecho del subarrendatario, sino a la extensión del objeto. Las fincas pueden medirse por metros, hectáreas, o conforme a unidades de medida del tiempo, días, semanas. El metro y el día, por consiguiente, son parámetros necesarios para la definición del objeto, no del derecho.

El tiempo en la multipropiedad inmobiliaria establece los límites, los linderos entre fincas. No trata de resolver el conflicto de intereses sobre el mismo objeto, como ocurre en la comunidad. Las relaciones entre los multipropietarios son las que corresponden a los propietarios de predios colindantes: relaciones de vecindad.

h) División del derecho

La conclusión fundamental de la teoría de la propiedad cuatridimensional es afirmar que en la multipropiedad se crean tantos derechos como fracciones espaciotemporales. El apartamento se divide en unidades temporales, como acaba de exponerse. Y el hecho de que sea el mismo inmueble no autoriza a afirmar que exista comunidad entre los multipropietarios. Los distintos arrendatarios de una finca no forman comunidad.

Por analogía, los multipropietarios no son copropietarios; cada uno tiene un derecho de propiedad sobre una cosa distinta. Derecho también diferente del que tenía la persona que constituyó la multipropiedad en virtud de la disposición del interés jurídico (espaciotemporal) previamente individualizado, aunque la cosa materialmente no se modifique, lo que implica la naturaleza constitutiva del título de multipropiedad. El derecho del multipropietario, en consecuencia, tiene por objeto la cosa temporalmente definida.

Estos derechos guardan un orden no contemporáneo; existen separados temporalmente. Si están separados en el tiempo, dice LEIBNIZ, forman entidades distintas. El tiempo, según LEIBNIZ, sería el orden de los derechos no contemporáneos. En la multipropiedad no existe una relación causal de derechos; ningún derecho es antecedente o consecuente respecto a otro.

Se produce una secuencia cíclica de derechos. Una relación temporal tan sólo de orden lógico: el turno 3 presupone 2 y éste el 1; imposibilidad de un turno único, ningún turno es anterior a sí mismo.

El carácter cíclico significa que los derechos se repiten anualmente. Pero el primer derecho A se diferencia del segundo derecho A en que este segundo va después del derecho B. En esto difiere el primer derecho A del segundo derecho A, lo que plantea la identidad de los derechos.

En la multipropiedad, los derechos son independientes entre ellos y distintos, aunque su duración sea la misma, porque pueden existir dos cosas distintas que sean iguales, v. gr., dos esferas negras. La relación entre los derechos deriva del hecho de referirse al mismo inmueble. Si atendemos a KANT, por cuanto no son simultáneos, no están en comunidad, como acción recíproca mutua, la comunidad de todas las sustancias simultáneas. Sin embargo, tras la teoría de la relatividad, el concepto de simultaneidad ha perdido su carácter universal. Los sucesos simultáneos para un observador, pueden no serlo para otro, y el paso del tiempo de un objeto en movimiento es cada vez más lento a medida que aumenta la velocidad.

Según la interpretación de LEIBNIZ, los derechos serían distintos procesos relativos a un mismo inmueble, ordenados sucesivamente según las coordenadas del calendario. El orden puede ser el de los puntos de una circunferencia. ARISTÓTELES nos hace ver que el movimiento circular puede ser eterno. Pero el movimiento circular consiste en recorrer una y otra vez las mismas posiciones, por tanto, puede consistir en estar en la misma posición. En la multipropiedad no es la misma posición, son distintos años irreversibles, ya se ha dicho.

Los derechos de los multipropietarios, siguiendo a LEIBNIZ, son esta-

dos parciales o aspectos temporales de la misma finca. El apartamento se halla en el momento P, descripción parcial del inmueble; así lo interpreta LEIBNIZ: «aspectos del mismo estado total».

Esta es la multipropiedad cuadridimensional, integrada por derechos independientes, sin vínculo jurídico entre los multipropietarios, quienes se suceden cíclicamente en el disfrute del inmueble. Las llamadas relaciones verticales, es decir, las relaciones de los multipropietarios no simultáneos del mismo apartamento; estas relaciones se asemejan a las de los propietarios de predios vecinos. Quienes así piensan dejan entrever el aspecto comunitario de este derecho, que tiene como soporte el mismo inmueble, destinado en tiempos diversos a ser objeto de otros derechos, y los elementos comunes del complejo inmobiliario.

CLASES

La palabra multipropiedad, de significado unívoco desde el punto de vista económico, se utiliza para designar todos aquellos hechos que se traducen en el disfrute periódico de un bien. Ante el derecho, por el contrario, presenta un marcado carácter multívoco, en cuanto hace referencia a derechos y situaciones jurídicas entre sí diferentes, lo que da lugar a una rica y multiforme variedad de tipos de multipropiedad.

En razón del bien objeto del disfrute periódico, puede distinguirse la multipropiedad típica aplicada a los bienes inmuebles de naturaleza turística, de la que utiliza esta técnica jurídica aplicada al uso de computadoras, inmuebles o locales destinados a oficinas o despachos profesionales, locales de negocios de temporada, barcos de recreo, aeroplanos, plazas de aparcamiento de vehículos, puestos de amarre en los puertos deportivos.

Atendiendo a la naturaleza del derecho de disfrute, la multipropiedad puede configurarse como derecho personal de disfrute o como derecho real limitado o pleno.

En la actualidad, la clasificación fundamental es la que distingue la multipropiedad por acciones o societaria, según la doctrina italiana, multipropiedad accionaria, que se sirve del contrato de sociedad, concretamente de la sociedad mercantil por acciones, y, de otra parte, la multipropiedad inmobiliaria, configurada en el ámbito de la comunidad o condominio. Dentro de cada una de estas dos divisiones aparecen subtipos o variedades contractuales con elementos propios de las dos categorías, a veces entremezclados, que producen fórmulas mixtas, fruto del continuo desarrollo de esta figura.

A) *Multipropiedad inmobiliaria*

Nos limitamos a la exposición de los rasgos generales de esta división, reservando su estudio para las páginas siguientes. En la multipropiedad inmobiliaria, el promotor enajena la propiedad del inmueble previa división en fracciones espacio-temporales. Hay transmisión del dominio y el adquirente se convierte en copropietario o comunero por ser dueño de una parte del complejo inmobiliario. El condominio es la forma de multipropiedad más difundida en Norteamérica y en buen número de los países de Europa continental (Austria, Holanda, Suiza, Bélgica y España).

El objeto del contrato viene a ser la propiedad espacio-temporal del bien inmueble, lo que la práctica publicitaria describe con las expresiones «propietario de una semana», «propietario por una semana y por siempre», «propietario de Navidad o Semana Santa», «propietario de diez días», que se interpreta como el intento creativo de un nuevo derecho absoluto, que tiene por objeto los inmuebles en relación con el tiempo, adquiriendo los inmuebles, lo que se llama una cuarta dimensión (*property's fourth dimension*). Así, el tiempo y su movimiento convencionalmente cíclico conforman el derecho de propiedad, propiedad *sul tempo*, dicen los juristas italianos.

En esta forma de multipropiedad, una vez concluida la venta del inmueble, como ya se ha dicho, se transmite la propiedad del patrimonio del vendedor al de los compradores multipropietarios, a diferencia de la forma societaria, en la cual, la sociedad conserva la propiedad.

Dentro de la multipropiedad inmobiliaria, la doctrina distingue dos subdivisiones: en una, la venta tiene por objeto una parte o cuota del conjunto inmobiliario total; en otra, el objeto del negocio jurídico es la cuota en el condominio del apartamento o villa susceptible de aprovechamiento independiente.

Ambas clases de multipropiedad tienen en común que los multipropietarios son titulares de derechos de disfrute (real en un caso y personal en otro) periódicos, exclusivos y coexistentes (en el sentido de independientes) con los derechos de los multipropietarios cronológicamente sucesivos. Son derechos que no conviven; coexisten o cohabitan. En cada unidad temporal, por ejemplo, la semana de agosto del uno al siete, coexisten los derechos, por no ser contemporáneos con los derechos correspondientes a los turnos sucesivos, creándose tantos derechos de disfrute sobre el inmueble cuantos sean los apartamentos o unidades habitables independientes de que conste el inmueble o inmuebles, multiplicados por el número de fracciones temporales en que se ha dividido. La situación jurídica los multipropietarios, por situarse en momentos diversos, no es contemporánea, por lo que se habla de coexistencia entre derechos no

simultáneos. Escribe M. CONFORTINI (*La multipropiedad*, 1983) que «las relaciones verticales entre los titulares del derecho de disfrute del mismo apartamento en multipropiedad —distintas de las horizontales o comunitarias—, por no ser contemporáneas más que a la conciliación u ordenación del disfrute, para que cada uno pueda ejercitar su derecho, tienden a la renuncia recíproca del derecho perteneciente a los otros multipropietarios», cuestión que examinaremos más adelante detenidamente.

B) *Multipropiedad societaria*

En el caso de la multipropiedad de accionistas o socios, el fin que persigue la multipropiedad se realiza a través del instrumento de la sociedad; éste es el sistema más desarrollado en Francia. Característica fundamental es que el derecho de disfrute del socio multipropietario viene incorporado a la acción o título representativo de la condición de socio, no hay transmisión del dominio y la sociedad es el único titular del patrimonio.

Las principales características de las sociedades de multipropietarios, según DEWAS CLEMENT, pueden resumirse: ausencia casi total de busca de beneficios, atribución del disfrute de una parte del activo a los socios y procedimiento de ejecución contra los socios insolventes.

I. DIFICULTADES

En esta forma de multipropiedad, la acción confiere al socio el derecho a utilizar los inmuebles sociales en el tiempo y según las modalidades convenidas. La acción, a sus derechos esenciales une, en este caso, otro singular y especialísimo, el de incorporar el derecho de disfrute. La configuración del derecho del multipropietario como socio plantea numerosos problemas, como son: límite a la autonomía de la voluntad para determinar el contenido de la acción; conciliación de la condición de socio multipropietario con la prohibición de usar las cosas pertenecientes al patrimonio de la sociedad (el socio es al mismo tiempo cliente gratuito de su sociedad), situación difícil de entender porque el patrimonio de la sociedad no pertenece al socio y, en términos generales, el uso de los bienes sociales por el socio para satisfacer necesidades personales puede estimarse ilícito, lo que plantea también el problema de la validez de la sociedad que no persigue la obtención de beneficio u objeto lucrativo.

Es decir, se trata de sociedades atípicas, que rompen los moldes clásicos, según la doctrina, del derecho de sociedades (CONFORTINI). El de-

recho de disfrute por fracciones temporales del socio multipropietario es un derecho extraño al vínculo social; la acción confiere el derecho a una parte de los beneficios resultantes al final de cada ejercicio económico, y en esta clase de sociedades no existen beneficios. Sorprende igualmente que la acción sea título que imponga la obligación de aportar sumas de dinero para la administración del inmueble (gastos comunes), independientemente de la existencia de pérdidas sociales.

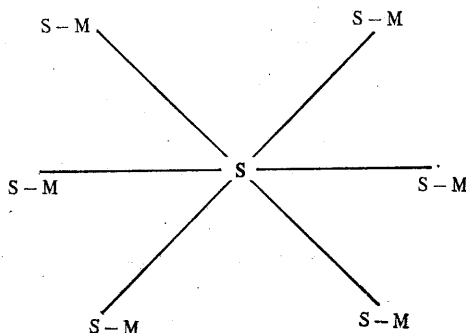
La exclusión estatutaria del ánimo de lucro obliga a pensar en formas más o menos impuras de sociedad, sociedades mixtas, en las que tan sólo parcialmente se conserva un patrimonio destinado a la producción de beneficios repartibles entre los socios, multipropiedad de sociedades mutualistas, de sociedades civiles, de asociaciones.

A los inconvenientes apuntados pueden añadirse otros de orden práctico, que contribuyen a una situación de inseguridad económica del socio multipropietario, y se manifiestan ante la quiebra de la sociedad, su influencia en la dirección de la empresa y toma de decisiones y el carácter temporal del derecho ligado a la vida de la sociedad.

II. EL DERECHO DEL SOCIO MULTIPROPIETARIO

Un análisis del derecho de disfrute del socio multipropietario revela características singulares: en primer lugar, parece ser un poder de carácter «mediato». El derecho a usar los bienes puede pertenecer tanto al titular de un derecho real (*in re aliena*), como al titular de un derecho personal de disfrute (arrendatario, comodatario). Aunque el criterio para la distinción no es único ni seguro, según la doctrina dominante, lo que permite distinguir la primera de la segunda hipótesis es la circunstancia de que el titular del derecho real puede ejercer su derecho sin la cooperación de nadie, mientras que el titular del derecho de crédito precisa la cooperación de uno o más sujetos. De aquí, por todos conocido, que se llame al poder atribuido al titular del derecho real inmediato, y mediato al conferido al titular del derecho de crédito. El derecho de disfrute del socio multipropietario puede realizarse, como en el caso del arrendatario y comodatario —a quienes el arrendador o comodante debe entregar la cosa—, gracias al cumplimiento por parte de la sociedad de la obligación de dejar disfrutar o permitir el uso. La relación jurídica entre la sociedad y los socios multipropietarios se considera de estructura obligacional. La sociedad garantiza el disfrute y debe entregar al socio el inmueble al principio de cada período anual pactado. Por tanto, el poder del socio es mediato; entre él y el inmueble se interpone la sociedad, titular del patrimonio social.

En toda sociedad por acciones, el disfrute pertenece a los accionistas bajo la forma de derecho al dividendo. No hay una relación o disfrute directo sujeto a accionista y bien, sino una relación sujeto y sociedad. Esto es lo que sucede en la multipropiedad societaria, falta la relación inmediata del socio y la cosa del patrimonio social. Por eso, PERLINGIERI sustituye la palabra disfrute por la más adecuada de «utilización». De otro lado, entre los socios no existe tampoco relación directa; la relación inmediata se da entre la sociedad y el socio. CONFORTINI representa gráficamente la inexistencia de vínculo entre los socios multipropietarios como sigue:



Por otra parte, resalta la diferencia del derecho del multipropietario accionista con el del copropietario, por ser éste absoluto, inmediato e inherente a la cosa. Otras diferencias se aprecian en cuanto a la indivisibilidad: el derecho a la división de la cosa común del condueño se contraponen a la indivisibilidad del patrimonio social. Y en relación con la compensación de deudas, inadmisibles en la sociedad, admitiéndose la compensación en el condominio con el límite de la cuota.

El accionista no es propietario del inmueble, sino tan sólo titular de la acción con los derechos que ésta confiere, y su derecho es personal (FERRARA). El socio ha celebrado un contrato de constitución de sociedad, de suscripción o compra de acciones, no la compraventa de un inmueble.

El contrato de multipropiedad del socio es atípico, por cuanto no puede identificarse con los negocios jurídicos típicos generadores de derechos personales. La similitud con los contratos de arrendamiento y comodato, de los que nacen derechos personales de disfrute, es sólo parcial. En la multipropiedad societaria falta la renta y presenta respecto al comodato notables diferencias: ser consensual, oneroso, y no existe obligación de devolver la cosa a voluntad de la otra parte, de la sociedad.

La relación personal que vincula al multipropietario con la sociedad,

sus caracteres mediatos y relativos, todos los inconvenientes y riesgos indicados, han hecho pensar a algunos autores extranjeros en la oportunidad de sugerir *de iure condendo* la adopción de alguna forma de multipropiedad fundada sobre el régimen de los bienes o derecho de cosas (DEWAS CLÉMENT); concretamente, se propone el usufructo, derecho real de disfrute que correspondería a cada socio usufructuario, y a la sociedad, la nuda propiedad. No obstante las afinidades con el usufructo: derecho de disfrute, obligación de conservación y restitución, inventario. Hay que rechazar tal asimilación si tenemos en cuenta la naturaleza personal del usufructo y su extinción a la muerte del usufructuario, característica opuesta a la transmisibilidad *mortis causa* del derecho del multipropietario y su duración independiente de la vida del socio, que depende de la duración de la sociedad, es decir, de la vida, en este caso, del propietario, pues hemos dicho que la sociedad sería propietaria. Con mejores razones se puede argumentar la inadmisibilidad de los derechos de uso y habitación como formas de multipropiedad, si pensamos en la limitación de cesión, hipotecabilidad, extinción de estos derechos.

