

En el presente artículo, Alessandra Tomanguillo realiza una reflexión sobre las características de la multipropiedad y cómo podría ser utilizada en el derecho societario. Asimismo, evalúa las distintas problemáticas que podría tener la aplicación de esta figura, como la existencia de una sociedad anónima sin fines de lucro, la modificación del objeto social por la mayoría y la ausencia de un derecho real. Finalmente, propone una posible regulación en el Perú.

LA MULTIPROPIEDAD DESDE LA ÓPTICA DEL DERECHO SOCIETARIO



Alessandra Tomanguillo Vásquez*

Introducción

El 5 de agosto de 2014, se publicó en el Diario Gestión un artículo referido al modelo de propiedad compartida o, lo que se conoce en doctrina como “multipropiedad” o “propiedad por turnos”, calificándola como una “nueva tendencia en turismo”¹.

¿Qué es la “propiedad por turnos” o “propiedad compartida”? Como señala Wahl Silva, la nota distintiva y generalizadora de la “multipropiedad” o “propiedad por turnos” reside en la división del uso de un bien entre distintos sujetos, a través de un sistema de turnos, es decir, por periodos en los que se ha dividido usualmente un año calendario².

Siendo ello así, lo importante en este sistema es que diversas personas gozan y usan un mismo bien (generalmente, un bien inmueble) por distintos momentos (trimestres, semestres, etc.). ¿Cuál sería la lógica de un sistema de este tipo? Usualmente, las personas no necesitan tener una casa de campo, un balneario, una casa de playa, entre otros, por todo el año. Todo lo contrario. Dependiendo del tiempo libre que tengan o del periodo vacacional que se les asigne, sólo necesitan estos bienes por un determinado tiempo; por lo que la multipropiedad se les presenta como un sistema preciso y cómodo a sus necesidades. Obviamente, resulta de mayor interés contar con un bien por el tiempo que se requiera y pagar por el mismo únicamente por el periodo en que vas a usarlo.

De ahí que, tal como lo señaló el Diario Gestión, el sistema de “propiedad por turnos” o “propiedad compartida” se presenta como una excelente alternativa para desarrollar tanto el turismo como el mercado inmobiliario en el Perú. Es un sistema ligado al concepto de descanso vacacional y que puede ser explotado en el mercado inmobiliario peruano.

* Egresada de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

1 Modelo de propiedad compartida es nueva tendencia en turismo. Diario Gestión, 5 de agosto de 2014. Véase: <http://gestion.pe/impresa/modelo-propiedad-compartida-nueva-tendencia-turismo-2104698>

2 WAHL SILVA, Jorge. “Tiempo Compartido”, ¿De la copropiedad a la multipropiedad?. En: Revista Chilena de Derecho, Volumen 23, N° 1, 1996, p. 127.

Pues bien, en el Perú, la “multipropiedad” o “propiedad por turnos” ha sido regulada por el Decreto Legislativo N° 706 del 5 de noviembre de 1991, norma que regula la modalidad denominada “tiempo compartido” para desarrollar establecimientos turísticos. De acuerdo con el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 706, a la multipropiedad le son aplicables las disposiciones del Código Civil relativas a la copropiedad, con excepción de los artículos 983 al 991, 992 inciso 1 y 993 del mismo cuerpo normativo, es decir, con excepción de las disposiciones referidas a la división y partición del bien común.

Nótese que nuestro ordenamiento jurídico optó por regular la multipropiedad como un supuesto de copropiedad sin división y partición. ¿Resulta este sistema el más conveniente? ¿Podríamos optar por otra forma de tratar y llevar a cabo esta figura? ¿Resultaría necesario un nuevo régimen? Éstas y otras preguntas dan lugar a un estudio de la multipropiedad a partir de otras ramas del Derecho y por qué no a partir óptica del Derecho Societario, sobre todo si desea evaluar la funcionalidad de este sistema de propiedad.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente artículo tiene por finalidad analizar el sistema de la multipropiedad o “propiedad por turnos” desde la óptica del Derecho Societario, examinando las críticas y debilidad que podría tener una regulación de este tipo, así como las ventajas que éste podría ofrecer. Con dicho propósito, este documento se divide en tres partes: (i) los elementos básicos y caracteres esenciales de la multipropiedad; (ii) la actual regulación de la multipropiedad en el Perú; y, (iii) la multipropiedad desde el Derecho Societario.

