

Aportes para una adecuada regulación de la multipropiedad

Raúl Ravina Sánchez

Abogado. Profesor del seminario de derecho civil y procesal civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

1 Introducción.

Con el nombre de multipropiedad⁽¹⁾ se ha venido denominando, a nivel internacional, a distintas figuras jurídicas que han buscado un mismo objetivo: permitir el acceso de gran cantidad de personas al uso periódico de diversos bienes vinculados con el disfrute turístico.

El gran desarrollo que ha tenido esta figura a nivel mundial se explica en el creciente interés de los Estados por aumentar su ingreso de divisas a través del turismo y en lo costosa que normalmente resulta esta actividad⁽²⁾. En ese sentido, se ha buscado la manera de ensanchar la base turística buscando que esta actividad se encuentre al alcance de los sectores más amplios de la sociedad.

La multipropiedad busca abaratar el costo del turismo partiendo de dos supuestos fundamentales. Primero, que la mayoría de personas no disponen de grandes cantidades de dinero para fines recreacionales; y segundo, que estas personas no pueden destinar un largo período del año a hacer turismo. Por ello, se busca poner al alcance de la mayor cantidad de personas la infraestructura

aparente para la actividad turística por un corto período y a un costo razonable.

Esta figura se basa en la idea de “compartir” un bien, permitiendo que los costos sean absorbidos de manera proporcional por todos los “comunitarios”, a cambio de recibir su uso y disfrute por espacios de tiempo previamente determinados.

En el Perú, ha sido recogida en el Decreto Legislativo No.706⁽³⁾ que busca revertir el hecho que, pese a contar con una muy variada y rica oferta turística, se encuentra limitado el desarrollo de esta actividad por la escasa infraestructura existente. Se intenta repetir la experiencia de otros países, donde la multipropiedad ha facilitado que gran cantidad de recursos económicos sean destinados por inversionistas privados al desarrollo de infraestructura turística.

Con el incentivo especial que esta figura otorga, no sólo se permite el desarrollo del turismo receptivo de un lugar sino que da al titular del derecho la posibilidad de acceder, mediante un desarrollado sistema de intercambio internacional, a una variada oferta turística en diversas localidades y países⁽⁴⁾.

- (1) También se conoce internacionalmente a esta figura como: propiedad a tiempo compartido, *time sharing multipropietate*, *proprietá spazio temporale*, propiedad temporal, propiedad cuatridimensional, condominio con disfrute rotativo, etc.
- (2) En 1996, sólo en la Comunidad Económica Europea existían unos 300 complejos destinados a la multipropiedad, con una inversión aproximada de 2 billones de libras esterlinas. RODRÍGUEZ, Jorge y DÍAZ, Antonio. *La Multipropiedad: Time Sharing*. Barcelona: Bosh, 1992.
- (3) Publicada en el diario oficial *El Peruano*, el 11 de mayo de 1991, bajo el nombre de tiempo compartido. A efectos del presente artículo utilizaremos indistintamente los términos de multipropiedad o tiempo compartido.
- (4) En el ámbito latinoamericano, la empresa Interval International incluye entre sus alternativas complejos turísticos ubicados en Argentina, Chile, Uruguay y Brasil.

El presente artículo busca realizar un estudio preliminar de esta figura analizando, en primer término, las distintas formas de regulación de la multipropiedad a nivel internacional. Asimismo, se estudiará el tratamiento legal que se ha dado a esta figura en el Perú, para terminar desarrollando algunos temas que consideramos han quedado pendientes en nuestra legislación y pueden ser la explicación del poco uso que ha tenido esta institución en nuestro país.

2 Formas de constitución.

No ha existido homogeneidad de tratamiento en los distintos países en que se ha venido utilizando la multipropiedad, pues, cada uno la ha legislado a partir de sus diversas experiencias históricas o guiándose por distintas corrientes doctrinarias. Es más, en algunos países, pese a que la utilización de esta institución está muy difundida, no existe un cuerpo legal que la regule.

Estas variadas formas de acercamiento a la propiedad a tiempo compartido determinan que sea imposible intentar establecer una única naturaleza jurídica de la institución, pues, en cada caso, las características dependerán de la forma legislativa adoptada en cada país. Por ello, creemos importante dar una visión panorámica de los más conocidos mecanismos utilizados en la legislación comparada para lograr los objetivos descritos para la multipropiedad.

2.1 Sociedades.

Una de las formas más usadas para lograr los efectos de la multipropiedad, es la utilización de figuras societarias, sean éstas sociedades civiles o mercantiles. En estos casos, se constituye una sociedad que recibirá un bien⁽⁵⁾ sea mediante su aporte como capital o mediante su posterior adquisición.

El objeto de la sociedad será el facilitar el uso del referido bien por parte de sus socios. En

cuanto a la forma de regular las relaciones de los socios, el estatuto social deberá determinar los derechos y obligaciones de los socios, así como la disponibilidad de sus derechos. Normalmente la sociedad se encargará de administrar el bien, controlando el buen funcionamiento de las instalaciones, realizando las reparaciones necesarias, etc.