Queremos aludir a la novación modificativa del derecho del socio multipropietario. En algunas formas de multipropiedad societaria, al término de la fase de comercialización del complejo inmobiliario, se transfiere la propiedad del patrimonio de la sociedad al socio. El derecho del socio se convierte en copropiedad. El socio adquiere un derecho real y el compromiso obligacional dirigido a regular el uso por turnos del inmueble. Otras veces, está prevista la novación a la extinción de la sociedad. En la liquidación, se adjudicará al socio una cuota del inmueble proporcional a su participación social. En la multipropiedad societaria, constituida conforme al Derecho inglés, suele estipularse que a la terminación del plazo de duración previsto, generalmente treinta años, para los derechos de los multipropietarios, miembros del club (de multipropietarios), los inmuebles e instalaciones de todo el complejo inmobiliario se venderán y los socios multipropietarios percibirán la parte del precio que les corresponda en proporción al capital invertido. En este caso, no hay, por tanto, adjudicación del patrimonio social, sino realización total del mismo.

III. MODELOS

a) *El modelo francés*

Ante la inadaptación de la copropiedad a las innovaciones que significaba la multipropiedad, y siendo inadmisibles las similitudes con otros dere-

chos de disfrute, los juristas franceses observan (M. DOYON y M. ZURFLUH) que el cuadro jurídico más adecuado parece ser el de las «sociétés d'attribution de jouissance», previsto por el artículo 11 de la Ley número 71-579, de 16 de julio de 1971, modificada el 11 de julio de 1972, precedida de la Ley de 28 de junio de 1938, que regula el estatuto de la copropiedad de inmuebles divididos por apartamentos. Según el artículo 5 de la Ley de 1971, las sociedades de atribución o adjudicación de disfrute tienen por objeto la construcción de inmuebles para su división por fracciones destinadas a ser atribuidas a los asociados en propiedad o en disfrute. La consecuencia es asimilar el *droit de séjour* del multipropietario al *droit de jouissance* del socio de una sociedad de atribución.

Conforme a esta fórmula, la sociedad permanece como propietaria única del inmueble y reserva al multipropietario el disfrute del apartamento o espacio independiente durante una o varias semanas al año, con una duración ilimitada. El derecho a este disfrute se formaliza mediante un título (participación social o acción) o mediante contrato, generalmente notarial, con la sociedad promotora. En suma, de acuerdo con este modelo, la sociedad promotora del inmueble vende al futuro multipropietario acciones de la sociedad, las cuales confieren el derecho a utilizar el inmueble en determinados períodos del año. El artículo 10 de la citada Ley de 1971 se remite, en lo que concierne al reparto de gastos, al artículo 10 de la Ley de Copropiedad francesa (propiedad horizontal). Es evidente que una sociedad de lotes espacio-temporales no puede dividir el inmueble en cuotas (*millième de copropriété*), puesto que la sociedad es propietaria única. A la inexistencia de cuotas, se añade que la sociedad se encuentra privada de los medios necesarios para desarrollar una actividad económica. La sociedad no puede lograr beneficios, por lo que se encuentra desprovista de fondos con los que atender a los gastos de administración y conservación del patrimonio inmobiliario. De aquí la previsión contenida en los estatutos de estas sociedades:

- Por una parte, establecen la obligación del socio de contribuir periódicamente *aux appels de fonds* del organismo administrador y fijan la proporción o módulo de reparto de los gastos de conservación, mantenimiento y administración del inmueble en multipropiedad. Gastos particularmente gravosos para la conservación de inmuebles a la intemperie y apartamentos de temporada, cuyos ocupantes no suelen poner el cuidado y limpieza del propietario individual.
- Por otra parte, los estatutos contienen normas sobre reparto de los gastos correspondientes a los servicios e instalaciones comunes, conforme a la utilidad de cada lote o derecho, sin que deba con-

fundirse la utilidad de un servicio o instalación para un multipropietario con la utilización real del servicio. Una solución consiste en separar los gastos ordinarios de la comunidad de los gastos correspondientes a instalaciones especiales, deportivas o médicas que serían exigibles por un tercero extraño a la sociedad, quien llevaría la administración independiente.

En cuanto a la naturaleza jurídica del derecho del socio multipropietario, los juristas franceses subrayan que el *multipropriétaire*, junto a los derechos propios del socio, está legitimado especialmente para disfrutar gratuita y periódicamente un bien perteneciente a la sociedad; afirman que el multipropietario no es titular de un derecho inmobiliario, que su derecho es ajeno al Catastro y al Registro de la Propiedad (*Conservation des Hypothèques*) y que no puede realizarse la descripción de la finca con las circunstancias exigidas por la Ley sobre publicidad inmobiliaria.

La sociedad conserva la propiedad del inmueble. La jurisprudencia ha declarado (casación civil, 13 de noviembre de 1973) que es la sociedad la propietaria del inmueble y no los socios. A tenor de la citada sentencia, la *société d'attribution demeure pleine propriétaire de l'immeuble*. El propietario no posee más que un derecho mobiliario, el derecho de disfrute (*droit de séjour*) incorporado a la acción, que sigue el régimen jurídico de los bienes muebles.

En relación con la propiedad horizontal, WEISMANN y DEBLED (*Copropriété*, París, 1981) nos dicen que tan sólo en el reparto de gastos se relacionan las sociedades de atribución de disfrute de derechos *a temps partagé* con la propiedad de casas por pisos. Difieren de la situación del condueño en la propiedad horizontal, porque el multipropietario no tiene la libre disposición del apartamento privativo ni puede mejorarlo, adaptándolo mejor a sus necesidades personales, que no serán necesariamente las de sus sucesores. Además, el multipropietario no podrá intervenir en la gestión de la sociedad, pues las asambleas tendrán lugar raras veces cerca de su domicilio —por ser residencias secundarias—, y su voto tendrá poco valor decisorio, en razón al gran número de títulos respecto al conjunto, dado el fraccionamiento de derechos.

Abunda la crítica desfavorable de la doctrina francesa a la multipropiedad societaria. Señalan la inseguridad económica que resulta por depender el valor de los títulos de la prosperidad social. Cómo se acentúa el riesgo cuando la sociedad al mismo tiempo desarrolla una actividad hotelera, viéndose los multipropietarios ante la obligación de enjugar este déficit, por lo que antes de contratar habría que conocer los balances

de ejercicios anteriores. Por último, existe poca experiencia sobre la reventa de títulos.

Debe quedar claro que la multipropiedad en Francia no dispone aún de un estatuto jurídico, ninguna Ley reglamenta la llamada multipropiedad. Escriben WEISMANN y DEBLED: *Aucune Loi ne réglemente la pretendue multipropriété*. Sin embargo, como hemos visto, la doctrina dominante, DAGOT y SPITERI, DEWAS CLÉMENT, DEYOU..., asimilan y aplican a las sociedades de multipropietarios las bases de las sociedades de atribución, aunque existen notorias diferencias entre ambas sociedades. Así, en las primeras se pretende utilizar los inmuebles por los socios, y en las segundas adjudicarse la propiedad del inmueble. Los estatutos de las sociedades de multipropiedad contienen remisiones a las normas de Derecho común, y no a las especiales de la Ley de 1971. Otra diferencia parece ser que el objeto social de las multipropietarias es más amplio que el de las sociedades de atribución.

En cambio, sí existe regulación fiscal de la multipropiedad en Francia. El Decreto número 77-89, de 31 de enero de 1977, dispone que las sociedades que tengan por objeto poner bienes a disposición de sus miembros están obligadas a adjuntar a su declaración de resultados un impreso proporcionado por la administración, en el que harán constar los datos personales de los beneficiarios, descripción precisa de los bienes y de los períodos de disfrute gratuitos, etc. En cuanto al impuesto de sociedades, parece que no están sujetas, pero el disfrute gratuito formará parte de la renta de los socios, sujeta a imposición por este impuesto. Por su parte, la Administración francesa se ha limitado a declarar que (LA CHANCELLE-RIE) sigue con atención los problemas que atañen a la multipropiedad («Reponse ministérielle», en *QE*, núm. 1.248, *JOAN*, 21 de julio de 1973, página 3023).

Directrices parecidas a las del modelo francés se siguen en Norteamérica mediante la fórmula del accionista arrendatario o subarrendatario de las sociedades de apartamentos (*apartments buildings societys*), que atribuyen a sus accionistas el disfrute temporal de los mismos, a título de arrendatarios, durante el plazo aproximado de treinta años. El multipropietario pagará una renta simbólica muy baja y otra renta suplementaria, que por la cuantía es la principal, para contribuir, a prorrata, a las mejoras, reparaciones, gastos del inmueble y de la sociedad, amortización de préstamos e intereses. Similar es la figura del accionista arrendatario titular de un derecho personal, conocida desde hace años en el Derecho suizo (FLATTET: *La propriété par étages*, Basel, 1956).

b) *El modelo inglés*

Es el modelo de multipropiedad societaria inglés y galés (*Law Society of England and Wales*), con pacto de sumisión a los Tribunales de Inglaterra (*Courts of England*). El derecho de multipropiedad se construye de la siguiente forma: los inmuebles suelen ser propiedad de varias sociedades inmobiliarias domiciliadas en Inglaterra; las acciones de las compañías propietarias (*Owning Companies*) se ceden al *trustee*, figura típica del Derecho inglés omnipresente, equivalente a un administrador fiduciario; el *trustee* que recibe las acciones propietarias será poseedor en nombre ajeno, posee en beneficio de los multipropietarios miembros del club al que nos referimos. El *trustee* es titular de un derecho *in rem*, que según la interpretación continental de esta figura, por la amplitud de sus poderes se asemeja al propietario. El principal deber del *trustee* es cumplir el fin de su nombramiento y adoptar las medidas de seguridad tendentes a preservar la propiedad que se le ha confiado. Simultáneamente se constituye un club, integrado por miembros fundadores, que suelen ser dos, y por miembros ordinarios. Uno de los miembros fundadores puede ser la sociedad administradora de la multipropiedad (*management company*), que adoptará, por razones prácticas, la forma jurídica del país donde radiquen los inmuebles en multipropiedad. El club se constituye para garantizar el ejercicio de su derecho a los multipropietarios o *time owners*, también llamados *timeshares*. Por tanto, el objeto del club es asegurar el derecho de los multipropietarios al disfrute de la villa o apartamento.

El club, tal vez representado por un socio fundador, que puede ser una sociedad, vende (*purchase agreement*) el derecho de multipropiedad. A los compradores, socios multipropietarios, les entrega el club un certificado (*Membership Certificate*), que es el título que acredita el derecho del multipropietario. Los certificados extendidos por los miembros fundadores del club, a veces reciben la denominación de *Holiday Certificate*, son títulos nominativos a favor del miembro admitido, multipropietario o *time owners*, al que se reconoce en el título su derecho al *weekly period*. Los beneficiarios, en este caso multipropietarios, tienen sobre el bien objeto del *trust* un *equitable interest* o *personal property*. Ya hemos dicho que del derecho real es titular el *trustee*.

El derecho del multipropietario es transmisible: puede disfrutar él mismo su *timeshare*, arrendar su derecho, transmitirlo por testamento, ser objeto de reventa o cesión. Como los títulos de dominio permanecen en poder de las sociedades inglesas propietarias, cualquier transferencia de los certificados no devengará impuestos ni honorarios fuera de Inglaterra.

Está prevista la duración temporal de la multipropiedad, cuyo plazo se suele fijar alrededor de veinte años. A lo largo de estos veinte años, conforme a un calendario semanal que comprende los veinte años, el número de la semana asignado a cada derecho nos indica, en la columna correspondiente, qué día comienza esa semana en cada uno de los veinte años. Al final de este plazo, los apartamentos o villas e instalaciones de todo el complejo que integran la multipropiedad se venden, y los multipropietarios (*membership of the club*) tendrán derecho a la cuota de liquidación que les corresponda en la liquidación final.

c) *El modelo italiano*

Una tercera variedad de multipropiedad societaria, muy difundida en Italia, se realiza de la siguiente doble forma:

- La sociedad propietaria del inmueble emite «acciones privilegiadas», las cuales confieren sólo el derecho de socio y el de voto en las asambleas extraordinarias, con el derecho especial de usar gratuitamente una parte del inmueble según precisas y predeterminadas modalidades cronológicas. La acción es privilegiada en cuanto al contenido del derecho que atribuye. En este caso, el privilegio es el derecho especial al disfrute en régimen de multipropiedad.

La sociedad propietaria, una vez vendidas totalmente las acciones privilegiadas, asigna —normalmente en ejecución de una cláusula contenida en el contrato de venta de las acciones privilegiadas— a cada multipropietario un paquete de acciones ordinarias proporcional a las acciones privilegiadas que ya poseían.

- La otra modalidad es la que se articula mediante la emisión de acciones impropias, los llamados bonos de disfrute o títulos, que confieren al multipropietario bonista el derecho a ocupar el inmueble de la sociedad en el período de tiempo predeterminado.

En nuestro Derecho las dos fórmulas anteriores se consideran factibles. Es bien sabido que el artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas permite la creación de acciones privilegiadas y el artículo 39 ha previsto la existencia de los bonos de disfrute, que pueden conferir todos los derechos propios del accionista menos el de voto. En cuanto a la naturaleza de la sociedad más adecuada a la multipropiedad, podría pensarse, *de iure condendo*, en la sociedad civil particular del artículo 167 del Código Civil, que tendría por objeto el uso de cosas determinadas. En la sociedad civil

el derecho del socio multipropietario a utilizar los bienes sociales resultaría del artículo 1.695, número 2, del Código Civil, que autoriza al socio para servirse de las cosas que componen el fondo social con los límites que el precepto señala: el interés de la sociedad y el uso a que tienen derecho los demás socios.

IV. SUBTIPOS

El mundo económico, declara CONFORTINI, inventa cada día técnicas más refinadas y complejas de multipropiedad, lo que hace más arduo cada intento de investigación analítica. Dentro de las dos grandes clasificaciones, la societaria y la inmobiliaria, existen numerosos subtipos, variedades contractuales, figuras complejas, a las que parcialmente nos referiremos a continuación:

a) Existe una modalidad de carácter temporal que surge por razones de financiación. En ocasiones el inmueble se construye con capital propio del multipropietario y en parte con el de una entidad de crédito, la que para recuperar las sumas invertidas se reserva la propiedad temporal (veinte años) de la mayor parte de las fracciones espaciotemporales en las que se ha dividido el disfrute del inmueble, por ejemplo, cuarenta de las cincuenta y dos semanas anuales, percibiendo las rentas que derivan del alquiler de los apartamentos. Una vez recuperada por el prestamista la suma anticipada, el derecho del multipropietario se extiende a la totalidad de las fracciones espaciotemporales del inmueble, adquiriendo la forma de propiedad individual. En Francia se tienen noticias de operaciones financieras de este tipo, al principio de los años setenta, por la Banque de L'Union Immobilière, y en Italia, nos asegura CONFORTINI, haberse practicado recientemente por la ISAR, sociedad que forma parte del grupo ENI.

b) Derechos de multipropiedad permutables o fungibles. El derecho de multipropiedad en este caso tiene naturaleza fungible, legitimando al titular a ocupar unidades inmobiliarias gestionadas por la misma sociedad vendedora o por otra vinculada a ella ubicadas en distintos lugares geográficos, las Bermudas o los Alpes, v. gr., lo que permite la elección de distintos puntos turísticos o alternar mar y montaña. Algunas sociedades multipropietarias disponen de un servicio computarizado (*timeshare exchange o exchange programme*) con este fin a disposición de sus socios o condueños que les permitirá variar los lugares de vacaciones y combinar las estancias conforme a un amplio programa que abarca cincuenta o más países. El ejercicio del derecho de permuta puede ser total o limitado a

algunos días del período a que se tiene derecho y requiere la solicitud o preaviso dentro del plazo señalado por la sociedad, lo que a través de las computadoras hace factible atender las numerosas solicitudes y programar todos los años la permuta o combinación de derechos entre los multipropietarios.