I. Caracteres Esenciales de la Multipropiedad

Como se ha señalado en la parte introductoria de este documento, la nota que distingue la multipropiedad de otras figuras lega-

les y le otorga una peculiar naturaleza reside en que permite que distintas personas gocen y usen un mismo bien inmueble por turnos. Para tales efectos, de forma previa, quienes opten por este sistema habrán dividido un año calendario en diversos periodos (trimestres, por ejemplo), estableciendo qué periodo le tocará a cada uno de ellos, en función del tiempo libre que tengan asignado. De esta forma, cada una de estas personas usará el bien en el orden dispuesto y pagará por el inmueble únicamente un monto proporcional a su turno de uso.

La lógica del sistema descrito en el párrafo anterior y la ventaja que éste ofrece ha sido establecido apropiadamente por Arias Schreiber, quien precisa lo siguiente:

“(…) se entiende por multipropiedad el disfrute de un bien, generalmente inmueble, por diversos titulares, que se ‘reparten’ su utilización mediante un sistema de ‘turnos’. Se trata, según quedó dicho, de la también llamada ‘propiedad a tiempo compartido’ (...) en la cual un mismo bien ha sido adquirido por varias personas pagando únicamente una suma proporcional al tiempo en que lo disfrutará.

(...)

¿Cuál es la ventaja que presenta la multipropiedad? (...) resulta atractivo adquirir una vivienda pagando exclusivamente el equivalente al tiempo que se va a disfrutar en ella. Evidentemente, nos referimos básicamente a las viviendas de uso vacacional. En otras palabras, y a decir de Roca Guillamón, ‘... no hay por qué mantener durante doce meses lo que sólo se disfruta en uno. Solución: comprar sólo el periodo de tiempo durante el que realmente se puede disfrutar la inversión, a fecha fija, cada año’ (...).

La propiedad a tiempo compartido difunde enormemente el acceso a la propiedad,

*al abaratar su precio y permitir que un mayor número de personas tengan la posibilidad de adquirir inmuebles con fines vacacionales*³ (el subrayado es agregado).

Nótese que los caracteres esenciales de la multipropiedad se encontrarían constituidos por los dos elementos: (i) el uso exclusivo de un bien durante un periodo determinado y (ii) la adquisición de bien pagando un monto proporcional al tiempo en que se va a usar del bien.

En efecto, en la multipropiedad, diversas personas adquieren un bien que usan por turnos (por un determinado periodo del año). Estas personas pagan únicamente un monto equivalente a dicho turno y no el precio por la totalidad del bien. Durante el tiempo que cada persona usa el bien de forma exclusiva, las demás deberán respetar dicho turno y esperar el suyo.

La ventaja de este sistema estaría en la facilidad que otorga a las personas para acceder a la propiedad por un tiempo vacacional: Tenemos un precio mucho más bajo para adquirir una segunda vivienda y una utilidad innegable. En palabras de Wahl Silva:

“En definitiva, a través del tiempo compartido puede llegar a posibilitarse el acceso a vacaciones de mejor calidad a una parte de la sociedad que no se encuentra en condiciones de acceder a una segunda vivienda permanente (...)”⁴.

Ahora bien, ¿Cómo podría desarrollarse esta figura? ¿Cuál es la modalidad que podemos utilizar? A simple vista, contemplamos la multipropiedad como un derecho real. Sin embargo, la doctrina también se ha referido a la multipropiedad como un derecho personal, mediante la adopción de una fórmula

societaria. De este tema nos ocuparemos en el acápite siguiente, analizando cada una de las críticas atribuidas a esta fórmula.

II. La multipropiedad desde el Derecho Societario

Desde la óptica del Derecho Societario, se ha planteado lo que se conoce en doctrina como “la multipropiedad societaria”. Esta fórmula se ha materializado en el Derecho francés; específicamente, en la Ley N° 86-18 del 8 de enero de 1986, norma relativa a las Sociedades de Atribución de Inmuebles en goce por tiempo compartido.

De conformidad con la Ley N° 86-18 del 8 de enero de 1986, quienes deseen incorporarse en la estructura de una propiedad por turnos, se agruparán en sociedades o cooperativas, cuyo objeto social será la construcción adquisición o restructuración de inmuebles destinado a dicho fin.