En este caso, en realidad, la temporalidad del derecho sólo se da en el uso del bien por parte de los socios, pues en el caso de la sociedad, ésta es en todo momento la única propietaria del bien.

En Francia, se ha regulado la constitución de la multipropiedad mediante la utilización de figuras societarias. Las características principales del derecho establecido por esta norma son la temporalidad, el carácter personal y el carácter inmobiliario⁽⁶⁾. Cabe anotar que si se opta por la utilización de una sociedad sin fines de lucro, se genera el inconveniente de que si la sociedad se disolviese, las ganancias que hayan generado no podrán repartirse entre los socios, lo que hace poco recomendable la utilización de esta alternativa.

Otro problema que se presenta con la utilización de las figuras societarias para establecer un régimen de multipropiedad es que, salvo el caso de la sociedad anónima, en los otros tipos societarios la libre transferibilidad de las participaciones se encuentra limitada por derechos de preferencia y la necesidad de aprobación de la mayoría de los socios.

2.2 Empresas de servicio.

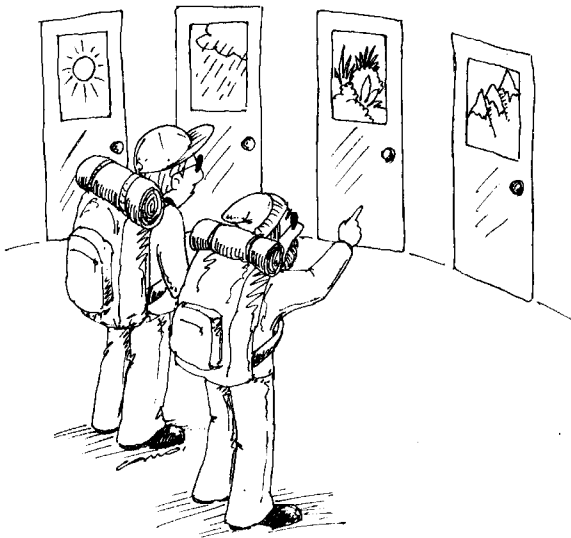
Es una de las formas más utilizadas a nivel internacional. Supone que una empresa o persona natural adquiera una infraestructura aparente para brindar servicios turísticos y que celebre contratos con terceros obligándose a facilitar tanto las instalaciones como los servicios que necesita un turista durante periodos determinados del año, recibiendo por ello una contraprestación

(5) Normalmente un inmueble.

(6) MOREL DE MARTI, Josefina E.A. y DE HOZ, Marcelo. *El derecho real de multipropiedad*. En: *La Ley*. Buenos Aires, 1992-A. p.797.

normalmente dineraria.

En realidad, en este caso estamos frente a un sistema más o menos complejo de reservaciones o apartamentos permanentes donde las personas que contratan con la empresa prestadora del servicio son sólo titulares de un crédito sobre un servicio por lo que, pese a tratarse de una forma muy simple y práctica, no amerita mayores comentarios jurídicos.



2.3 Cesiones en uso.

Nuevamente es una empresa o persona natural la titular de la infraestructura y permite que terceras personas accedan al uso de estos bienes. En ese sentido, el turista carece de derechos de propiedad alguno, detentando solamente un derecho de uso que se puede adquirir por una diversidad de títulos⁽⁷⁾ y que tendrá como característica principal su temporalidad y periodicidad.

El principal inconveniente de este mecanismo, es que, como cualquier contrato, está sujeto al riesgo del incumplimiento de las partes. En efecto, puede suceder tanto que el cedente no cumpla con poner el bien a disposición del usuario como que el usuario no cumpla con devolver el bien de manera oportuna.

2.4 El fideicomiso.

El objeto del fideicomiso es afectar un inmueble a la modalidad de tiempo compartido y tiene como consecuencia que el fideicomisario puede comportarse como titular del bien y prestar servicios relacionados con el turismo.

Utilizando la figura del fideicomiso, el dueño de un bien constituye a un tercero como fideicomisario con la finalidad de que este tercero quede autorizado para brindar el servicio de tiempo compartido, constituyéndose además como entidad fiduciaria a una empresa financiera.

2.5 La copropiedad.

Esta modalidad se estructura mediante la adquisición por parte de los usuarios-turistas de las partes indivisas de uno o más bienes. Posteriormente los copropietarios deberán pactar la indivisión del referido bien⁽⁸⁾ y establecer una regulación del uso de manera temporal.

La principal ventaja de esta alternativa es que el derecho otorgado a cada uno de los usuarios-turistas es la propiedad, la cual más allá de su afectación al régimen de tiempo compartido permanecerá como garantía de la inversión de cada uno de los participantes.

En nuestro país el artículo 1 del Decreto Legislativo No.706 señala:

“Artículo 1.- Se consideran establecimientos turísticos de tiempo compartido, aquellos en los cuales sus titulares gozan de un derecho de copropiedad afectado al disfrute periódico y exclusivo(...)”.