En nuestro Derecho, de acuerdo con las conclusiones del I Simposio sobre Propiedad Horizontal, Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de la zona de Levante, 1972, no existe obstáculo para llegar a la fungibilidad de derechos, separando el dominio del uso y aprovechamiento y encomendar éste a una sociedad administradora con amplias facultades.

c) La que se puede denominar multipropiedad rotativa. La multipropiedad puede consistir en el derecho a disfrutar un inmueble durante un período sujeto a rotación anual, de tal modo que las semanas contratadas no son fijas, cada año cambian, ocupando posiciones distintas: el primer año la posición C, el año siguiente la D, y así van ocupando las distintas posiciones previstas en una tabla de rotación (*Rotation Schedule*).

d) Multipropiedad de naturaleza compleja o mixta, que viene a crear situaciones de coexistencia de propiedad individual, condominio y multipropiedad. La sociedad promotora del conjunto inmobiliario o urbanización vende una parte de ellos en multipropiedad y otra la gestiona como hotel, aparthotel o residencia. Esta es la forma de multipropiedad al parecer más difundida en Italia.

f) Existe otra clase de multipropiedad, denominada hotelera, que se caracteriza por la circunstancia de que las unidades inmobiliarias, objeto del disfrute por turnos, forman parte de un complejo hotelero. Este tipo de multipropiedad puede revestir la forma societaria o en régimen de condominio y la titularidad de los edificios pertenecer a una o varias personas o sociedades.

g) Según reciente fórmula aparecida en Italia, el adquirente multipropietario tiene opción a utilizar directamente el bien en el período convenido o ceder su disfrute a la sociedad vendedora, normalmente por un período de tres a cinco años, mediante una contraprestación. La obligación de la sociedad vendedora suele garantizarse con fianza bancaria.

h) Una modalidad de multipropiedad hotelera de naturaleza personal y duración temporal confiere al multipropietario o beneficiario incorporado a un título, llamado de prestaciones, el derecho a ocupar durante treinta años, a razón de un número de días por año natural, una habitación para una o dos personas en un hotel o aparthotel determinado y el derecho a otras prestaciones, sauna, pensión completa, uso de instalacio-

nes deportivas. El derecho es transmisible, y normalmente se pacta que su no utilización anual supondrá la pérdida del año inutilizado.

Si el edificio objeto de multipropiedad es un edificio futuro, al tiempo de contratar el multipropietario, en garantía de la obligación de construir, es frecuente estipular fianza bancaria. También para asegurar el cumplimiento de las prestaciones, por parte de la sociedad promotora-hotelera, se constituye hipoteca a favor de los multipropietarios.

i) Presenta especialidades la ocupación de inmuebles por períodos de tiempo cuando se destinan a estancia de jubilados o residencias de la tercera edad. En primer lugar, teniendo en cuenta la avanzada edad de estas personas, parece más adecuado el carácter personal del derecho y su duración temporal. En segundo lugar, habrá que tener en cuenta, en la multipropiedad de residencias de la tercera edad (*Residences du troisième âge*), los distintos servicios y prestaciones relativas a transportes, cuidados domésticos, salones de televisión, pasatiempos, vigilancia médica, que deben ser costeados por los jubilados, lo cual no plantea problema jurídico alguno. En cambio, sí plantea el problema humano del aumento de gastos, desproporcionados respecto al incremento de las pensiones.

j) El criterio del lugar de residencia del promotor y adquirente de la multipropiedad permite hacer algunas consideraciones. Ante todo, el hecho de que en España la multipropiedad es por ahora actividad prácticamente reservada a los promotores extranjeros, e igualmente es infrecuente que la adquisición de derechos traspase los círculos turísticos extranjeros. Nos encontramos aún en la primera fase importadora de la institución. Viene a ser más bien la inmigración del turismo extranjero con equipaje completo, en el que incluyen sus contratos peculiares, que al aplicarse en toda la tierra, se han convertido en contratos o figuras jurídicas internacionales. Por consiguiente, para los españoles la multipropiedad es poco conocida y no bien comprendida. A su entendimiento, se opone nuestra formación jurídica tradicional asentada en los esquemas dogmáticos del Derecho continental europeo.

Atendiendo a la residencia del promotor, distinguimos:

1) *Promotor extranjero:*

- Multipropiedad societaria extranjera. En este caso, una sociedad extranjera, constituida con arreglo a las normas del país de que se trate, transmite, también conforme al Derecho extranjero, acciones u otros títulos a los adquirentes multipropietarios. Este es el tipo de multipropiedad más común en España.
- Multipropiedad inmobiliaria extranjera. Una sociedad, domicilia-

da e inscrita en país extranjero, constituye conforme al Derecho español la multipropiedad comunitaria por cuotas indivisas, en escritura ante Notario español, y transmite las cuotas de la comunidad, igualmente en escritura española, pudiendo los adquirentes inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad.

2) *Promotor español:*

Como queda dicho, constituye hoy rara hipótesis, siendo más probable la sociedad española con participación mayoritaria extranjera.

Si la venta de los derechos de multipropiedad se efectúa a favor de personas no residentes, los fedatarios deben tener en cuenta que las adquisiciones no precisarán autorización administrativa, si se trata de actividad empresarial y se realizan con aportación dineraria exterior. En caso contrario, necesitarán autorización administrativa, que se concedería por tener naturaleza de inversión turística.

k) Figura no totalmente asimilable a la multipropiedad es la *multi-location*, variedad de multipropiedad societaria, conforme al modelo de arrendamiento de temporada periódico, durante el número de años preestablecido. El derecho del multiarrendatario es transmisible y se halla incorporado a un título, lo que facilita su cesión.

BIPROPIEDAD

No es la bipropiedad una modalidad de multipropiedad: su semejanza es más bien nominal. En Francia, se conoce con el nombre de *bipropriété* un contrato oneroso atípico, que contiene dos transmisiones: la propiedad, a una persona, y el derecho de disfrute a término, a favor de otra.

El promotor vende el «disfrute» de un apartamento, no el usufructo, por un período de cuatro años a una persona. Este derecho de disfrute parece ser de naturaleza personal. Y vende a otro comprador o segundo cliente la propiedad del mismo inmueble, con derecho de disfrute a término suspensivo, cuando expiren los cuatro años, que constituyen el plazo concedido al comprador de este derecho.

El vendedor fija el precio de venta como si el apartamento estuviera ocupado cuatro años, efectúa la minoración correspondiente al plazo del derecho de disfrute, que, ya se ha dicho, no es un derecho de usufructo, por lo que la propiedad transmitida no es nuda propiedad ni existe reserva de dominio. En realidad, consiste en la combinación del derecho

de disfrute temporal y la propiedad con derecho de disfrute a término suspensivo. El escaso interés despertado por la bipropiedad en Francia, hace pensar a los juristas franceses que sea una fórmula a abandonar.

MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA O COMUNITARIA: CONCEPTO Y OBJETO

Se conoce con el nombre de multipropiedad inmobiliaria, la que teniendo como soporte físico un bien inmueble, se configura *sub specie* de comunidad. Al tratar de las clases de multipropiedad veíamos, como división primordial, las dos grandes categorías, formadas por la societaria o accionaria y la inmobiliaria o comunitaria. A la multipropiedad de accionistas o socios ya le hemos dedicado alguna atención en páginas anteriores. Nos corresponde hacerlo ahora con la otra clase de multipropiedad.

El condominio constituye, sin duda, la forma más importante de multipropiedad por varias razones. Por ser la forma más difundida de multipropiedad en Norteamérica (*co-ownership*) y en la mayor parte de los países de Europa continental, donde es realidad práctica: Austria, Suiza, Holanda, Bélgica, España. En estos países, el condominio se aplica como única forma de multipropiedad o coexiste con otras formas menos utilizadas. Este es el caso también de Italia. Por razón del claro predominio doctrinal, sobre todo entre los juristas italianos, que ven en la multipropiedad una forma de comunidad, concretamente de copropiedad. Así, GRANELLI, DI PRISCO, CAPPARELLI y SILVESTRO, DE CUPIS, DANUSSO, ALPA, PAGANO.

Estas dos razones o hechos, la extensión práctica de la multipropiedad en forma de condominio y el favorable voto doctrinal con que cuenta, contrastan con el hecho contradictorio de la abundante y severa crítica de que es objeto por los juristas, quienes frecuentemente aportan razones en dirección anticondominio, aunque muchos de ellos interpretan esta figura como hipótesis de comunidad, precisamente la configuración por ellos criticada.

Hoy, las normas que regulan el condominio constituyen el ordenamiento jurídico fundamental de la multipropiedad, por la extensión que la multipropiedad inmobiliaria ha logrado. En defecto de un estatuto jurídico, no existiendo un modelo propio, la práctica hace uso de las técnicas tradicionales, sociedad y comunidad, y ésta, pese a todas las críticas, es el mal menor de preferente uso.

En Francia, la historia de la multipropiedad se inicia bajo la forma de

copropiedad, el llamado método *grenobloise de construction en copropriété*, que es el sistema de construcción conocido en España con el nombre de «en régimen de comunidad». Esto es, construcción por los condueños del terreno, procediendo a la división del inmueble por pisos en régimen de propiedad horizontal, con adjudicación de los pisos en proporción a sus cuotas. Dicho de otra manera por MANUEL DE LA CÁMARA, cesación de *pro indiviso* sobre una finca urbana mediante la constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal y subsiguiente adjudicación de las viviendas.

Pues bien, los inconvenientes del estado de indivisión (hipoteca de cuotas indivisas, regla de unanimidad para determinados actos) conducen a la constitución de una sociedad entre los futuros copropietarios. Nace otro método, conocido por el *methode Paris*. La sociedad formada por los futuros condueños construye el inmueble y, finalmente, se divide entre los socios en régimen de condominio. En Francia, por tanto, la evolución ha sido de la multipropiedad comunitaria a la accionaria.

En España e Italia, la multipropiedad inmobiliaria se configura de acuerdo con el condominio romano. El multipropietario adquiere una participación *pro indiviso* del inmueble, que le confiere fundamentalmente el derecho al uso durante el tiempo contratado. La comunidad de multipropietarios suele formar parte de la comunidad general del complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal. Es la técnica «pluricomunal» de Bélgica, donde la comunidad horizontal se subdivide en las comunidades de multipropietarios. Nacen dos comunidades, lo que la doctrina expresa con la frase de una comunidad dentro de otra comunidad. Las partes privativas y comunes se encuentran en estado de comunidad; son comunes tanto las así llamadas, como las privativas, aunque forman dos comunidades, siendo privativo el uso del apartamento en multipropiedad. Lo que en la propiedad horizontal es parte privativa, aquí es condominio *pro indiviso* de los multipropietarios de cada apartamento o villa.

He aquí algunas definiciones comunitarias de la multipropiedad. La de TRABUCCHI en sus *Instituzioni di Diritto civile*: derecho de copropiedad, en sí perpetuo en cada titular, pero ejercitable por turnos entre los varios titulares en períodos de tiempo alternos. CASELLI, en su reciente obra *La multiproprietà problemi giuridici* (Milán, 1983), la configura como derecho real de disfrute sobre un bien común, que se constituye mediante un contrato atípico consensual. Decididamente a favor del condominio se manifiesta TAMBORRINO, quien afirma que el derecho del multipropietario es un derecho real transmisible, que consiste en una cuota de copropiedad en la comunidad de una unidad inmobiliaria con

derecho de disfrute por turnos predeterminados en el título de adquisición. «Como la unidad inmobiliaria —añade este autor— forma parte de una comunidad en propiedad horizontal, participa en la comunidad según las normas generales de la Ley.» G. TERZAGO nos da una definición descriptiva: derecho de propiedad de varios sujetos, quienes disfrutan del inmueble común en períodos diversos y sucesivos por mutuo acuerdo; es una comunidad con división temporal del disfrute; el ejercicio del derecho de propiedad pleno, absoluto y perpetuo se desarrolla en períodos anuales limitados y recurrentes.

El condominio es tanto una solución teórica, como un medio práctico por el que los juristas tratan de encauzar el fenómeno de la multipropiedad. El derecho del copropietario en régimen de multipropiedad se caracteriza por ser un derecho real, absoluto e inmediato. Hay una relación directa entre el titular del derecho de disfrute y el inmueble. La duración del derecho es perpetua, no es vitalicio ni depende de la vida de otra persona, como en el caso de la accionaria, que depende de la vida de la sociedad. Es un derecho transmisible, tanto *inter vivos* como *mortis causa*. Y el contenido del derecho es el disfrute de un inmueble por períodos de tiempo.

La validez del pacto sobre el uso *ad tempus* o por turnos del bien común no ofrece duda. Los artículos del Código Civil no impiden el disfrute *ad tempus* entre los copropietarios, quienes libremente y de conformidad con lo establecido en los artículos 392 y 398 del mismo Código, podrán convenir el disfrute periódico. El multipropietario presta su consentimiento al uso periódico en el momento de adquirir el derecho, lo que tampoco plantea dificultad alguna.

En consecuencia, la copropiedad de uso *ad tempus* es una concepción segura y clara, a diferencia de la propiedad temporal, complicada e inexplicable; el derecho comienza en una persona, pasa a otra y más tarde, en un período sucesivo, no se sabe cómo, vuelve a la primera. La multipropiedad es, en armonía con los códigos y doctrina, propiedad de varios sujetos predispuestos al uso en períodos diversos y sucesivos.

En la multipropiedad, lo temporal no es el derecho, sino el disfrute del derecho, el ejercicio parcial del derecho. No debe hablarse de propiedad *ad tempus*; la expresión adecuada es uso *ad tempus*. La crítica a la propiedad temporal, es decir, a la existencia de un número indeterminado de propiedades temporales y sucesivas, constituye el punto de partida, a juicio de CONFORTINI, de todas las teorías interpretativas de la multipropiedad, bajo la configuración del condominio con uso por turnos del inmueble.

Dentro de las teorías de tendencia comunitaria, algunas asimilan to-

talmente la multipropiedad a la comunidad; otras matizan el tipo de comunidad: romana o proindiviso, prodiviso (ROCA GUILLAMÓN), comunidad especial (ALPA, GRANELLI, DANUSSO, BENACCHIO). DE CUPIS ve en la multipropiedad un supuesto de comunidad caracterizado por la existencia de un pacto irrevocable relativo al uso turnario. Y PELOSI habla de institución afín a la comunidad y la sitúa idealmente en una zona intermedia entre la propiedad temporal y la comunidad.

En defensa de la comunidad y en contra de las tesis que sostienen, en virtud de la autonomía de la voluntad, que la multipropiedad es una forma de propiedad o un derecho real atípico, se rechaza el argumento de la inexistencia de comunidad basado en que las unidades inmobiliarias no se venden al mismo tiempo, es decir, que el derecho no se adquiere contemporáneamente por los multipropietarios del inmueble, los cuales no pueden acordar el uso por turnos, como ocurre en la comunidad. Este argumento es inaceptable, sostienen los comunitarios, si pensamos que la venta del primer derecho de multipropiedad deja las demás fracciones espacio-temporales en poder del vendedor, constituyéndose la comunidad en la persona del vendedor a partir de este momento. Es el caso de la copropiedad de un solo propietario o copropiedad consigo mismo, que la práctica registral admite inscribiendo el inmueble y los distintos pisos como inscripción transitoria, mientras los pisos no sean vendidos, a favor del promotor.

No se trata de una nueva forma de propiedad, en opinión de TAMBORRINO. La multipropiedad es tan sólo un modo de utilizar la comunidad por turnos, para vender unidades inmobiliarias integrantes de una propiedad horizontal. Esto es, una ulterior pulverización del derecho de propiedad, que, por tanto, cuenta ya con antiguos precedentes, como los acuerdos entre coherederos de herencias indivisas.

Lo relevante es el derecho del condueño, no la cuota. No se puede decir que la cuota se concreta en el derecho al turno. Es el derecho el que da lugar a la cuota, y no al revés. Siguiendo la teoría dominante, la cuota es el módulo de participación en la comunidad, no tan sólo en el derecho al turno. «La cuota —dice PUGLIATTI— es el *quantum* del derecho o expresión aritmética de la participación en la cosa. Cuota y derecho son conceptos distintos.»