Literalmente, el párrafo 1 del artículo 1 de la mencionada Ley define a este tipo de sociedades de la siguiente manera:

“(...) constituidas con el objeto de la atribución, en su integridad o en forma fraccionada, de inmuebles destinados con carácter principal a vivienda en régimen de disfrute periódico a sus socios sin concesión de derecho alguno de propiedad ni de ningún otro derecho real en contraprestación a sus aportaciones”

Nótese que, bajo la forma consagrada por el Derecho francés, (i) nos encontraríamos una sociedad diferente, no destinada a la búsqueda de un beneficio económico, sino a la atribución de un derecho de goce y uso a sus socios/accionistas; y, (ii) los socios/accionistas de este tipo de sociedades no tendrían ningún derecho real sobre los inmuebles, los socios/accionistas acceden al uso de estos inmuebles en virtud de tal condición: la propiedad recae únicamente en la sociedad.

3 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV, Derechos Reales, Gaceta Jurídica, Abril 2001, pp. 191-192.

4 WAHL SILVA, Jorge. Ob. Cit. p. 129.

Los dos puntos descritos en el párrafo anterior, y algunos otros más, han generado diversas críticas al funcionamiento de “multipropiedad societaria”, las cuales serán tratadas en el presente acápite, no sin antes referirme de forma esquemática sobre el funcionamiento de este tipo de sociedades.

La estructura de la “multipropiedad societaria” ha sido descrita por Arias Schreiber, en los siguientes términos

“Intentando describir esquemáticamente la fórmula societaria o accionaria podemos poner el siguiente ejemplo: ‘A’, ‘B’, ‘C’ y ‘D’ constituyen una sociedad anónima ‘Vacaciones S.A.’, mediante la cual construyen un edificio de departamentos en un balneario al norte del país. La sociedad tiene un capital de cien mil nuevos soles, representado por diez acciones de diez mil nuevos soles cada una. Una vez terminado el edificio, ‘Vacaciones S.A.’ resulta ser propietaria de cinco departamentos que lo integran. Si dividimos cada departamento por tantos trimestres como tiene el año, resulta que cada uno es susceptible de ser utilizado durante cuatro trimestres o, lo que es lo mismo, por veinte titulares, de un trimestre cada uno. Así, los cinco departamentos pueden ser adjudicados a veinte titulares distintos, cada uno de los cuales tendrá derecho a su uso durante tres meses cada año”.

La fórmula societaria resuelve la cuestión de la siguiente forma: los promotores (‘A’, ‘B’, ‘C’ y ‘D’) ponen a la venta acciones de ‘Vacaciones S.A.’ de manera que quien compre una acción adquiere simultáneamente el derecho de usar un determinado departamento, durante un determinado trimestre de cada año. Nótase que según los datos dados anteriormente, el precio de cada acción (suponiendo que se vendan a valor nominal) sería de diez mil nuevos soles. Resulta por tanto que por ese importe, una persona se haría

*con un departamento a su entera disposición durante tres meses de cada año y, en principio, a perpetuidad”*⁵ (el subrayado es agregado).

Como se podrá observar en el esquema de la “multipropiedad societaria” se presentan las dos características esenciales descritas en el acápite II para la propiedad compartida: por un lado, nos encontramos ante un uso exclusivo de un bien durante un periodo determinado por parte del socio/accionista en virtud de su participación dentro de la Sociedad propietaria de tal bien; y, la adquisición del bien, pagando únicamente un monto proporcional al tiempo en que se va a usar del bien; en el caso de la multipropiedad societaria, el valor de la acción.

En ese sentido, la fórmula societaria funcionaría de forma adecuada para permitir la lógica de la propiedad por turnos. Nótase que los socios/accionistas podrían vender sus acciones o parte de ellas, e incluso arrendar el uso del inmueble durante el tiempo que tienen asignado. Nos encontraríamos, entonces, ante una buena alternativa para desarrollar esta figura.

Ahora bien, ¿cuáles son las críticas que se han vertido en torno al funcionamiento de la “multipropiedad societaria”? Siguiendo a Arias Schreiber, las críticas serían las siguientes: (i) la existencia de sociedad anónima sin fines de lucro; (ii) la posible modificación del objeto social por parte de las mayorías; y, (iii) la ausencia de un derecho real. A continuación, me referiré a cada uno de ellas.