Sobre la copropiedad como forma de constitución de la multipropiedad profundizaremos de inmediato cuando analicemos el tratamiento establecido en la legislación peruana.

3 El Decreto Legislativo No.706.

3.1 Naturaleza jurídica.

Como señaláramos anteriormente, a nivel

(7) Arrendamiento, usufructo, etc.

(8) En el Perú, el pacto de indivisión de un bien sujeto a copropiedad no puede ser mayor a 4 años.

internacional se ha discutido mucho sobre la naturaleza jurídica de la multipropiedad debido a la variedad de opciones legislativas existentes sobre el tema. En el Perú una simple lectura del Decreto Legislativo No.706 permite apreciar que la multipropiedad nace a partir de un derecho real clásico: la propiedad, en su modalidad de copropiedad.

Sin embargo, no basta con la existencia de una copropiedad para poder decir que estamos ante una multipropiedad, será necesario además que los copropietarios afecten el bien al referido régimen y eso se dará a partir de la celebración de un contrato donde se establecerá la regulación del uso del bien de forma temporal; así como un pacto de indivisión forzosa de la copropiedad. Esta forma de constitución de la multipropiedad ha dividido a la doctrina a la hora de calificar este derecho como de carácter personal o real⁽⁹⁾.

A nuestro entender, en nuestro ordenamiento está discusión se encuentra zanjada dada la forma en que se ha regulado esta figura. No nos encontramos ante un derecho de tipo personal pese a que esta figura nace de un contrato; creemos que este contrato sólo constituye el título para el nacimiento del derecho de multipropiedad que tiene una estructura compleja, donde sobresalen los aspectos reales. En efecto, los derechos de propiedad y de uso que son las facultades principales que otorga la multipropiedad; se realizan de manera directa entre el titular y el bien sin ser necesaria la intervención de un tercero mediante el cumplimiento de algún tipo de prestación⁽¹⁰⁾.

En este punto, nos parece que existe una grave confusión en la parte de la doctrina que sostiene que la multipropiedad es un derecho de tipo personal, por el hecho de constituirse a partir de un contrato. En realidad, incluso los derechos

reales típicos como son la propiedad, el usufructo y las servidumbres⁽¹¹⁾ se constituyen en muchas oportunidades a partir de un contrato. Lo que hay que tener claro es que a partir de un contrato se pueden generar derechos con carácter real, por ejemplo, con el contrato de arrendamiento surgen derechos de carácter real -uso-, además de los derechos personales clásicos de esta figura. Así, en la multipropiedad, al igual que en el arrendamiento, concurren tanto derechos con carácter real como con carácter personal; sin embargo, a diferencia del arrendamiento, en ella los elementos reales tienen una mayor importancia que los personales.

Un segundo tema a tratar, consiste en si los aspectos reales de la multipropiedad constituyen un nuevo e independiente derecho real, o más bien se trata de una forma de copropiedad especial.

Si bien es cierto que a nivel internacional la doctrina se ha pronunciado principalmente por considerar a la multipropiedad como un nuevo derecho real⁽¹²⁾; a nuestra opinión, aunque tradicionalmente se le han reconocido distintos a los de la copropiedad, un análisis de la norma que regula esta figura nos muestra que el legislador ha optado por regularla como una modalidad de copropiedad a la que se ha agregado algunas características especiales que, en nuestra opinión, no ameritan afirmar que estamos ante una figura autónoma.

Cuando nos referimos a una modalidad de un derecho, consideramos que se está ante la expresión especial de un “derecho clásico” al que sin alterar su esencia se ha modificado algún aspecto adjetivo. En cambio, cuando las alteraciones al derecho clásico constituyen modificaciones a la misma esencia de éste entonces nos encontraremos ante un nuevo derecho. Un ejemplo para graficar lo anterior podría ser el derecho de propiedad.

(9) Pese a no estar de acuerdo con la distinción legislativa entre derechos reales y personales y sus consecuencias, esta distinción ha sido recogida en nuestro ordenamiento. Para más detalle sobre este tema ver BULLARD, Alfredo. *La Relación Jurídico Patrimonial: Reales vs. Obligaciones*. Lima: Lluvia, 1990.

(10) Lo mismo, o en todo caso, las obligaciones que pueden generarse son las accesorias al derecho real principal. No se puede afirmar de las otras alternativas jurídicas descritas anteriormente como, por ejemplo, el caso de las empresas de servicios donde se establece una clara relación de carácter personal entre la empresa prestadora del servicio y el usuario-turista.

(11) El caso de la copropiedad que veremos posteriormente es más claro aun.

(12) HIGHTON, Elena, ÁLVAREZ JULIA, Luis y LAMBOIS, Susana. *La multipropiedad en el proyecto de unificación legislativa civil y comercial y en las XI jornadas nacionales de derecho civil*. En: *La Ley*. Buenos Aires, 1988-A. p.743.