Puede apreciarse la unión de multipropiedad y comunidad, en cuanto en todos los países donde es realidad práctica la multipropiedad inmobiliaria, acompañan al contrato de multipropiedad los estatutos o conjunto de normas de índole comunitaria, que regulan tanto las relaciones verticales entre los multipropietarios sucesivos del mismo apartamento, como

las horizontales entre los multipropietarios contemporáneos de otros inmuebles pertenecientes a la misma comunidad.

Otro argumento a tener en cuenta, favorable a la teoría del condominio, es la aplicación de los preceptos o régimen de la comunidad en Francia, España, Italia, Norteamérica. Y los autores que —en posición minoritaria— niegan la existencia del condominio, no lo hacen sin vacilaciones. La inseguridad de sus posiciones hace que terminen reconociendo la conveniencia de aplicar las normas del condominio, en defecto de normas propias, y la existencia de intereses de naturaleza comunitaria, aunque sean indirectos, lo que llaman ambiguamente comunidad de intereses. Todo ello prueba que las opiniones anticomunitarias, si no ven la comunidad, al menos, la intuyen. CONFORTINI defiende, fuera del condominio, la existencia de derechos autónomos con objetos distintos a favor de los multipropietarios. Se expresa, en este sentido, la definición del contenido del derecho. Escribe: «No podrá prescindir de la consideración de que la misma unidad inmobiliaria está destinada, en tiempos diversos, a formar objeto de otros derechos». Luego podemos deducir que existe objeto común, objeto inmediato común: el espacio o inmueble. El tiempo en la multipropiedad desempeña la función de delimitar el objeto, pero no es el objeto, porque no es objeto del derecho. La existencia de un objeto común es uno de los puntos claves para el estudio de la naturaleza del derecho.

La negativa al reconocimiento del inmueble como objeto directo y único del derecho, ante la imposibilidad de considerar el tiempo como objeto, recurren a la infructuosa distinción de objeto inmediato y objeto mediato. El objeto inmediato sería la fracción espacio-temporal, es decir, la propiedad semanal del inmueble cada año. Y llaman objeto mediato al apartamento o villa. Tal distinción, por ser dos objetos, llevaría consigo un doble orden de poderes y relaciones sobre y entre los dos objetos. Otra dificultad es que no siempre están los dos objetos, porque en los días del turno o semana contratada sólo existe un objeto, coinciden el objeto mediato e inmediato. Los demás días del año, fuera del turno, habría un objeto presente, el mediato (inmueble) y un objeto futuro, el inmediato, en situación expectante. Como se ve, la construcción es suficientemente barroca.

«La propiedad —dice PUGLIATTI— sólo puede tener por objeto cosas o bienes en sentido jurídico.» El tiempo no es una cosa. Ya hemos hecho referencia a lo que es el tiempo (abstracción, idealidad), lejos de ser un bien inmaterial susceptible de utilidad.

Por tanto, el tiempo carece de autonomía jurídica: precisa del objeto del derecho a que se refiere.

El objeto de la multipropiedad puede afirmarse que es un objeto complejo, cualificado temporalmente, en cuanto le integran dos elementos: el inmueble y el temporal. La unión de las dimensiones espaciales y la temporal forman un solo ente objetivo.

Frente a la fórmula del objeto doble, mediato e inmediato, resulta más claro pensar en un único objeto, por lo que no cabe distinguir entre mediato e inmediato. Así, no existirán dos poderes ni dos órdenes de relaciones jurídicas. El inmueble y su función temporal constituye el único objeto del derecho de multipropiedad.

Este único objeto, que jurídicamente forma un todo, tiene naturaleza periódica. El inmueble tiene presencia continua, está presente durante todo el tiempo del contrato. En cambio, la dimensión temporal sólo aparece en los días del intervalo temporal previsto, lo que determina que si bien en la realidad el inmueble tiene presencia continua ante el derecho por la cualificación temporal, su presencia es discontinua o periódica a causa de su naturaleza compleja. El inmueble se hace presente ante la perspectiva jurídica la semana del año contratada; el resto del año está jurídicamente oculto, y aunque exista es invisible, porque falta la cualificación temporal predeterminada. Por lo que, en cuanto a la tradición de la cosa vendida, tendrá lugar cuando llegue el primer período y el multipropietario ocupe el apartamento, que es cuando existe el objeto del derecho; antes producirá efectos obligacionales.

Al preguntarnos ¿cuál es el objeto del contrato?, ¿qué es lo que adquiere el multipropietario?, la propiedad del inmueble por una semana, nos muestra que la conjunción inmueble-tiempo, la cuádridimensionalidad del objeto, puede ser aplicada al condominio. En cualquier caso, es el intervalo cronológico del inmueble, las dimensiones comunes del inmueble y la individual temporal. El análisis teórico nos permite contar las dimensiones comunes y la diferente.

El inmueble es común (*eundem rem*) y pertenece a varios titulares (*plures*). Dominio plural sobre el mismo espacio inmobiliario. Existe, por consiguiente, comunidad espacial. No es común la dimensión temporal, en su función de señalar el momento del uso o disfrute del espacio y en la otra de delimitación objetiva. Cada multipropietario tiene su propia dimensión temporal.

En resumen, el tiempo cumple la triple función de: la duración perpetua y continua del derecho, sin interrupciones que serían inexplicables; delimitación del objeto: tales días, tal semana; y el cuándo del uso del inmueble común.

Puede explicarse la multipropiedad de esta manera, con objeto único y periódico. Este objeto es común, luego hay comunidad con caracterís-

ticas propias diferenciales, que hacen de la multipropiedad una comunidad especial. La existencia de comunidades especiales es buena prueba de la amplitud conceptual, lo que podría llamarse elasticidad del condominio, similar al contenido flexible, de amplios confines, que se predica de la propiedad individual.

Llegamos así a los distintos tipos de copropiedad, al tema de las copropiedades, formas de copropiedad con características propias. En la comunidad de multipropietarios se observan varias peculiaridades: la individualización temporal del objeto periódico y común, a que acabamos de referirnos; predeterminación del uso por turnos; cotitularidad simultánea y ejercicio sucesivo; situación de indivisión forzosa, y destino turístico del inmueble.

I. USO «AD TEMPUS» PREDETERMINADO

La multipropiedad esencialmente es el disfrute o uso de un bien inmueble por períodos de tiempo. La multipropiedad comporta el pleno ejercicio del derecho de propiedad en el intervalo pactado previamente.

La facultad de disfrute es una de las dos facultades que, según el Código Civil, forman el contenido-tipo de la actividad del propietario. La facultad de disfrute del propietario consiste en la posibilidad de obtener de la cosa la utilidad de que es capaz según CANDIAN, v. gr., habitando una casa, percibiendo los frutos de una finca, usando un objeto, viene a ser lo que los economistas llaman valor de uso de una cosa.

La noción de disfrute, a que hace referencia el Derecho positivo, es amplia, comprende tanto la utilización directa, a veces denominada disposición física o material, para poner en evidencia la posibilidad de una modificación física de la cosa, y también hipótesis de utilización indirecta, mediante la cesión del uso a otras personas, constitución de derechos personales de disfrute, que no conllevan ejercicio de la facultad de disposición.

PUGLIATTI distinguía en el año 1935 (*Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, Milán, 1935) entre «actividad de disfrute», extensión del derecho subjetivo, y «facultad de disfrute», que forma parte del contenido del derecho y sirve para legitimar la actividad del titular.

La multipropiedad presupone un modo de disfrute de la propiedad, por el que se delimita *a priori* el ámbito de la facultad de disfrute, en cuanto impone a los multipropietarios la obligación de usar (*facere*) *ad tempus* dentro de cada período anual. Es una autolimitación contractual a la facultad libre de disfrute y utilización de la cosa, fija cual debe ser la conducta del multipropietario en orden al uso del inmueble. Es

una hipótesis clara de uso impuesto, que se caracteriza por comprender aquellas competencias del propietario que no producen modificación de la condición jurídica de la cosa, ni afectan a la esfera de la facultad de disposición.

Con NICOLÒ BASSANELLI podemos afirmar que el uso predeterminado no atañe a la propiedad como derecho, sino al comportamiento sobre el objeto de la propiedad, a la relación propietario-cosa.

En la propiedad, la facultad de disfrute es diversa de la que tiene lugar en otros derechos personales o reales de disfrute. El arrendatario, usufructuario o comodatario tienen una facultad de disfrute confinada, delimitada *a priori*, por eso el nombre de derechos menores o limitados en abstracto. Este elemento límite hace diferente la facultad de disfrute en estos derechos de la del propietario, no sólo desde el punto de vista cuantitativo, sino también cualitativo (límites de destino, conservación, diligencia). Por el contrario, como característica peculiar del derecho de propiedad, señala MESSINEO la indeterminación de los poderes del propietario. SCIALOJA define la propiedad como señorío indeterminado. Esta indeterminación distingue el derecho de propiedad de los otros derechos reales de disfrute, en los que el titular tiene determinados poderes y facultades.

¿Cómo es la noción de disfrute en el condominio? En el condominio es posible el uso promiscuo de la cosa común, es decir, el uso simultáneo por todos de toda la cosa, uso contemporáneo y total. Cuando la naturaleza de la cosa común no permite esta forma de uso, se acude a otras formas aproximativas o supletorias: la división espacial del disfrute entre los condueños (la finca rústica, cuyo cultivo puede dividirse entre los condueños) o la división temporal, asignando a los condueños turnos o fracciones temporales de disfrute. En esta hipótesis de división espacial o temporal, el uso, en opinión de BASSANELLI, no atañe al derecho, sino al comportamiento del condueño en relación con la cosa. Surge por voluntad de los condueños una relación que atribuye a cada condueño el derecho y la obligación correlativa de respetar el uso *ad tempus*, señalando el disfrute de la cosa común por acuerdo entre los partícipes.

La doctrina civil denomina disfrute directo tanto al promiscuo como al fraccionado, sea especial o temporal, e indirecto cuando el directo resulta imposible o perjudicial a los intereses de los condueños, mediante cesión del bien a otras personas (utilización jurídica).

Aunque es frecuente el uso directo contemporáneo, a veces se practica el uso por turnos, estableciendo los días de disfrute por los condueños del servicio o bien común. En ocasiones, es el único medio para regular el disfrute de la cosa común; el turno se acuerda por los condueños en forma de reglamento, que contiene las previsiones necesarias.

Así, aparece el uso por turnos en algunas comunidades especiales, como la de aprovechamiento de aguas; incluso en la propiedad horizontal, en relación con el disfrute de los elementos comunes, v. gr., terrazas, plazas de aparcamiento. Se trata, en estos casos, de espacios insuficientes para el uso contemporáneo por todos los condueños, por lo que el aprovechamiento se realiza a través del turno o alternancia.

La insuficiencia del bien común para el uso promiscuo suele dar nacimiento al uso fraccionado. En la multipropiedad, el origen es diferente. De aquí que no puedan asimilarse las comunidades en las que aparece el uso fraccionado tan sólo por esta circunstancia. Veremos que no existe plena identidad entre las comunidades de uso temporal fraccionado.

La utilización por algún condueño o grupos de condueños de un bien común, es decir, el uso individual de bienes comunes, es algo que acontece en las comunidades de casas por pisos de España, Italia y Francia. En este país, los Tribunales han declarado que el derecho de *jouissance exclusive* de una parte común no implica derecho de propiedad sobre esta parte, v. gr., jardín, local común. También han tenido ocasión de pronunciarse sobre las reparaciones y gastos de las partes comunes de uso exclusivo del comunero, decidiendo cuáles corresponden al comunero y cuáles son a cargo de la comunidad.

En la multipropiedad, el uso exclusivo por fracciones temporales o turnos es un requisito esencial previo. El inmueble queda sometido a un programa en orden al disfrute del bien. Es un programa impuesto por mutuo acuerdo de los interesados (autoprogramación) sobre el uso y confines privados, no es un programa legal con el fin de asegurar la función social de la propiedad. El turno circunscribe el derecho de cada partícipe. No es un límite restrictivo, excepcional, de interés público. Es una delimitación previa del uso. En este sentido, puede considerarse necesario e indeclinable, con palabras de N. IRTI (*Proprietà e impresa*, Nápoles, 1965).

DE CUPIS caracteriza el uso por turnos por ser un pacto irrevocable. El límite, en este caso, determina el contenido del derecho con el significado del término *confín*, utilizado por CASTÁN, siguiendo a la doctrina italiana. Los confines acotan los poderes del propietario (CASTÁN TOBEÑAS: *La propiedad y sus problemas actuales*, 1963). De aquí el encuadramiento de la multipropiedad en la llamada propiedad conformada.

Como venimos diciendo, el turno delimita el comportamiento, el *agere* del multipropietario. La definición de límite de ZANOBINI parece ajustarse a la situación del multipropietario, «inhibición en el ejercicio de alguna facultad que por sí misma podría formar parte del derecho de propiedad».

Reciben el nombre de «vínculos» una de las especies de limitaciones

de la propiedad, de las que derivan deberes positivos o negativos en interés de los particulares (deberes de interés privado), preordenados a asegurar en relación con el bien a que se refieren la consecución del estado de pertenencia del bien, impidiendo el ejercicio de la facultad de modificar la forma o sustancia, o tienden a mantener el actual destino, impidiendo el ejercicio de la facultad de cambiar el destino del bien.

Los bienes «vinculados» no pueden, según el vínculo que les afecta, ser enajenados (vínculo urbanístico) o alterado el destino (edificios con un fin determinado). Los vínculos son restricciones que cumplen una función conservativa, en cuanto reducen la libertad de disponer o usar el bien. En la multipropiedad, el uso *ad tempus* es un vínculo impuesto mediante un acto de Derecho privado, preordenando el uso del inmueble, de otro lado; luego veremos otro vínculo de la multipropiedad tendente a mantener el destino turístico del inmueble.

La multipropiedad presupone el período en el sentido etimológico griego. El multipropietario quiere y adquiere una semana, el derecho a ocupar el apartamento en esa fracción de tiempo, en que se ha dividido previamente el uso. Esta división temporal previa permite adquirir el uso de una fracción temporal. En la multipropiedad, el origen del turno o fraccionamiento temporal del uso no es la insuficiencia del bien común, del apartamento a repartir, que obliga a los multipropietarios a turnarse como forma necesaria o más conveniente de uso. La existencia del turno en la multipropiedad se explica como especialidad del objeto del derecho. Al multipropietario le interesa adquirir su semana (objeto de disfrute limitado), no le interesan otras semanas; por eso se organiza el disfrute en régimen de multipropiedad, para satisfacer la demanda de alojamiento de una o más semanas en vacaciones.

La similitud de este derecho y los aprovechamientos colectivos de aguas no impide sentar diferencias. Se asemejan en el disfrute *ad tempus*, en la división temporal del disfrute del bien. Tanto en los aprovechamientos colectivos de aguas como en la multipropiedad, se da el disfrute directo por división temporal del bien.

Puede aplicarse a la multipropiedad, como lo hacen SÁNCHEZ MARÍN y MARTÍNEZ CASTO («La propiedad horizontal concretada a períodos de tiempo», *RCDI*), las diferencias que las comunidades de aguas presentan respecto a la comunidad romana. Según ellos, en las comunidades de aguas la cuota ideal romana se concreta en un turno, de tal manera que sin perder el carácter de comunero es, a la vez, propietario individual y exclusivo no de una cuota abstracta, sino de un cuerpo concreto y determinado de bienes, de tal suerte que su cuota es una parte concreta del todo con propia individualización y determinación. Su diferencia con la

comunidad de tipo romano radica en que en ésta la idea matriz es la de un todo divisible, mientras que en la comunidad por tandas la idea es exactamente la contraria, partes individuales conectadas con un todo indivisible. En la propiedad por tandas, el todo lo es en función de las partes. Efectivamente, en la multipropiedad y aprovechamientos colectivos de aguas la cuota tiene un significado más concreto e individualizado que en otras comunidades. El derecho al turno, característico de las comunidades de aguas y multipropiedad, es el derecho al disfrute individual y exclusivo *ad tempus*.