La existencia de una sociedad anónima sin fines de lucro

Como señala O’Callaghan, la “multipropiedad societaria” se distingue de otras fórmulas societarias por la ausencia de una búsqueda de beneficio económico: la característica

5 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. p. 194.

esencial de estas sociedades es la atribución del goce de una parte del activo social a los socios a partir del título que acredita su representación dentro de la sociedad (los socios/accionistas, por el sólo hecho de ser socios/accionistas disfrutarán del inmueble cuya propiedad pertenece a la sociedad usándolo por turnos)⁶.

Incluso, remitiéndonos a la ley francesa N° 86-18 del 8 de enero de 1986, notamos que el objeto de estas sociedades dista de la obtención de un beneficio económico.

El objeto social que pueden tener las sociedades reguladas por la ley francesa ha sido distinguido por Munar en los siguientes términos:

“El objeto social aparece recogido en los párrafos 2 y 3 del art. 1, y supone una importante ampliación del que tenían de la ley 1971.

- *Construcción de inmuebles: se obliga a que realice un contrato de promoción inmobiliaria, encomendado a sus representantes legales y estatuarios las operaciones constitutivas de la promoción inmobiliaria (art. 12.1).*
- *Adquisición de inmuebles o derechos reales inmobiliarios.*
- *Acondicionamiento o restauración de inmuebles adquiridos o sobre los que recaen los derechos reales adquiridos: si el coste de las obras es superior al 50% del precio de adquisición debe, también, concluir un contrato de promoción inmobiliaria (12.2).*
- *Adquisición de inmuebles de futura construcción (12.3), quedando sujeto al régi-*

men del art. 261.10 y 11 del Código de la construcción y de la vivienda.

- *Administración del inmueble; adquisición y gestión del mobiliario.*
- *Dotación de los servicios, funcionamiento de los equipamientos colectivos: ello supone que también la actividad de carácter hotelero puede entrar en el objeto de tales sociedades (...)*⁷.

Nótese que, en principio, las sociedades anónimas que se constituyan bajo la fórmula de una “multipropiedad societaria” carecerían de un fin lucrativo: estarían destinadas a la construcción de inmuebles, o a la adquisición o restauración de los mismos con la finalidad de que sus accionistas disfruten durante un determinado tiempo tales inmuebles.

Si bien es posible sustentar que al inicio la sociedad podría tener un fin económico al vender sus acciones y otorgar este derecho de uso, posteriormente no existiría una actividad económica que permita la obtención de resultados o beneficios.

Lo anterior vulneraría el principio según el cual las sociedades anónimas son sociedades de capitales, destinadas a la obtención de un beneficio económico. De ahí que se distingan de la sociedades sin fines de lucros.

Habría, pues, una falta de *affectio societatis*, propio de toda sociedades, ya que a los adquirentes no les interesa asociarse y formar una sociedad sino únicamente disfrutar del inmueble durante un periodo determinado, pagando sólo el derecho de uso que le otorga las acciones. Es decir, no hay ánimo de lucro o ganancia.

6 O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. De nuevo, sobre la multipropiedad. En: Actualidad civil, N° 1, 1994, p. 5.

7 MUNAR BERNAT, Pedro A. Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado. Madrid, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, 1991, p. 97.

En la legislación francesa este punto no ocasionaría mayores problemas pues hay una norma expresa que permite la existencia de este tipo de sociedades. En palabras de Arias Schreiber:

“(...) respecto a la necesidad de un fin de lucro en la sociedad propietaria, no existía en el derecho francés mayor inconveniente, ya que desde la dación de una norma legal en 1938 (posteriormente sustituida por otra en 1971) ese sistema jurídico admite expresamente la existencia de sociedades cuya finalidad no sea la de obtener un beneficio económico (...) vienen a ser empresas que, sin tener por objeto el reparto de beneficios, pretenden ser titulares de inmuebles con la finalidad de atribuir su gestión o su uso a sus socios”⁸.

Debe tomarse en cuenta que algunos autores han señalado que la ganancia estaría en el uso y disfrute que otorga la sociedad a sus socios, al permitirse el uso de los inmuebles de su propiedad por un determinado tiempo.