Imaginemos que a este derecho se le mutile la facultad de disposición, a nuestro entender siendo esta modificación tan importante la figura resultante no podría seguir siendo encuadrada dentro del derecho de propiedad y nos encontraríamos ante un nuevo derecho⁽¹³⁾.

En este sentido, nos parece que en el caso de la multipropiedad la posibilidad de pactar la indivisión del bien no constituye una diferencia fundamental, por lo que sólo estamos ante una forma especial de copropiedad, que se manifiesta en que la norma de multipropiedad, prevé un plazo varias veces mayor para el pacto de indivisión que en el caso de la copropiedad⁽¹⁴⁾.

El Decreto Legislativo No.706 nos da otros datos que nos permiten reafirmar lo dicho, por ejemplo, dispone que terminada la multipropiedad, ésta nuevamente pasará a convertirse en una copropiedad⁽¹⁵⁾. Asimismo, establece la aplicación supletoria de las normas de esta última a la multipropiedad. Aquí debemos hacer un paréntesis para retomar el tema del carácter personal o real de la multipropiedad. Como vemos nos encontramos ante una modalidad de la copropiedad, que siendo una forma de un típico derecho real, tiene en su regulación una serie de aspectos de carácter personal, como son los vinculados a las relaciones entre los copropietarios; estos mismos aspectos se dan en la multipropiedad y creemos que al igual que en la copropiedad no constituyen elemento suficiente para negarle su carácter real a la figura.

En resumen, desde nuestro punto de vista la multipropiedad o tiempo compartido deberá entenderse como un tipo especial de copropiedad y no como un derecho real autónomo por lo que sus características deberán estar destinadas a garantizar esa especialidad y el logro de sus fines.

Sin embargo, es necesario que se regulen algunas otras situaciones relativas a esta figura, las cuales analizaremos en las siguientes líneas.

3.2 Bien inmueble.

La primera parte del artículo 2 del Decreto Legislativo No.706, señala lo siguiente:

“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(...)”.

Se infiere directamente del artículo citado que la intención del legislador ha sido limitar la figura de la multipropiedad a los bienes inmuebles, impidiéndose su utilización en el caso de bienes muebles.

Desde nuestro punto de vista, ha sido un error del legislador el restringir la figura del tiempo compartido a los bienes inmuebles. En efecto, si el objetivo de legislar esta figura ha sido promover la inversión en el sector turístico⁽¹⁶⁾, existen una serie de bienes muebles relacionados al disfrute turístico que deberían poder ser incluidos dentro de la figura de la multipropiedad, pues están directamente vinculados a esta actividad.

Nos parece claro que en la mayoría de casos no basta con contar con un bien inmueble para garantizar el buen desarrollo de la actividad turística, ya que es necesaria además la utilización de una gran variedad de equipos para tal fin. En consecuencia, de no poder utilizarse la figura del tiempo compartido para bienes muebles cada uno de los multipropietarios se vería obligado a adquirir sus propios equipos⁽¹⁷⁾ o establecer con los demás un régimen de copropiedad⁽¹⁸⁾.

Presumimos que el legislador ha excluido expresamente de la figura de la multipropiedad a los bienes muebles, debido a la dificultad que

(13) Sobre este tema puede revisarse MOREL DE MARTI, Josefina E.A. y DE HOZ, Marcelo. Op.cit.; p.802.

(14) En ese sentido, el Código Civil argentino regula la multipropiedad dentro de la sección que denomina “de los condominios con indivisión forzosa”.

(15) Cuando se cumpla el plazo del pacto de indivisión y éste no sea renovado.

(16) Considerando del Decreto Legislativo No.706.

(17) Lo que encarecería ostensiblemente la actividad.

(18) Es claro que la copropiedad no es la alternativa idónea, dado que cualquiera de los copropietarios podría pedir la disolución de la copropiedad o pretender usar el bien en cualquier momento.

existiría para poder distinguir cuando estamos ante un bien mueble afectado al régimen de tiempo compartido y ante el peligro que existiría si un multipropietario, poseedor del bien, lo transfiriera a un tercero de buena fe⁽¹⁹⁾.

En realidad, los impedimentos antes descritos son problemas que se presentan de la misma manera en los bienes muebles objeto de copropiedad, sin que ello impida que ésta exista. Una alternativa a este problema sería la creación de un registro especial para los bienes muebles de la multipropiedad, el que funcionaría de manera análoga al registro de prenda industrial existente, así se evitarían los posibles problemas con terceros adquirentes de buena fe.

Asimismo, creemos que el tema de la inscripción registral debería extenderse también a los bienes inmuebles. En efecto, para facilitar la operatividad del sistema y garantizar su seguridad, debió haberse considerado al registro como el medio de constitución de la multipropiedad; sin embargo, el Decreto Legislativo No.706 establece que la constitución de la multipropiedad deberá constar en un simple contrato.

Lo grave de esto es que al no tener que estar inscrito el contrato, éste no será oponible a terceros, con lo que se atenta gravemente contra la estabilidad del sistema. Con un ejemplo trataremos de graficar esta situación.