Pero el turno en las comunidades de aguas tiene su origen en la escasez del agua, que desde antiguo ha planteado el problema del agotamiento de los recursos hidráulicos, adoptando las soluciones precisas; entre ellas, en cuanto a utilización, se previene la distribución o reparto, estableciendo los turnos de días y horas que el usuario puede disponer al año. La escasez o insuficiencia del agua destinada a riego hace imposible el riego promiscuo, simultáneo y total. Si el volumen del agua lo permitiese, no habría aprovechamientos sucesivos, serían simultáneos, con horarios a voluntad del usuario. La alternancia o uso *ad tempus* es una restricción al uso o consumo del bien. El turno viene impuesto por razones cuantitativas del bien común. No es una autolimitación consustancial a la comunidad.

En la multipropiedad, el turno es una autolimitación. Surge por voluntad de los condueños, quienes adquieren temporalmente el uso con arreglo a sus días de vacaciones.

Si en la comunidad de aprovechamientos colectivos de aguas y otras comunidades de disfrute por turnos, el fundamento de esta forma de disfrute es la imposibilidad objetiva previa del uso común simultáneo, en la comunidad de multipropietarios se funda en razones subjetivas, que confieren al inmueble el destino singular de residencia secundaria, la ocupación anual durante un corto plazo, los días de vacaciones.

Escribe ROCA GUILLAMÓN que la privación temporal de la facultad de disfrute forma parte del contenido, en esta específica forma de propiedad, porque sin ella no sería posible el cumplimiento de la función que las partes se propusieron al realizar el negocio genético de la situación jurídico real creada.

El propósito del multipropietario es el uso *ad tempus* del inmueble, la semana o los pocos días del período temporal adquirido. El multipropietario compra esos días pensando que son los únicos que le interesan. El usuario de la comunidad de aguas, si hubiera agua suficiente, haría uso simultáneo con otros comuneros, consumiría más agua, utilizaría otros turnos. El multipropietario no quiere más turnos, porque no tiene tiempo

para ocupar el apartamento en otras épocas del año. El multipropietario compra el turno de sus vacaciones, que es el único que puede utilizar. El uso *ad tempus* surge de la vinculación del inmueble a un destino predeterminado, el de ser residencia temporal. Se ha repetido que la utilización periódica del inmueble es nota esencial de la multipropiedad, por ser la forma de uso directo que permite destinar el apartamento o villa a residencia de vacaciones, sucesivamente, de varias personas.

Hay otro aspecto conocido, el uso periódico predeterminado se diferencia del uso *ad tempus* de otras comunidades, en las que constituye un *posterius*, a consecuencia del acuerdo entre los comuneros, una vez formada la comunidad. En la comunidad de multipropietarios, el uso *ad tempus* es un *prius*, se ingresa aceptando el programa de disfrute, no es algo que sobreviene, es el disfrute preestablecido en consonancia con el destino del inmueble.

II. COTITULARIDAD SIMULTÁNEA Y EJERCICIO SUCESIVO

El *dominium*, como señorío sobre la cosa, es un derecho pleno y exclusivo; según la línea trazada por la tradición romanista, basada en el famoso pasaje del *Digesto* (13,6,5,15), no admitía que la propiedad o la posesión perteneciera al mismo tiempo íntegramente a varias personas —*duorum quidem (vel plurium) in solidum dominium vel possessionem esse non posse*—; el condueño no era propietario pleno, *dominus in solidum*, sino tan sólo de una parte de la propiedad del bien (*totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere*).

La dificultad del Derecho romano de conciliar el dominio exclusivo con la pluralidad de dueños, en opinión de algunos autores, no se plantea en la multipropiedad, pues la exclusividad del dominio se conserva intacta, cada multipropietario tiene el disfrute exclusivo de la vivienda. Y como sus derechos no son contemporáneos, es innecesario el recurso a la propiedad *pro indiviso pro parte* o al expediente de la cuota (en el sentido de propiedad de la cuota), con el fin de armonizar la unidad de objeto con la pluralidad de sujetos. La objeción a la coexistencia de varias propiedades no existe cuando las propiedades no son simultáneas.

En Norteamérica, la multipropiedad se puede constituir en forma comunitaria por cuotas (*Tenancy in Common*) o por transmisión de la pertenencia o propiedad plena (*The estate in fee simple*), derecho real subjetivo inmobiliario pleno, perpetuo, durante el intervalo temporal preestablecido. En este caso, cada multipropietario es propietario independiente, no es copropietario, nace la llamada propiedad cuatridimensio-

nal. Teoría que con este nombre o anónima comparten varios autores. En Italia es defendida por CONFORTINI, TERZAGO, MAZZU.

En España, LACRUZ BERDEJO (*Elementos de Derecho civil*, Madrid, 1979) sostiene que los multipropietarios no forman una comunidad, son propietarios independientes, cada uno de su período de tiempo. La multipropiedad, conforme a esta doctrina, es un supuesto de coexistencia de distintas propiedades exclusivas; la cotitularidad, en este caso, se reduce pura y simplemente a un concurso de derechos. De propiedad plena y exclusiva califica PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS la propiedad por períodos. Y en este sentido se expresa ROCA GUILLAMÓN, para quien la presencia de varios derechos distintos excluye la idea de comunidad. Por tanto, pueden ser obviados los inconvenientes que de la aplicación del concepto de comunidad pudieran derivarse.

Acorde con esta interpretación, la multipropiedad sería, utilizando una expresión de BARASSI, «una suma de propiedades». Como las propiedades no son contemporáneas, argumentan, cada derecho se puede ejercer con entera exclusividad; no puede pensarse en derechos parciales o divididos, como ocurre en la comunidad. Todos los derechos de los multipropietarios son compatibles; un derecho no se opone al derecho de los demás partícipes. En suma, para esta tesis, la multipropiedad es un concurso o reunión de derechos de propiedad plenos y absolutos sobre la misma cosa.

Los principios clásicos del condominio, como los de la propiedad, sufren diversas oscilaciones. La alteración estructural del condominio no está muy lejos de las modificaciones concretas que experimenta la propiedad individual. Vuelve la vieja cuestión de si los copropietarios son o no propietarios. Para VALLET DE GOYTISOLO y otros autores extranjeros, el quid estriba en decidir si la cotitularidad de los condueños produce alteración o modificación de sus derechos. La tesis de la multipropiedad como concurso de propiedades individuales sugiere aplicar a la multipropiedad considerada como comunidad, la teoría de la propiedad plúrima total, definida por SCIALOJA: «Propiedades conceptualmente iguales en su esencia, pero limitado su ejercicio». En la multipropiedad, la limitación no será, si se quiere, por la concurrencia de otros derechos simultáneos ejercientes en cuanto a la facultad de disfrute, pero sí está limitado el ejercicio del derecho por el uso *ad tempus*, que es un vínculo con el significado restrictivo antedicho. El multipropietario tiene el ejercicio del derecho preordenado y limitado por el uso *ad tempus*, por tanto, no se puede afirmar que es propietario individual, pleno y absoluto.

La autonomía del multipropietario no es comparable a la del propietario individual, es una autonomía en dependencia de la de los otros

partícipes y, en consecuencia, sujeta a posibles interferencias. La actividad del multipropietario aparece limitada por la presencia continua del derecho de los otros titulares; alteración de la cosa, modificaciones y mejoras, principios de mayoría o unanimidad.

Es cierto que las relaciones llamadas verticales entre los multipropietarios del mismo apartamento son cronológicamente sucesivas, lo que permite la compatibilidad y exclusividad del uso de la cosa en mayor medida que suele darse en la comunidad. La multipropiedad limita el ejercicio del derecho al tiempo adquirido y, por otra parte, la autonomía del multipropietario no es plena, es evidente que sus poderes son menores que los que tendría si la cosa le perteneciera a él solo. Por lo que es inaceptable la asimilación de multipropiedad a la propiedad individual. Dos graves objeciones: el inmueble es común y el contenido del derecho es limitado.

¿Es comparable la propiedad de una semana a la propiedad de las cincuenta y dos semanas del año?

Una cosa es la propiedad individual del apartamento y otra la multipropiedad del mismo apartamento, con derecho a ocuparlo una de las cincuenta y dos semanas del año. El derecho del multipropietario está sujeto a limitaciones inexistentes respecto al propietario individual: modificación del apartamento, mejoras, obras interiores, agrupación de fincas, relaciones internas de los multipropietarios, externas de todos los multipropietarios, lo que plantea la representación y el litis consorcio, los derechos de cada multipropietario, como derechos entre condueños, o si se reputan derechos independientes, como *iura vicinitatis*, y, en definitiva, el conjunto de obligaciones contenidas en el contrato y estatutos de multipropiedad, que constituyen su régimen jurídico diferenciado.

La comunidad supone, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, unidad de la cosa y pluralidad de sujetos (*plures eunden rem*). El dominio debe ser simultáneo, conforme a la jurisprudencia. El dominio sucesivo no es comunidad o es una comunidad atípica. La multipropiedad sería una suma de derechos, si los derechos no son simultáneos. Si los derechos no son simultáneos quiere decirse que nacen y se extinguen cada año, según esté presente o ausente la semana contratada. Esta conclusión no difiere de la teoría de los derechos renacientes de la propiedad temporal, cuya crítica ya se ha hecho, aunque aquí se trate de fundarla en el objeto de naturaleza periódica. Por otra parte; observamos que junto al derecho discontinuo o periódico del multipropietario, se da la situación de exclusividad de los derechos, es decir, en cada intervalo cronológico sólo existe un derecho, el del multipropietario de ese intervalo, negando necesariamente que en el mismo intervalo puedan existir

otros derechos. Conforme a esta doctrina, en cada período anual no puede existir más que un solo dominio, que por ser único es exclusivo.

Los derechos de los otros multipropietarios «vecinos» aparecen y reaparecen antes o después. Es el renacimiento cíclico de propiedades, la sucesión infinita de propiedades presentes y futuras, con todas las dificultades insalvables de la propiedad temporal.

Si en cada intervalo cronológico existe un solo derecho, los demás multipropietarios serán titulares de un derecho expectante. Esta conclusión es fácticamente inadmisibile. A excepción del disfrute discontinuo, el ejercicio de los demás poderes del derecho de propiedad podrá ejercitarse en cualquier momento. El multipropietario de la semana del 1 al 7 de agosto podrá reivindicar el apartamento el día 1 de enero, el 4 de febrero impugnar un acuerdo comunitario y el 5 de junio demandar al administrador del inmueble o exigir responsabilidades al presidente de la comunidad.

En la multipropiedad, el objeto, ya se ha dicho, es el inmueble, y éste es común. El tiempo es una cualificación jurídica voluntaria del inmueble (NICOLÓ). Son comunes las tres dimensiones espaciales, pero no lo es la dimensión temporal.

La cualificación temporal determina que el inmueble no exista como objeto del derecho de disfrute fuera del período temporal, pero sí existe jurídicamente en relación al ejercicio de otras facultades dominicales. La suspensión parcial del ejercicio de un derecho no es equiparable a la inexistencia del derecho. Lo que está claro que falta es el disfrute contemporáneo. El disfrute sucesivo, junto a la falta de otras características propias de la comunidad de corte romano, hacen pensar en la naturaleza especial de la comunidad de multipropietarios. La realidad confirma la concepción elástica del condominio. ROCA SASTRE hace referencia a la variedad de modalidades que presenta la comunidad. Desde el patrimonio social —que entre los socios constituye comunidad— hasta el condominio o comunidad romana, existen tipos intermedios de comunidad con características específicas y régimen variado. El pensar que la multipropiedad es una comunidad especial o un *tertium genus* entre comunidad y propiedad individual no es novedad. De antiguo ya se planteó en relación al condominio. PUGLIATI se pregunta: ¿es una propiedad atenuada o constituye un derecho diverso, un derecho fraccionario?

En opinión de JUAN ROCA GUILLAMÓN, el esquema de la vieja propiedad dividida se adapta o, al menos, se aproxima bastante al planteamiento de la fórmula de promoción inmobiliaria que se conoce con el nombre de multipropiedad. Según este autor, la naturaleza jurídica de la multipropiedad puede establecerse a partir de la idea de que se trata de un su-

puesto de concurrencia de varios derechos cualitativamente iguales sobre una misma cosa o entidad jurídica (objeto mediato). En la propiedad dividida de origen germánico, concurren varios derechos de propiedad sobre una misma cosa; no es propiedad, sino conjunto de propiedades. Cada derecho tiene un objeto inmediato (el turno) y otro mediato (la cosa material). «El soporte físico —escribe ROCA GUILLAMÓN— evidencia la comunidad de intereses, que será preciso disciplinar.»

En relación con esta interesante concepción debemos tener en cuenta algunas ideas. El sistema positivo de nuestro Código Civil es el de la comunidad romana o indivisa, al igual que en otros Códigos, como el italiano. En nuestro Derecho, la principal forma de la llamada propiedad dividida es la enfiteusis. JERÓNIMO GONZÁLEZ denominó copropiedad *pro indiviso* a la propiedad horizontal, teoría aislada doctrinalmente y desconocida por nuestro ordenamiento jurídico.

Las formas de propiedad dividida, aseguran algunos autores (SÁNCHEZ ROMÁN, MANRESA), son realmente derechos reales. Según SÁNCHEZ ROMÁN, el dominio no es más que uno con todos los derechos que le integran; la descomposición del dominio da lugar a derechos distintos; a excepción del condominio, toda propiedad dividida es propiedad limitada. La llamada propiedad dividida, a juicio de estos autores, constituye tan sólo un derecho real limitado.

En la enfiteusis, la doctrina predominante considera al concedente propietario y al enfiteuta titular de un derecho real limitado. «El más amplio de los *iura in re aliena* y el más próximo al derecho de propiedad», dice CARIOTA FERRARA de la enfiteusis. «No se puede reconocer al concedente o al enfiteuta una propiedad plena», afirma PUGLIATI. Y el derecho del concedente, aunque se denomina propiedad, se reduce a bien poco; a una simple titularidad formal, a la que se añade el derecho de crédito al canon o pensión.

Las preguntas ¿existe la comunidad *pro diviso* en nuestro Derecho positivo?, ¿es una comunidad?, ¿por qué normas se rige?, probablemente nos llevarían a respuestas negativas o nos trasladarían al campo de los derechos menos plenos, de los derechos reales sobre cosa ajena que, por otra parte, presentan ejemplos de ejercicio discontinuo, como las servidumbres de este nombre, servidumbre personal de caza, de palco.

El condominio es propiedad plena, con el significado limitado que tiene la palabra plena en nuestra época. Según nuestro Tribunal Supremo, en Sentencia de 20 de marzo de 1929, la comunidad es una variación o accidente de la propiedad individual; es dominio en cosa propia, de acuerdo con otras sentencias. El reconocimiento de la propiedad a favor

de otra u otras personas es criterio de distinción de la servidumbre y del condominio.

La multipropiedad configurada como servidumbre implicaría la existencia de doble titularidad, dueño de la finca y titular del derecho de servidumbre. Si la servidumbre fuera de las personales, conforme al artículo 531 de nuestro Código Civil, deberá establecerse en provecho de una o más personas. Por lo que mejor adaptación tendría la forma de servidumbre real voluntaria discontinua atípica, al amparo del artículo 594 del Código Civil. Servidumbre recíproca a favor y sobre cada fracción espacio-temporal, con el inconveniente de la doble titularidad, que no podría recaer en los mismos multipropietarios.

Igual obstáculo ofrecen los derechos reales de disfrute, usufructo, uso y habitación, que precisan doble titularidad, por ser derechos sobre cosa ajena, además de las dificultades particulares de cada uno de ellos: el usufructo, por no ser perpetuo, y los derechos de uso y habitación, no hipotecables (art. 108, 3, de la Ley Hipotecaria, y de dudosa transmisibilidad, a la vista del art. 525 del Código Civil).

Sin embargo, Portugal ha elegido lo que denomina *direito de habitação periódica* para configurar la multipropiedad; se trata de un derecho de habitación especial, regulado por Decreto-ley de 31 de diciembre de 1981, contrapuesto al derecho de habitación codificado. Se caracteriza por ser perpetuo, enajenable y gravable.