¿Cómo podría adaptarse esta figura en el Perú? Lo más adecuado sería optar por una sociedad civil, a fin de desarrollar una multipropiedad societaria. La sociedad civil se encuentra regulada por el artículo 295 de la Ley General de Sociedades, el cual define a la sociedad civil en los siguientes términos:

“La Sociedad Civil se constituye para un fin común de carácter económico que se realiza mediante el ejercicio personal de una profesión, oficio, pericia, práctica u otro tipo de actividades personales por alguno, algunos o todos los socios.

La sociedad civil puede ser ordinaria o de responsabilidad limitada. En la primera, los socios responden personalmente y en forma subsidiaria, con beneficio de

excusión, por las obligaciones sociales y lo hacen, salvo pacto distinto, en proporción a sus aportes. En la segunda, cuyos socios no pueden exceder de treinta, no responden personalmente por las deudas sociales”.

Un grupo de personas daría lugar a la constitución de una sociedad civil con el objetivo de regular sus relaciones respecto del uso de los inmuebles que construirán, adquirirán o reestructurarán. La ventaja de este sistema se encontraría que las relaciones de las partes quedarían establecidas en el estatuto de la sociedad, estableciendo los procedimientos, turnos de uso y los derechos y obligaciones de los socios. Ciertamente, podría significar la adaptación de la figura en nuestro ordenamiento; pero su consecución generaría grandes beneficios para el mercado turístico e inmobiliario.

La posible modificación del objeto social por parte de las mayorías

Como hemos señalado, las relaciones, derechos y obligaciones de los socios quedarían reguladas por el estatuto de la sociedad. Esto implica que una posible modificación del estatuto por parte de la mayoría podría dar lugar a una afectación de los derechos de las minorías. En palabras de Arias Schreiber:

“(...) bajo el sistema de la multipropiedad accionaria o societaria, existiría siempre el riesgo de que algunos socios, haciendo uso de los mecanismos de mayorías que establece la Ley para las juntas generales, pudiesen llegar a modificar el objeto social de manera que el inmueble se destinase a otros fines. Es evidente que si se observan las disposiciones legales sobre adaptación de acuerdos válidos, no habría manera de impedir una modificación como la antes mencionada”⁹.

8 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. p. 196.

9 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. p. 195.

Existiría el riesgo de modificar el objeto social y destinar el bien a un fin distinto, así como de modificar los derechos de ciertos accionistas. En general, es cierto que las disposiciones legales de nuestra Ley General de Sociedades podría dar lugar al riesgo antes mencionado. Sin embargo, no es menos cierto que los socios minoritarios tienen derechos consagrados en la propia ley, tales como el derecho de separación.

Nótese, además, que de acuerdo con el último párrafo del artículo 303 de la Ley General de Sociedades, en el marco de una sociedad civil:

“El pacto social podrá incluir también las demás reglas y procedimientos que, a juicio de los socios sean necesarios o convenientes para la organización y funcionamiento de la sociedad, así como los demás pactos lícitos que deseen establecer, siempre y cuando no colisionen con los aspectos sustantivos de esta forma societaria”.

Atendiendo al referido artículo, será necesario que los socios incluyan procedimientos que salvaguarden sus derechos y cumplan con la lógica prevista para la fórmula de la multipropiedad societaria. No tiene que perderse de vista que dentro de este esquema, el derecho de uso de los inmuebles construidos, adquiridos o restaurados por la sociedad estaría ligada al aprovechamiento por parte de los socios de tales inmuebles (se vincula el uso del inmueble de propiedad de la sociedad al derecho del socio). Lo anterior no puede ser desconocido cuando se cree una sociedad con estas características. De ahí que, en símil a lo que ocurre con las sociedades reguladas por la ley francesa, será necesario adaptar la sociedad de forma tal que su finalidad y funcionamiento se encuentre ligada al aprovechamiento por parte de los socios de los inmuebles adquiridos, construidos o reconstruidos por la sociedad.

No cabe duda que esta posición señalada en el párrafo anterior podría dar lugar a que se señale una desnaturalización de la sociedad pues toda la actividad de la sociedad, estaría vinculada a que los socios usen los bienes de la sociedad. Es cierto que este tipo de sociedades podría generar inconvenientes con el actual esquema que nuestro ordenamiento maneja, pero no cabe duda que su incorporación sería una excelente alternativa para el mercado peruano.