A, multipropietario de un inmueble en virtud de un contrato privado, decide transferir su cuota parte a B, sin indicarle que el inmueble se encontraba afectado al régimen de multipropiedad. B, quien adquiere la alícuota, lo hace en la seguridad que el inmueble en cuestión se encuentra dentro del régimen de la copropiedad, tal como consta en los Registros Públicos. Posteriormente B inscribe su contrato en los registros y de inmediato decide solicitar la partición del bien, ¿los demás multipropietarios podrán oponerle la existencia del acuerdo de multipropiedad?

A nuestro entender no será posible que los multipropietarios opongán su contrato no inscrito a B. Nótese como en la práctica, si el contrato no se inscribe, la institución puede terminar siendo burlada por algún multipropietario inescrupuloso. Sostenemos por ello, la necesidad de que la inscripción del contrato sea un requisito de constitución de la multipropiedad, aunque en la práctica suponemos que, pese a no ser obligatoria la inscripción, los propios multipropietarios optarán por inscribir.

Otro tema que queremos tratar sobre este punto, es el referente a la posibilidad que la multipropiedad se aplique no sólo a inmuebles utilizados como “vivienda” sino también a locales comerciales. El texto del Decreto Legislativo No.706 no se pronuncia específicamente sobre este tema, por lo que se debería considerar que esta permitido. Es más, el promover el desarrollo de infraestructura turística como viviendas, clubes, etc. implica también el desarrollo de tiendas, locales de servicios, etc. lo que hace razonable el aceptar la posibilidad que se instaure un régimen de multipropiedad sobre bienes destinados a actividades comerciales.

3.3 Regulación temporal del uso.

Una de las características más importantes de la propiedad a tiempo compartido es el otorgar a sus titulares lo que la ley denomina “un disfrute periódico y exclusivo” del bien objeto de la multipropiedad.

En realidad esto que la norma denomina como “un disfrute periódico y exclusivo”, debe interpretarse como el derecho de usar y disfrutar del bien en su integridad, es decir, sin tener que compartirlo con nadie. Nótese aquí algunas claras diferencias con el régimen común de la copropiedad. En primer lugar, el uso del bien se divide entre las partes de forma temporal, siendo lo más común en la copropiedad la división espacial⁽²⁰⁾. En segundo lugar, una característica del

(19) Ver artículo 948 y 978 del Código Civil.

(20) Esto, como veremos en seguida, no es impedimento para que la regulación del uso del bien se haga de forma temporal también en la copropiedad.

derecho de uso de los multipropietarios es la exclusividad que conlleva la imposibilidad de las otras partes de usar o disfrutar del bien cuando no esté corriendo su turno⁽²¹⁾. En tercer lugar, la división temporal del uso implica también una división temporal del disfrute y de la facultad de disposición del bien durante ese lapso, en cambio, en la copropiedad los actos de disposición del bien común necesitan ser aprobados por la totalidad de los condóminos y los frutos deben repartirse de manera proporcional.

Es importante señalar, que mediante la utilización de la copropiedad, es posible conseguir efectos parecidos a los que se producen en la multipropiedad⁽²²⁾, sin embargo, el hecho de encontrarnos dentro de una copropiedad y no en una multipropiedad determinará, por ejemplo, que el pacto de indivisión tenga un plazo más limitado.

En nuestra opinión, de manera análoga a lo que ocurre en la propiedad horizontal, en el caso de la propiedad a tiempo compartido se hace imprescindible la existencia de un reglamento interno que garantice el buen funcionamiento de esta figura (...).

Como consecuencia de la similitud externa que puede producirse entre la copropiedad y la multipropiedad se hace más importante que el registro sea constitutivo de la multipropiedad, pues de otro modo, será muy difícil para los terceros identificar frente a qué figura se encuentran.

Un último tema en este punto es el relativo a los frutos. Específicamente nos preocupa quien se hace de los frutos que se han generado en un período anterior y se perciben actualmente. La regla

general es que cada multipropietario percibe los frutos generados en el período de uso que le corresponde; esto es coherente con la facultad de disponer del inmueble durante su período, pudiendo apropiarse de la renta generada (frutos civiles). Sin embargo, en el caso de otros tipos de frutos esto puede resultar injusto, imaginemos que el inmueble objeto de tiempo compartido es un predio agrícola y que uno de los multipropietarios decide sembrar en él; probablemente los resultados de la siembra se verían cuando el derecho de disfrute corresponde a otro multipropietario, ¿sería justo que este otro se vea beneficiado? Parece claro que no, sin embargo, la norma no ha resuelto este problema y, a nuestro entender, tendrán que ser los mismos multipropietarios los que se pongan de acuerdo respecto a este tipo de situaciones.

3.4 Indivisión forzosa.

El pacto de indivisión forzosa es aquel acuerdo que celebran los copropietarios con el fin de impedir que alguno de ellos solicite la división del bien sujeto a copropiedad.