Se ha esgrimido, por último, en contra del condominio, la inaplicabilidad del derecho de acrecer (*ius adscrescendi*) entre los multipropietarios. Argumento rechazable, en razón de que el acrecimiento en los actos *inter vivos* puede estimarse inadmisibles, aunque exista condominio.

«El acrecimiento o derecho de los multipropietarios a adquirir la parte vacante de los otros, con anterioridad a la adquisición, es impensable —escribe ANGEL LUCINI CASALES (*El derecho de acrecer en los negocios jurídicos 'inter vivos'*. Estudios jurídicos en homenaje al profesor FEDERICO DE CASTRO, 1976)— en aquellos negocios en los que la adquisición se perfecciona por el consentimiento simultáneo de las partes, como la compraventa.»

El acrecimiento posterior a la adquisición, que LUCINI CASALES llama impropio, como acrecimiento contractual o pacto de acrecer, que estipula el incremento o expansión del derecho de los multipropietarios por falta de uno o varios de ellos. «Este pacto —a juicio de BELTRÁN DE HEREDIA (*El derecho de acrecer*. Edit. R. de D. P., 1956)— sería un pacto contrario al principio de libertad de disposición, y su admisión en la constitución de usufructo (art. 521 del Código Civil), derecho de naturaleza

temporal, hace inaplicable el precepto a la multipropiedad de duración perpetua.»

Otra hipótesis es la renuncia liberatoria del multipropietario. Figura regulada por el artículo 395 del Código Civil, la obligación de todo copropietario de contribuir a los gastos de conservación de la cosa exime a quien renuncie a la parte que le pertenece en el dominio. En este supuesto, se admite el incremento de la cuota de los condueños o multipropietarios, por ocupación de *res nullius* (GONZÁLEZ PALOMINO) o por razón de acrecimiento (SCAEVOLA, BELTRÁN DE HEREDIA, JERÓNIMO GONZÁLEZ).

III. INDIVISIÓN

La multipropiedad es un condominio definitivo. Comunidad de aguas, medianería, elementos comunes de la propiedad horizontal, son excepciones al principio general de petición del cese del estado de indivisión, cuyos orígenes se remontan a la legislación de las *Doce Tablas*: «nadie puede ser compelido a permanecer en el estado de comunidad de bienes». Este principio tiene su fundamento, según los textos de PAPIANO y PAULO, en las discordias y luchas de los copropietarios. «No obstante —nos dice JERÓNIMO GONZÁLEZ—, fue fortificándose la regla que obligaba a continuar en la indivisión por exigencia de la naturaleza del objeto común.»

«Ya en el pasado siglo —continúa don JERÓNIMO— se encuentran consideraciones y principios generales que tratan de justificar la ineficacia de la *A. communi dividundo*: unas veces se presume la existencia de servidumbres recíprocas entre los copropietarios, en otros casos se apela a los derechos de vecindad (*iura vicinitatis*) y constantemente se alude a las ventajas de la indivisión.»

En la multipropiedad, los distintos derechos de los multipropietarios forman una unidad orgánica vinculada a la realización de un fin determinado. Puede considerarse como un ejemplo de lo que llama BARASSI comunidad de fin (*comunioni di scopo*). El fin se inserta en el negocio, de tal modo que delimita el comportamiento de los multipropietarios. El establecimiento del régimen de multipropiedad presupone la indivisión; sería un contrasentido admitir la disolución en cualquier momento, incompatible con la finalidad de disfrute que motivó la comunidad, y que la cosa común es indivisible. Se sabe al tiempo de contratar que el apartamento no podrá dividirse materialmente entre los treinta o cuarenta partícipes que componen la comunidad. En consecuencia, la naturaleza de la comunidad de multipropietarios, las importantes inversiones inmobilia-

rias, servicios y equipamientos, exigen una situación de permanencia y estabilidad contraria, desde luego, a la divisibilidad.

Argumento original a favor de la indivisibilidad perpetua del bien procede de la interpretación de la multipropiedad, que considera el apartamento o inmueble delimitado jurídicamente dividido por tiempos de disfrute. El inmueble, desde el punto de vista jurídico formal, ya está dividido por unidades de tiempo. Las fincas, de esta manera, pueden dividirse por unidades de superficie o de tiempo: podemos dividir un fundo por metros o por días. La multipropiedad no es un caso de bien indivisible; conforme a esta tesis es un supuesto de bien ya dividido. Aunque no se haya practicado división espacial, existe división temporal del bien, que es otra forma de realizar la división, aplicando otras unidades de medida, las temporales: el día, semana. Por tanto, la división es innecesaria e improcedente: no se puede hablar de dividir lo que ya se dividió. El inmueble en multipropiedad ya se dividió al constituirse este derecho.

En nuestro Derecho, al igual que el francés e italiano, el condominio se considera situación transitoria. El criterio del Código Civil, de acuerdo con el Derecho tradicional, basado en las Leyes de Partida, que decían que las cosas se gobiernan mejor cuando son de uno que cuando son de varios, aparece en el artículo 400, que reconoce a todo copropietario el derecho a pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común (artículo de carácter imperativo, según Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1929 y 17 de mayo de 1958). Nulidad absoluta del pacto de no dividir, que ya lo era en el *Digesto*, y naturaleza irrenunciable de la acción de división, según la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 1968).

Se admite tan sólo el pacto de indivisión limitado a diez años, el mismo plazo del artículo 681 del Código Civil italiano. El pacto de indivisión deberá constar en escritura pública, por aplicación del artículo 1.280, pudiendo prorrogarse por sucesivas prórrogas de diez años. El acuerdo de prórroga deberá ser unánime, porque, en otro caso, podría disolverse la comunidad a petición del condueño disidente.

Completan la regulación del Código los artículos 401 y 402. Si la cosa es indivisible, no mediando convenio, se procederá a la adjudicación o venta, y el acto de división, en cuanto a su forma de realización, queda a voluntad de los partícipes.

En resumen, los condueños podrán pedir siempre la división, admitiéndose:

- a) El pacto de indivisión temporal y prorrogable.
- b) El convenio en cuanto a la forma de realizar la división.

Uno de los grandes inconvenientes que presenta la multipropiedad en forma de condominio es éste, la imposibilidad de mantener la indivisión teóricamente, por la amenaza de la *A. communi dividundo*, consagrada en los citados preceptos de nuestro Código Civil. De acuerdo con ellos, sus pobres posibilidades se reducen al pacto de indivisión o al acuerdo sobre el modo de dividir.

La necesidad de reforma del Código Civil en este punto, de manera que haga flexible la división y admita hipótesis de comunidades indivisibles, se ha puesto de manifiesto por los civilistas desde antiguo, sin que hasta la fecha se haya logrado. En cambio, en Francia, el artículo 815 del Código de Napoleón ya ha sido reformado.

En nuestro Derecho, en tanto no se reforme el Código o la multipropiedad tenga su propio estatuto, la tabla de salvación puede ser el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal. Precepto que hace referencia a la posibilidad de indivisión de un piso o local, lo que se viene llamando departamento procomunal.

Caben dos interpretaciones, en síntesis, del artículo 4:

a) Interpretación restrictiva. Los autores que sostienen que la propiedad del departamento procomunal está ligada *ob rem* a la titularidad del piso o local privativo. El departamento procomunal como titularidad *ob rem* de una parte privativa, que es el supuesto práctico más frecuente. Otra posición considera que el artículo 4 hace referencia a un elemento común por destino, que no precisa de cuota ni debe configurarse como finca independiente (M. FERNÁNDEZ BUGALLAL: «Tres experiencias manresanas». *RCDI*, núm. 534). JOSÉ POVEDA DÍAZ (*Los elementos procomunales en la propiedad horizontal*. Madrid, 1983) sostiene la naturaleza de elemento común, cuyo uso o servicio puede ser total o parcial.

La indivisión en base al artículo 4, conforme a la interpretación estricta o tesis de la indivisión de interés general, que también comparte J. ROCA GUILLAMÓN, será admisible sólo en el supuesto de que haya sido concebida en servicio o utilidad de los demás multipropietarios del edificio o urbanización titulares de derechos sobre otros apartamentos.

b) Interpretación amplia. Cualquier elemento o dependencia de un edificio que no constituya elemento común esencial por su naturaleza puede constituirse en pro indivisión, excluyendo la acción de división (MANUEL DE LA CÁMARA: *Insuficiencia normativa de la Ley de Propiedad Horizontal y I Simposio sobre Propiedad Horizontal*. Cámaras O. de la P. U. de la Zona de Levante, Valencia, 1972).

El departamento procomunal puede constituir una titularidad independiente, si así se especifica en el título, configurándose como finca inde-

pendiente. La indivisión en interés de los propietarios, de que habla el citado precepto, se refiere a los condóminos del departamento procomunal, y no a la generalidad de los propietarios del inmueble, puesto que se admite que el departamento procomunal no pertenezca a todos los copropietarios del inmueble o complejo inmobiliario. Acertadamente, SÁNCHEZ MARÍN y MARTÍNEZ CASTO consideran aplicable el artículo 4, comentado, a la multipropiedad, como solución del Derecho positivo español a la indivisión continua, y los estatutos de la comunidad podrán referirse a este precepto.

La Dirección General de los Registros ha contemplado, en el caso de la Resolución de 18 de mayo de 1983, la existencia de una comunidad orgánica o funcional, conforme a la argumentación del Notario recurrente. Y llega a conclusiones hipotecarias tan excepcionales como la agrupación de fincas sin cierre de folio de las fincas agrupadas, por pertenecer a dos comunidades dichas fincas. Conclusión perpleja: si una finca pertenece a diez comunidades, podrá tener diez folios en el Registro, y las operaciones sucesivas relativas a esa finca, ¿dónde deberán reflejarse?

En cuanto al Derecho comparado, en Suiza se admite la indivisión cuando la cosa común está afecta a un fin duradero; en otro caso, no podrá convenirse por plazo superior a diez años. En USA, en los supuestos de *co-ownership* o *tenancy in common* de multipropiedad, la indivisión permanente se admite sólo en los Estados en que así lo disponen sus *Condominium Acts*.

En relación al Derecho francés, la nueva redacción del artículo 815 del Code, modificado por la Ley número 76-1286, de 31 de diciembre de 1976, prevé la derogación del principio de disolución de la comunidad por acuerdo entre los comuneros: «... la división puede ser siempre promovida, a menos que haya sido prorrogada por decisión judicial o pacto». Hasta la Ley del año 1976, el estado de indivisión en Francia era, como en España, una situación accidental, precaria y temporal, así la calificaba el Código de Napoleón: *etat precaire*.

Frente a ello, la doctrina de antiguo expresó su disenso (AUDRY y RAU, DELHAY, DELOMBE). «El antiguo artículo 815 del Code —según LAURENT— se refería al caso en que la indivisión resulte de una comunidad de hecho sin el consentimiento de los interesados, comunidad incidental, v. gr., la hereditaria. Por el contrario, como en el caso de las sociedades, para las comunidades que tengan su origen en un acuerdo libre y con un fin determinado, el Juez podrá decidir que el artículo 815 no es aplicable a este tipo de comunidades.»

La jurisprudencia francesa, que, en general, aplicaba el artículo 815 a algunos casos de comunidad voluntaria, recurría a la categoría de «so-

ciudad de indivisión», con lo que eludía afrontar directamente el problema del ámbito de aplicación de la norma.

Por otra parte, se observaba la doble tendencia a disminuir la precariedad del estado de indivisión y la adjudicación a un solo partícipe de la explotación mercantil o agrícola común.

Después de la citada Ley de 1976, modificada por otra de 10 de junio de 1978, la división puede aplazarse si todos los copropietarios acuerdan la indivisión por plazo que no exceda de cinco años. En este caso, no puede pedirse la división anticipada más que por justos motivos. El pacto de indivisión se puede renovar por tácita reconducción.

Si los condueños no están de acuerdo pueden pedir la intervención judicial. Como se ve, el legislador francés, en lugar de establecer un verdadero estatuto de la indivisión, se ha limitado a reformar una serie de artículos del Code.

Por lo que hace a Italia, el artículo 1.111 del Código Civil reconoce a cada comunero el derecho a pedir la disolución de la comunidad. Establece el pacto de indivisión decenal, si se estipula por un término mayor, se entiende reducido a diez años, y permite, por graves circunstancias, que la autoridad judicial pueda ordenar la disolución del condominio antes del tiempo convenido. Por lo que esta norma constituye un obstáculo insuperable a la estabilidad de la situación jurídica de la multipropiedad. PELOSI, en contra de ALLARA, considera dudosa la aplicabilidad a la multipropiedad de lo dispuesto en el artículo 1.112 del mismo Código Civil, que exceptúa de la división aquellas cosas que divididas no puedan servir al uso a que se destinan.

Como se ve, el panorama de la indivisión permanente en relación con la multipropiedad en nuestro Derecho positivo y en los Derechos francés e italiano es francamente sombrío. Es uno de los puntos que el legislador deberá tener presente a la hora de reformar los códigos o regular el derecho de multipropiedad.

Ante tales inconvenientes, la doctrina pone en tela de juicio la configuración comunitaria, que por carecer de personalidad jurídica y de un órgano deliberante no responde con eficacia a todas las necesidades prácticas. Es muchas veces preferible crear sociedades civiles, lo que dependerá de los intereses e intenciones del número de socios y de los problemas que deban resolver las personas integrantes de la comunidad. A propósito de esta insinuación, el contrato de sociedad civil, que tenemos en el olvido, podría aplicarse útilmente a variadas situaciones.

IV. PUBLICIDAD REGISTRAL

En defecto de un estatuto propio, la práctica jurídica de las zonas de turismo ha tenido que afrontar el problema de la construcción de esta figura, y ante el silencio del Derecho positivo utiliza dos formas principalmente: sociedad y comunidad *pro indiviso*.

La naturaleza del derecho del socio multipropietario hace que no sea inscribible en el Registro de la Propiedad. El derecho del socio es un derecho personal de disfrute. El poder del socio es mediato y relativo, entre él y el inmueble se interpone la sociedad, titular del patrimonio social, y, en consecuencia, titular registral del inmueble en régimen de multipropiedad. En el Registro aparecerá la sociedad como propietaria del inmueble y el socio no podrá inscribir su derecho por carecer de eficacia real.

Es bajo la forma de comunidad *pro indiviso* como tiene acceso la multipropiedad al Registro. Ya se ha dicho que en España e Italia la multipropiedad adopta la forma del condominio romano por cuotas, ingresa en el Registro y logra la seguridad jurídica que le proporciona la inscripción.

El multipropietario adquiere una participación *pro indiviso* del inmueble que le confiere fundamentalmente el derecho al uso durante el tiempo contratado. El apartamento o villa queda dividido en cuotas numeradas y a cada cuota corresponde un derecho.

En el caso de la multipropiedad la conveniencia de acogerse a la protección registral se acentúa tanto por su naturaleza jurídica imprecisa como por la falta de regulación por el Derecho positivo. El contrato de multipropiedad y los estatutos o conjunto de obligaciones de trascendencia real adquieren la necesaria publicidad y eficacia a través del Registro.

No ha sido la naturaleza incuestionable del Derecho el antecedente de la inscripción registral. Para honra del Registro de la Propiedad español y de quienes le servimos, se ha elegido deliberadamente la forma de comunidad *pro indiviso* con el fin de que fuera inscribible. No porque fuera esta forma la que más se ajustara a la naturaleza del Derecho, ROCA GUILLAMÓN así lo ve; la razón práctica de haberse escogido el modelo de comunidad *pro indiviso* es la mayor facilidad de acceso al Registro de la Propiedad de la situación de comunidad *pro indiviso*.

La comunidad *pro indiviso* da lugar a la creación de las distintas comunidades de multipropietarios, tantas como apartamentos o villas existan sujetos a este régimen. Junto a estas comunidades está la de los elementos o partes comunes del complejo inmobiliario. Por tanto, la comunidad general, que suele ser comunidad horizontal, se subdivide en las comunidades de multipropietarios: una comunidad dentro de otra comunidad. Son comunes también las partes privativas de la propiedad hori-

zontal. El apartamento o villa aquí es condominio proindiviso de los multipropietarios.