Ahora bien, ¿podríamos utilizar la figura de la multipropiedad incluso sin una ley expresa que lo permita? Nótese que según hemos señalado en las sociedades con este esquema habría una vinculación entre el derecho del socio y el uso del inmueble de propiedad de la sociedad. No obstante, sin una ley que lo permita sería necesario de todas maneras que la sociedad celebre un contrato que permita el uso de los socios de los bienes de su propiedad. Este punto será analizado en el siguiente punto, examinando la crítica de la ausencia de derecho real en los socios.

La ausencia de un derecho real

La ausencia de un derecho real en los socios puede constituirse como la crítica más ardua a este sistema. Nótese que el esquema previsto para la multipropiedad, el titular de los inmuebles es la sociedad (la sociedad construye, adquiere o restaura los inmuebles, por lo que se constituye como propietaria de los mismos).

Recuérdese que de acuerdo con el artículo 78 del Código Civil, *“La persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros (...)”*. En ese sentido, ¿cuál será el derecho de los socios? Sabemos que este uso de los inmuebles derivará de la adquisición de acciones en la sociedad pero ¿cómo se produciría ello? En general, la fórmula con mayor acogida en la del arrendamiento inscrito. Es decir, la sociedad celebraría un

contrato de arrendamiento con cada uno de los socios, a fin de que estos puedan usar los inmuebles de propiedad de la sociedad en los turnos establecidos.

Con la finalidad de darle oponibilidad al arrendamiento celebrado entre la sociedad y los socios, dicha figura sería inscrita en los registros públicos, de modo tal que en caso la sociedad vendiese el inmueble, el arrendamiento tendría que ser respetado por la nueva propietaria en virtud de lo dispuesto por el inciso 1 del artículo 1708 del Código Civil:

“En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 1.- Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador”.

Ahora bien, como bien precisa Arias Schreiber, el problema de esta figura reside en dos aspectos (i) el arrendamiento presupone siempre el pago de una renta y (ii) la naturaleza temporal del arrendamiento. En relación a lo primero, Arias Schreiber precisa que no existe inconveniente en que la renta se pague por adelantado y una sola vez, lo cual sucedería cuando el socio otorga un precio por el uso del inmueble durante un tiempo. Este precio sería el único que otorgue, con lo cual quedaría satisfecho el requisito de la renta¹⁰.

En cuanto a la temporalidad del arrendamiento, para Arias Schreiber este sí sería un inconveniente para el funcionamiento de la multipropiedad societaria:

“(…) a tenor de la doctrina, y conforme a la definición que da el artículo 1666 de Código Civil, la temporalidad es esencial en el arrendamiento. Se admite el plazo

determinado e incluso indeterminado, pero en ningún caso podemos aceptar que el alquiler sea perpetuo, pues ello privaría al propietario, para siempre, del derecho a usar el bien. El Código Civil peruano recoge este principio de manera expresa, limitando la duración del arrendamiento a diez años (...).

Vemos pues que la figura del arrendamiento es inadecuada para nosotros, no tanto por su carácter personal (siendo discutible en el arrendamiento inscrito) sino por su duración limitada en el tiempo, lo cual hace que no resulte útil a efectos de brindar adecuada protección al multipropietario bajo esta modalidad accionaria”¹¹.

Efectivamente, la regulación peruana en este punto podría significar un riesgo para las personas que opten por este sistema, ya que verían su derecho de uso seguro de la eventual venta de los inmuebles únicamente por el plazo de diez años, luego de cual podrían quedarse sin el uso de tales inmuebles. ¿Cómo superar esto? Este punto de todas maneras ameritaría una regulación que permitiera en el caso de estas sociedades una vinculación entre las acciones y el derecho de uso, tal como sucede en la ley francesa, de modo tal que permita superar esta traba. Sobre este punto, es importante mencionar cuál es el sistema adoptado por el ordenamiento peruano, lo cual será analizado en el siguiente acápite.

III. Regulación de la multipropiedad en el Perú

Como se ha señalado anteriormente, en el Perú, la multipropiedad se encuentra regulada por el Decreto Legislativo N° 706 del 5 de noviembre de 1991. Esta norma esta compuesta por tres artículos que se transcriben a continuación:

10 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. p. 198.