Dentro de la copropiedad el pacto de indivisión forzosa tiene un carácter netamente excepcional, pues tiene como objetivo el mantenimiento obligatorio de esta figura que se dice constituye un régimen de excepción a la propiedad individual y, por lo tanto, debe mantenerse por corto tiempo. Siendo esto así, se entiende que es totalmente razonable que el Código Civil haya limitado este tipo de pacto por un plazo máximo de cuatro años.

En cambio, el régimen de tiempo compartido tiene como presupuesto la permanencia de la situación de comunidad, por lo que el pacto de indivisión constituye requisito indispensable para la figura. Sin embargo, la norma sobre tiempo compartido establece un plazo máximo de 30 años para el pacto de indivisión, por lo que la multipropiedad sería una figura con

(21) En el caso de la copropiedad, cualquier copropietario puede utilizar el bien en cualquier momento.

(22) Imaginemos una copropiedad en la que los copropietarios pacten la indivisión del bien y deciden regular el uso de manera temporal en proporción a sus participantes; además, se otorgan mutuos poderes de disposición que coinciden con los momentos de uso, así como se dividen los frutos que se perciban de manera temporal.

carácter temporal que se origina en la copropiedad y que termina convertida nuevamente en ella.

Desde nuestro punto de vista, no existe ningún motivo que justifique condenar la existencia a la multipropiedad a plazo alguno, su vigencia no debería estar sujeta a plazo, pues deberían ser las partes las que decidan el ponerle fin. Lo que debió hacer el legislador es dejar que las partes determinen si desean imponer un plazo para la duración del pacto de indivisión forzosa.

Además, como señaláramos anteriormente, la multipropiedad es una figura especial en la que no se da una simple comunidad sobre un bien. Por el contrario, en este punto se puede apreciar una relación mucho más cercana a lo que sucede en la propiedad horizontal, en donde mientras permanece dicho sistema, los bienes comunes son forzosamente invisibles⁽²³⁾.

3.5 Destino turístico.

Como ya hemos hecho referencia anteriormente, la existencia de esta institución ha estado internacionalmente vinculada a la actividad turística. En el Perú tanto los considerandos del Decreto Legislativo No.706, como su artículo 1, hacen alusión al fin de promoción del sector turismo, por lo que al parecer se establece la necesidad de que el inmueble sujeto al régimen de tiempo compartido tenga que ser destinado necesariamente a la actividad turística.

Esto constituye a nuestro entender un problema, ya que la calificación de qué bienes y qué actividades son turísticas es un tema por demás ambiguo; por lo que no queda suficientemente claro qué bienes inmuebles

podrían ser objeto del derecho de multipropiedad. Las preguntas que surgen de inmediato son: ¿cuál será el criterio que se deberá utilizarse para determinar qué inmuebles pueden ser objeto del derecho de multipropiedad? y ¿qué sucederá con aquellos bienes que no cumplan con esos requisitos?

Nos parece que ante estos problemas tenemos dos alternativas: establecer algunos criterios que determinen qué inmuebles pueden ser objeto de la multipropiedad, con las dificultades que eso implica, o designar alguna instancia estatal encargada de calificar qué establecimientos pueden ser considerados turísticos, con los problemas burocráticos que eso conlleva.

A nuestro entender, no existe impedimento conceptual para permitir que esta figura no se restrinja a fines turísticos, por el contrario, debemos aceptar a la multipropiedad como una figura posible de ser utilizada por los particulares en diversas actividades según sus necesidades⁽²⁴⁾.

4 Algunos temas pendientes.

Si bien hemos considerado en las líneas anteriores, que la multipropiedad constituye una modalidad de la copropiedad⁽²⁵⁾, consideramos que la regulación establecida en el Decreto Legislativo No.706 deja abiertos algunos temas importantes para el buen funcionamiento de esta figura⁽²⁶⁾, los mismos que pasaremos a analizar a continuación.

4.1 Tratamiento registral.

El artículo 1 del Decreto Legislativo No.706 establece que la multipropiedad o tiempo

(23) En Argentina, el último párrafo del artículo 2715 del proyecto de unificación de la legislación civil y comercial, referido a la multipropiedad, señala lo siguiente: "La indivisión forzosa perdurará mientras subsista el sistema, en el supuesto de constitución de condominio sobre un conjunto de cosas, con asignación a los condominios de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados".

(24) En España, el proyecto de ley de 1989 exige una licencia turística, lo que haría pensar que en este caso es una exigencia legal que el predio tenga una finalidad turística necesariamente; sin embargo, incluso en este caso algunos autores españoles no coinciden con este tratamiento. Sobre el tema ver MUNART, Pedro. *Presente y Futuro de la Multipropiedad*. Madrid: Tecnos, 1992. p.172.

(25) Ya hemos señalado que el Decreto Legislativo No.706, desarrolla de una manera muy escueta la figura del tiempo compartido, haciendo aplicables las disposiciones del Código Civil relativas a la copropiedad.