Las cuotas numeradas o derechos de multipropiedad, en cuanto a su configuración registral, podrían recibir la consideración de finca independiente o constar en la inscripción de la finca matriz, antigua cuestión experimentada con la propiedad horizontal. La práctica registral acertadamente concede a las distintas cuotas o titularidades de multipropietarios folio propio como fincas independientes. Sirven de apoyo positivo a esta práctica, por vía analógica: el artículo 8.º, número 5, referente a la propiedad horizontal; la inscripción del derecho del comunero o copartícipe de los aprovechamientos de aguas privadas de carácter colectivo según previene el artículo 66 del Reglamento Hipotecario; y especialmente el artículo 68 del mismo Reglamento, reformado este precepto por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 sobre inscripción de cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos. Este precepto, como se sabe, permite practicar la inscripción de la transmisión de cuota de comunidad destinada a garaje en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota, procedimiento que descongestiona el folio general de la comunidad del garaje y tiene la eficacia de aclarar el historial de cada participación. La inscripción de multipropiedad sigue este procedimiento registral. Lástima que el artículo 68 reformado no haya recibido una redacción más abierta, de tal modo que pudiera aplicarse directamente, no por analogía, a otras comunidades.

Por tanto, los asientos a practicar en la multipropiedad son:

a) Inscripción de finca matriz, que contendrá la descripción del apartamento o villa en multipropiedad, cargas, valor, constitución del régimen de multipropiedad, en su caso, obra nueva y constitución de propiedad horizontal, división en cuotas numeradas proindiviso, estatutos de uso y disfrute y acta de inscripción a favor del promotor.

b) Inscripción independiente de cuota o derecho de multipropiedad al menos bajo dos números: el número de la finca matriz y el número de la cuota transmitida. Si el título comprende la venta de varias cuotas, la finca tendrá el número de la matriz y el de todas las cuotas vendidas.

Por lo demás, esta inscripción no ofrece especialidad alguna. Se trata de la inscripción del título de transmisión del derecho del promotor, titular registral según la matriz al multipropietario adquirente. En los estatutos se suele expresar que la cuota constituye un derecho real oponible *erga omnes*, y que el titular podrá disponer de ella gravándola, cediéndola o arrendándola, de conformidad con lo establecido por el artículo 392 y siguientes del Código Civil. Pueden contener los estatutos prohibición temporal de ceder la cuota o derecho en algunos supuestos o condicionar

la cesión a algún hecho, como la venta previa por el promotor de todos los derechos de multipropiedad.

c) Nota al margen de la finca matriz de las cuotas transmitidas indicando el número de cuota, libro, folio y fecha (art. 68 del Reglamento).

A) *Hipoteca del multipropietario*

Una cosa, escribe ROCA SASTRE, es hipotecar la finca común y otra hipotecar sus participaciones indivisas como valores patrimoniales aislados. Es como en materia de comunidades de aguas, que se distingue entre la gruesa y el turno.

La apertura de folio especial al derecho del multipropietario hace posible hipotecar este derecho con independencia del derecho de los otros condueños. En otro caso, es decir, de inscripción conjunta de todos los derechos en el folio de la matriz, Podría constituirse hipoteca solidaria al amparo de los artículos 123 de la Ley Hipotecaria y 218 del Reglamento. En esta hipótesis se constituiría una sola hipoteca sobre todo el apartamento en multipropiedad, sin necesidad de distribución entre los distintos derechos, conforme a los preceptos citados.

La inscripción separada de cada derecho de multipropiedad, que es la práctica usual y aconsejable, determina la creación de hipotecas independientes, tantas hipotecas como derechos de multipropiedad. La inscripción independiente de multipropiedad y su hipoteca evita todas las dificultades que pueden nacer en el momento de la ejecución del crédito hipotecario cuando se ha hipotecado todo el apartamento y alguna o algunas cuotas indivisas, constando todos los derechos bajo el mismo folio.

Aunque cada derecho figure inscrito en folio aparte, todos los multipropietarios pueden constituir una hipoteca sobre la totalidad del apartamento o villa común; entonces el acreedor hipotecario podrá dirigir su acción contra el apartamento hipotecado, que deberá enajenarse conjuntamente. Esta hipoteca de todas las participaciones indivisas tiene más atractivo para los acreedores.

La hipoteca de las cuotas de multipropiedad presenta el inconveniente común a todas las hipotecas de cuotas indivisas, esto es, la inseguridad de los efectos retroactivos de la división, de acuerdo con el artículo 399 del Código Civil. Por esta razón el artículo 77 de los estatutos del Banco Hipotecario (Real Decreto de 3 de noviembre de 1928) dispone que no serán admitidos en hipoteca las propiedades que estuvieren *pro indiviso*, a menos que consientan la hipoteca todos los condueños.

El artículo 399 del Código Civil establece la eficacia retroactiva de la división, efectos *ex tunc*, por lo que un sector doctrinal sostiene que la

hipoteca y los actos de disposición del condueño deben entenderse sujetos a la condición suspensiva de la efectiva adjudicación en la partición, faltando la cual sería ineficaz. Así la hipoteca del multipropietario, como hipoteca de un bien común, sería una hipoteca condicional porque dependerían sus efectos del hecho futuro de la división y puede llegar a no tener eficacia por desaparición del inmueble hipotecado o grave deterioro. Mediante el mecanismo de la subrogación real se procurará excluir el carácter aleatorio de la hipoteca. El acreedor hipotecario, si admite como garantía el derecho del multipropietario, deberá prever en el contrato de hipoteca las incidencias, que dejarían su derecho sin garantía.

En Italia la hipoteca de un bien común constituida por un condueño tiene el valor de una reserva de la garantía («prenotazione della garanzia»). Y adjudicado al condueño un bien distinto del hipotecado, la hipoteca no se extingue con el fin de estimular el crédito a favor del condueño. La hipoteca permanece cambiando su objeto. Se exige como condición de la subrogación real que la hipoteca sea nuevamente inscrita. La subrogación real aparece más fundada cuando se liquida el derecho del condueño hipotecante en todo o en parte con dinero.

B) *Derechos de adquisición preferente*

En este apartado haremos una somera referencia a los derechos de tanteo y retracto en relación con la multipropiedad sin pretender estudiar la problemática de estos derechos por no ser objeto del trabajo.

a) Tanteos y retractos legales. En la multipropiedad se fracciona de intento la propiedad, por lo que, como en el caso de la propiedad horizontal, carece de sentido el derecho de retracto en cuanto concentraría la propiedad, que es lo que no se quiere.

Los tanteos y retractos legales, ya se sabe, producen efecto contra tercero, aun sin estar inscritos, al amparo del artículo 37, 3.º, de la Ley Hipotecaria, criticado por la doctrina. En la práctica será frecuente la renuncia válida al retracto de comuneros del artículo 1.522 del Código Civil. Así se hacía antes de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el derecho de tanteo del artículo 396 del Código Civil.

b) Tanteos y retractos convencionales. Tampoco entraremos aquí en un profundo estudio sobre la controvertida naturaleza de estos derechos. Partimos de la posibilidad de constituirse como derechos reales. En ocasiones los derechos de adquisición preferente se estipularán con el fin de evitar que formen parte de la comunidad otras personas.

En cuanto al retracto convencional, considerado como derecho real

en base al artículo 1.510 del Código Civil, requiere la constatación registral para perjudicar a tercero.

La naturaleza real del tanteo convencional como variante de un mismo derecho con el retracto, conforme a la argumentación de ROCA SASTRE y Sentencia de 17 de septiembre de 1931 del Tribunal Supremo, su inscripción en el Registro aparece admitida por Resolución de la Dirección General de los Registros de 20 de septiembre de 1966 como derecho con eficacia *erga omnes*. De esta resolución y de la de 19 de septiembre de 1974 se deduce la posibilidad de inscripción limitada (ver comentario de TIRSO CARRETERO, *R. C. de D. I.* núm. 506). La inscripción del tanteo convencional, como no cierra el Registro, podrá inscribir la venta, si bien sujeta a la efectividad del derecho de adquisición preferente, así el Tribunal Supremo en Sentencia de 16 de febrero de 1973 (a consultar el trabajo de RAMÓN DE LA RICA, «El derecho de tanteo», en *R. C. de D. I.* número 534).

C) *Estatutos de la multipropiedad*

El derecho de disfrute constituido en el contrato de multipropiedad encuentra en los estatutos que le acompañan el complemento normativo del mismo derecho. Se trata de normas predisuestas por el vendedor, con las que se trata de regular la utilización del inmueble, y las normas de comportamiento de cada multipropietario, a semejanza de los estatutos de la propiedad horizontal. En cuanto a la naturaleza jurídica de los estatutos, se encuadra dentro de los actos normativos. RUSCELLO sugiere la denominación de «negocio reglamentario», que atendiendo a sus efectos es obligatorio o preventivo.

El multipropietario adquirente, como en un contrato de adhesión, deberá aceptar en bloque los estatutos. Por ser contratos celebrados conforme a modelo o formulario, se aplicará la doctrina de tales contratos, verbigracia, artículo 1.288 del Código Civil. En tales estatutos se contienen las obligaciones positivas y negativas que integran el programa de utilización del inmueble por el multipropietario; un inventario detallado de los muebles, utensilios y ajuar de que está dotado cada apartamento, y demás obligaciones relativas al pago de los gastos, destino del apartamento, que el multipropietario declara asumir. Forman, por tanto, un conjunto de límites externos fundados en la tutela de un interés privado, y su objeto es regular las relaciones de contigüidad o vecindad inmediata de los multipropietarios. GIORGIANNI (*Corso de Diritto civile*, 1958-59) considera reales la mayor parte de las obligaciones que contienen los estatutos, en cuanto gravan al propietario como tal.

La contradicción que representan los estatutos, que presuponen la

conurrencia de varios sujetos, cuando en la realidad el promotor es el único propietario, hace preferible hablar de instrucciones para el uso periódico del inmueble o reglas para el disfrute en multipropiedad, expresiones menos comprometidas. Naturalmente, la contradicción no se salva por el sencillo cambio de nombres.

El hecho de que el promotor vendedor, persona ajena a la comunidad de multipropietarios, predisponga unilateralmente los estatutos, pone en tela de juicio tanto la eficacia de ellos y su modificación ulterior por los multipropietarios, como la usurpación de una función propia de la junta de propietarios.

El contrato de multipropiedad confiere a su titular el derecho y las obligaciones correlativas al disfrute del inmueble. Su contenido resulta tanto del mismo contrato como de los estatutos. De aquí la importancia de los estatutos, aún mayor si tenemos en cuenta que en la multipropiedad no existen otras normas, por lo que contrato y estatutos forman la regulación del estatuto privativo de la multipropiedad, que para conocimiento y efectos respecto a terceros deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad. Así se hace en la práctica, inscribiéndose en el folio de la finca general, como expresión del régimen de multipropiedad.

Los estatutos, por consiguiente, son parte del contrato. El carácter contractual de los estatutos posibilita la aplicación de la disciplina del Código Civil sobre ineficacia y resolución de los contratos.

La nulidad de alguna cláusula no llevará consigo la nulidad total del contrato, salvo en el caso de que las partes hubieran considerado esa cláusula como motivo principal para la celebración del contrato (artículos 1.266 y 1.269 del Código Civil). El incumplimiento de las obligaciones contenidas en los estatutos, v. gr., impago de gastos, utilización del inmueble para un fin distinto del convenido, producirán los efectos propios del incumplimiento de las obligaciones.

En cuanto a las sanciones contempladas en los estatutos contra el multipropietario que ha incumplido, el sistema de sanciones contenido en los estatutos, plantea, a veces, la valoración relativa a la validez y eficacia de algunas de las cláusulas sancionadoras.

A continuación exponemos las particularidades más relevantes del contenido de los estatutos de la multipropiedad:

A) Obligación de usar el inmueble conforme a su destino. El apartamento o villa deberá usarse únicamente como alojamiento durante el período señalado, excluyéndose cualquier otro uso. El destino a uso residencial turístico (*Investment in a holiday home*) o destino hotelero, según algunos estatutos, constituye característica esencial de todos los tipos de multipropiedad. No resulta fácil imaginar el cambio de destino previsto

sin desnaturalizar la multipropiedad, que tendrá lugar cuando el multipropietario no utilice el inmueble como residencia turística, sino para un uso diverso.

En la multipropiedad, el inmueble cumple una singular función económica, el destino turístico a residencia de temporada satisface la necesidad de alojamiento en zonas de turismo.

La obligación de usar la finca conforme al fin económico pactado se traduce en un vínculo de destino con función conservadora y contenido negativo, el de no alterar ese destino. A este respecto, la doctrina italiana (TABET, FRAGALI, CONFORTINI) plantea la distinción entre «límite» y «obligación». Estos autores ven en el caso del usufructuario y del comodatario, la titularidad de un «derecho de disfrute limitado», que implica el deber de realizar el destino económico del bien. En estos casos, el vínculo de destino no es un límite al derecho subjetivo de disfrute, es tan sólo una obligación negativa: la de no realizar actos o desarrollar actividades que comprometan el destino económico fijado al bien.

El «límite» aparece respecto a la situación jurídica del arrendador, del nudo propietario y del comodante, quienes no pueden realizar actos de destino del bien mientras dure el derecho de disfrute de otros. Límite, pues, para el nudo propietario y obligación negativa para el usufructuario.

El criterio que propone GIORGIANNI para distinguir el límite de la obligación puede encontrarse investigando si se trata de una limitación interna del derecho subjetivo, de modo que el sujeto esté privado de alguna facultad, o si el sujeto se encuentra respecto a otro sujeto en posición de no poder ejercitar alguna de las facultades que le pertenecen. En el primer caso, la privación de facultades tiene como consecuencia la absoluta ineficacia del acto. En el segundo, el acto es válido y eficaz, pero el titular obligado deberá soportar las consecuencias negativas de la violación de la obligación.

Por aplicación de esta doctrina, el acto infractor de destino realizado por el usufructuario sería válido y eficaz, aunque sujeto a las consecuencias negativas de la violación de la obligación, resolución del contrato, extinción del usufructo. En cambio, el acto realizado por el nudo propietario, modificando el destino de la cosa usufructuada, es ineficaz, por carecer de la facultad o poder de destino.

En la hipótesis de multipropiedad societaria prevalece la opinión doctrinal de que el socio multipropietario tiene la «obligación» de conservar el destino económico del inmueble, correlativamente, para la sociedad genera la «limitación» del poder de destino. El socio de la multipropiedad no tiene limitado el contenido de su derecho de disfrute, está vinculado con una obligación de contenido negativo.

Por lo que atañe al multipropietario inmobiliario o condeño titular único del derecho real de disfrute del apartamento, no existiendo la dualidad de personas de la multipropiedad societaria —sociedad y socio— y ostentando un derecho de naturaleza real, abundan los argumentos favorables a la configuración del vínculo de destino del multipropietario condeño, como «obligación negativa» de no modificar el destino económico pactado. Vínculo impuesto al multipropietario preordenado a asegurar el destino actual del bien, impidiendo el ejercicio de la facultad de cambiar el destino del inmueble. En consecuencia, la función conservadora de mantener el destino actual del inmueble restringe la libertad de uso del multipropietario.

B) Obligación de abstenerse de realizar innovaciones materiales, mejoras y alteraciones que puedan perjudicar al uso de los sucesivos multipropietarios. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, dispone el artículo 394 del Código Civil, de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los demás partícipes utilizarlas según su derecho. Obligación contenida también en el artículo 1.695 del mismo Código, que limita el uso del socio de las cosas que componen el fondo social, por el interés social y el derecho de sus compañeros. Esta regla viene reforzada en la multipropiedad por ser norma estatutaria.

La modificación del apartamento, obras interiores y, en general, cualquier alteración de su estado físico precisará el acuerdo unánime de los multipropietarios. La modificación material del apartamento por subdivisión choca con la naturaleza indivisible de esta comunidad. La agregación a otros apartamentos implica modificación de cuota, por lo que necesitará el consentimiento de todos los multipropietarios afectados, aplicándose la Ley de Propiedad Horizontal.