11 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. p. 198.

“Artículo 1.- Se consideran Establecimientos Turísticos a Tiempo Compartido, aquellos en los cuales sus titulares gozan de un derecho de copropiedad afectado al disfrute periódico y exclusivo hasta por el plazo de treinta años renovables, lo que deberá constar en el contrato a que se refiere el artículo siguiente. Durante el plazo contractual los titulares podrán donar, transferir, legar y en general realizar cualquier acto previsto en el Código Civil y dentro del marco de esta modalidad” (el subrayado es agregado).

“Artículo 2.- Los efectos, derechos y obligaciones de las partes se regirán por lo establecido en el contrato de uso y disfrute de la unidad inmobiliaria que se suscriba para tal fin. Para tal efecto, le serán aplicables las disposiciones del Código Civil relativas a la copropiedad, con excepción de los artículo 989 al 991, 992 inciso 1 y 993 y demás disposiciones que se opondrán al presente Decreto Legislativo” (el subrayado es agregado).

“Artículo 3.- El presente Decreto Legislativo entrará en vigencia treinta días después de su publicación en el diario oficial El Peruano”.

La regulación de esta norma no permitiría que todas las formas de adquirir o constituir una multipropiedad quedaran incluidas dentro de este sistema. ¿Podría incluirse por ejemplo a los departamentos que reconstruye un conjunto de persona para un uso por turnos? ¿Quedarían incluidos los balnearios, casas de playas, departamentos que las personas usen de forma rotativa? La normativa es demasiado escueta que alguno de los supuestos antes señalados podría quedar excluido.

Ahora bien, es importante no perder de vista que nuestro ordenamiento jurídico ha optado por regular la multipropiedad como una forma copropiedad sin participación.

La multipropiedad bajo la estructura de la copropiedad no se encuentra exento de crítica e inconvenientes. En efecto, la lógica de nuestro sistema no es mantener una copropiedad de forma eterna. Todo lo contrario, la idea es que la copropiedad sea transitoria, pues en general se concibe como una forma de generar discordia entre los conformantes de la misma. De ahí que cualquier copropietario se encuentra facultado para pedir la división y partición del bien. Sin embargo, de acuerdo con el Decreto Legislativo N° 706, nos encontraríamos ante una copropiedad, donde ninguno de los copropietarios tendría tal derecho (es decir, una suerte de ave sin alas).

Nuestro ordenamiento habría dado lugar a una suerte de indivisión perpetua, que nos es propia de la lógica de la copropiedad. ¿Es éste el mejor camino? ¿Presenta mayores ventajas que la multipropiedad societaria?

Adicionalmente, Arias Schreiber da cuenta de otro problema del sistema de la multipropiedad bajo la estructura de la copropiedad:

“Otro inconveniente de la copropiedad como fórmula para el establecimiento de la multipropiedad, radica en la posibilidad que tienen los copropietarios de ejercitar el derecho de retracto en caso de venta a terceros de las porciones indivisas”¹².

En ese sentido, la fórmula acogida por nuestro ordenamiento no es la más adecuada y dista mucho en superar a la multipropiedad societaria.

Lo adecuado frente a los inconvenientes que ambas figuras presentan está en analizar las ventajas y desventajas de cada uno de ellos y optar por aquel que preste mayores ventajas al desarrollo de la multipropiedad, pues en

12 ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob. Cit. p. 202.

cualquier caso, la decisión implica la modificación de la actual regulación peruana.

I. Conclusión

- I.1 La multipropiedad societaria se presenta como un nuevo y eficaz sistema que permitiría a las personas acceder a una vivienda vacacional.
- I.2 Los inconvenientes de la multipropiedad societaria, tales como la titularidad del inmueble, la existencia de una sociedad

sin fines de lucro o el manejo de las mayorías, deben ser establecidas por una ley en símil a la ley francesa que consagra esta figura; de manera tal que no se presente ninguno de los inconvenientes descritos a lo largo de este artículo.

- I.3 La opción legislativa de regular multipropiedad bajo el sistema de copropiedad no se encuentra exenta de inconvenientes que permiten discrepar de optar por un sistema como éste.