(26) No es que sostengamos que las instituciones jurídicas deban estar minuciosamente desarrolladas en las normas legales, por el contrario, creemos que la autonomía privada no debería estar tan limitada por las normas como casi siempre ocurre en nuestro país. Sin embargo, creemos que las normas cumplen la importante labor de disminuir los costos de transacción existentes, pues de no existir sería muy "costoso" para las partes ponerse de acuerdo sobre cada punto.

compartido nace a partir de la celebración de un contrato entre dos o más copropietarios, de tal modo que no será necesario que las partes cumplan con alguna otra formalidad. Como ya hemos adelantado, nos parece inadecuada esta decisión del legislador, dado que se debió establecer al registro como el medio de constitución del derecho. Sin duda son tan importantes las consecuencias que se producen mediante la afectación de un bien a éste régimen que se hace necesario que tal información esté al alcance de todo el mercado, en tanto que los potenciales terceros con interés no deberían verse afectados por la falta de información.

Establecida nuestra opinión sobre la necesidad de establecer el requisito del registro como medio constitutivo de la multipropiedad, surge el tema de cómo debe funcionar el registro de esta modalidad de copropiedad. En ese sentido, nos permitimos proponer la siguiente alternativa que nos parece facilitaría el manejo registral de esta figura.

En el caso de los bienes inmuebles⁽²⁷⁾, la afectación al régimen de tiempo compartido se debería inscribir como cualquier carga o gravamen en la ficha original del inmueble; a esta ficha la llamaremos ficha madre. Después de inscrita la afectación, se conseguirá el primer objetivo de la inscripción registral: hacer oponible la figura a los terceros. En segundo lugar, a partir de la ficha madre debería efectuarse una suerte de división del bien, la que no se debería dar de la manera clásica, es decir, dividiendo físicamente el bien, sino dividiéndolo temporalmente.

Cada una de las fichas derivadas de la ficha madre hará referencia a esta última y señalará que se trata de un “bien”⁽²⁸⁾ nacido como consecuencia del régimen de multipropiedad; asimismo contendrá, en la descripción de las medidas y linderos del bien los mismos datos que la ficha madre, pero se deberá anotar además el período

del año en que va a operar el derecho de multipropiedad del titular. Se trataría de un distinto tipo de bien que no se diferencia en sentido físico, sino en sentido temporal.

La importancia de otorgar cierta autonomía registral a los derechos de cada uno de los multipropietarios, radica en que a partir de su inscripción individual es mucho más constatable para el titular del derecho, la existencia de una real propiedad. Además se facilita la operatividad para la constitución de garantías en favor de terceros⁽²⁹⁾.

Por otro lado, en tanto hemos sostenido que no se debería excluir de la figura de la multipropiedad a los bienes muebles, proponemos que el régimen sea aplicable a los muebles que se encuentren vinculados al disfrute del bien inmueble; en ese sentido, a partir de su anotación en la ficha madre, se abrirían tantas fichas como bienes muebles sean afectados, las cuales funcionarían de manera análoga a la ficha madre, pues cada una generaría a su vez tantas fichas como multipropietarios existan.

En el caso de los bienes muebles no registrables, la inscripción registral debería realizarse de forma análoga a como se realiza en el caso de las prendas industrial, minera o agrícola, desdoblándose luego de la misma manera que en los otros casos.

Este es a nuestro entender, el tratamiento registral que se debe dar a esta figura, sin embargo, debe notarse que la propuesta implica desarrollar un sistema de inscripción que demandará a nuestros registros un trabajo complejo y especial.

4.2 Deberes y derechos especiales de los multipropietarios.

En relación de los derechos y deberes de los multipropietarios, es necesario reconocer que se

(27) Las sugerencias que damos para el caso de los bienes inmuebles son aplicables también a los bienes muebles registrables.

(28) Esta idea de bien, en sentido temporal, se denomina propiedad cuatridimensional y es sostenida por parte de la doctrina italiana y española. Esta teoría sostiene que mediante la relocalización del tiempo se puede dividir la cosa en diferentes fracciones espacio-temporales, siendo cada una de estas fracciones un “bien”. Para más información sobre este tema revisar MUNART, Pedro. Op.cit.; pp.133 y 134.

(29) Loc.cit.

deben establecer algunas normas especiales dado que, en muchos casos, las normas referentes a los derechos y obligaciones de los copropietarios no son aplicables a la multipropiedad. Desde esta óptica, pasaremos a desarrollar este tema.

4.2.1 Derechos y facultades de los multipropietarios.

En primer lugar, el multipropietario tiene un derecho de uso sobre el bien objeto el régimen de tiempo compartido. En este caso, este derecho de uso, a diferencia de lo que sucede en la copropiedad, sólo existirá durante el período que se le haya asignado al multipropietario, por lo que en los otros momentos este carece de todo derecho de usar el bien. Además durante la etapa que le corresponda el uso del bien cuenta con un derecho de uso exclusivo por lo que, a diferencia de la copropiedad, no tiene que compartir el uso del bien con los demás ni indemnizarlos por no permitirles usar el bien. Asimismo, los multipropietarios están facultados para disfrutar del bien de forma análoga a la copropiedad, por lo que podrán hacer suyos los frutos que se perciban en el período que les corresponda⁽³⁰⁾.