Parece admisible la realización de mejoras útiles para el mejor disfrute, con los límites señalados y siempre que no alteren la naturaleza y destino del inmueble.

La obligación de conservar del multipropietario implica su responsabilidad civil por pérdida o deterioro culpable.

C) Obligación de pagar los gastos. La obligación de pagar las sumas necesarias para el disfrute de la cosa constituye una regla característica de todas las formas de disfrute, por aplicación del principio *cui commodum eius incommodum*, v. gr., en el comodato, usufructo, anticresis, servidumbre.

La única particularidad a la que debe hacerse referencia en la multipropiedad es la circunstancia del destino especial (turístico) del inmueble objeto de disfrute, que amplía el concepto de gastos necesarios, entre los que deben comprenderse los relativos a servicios que por sí mismos no podrían considerarse como necesarios, pero que resultan ser esenciales

al uso normal del inmueble en multipropiedad; piénsese en los de funcionamiento y conservación de las instalaciones deportivas o de recreo, de las que suelen estar dotados este tipo de complejos inmobiliarios.

Los gastos que deberá pagar el multipropietario son los individuales que corresponden al disfrute exclusivo del inmueble o unidad inmobiliaria independiente, y los comunes o relativos a los servicios cuyo disfrute es común, en proporción a su cuota.

Los gastos susceptibles de individualización: gas, electricidad, pequeños desperfectos (*electricity and minor breakages*), se determinan al final de cada período de ocupación y se exigen, separadamente de los comunes, el día de salida, en que termina el período cronológico, procedimiento similar a la práctica hotelera.

Se consideran gastos de administración (*management fee*):

- a) Los gastos comunes (*community charges*): mantenimiento de cañerías de agua, alcantarillado, jardinería, instalaciones eléctricas, servicio de seguridad y vigilancia.
- b) Gastos de instalaciones deportivas y recreativas: el más típico, golf.
- c) Gastos de servicio de limpieza y lavandería (*maid and laundry service*).
- d) Gastos correspondientes a los seguros de robo e incendio, honorarios de administración.
- e) Y los extraordinarios de fondo de reserva y suscripción a otros servicios, como el de intercambio semanal internacional (*timeshare exchange*).

En los estatutos se prevé que una vez elaborado el presupuesto de gastos por la empresa administradora, los que corresponden a cada multipropietario deberán estar abonados antes de determinada fecha, extendiendo el administrador recibo de pago, cuya presentación será requisito indispensable para poder ocupar la vivienda, así como el hallarse al corriente de los anteriores pagos.

El incumplimiento de la obligación de satisfacer las cantidades precisas para los gastos de la comunidad (*community costs*) o individuales del apartamento objeto de multipropiedad incide sobre este contrato y puede causar la resolubilidad.

En caso de impago, las sanciones se extienden a devengo de interés de demora, pérdida del derecho de ocupación durante el año correspondiente, así como la privación del derecho a arrendar o ceder, que pasaría al administrador, quien podría alquilar la vivienda la semana o período del derecho para resarcirse de los gastos. En todos los países, la sanción

más común al impago es la pérdida del derecho a ocupar la vivienda mientras no esté libre de deudas.

En el caso del multipropietario socio, el incumplimiento reiterado de la obligación de pago de gastos conduce a la expulsión del socio.

La privación del uso del piso, si tenemos en cuenta el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, que encomienda esta decisión a la autoridad judicial, plantea la eficacia de tal norma estatutaria, que dispone la privación del uso sin intervención judicial y por plazo indefinido, que puede exceder del límite legal de los dos años.

El apercibimiento o requerimiento de pago deberá dirigirse sólo al multipropietario moroso, y no a los demás multipropietarios del mismo apartamento. Teniendo en cuenta la diferenciación de derechos, está legitimado pasivamente el multipropietario que incumple, los otros no pueden ser sancionados. Así se configura en los estatutos de multipropiedad. Esta sanción podrá alcanzar al multipropietario en el supuesto de que éste hubiera alquilado o cedido la vivienda y el ocupante incumpliera la obligación de pago.

Cuando un piso pertenece *pro indiviso* a varias personas, la obligación de pagar los gastos comunitarios debe ser asumida por todos ellos, por aplicación del artículo 393 del Código Civil. La acción deberá dirigirse contra todos los copropietarios, por existir un litisconsorcio pasivo necesario, conforme a la doctrina jurisprudencial, de que es necesario demandar a todos aquellos que tengan interés en la cuestión controvertida y cuyos derechos pudieran verse afectados por la resolución que recaiga en el pleito (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de enero de 1956 y 19 de diciembre de 1959).

En contra de la opinión de ZANÓN MASDEU, que considera solidaria la responsabilidad del pago de los gastos del piso por los copropietarios, TOMÉ PAULÉ («Régimen procesal de la propiedad horizontal», en *Revista de Derecho Procesal*, 1965) sostiene que la obligación de pago corresponde a los partícipes en proporción a sus cuotas.

En la multipropiedad puede defenderse el carácter mancomunado de la obligación de pago de los gastos, cada multipropietario responde de sus gastos y en proporción a su cuota. Esta cuota, que tiene cada multipropietario, da la medida de su responsabilidad independiente.

La ejecución del crédito podrá dar lugar al embargo de la cuota del multipropietario deudor, como embargo de un bien en *pro indiviso*.

D) Obligación de devolver el inmueble al final de cada período y al vencimiento del contrato, si es temporal o concurre alguna causa extintiva. Se alude a dos obligaciones: la de entrega al final de cada período anual y la de devolución al final del plazo, si la multipropiedad es tem-

poral o concurre, en otro caso, alguna causa extintiva del derecho, verbigracia, nulidad, resolución.

Esta última obligación de restituir al final del contrato, en la forma comunitaria de duración perpetua, sólo tendrá lugar en los supuestos de ineficacia del contrato. La causa de esta obligación es la falta de título por parte del multipropietario para poseer la vivienda. Una vez extinguido su derecho debe restituir por carecer de título. Es la obligación inherente a todos los supuestos de extinción del título que permitía detentar la cosa. El multipropietario devuelve cuando ya no es multipropietario.

El derecho a ocupar el inmueble durante una parte del año obliga al multipropietario a entregar la vivienda, cuando su intervalo cronológico ha transcurrido, al multipropietario siguiente. Se trata de una obligación periódica, que se repetirá anualmente al final de cada período. La naturaleza periódica del derecho de disfrute implícitamente obliga a la devolución periódica del apartamento. Su incumplimiento dará lugar a la correspondiente responsabilidad por daños y perjuicios, incluso a la resolución del contrato por su carácter sinalagmático.

F) Vivienda amueblada. El destino hotelero, es decir, la ocupación por pocos días al año, y el uso por turnos determinan la necesidad de que la vivienda en multipropiedad comprenda todo lo necesario para su inmediato funcionamiento, por tanto, que comprenda los muebles y equipo adecuados para el uso previsto.

En opinión de SÁNCHEZ MARTÍN y MARTÍNEZ CASTO, el mobiliario debe considerarse inmuebles por destino (art. 334, núms. 4 y 5, del Código Civil), de modo que vivienda y muebles forman un único objeto con destino común.

Los estatutos declaran que la copropiedad del apartamento o villa implica también la copropiedad de los enseres, equipamiento y mobiliario, inventariado en anexo adjunto. El inventario de muebles y enseres tiende a garantizar la posibilidad de ejercicio del derecho de todos los multipropietarios. Es una medida de control con el fin de que no falten las cosas necesarias para el ejercicio del derecho.

El inventario (*House inventory*) suele ser muy completo: detalla las piezas que existen en cada habitación, y comprende los muebles, utensilios, ropas, vajilla, cristalería, cubertería, de que está dotada la vivienda.

Al ocupar la vivienda, el multipropietario deberá firmar la conformidad al inventario que en ese momento se halle en la vivienda, y que le será presentado por el administrador. Al desocupar la vivienda, al final de su período, se procederá a comprobar dicho inventario, siendo el ocupante responsable de los daños causados y debiendo abonar en el acto al administrador los gastos de sustitución del material dañado. Si el

daño es debido a fuerza mayor o deterioro por el uso, la reposición será de cargo de todos los multipropietarios a prorrata.

G) Asistencia a la junta de la comunidad general. Si la multipropiedad forma parte de una comunidad en régimen de propiedad horizontal, se plantea la representación de los multipropietarios en tal junta, si deberán nombrar todos los multipropietarios un representante para asistir y votar en las juntas, interpretando en sentido imperativo el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, o, por el contrario, estimar que el nombramiento de un representante en los casos de *pro indiviso* es una facilidad legal, no una obligación. Esta última parece la interpretación más acorde con la naturaleza del derecho de multipropiedad, lo que permitiría la representación individual.

H) Administración compleja mediante sociedad especializada (*specialist management company*). La empresa administradora suele ser una sociedad designada en el contrato o estatutos, aceptada por el multipropietario al contratar. Esto plantea la revocación del administrador por los multipropietarios, que parece posible por no tratarse de un mandato irrevocable, depende de los términos del contrato.

A la sociedad administradora incumbe la administración de todo el complejo inmobiliario, que va desde el interior de cada vivienda, de modo que sea posible el normal funcionamiento, a todos los servicios comunes deportivos y recreativos. A la administración de una comunidad en propiedad horizontal, se añade la administración hotelera del conjunto inmobiliario.

Pueden enumerarse las siguientes competencias del administrador:

- Velar por el régimen de disfrute.
- Funcionamiento y mantenimiento de instalaciones y servicios.
- Conservación y custodia del inmueble, gestión de seguros e impuestos.
- Efectuar pagos y realizar cobros.
- Las relativas al presupuesto e inventarios.
- Servicio de limpieza.
- Arrendamiento de viviendas, gestión remunerada (según estatutos, 10 por 100).

J) Calendario semanal (*weekly period chart*). Con este nombre nos referimos a la parte de los estatutos que contiene la división de cuotas o derechos y los períodos temporales. Constituye, por tanto, el conjunto de cláusulas relativas al régimen de multipropiedad.

La adquisición de la cuota *pro indiviso* del apartamento da derecho a su disfrute durante la semana del año correspondiente a su cuota. Cada cuota determinada da derecho a un período también individualizado.

La propiedad de la vivienda se divide en 50 cuotas iguales del número 1 al 50, ambos inclusive. Las cuotas se individualizan por números.

El año se divide en fracciones temporales. La más común es la semana, que también se identifica por números. Cada semana del año se concreta a qué días corresponde: semana 1, 5 de enero; semana 2, 12 de enero... El año se divide en 52 semanas, correspondiendo a cada cuota la semana de igual número (para unificar las numeraciones).

Por consiguiente, si hacemos coincidir el número de cuota con el número de semana, el derecho tendrá un solo número. Este número, con el número de la finca matriz, formará el número de finca o cuota independiente, y representa la parte proporcional del derecho (módulo cuantitativo), igual o desigual a los otros derechos, según se haya preestablecido.

La vivienda permanecerá desocupada de dos a cuatro semanas al año para atender a su mantenimiento y conservación (*for maintenance*). Con el fin de proceder a la limpieza de la vivienda y cuidado de ropas, los períodos semanales se disponen, con diferencia horaria de algunas horas, para dicho fin. Así, los períodos semanales, v. gr., comienzan a las 4 p.m. del sábado y terminan a las 10 a.m. del sábado siguiente.

Presentan los períodos semanales algunas variedades:

a) Plan semanal fijo. Cada derecho un número, que comprende una o varias semanas, y el precio correspondiente, que oscila de acuerdo con la temporada: alta, baja o media. Ejemplo de plan semanal fijo (*fixed week plan*): número 1 - semanas 3, 4, 5, 6 - precio.

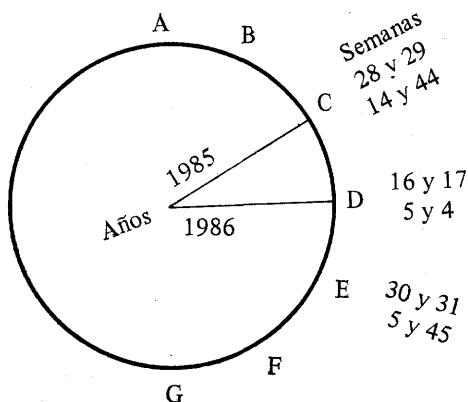
b) Combinación de semanas fijas y separadas, v. gr., número 8 - semanas 25, 26, 43 y 44 - precio.

c) Semanas rotativas, conforme a una tabla de rotación semanal (*Rotation schedule*) preestablecida por el vendedor. Supongamos que forman cada derecho de multipropiedad cuatro semanas. El multipropietario de las semanas 28 y 29 tendrá también las semanas 14 y 44, en total, las cuatro semanas de su derecho. Las dos primeras semanas están separadas de las otras dos con el fin de ocupar dos temporadas diferentes del año.

En una circunferencia se fijan puntos que corresponderán a las posiciones de los derechos. Doce derechos de cuatro semanas cada uno hacen 48 semanas, el total de la multipropiedad, porque las cuatro restantes se excluyen de la tabla de rotación por dedicarse al cuidado y conservación de la vivienda.

El primer año, 1985, el derecho ocupará en la circunferencia la posición C, que es la de las semanas mencionadas; el año siguiente, 1986,

la posición D, semanas 16 y 17, 51 y 4, y continúa la rotación como aparece en el diagrama, en el sentido de las agujas del reloj.



d) Intercambio de semanas. Otra variante es el intercambio o canje (*to swap*) de semanas. El multipropietario podrá permutar su semana o algunas de las semanas de las que es titular, por otras pertenecientes a otros multipropietarios integrados en la misma organización. Este servicio de ámbito mundial (*worldwide exchange*) está mecanizado electrónicamente. El canje de semanas hace posible, v. gr., que el multipropietario de cuatro semanas en Corcubión pueda pasar, en el mismo año, dos en Galicia y otras dos semanas en Hawaii.

JUAN ANTONIO LEYVA DE LEYVA

BIBLIOGRAFIA BASICA

- G. CASELLI: *La Multiproprietà. Problemi giuridici*, Milán, 1983.
 PAGANO: «Multiproprietà a pianificazione urbanistica», *Rev. Giuridica dell'Edilizia*, julio-agosto 1982.
 M. CONFORTINI: *Multiproprietà*, I, Padua, 1983.
 LEZZA y SELVAROLO: «Un modello de proprietà: La 'multiproprietà'», *Rev. Giuridica dell'Edilizia*, 1977.
 J. ROCA GUILLAMÓN: «Consideraciones sobre la llamada 'multipropiedad'», *Revista de Derecho Notarial*, 1983.
 SÁNCHEZ MARÍN y MARTÍNEZ CASTO: «La propiedad horizontal concretada a períodos de tiempo», *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, octubre 1975.
 DEWAS CLEMENT: *La Multipropriété*, París, 1974.
 M. ALAIN HERVIEU: «La Multipropriété est-elle une réalité?», *Act. Juridique-Prop. Imm.*, enero 1973.

- M. DOYON y M. ZURFLUH: «La propriété a tamps partage et ses problèmes», *Act. Juridique-Prop. Inm.*, 1976.
- A. EINSTEIN: *The Meaning of Relativity*, Princeton University Press, 1946.
- S. ALEXANDER: *Space, Time and Deity*, Londres, 1934.
- DAGOS-SPITERY: «A la recherche de la multipropriété», *Semaine Juridique*, 1973.
- H. MARGENAU: *La naturaleza de la realidad física. Una filosofía de la ciencia moderna* (traducción), Madrid, 1970.
- BAS C. VAN FRASSEN: *Introducción a la filosofía del tiempo y del espacio* (traducción), Barcelona, 1978.
- DUBORD: *Time-Share Condominiums: Proerty's Fourth Dimension*. 32 Maine Law Review, 1980.
- ROODHOUSE: «Fractional Time Period Ownership of Recreational condominiums», *Real Estate Law Journal*, IV, 1975.
- HANS REICHENBACH: *La filosofía científica* (3.ª reimpresión), México, 1981.
- BERTRAND RUSSELL: *A B C de la Relatividad* (traducción), Barcelona, 1981.