Un segundo derecho de los multipropietarios es la posibilidad de disponer libremente de sus derechos. En ese sentido, pueden disponer del íntegro de su derecho mediante la celebración de contratos de compra-venta, permuta, donación, etc.; igualmente, el multipropietario podrá dar su derecho en garantía hipotecaria y establecer servidumbres. Sobre este punto, es importante aclarar que todos los actos de disposición estarán limitados al período establecido para el ejercicio del derecho de multipropiedad, por lo que todo acto de disposición, que se exceda en este punto deberá ser recortado al período sobre el

cual recae el derecho.

Dentro de la facultad de disposición de los multipropietarios se encuadra una de las más publicitadas ventajas de esta figura: la posibilidad del intercambio de períodos con multipropietarios de otros complejos, tanto nacionales como internacionales.

Para realizar este derecho, el multipropietario deberá asociarse a una de las compañías de intercambio vacacional que existen en todo el mundo, con lo que podrán cambiar el derecho del que son titulares por la posibilidad de pasar una temporada en algunos de los complejos asociados a estas compañías.

4.2.2 Obligaciones de los multipropietarios.

Para establecer de manera adecuada las obligaciones de los multipropietarios, resulta apropiado no inspirarse únicamente en las normas que tiene el Código Civil para la copropiedad. Por el contrario, en las siguientes líneas se podrá apreciar cómo es imprescindible que nos valgamos de otras figuras como son el arrendamiento, el hospedaje, la propiedad horizontal, etc.

En primer lugar, como correlato del derecho que tienen los multipropietarios de usar el bien en el período de tiempo que se les ha asignado, surge una primera obligación, la de abstenerse de realizar actos destinados a impedir o dificultar el uso y disfrute del bien por parte de los otros titulares del derecho en el momento que a estos les corresponda el uso.

En segundo lugar, los multipropietarios están obligados a limitarse a usar el bien respetando el destino que se haya determinado para este. Nótese que pese a no tratarse de un bien ajeno⁽³¹⁾, se impone esta obligación, pues nos encontramos ante un caso de posesión de un bien que no es exclusivamente propio. En este tema alcanza gran

(30) Como señalamos anteriormente, podría objetarse lo anterior por el hecho que sería injusto que los multipropietarios no puedan hacer suyos los frutos que ellos hubiesen generado en su período correspondiente y se han percibido posteriormente. Sin embargo, consideramos que pese a ello la norma es clara en este tema y que en todo caso esa aparente injusticia se ve en principio compensada por la percepción de los frutos generados con anterioridad al período que le corresponde a cada multipropietario. Sin embargo, como señaláramos anteriormente esto no impide que los multipropietarios puedan regular internamente de manera distinta este tema.

(31) Como en el caso del arrendamiento y el usufructo donde la obligación del destino determinado por el dueño del bien es consustancial a estas figuras.

importancia la existencia de un reglamento interno en la multipropiedad, pues será aquí donde de manera precisa se determinará cual es el uso que los multipropietarios desean darle al bien, además de prever las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento de alguno de ellos.

En tercer lugar, el uso y disfrute que realicen los multipropietarios debe estar acorde con el mantenimiento de las instalaciones en buen estado, sin ocasionar más deterioro del bien que el producido por estas razones, garantizándose el posterior uso y disfrute de los otros.

En cuarto lugar, como consecuencia de la obligación anterior, los multipropietarios deben ser responsables del deterioro que se produzca en el bien por efecto de haber actuado con negligencia, culpa o dolo. Debe incluirse, además, las obligación de responder por los daños producidos por terceros a los que el multipropietario hubiese cedido el uso del bien o por personas que se encuentran bajo su responsabilidad.

En quinto lugar, todos los multipropietarios están obligados a colaborar, de manera oportuna y proporcional a su participación, con los gastos normales de mantenimiento del bien, así como los que se deriven del caso fortuito y fuerza mayor. Asimismo, están obligados a facilitar la realización de las obras necesarias para el mantenimiento del bien sujeto a multipropiedad.

Por último, el multipropietario está obligado a devolver de manera oportuna el bien objeto de la multipropiedad, con el fin de no entorpecer la entrada en posesión de otro de los multipropietarios.

4.3 Reglamento interno.

En nuestra opinión, de manera análoga a lo que ocurre en la propiedad horizontal, en el caso de la propiedad a tiempo compartido se hace imprescindible la existencia de un reglamento interno que garantice el buen funcionamiento de

esta figura, por lo que creemos que se debería establecer esta obligación como requisito indispensable para el nacimiento de la esta figura, debiendo adjuntarse –el reglamento- a la escritura de constitución al momento de la inscripción de la multipropiedad en el registro correspondiente⁽³²⁾.

Así, este reglamento interno debería contener básicamente:

1) La descripción del bien o bienes afectados al régimen de multipropiedad.

2) El porcentaje de participación de cada uno de los multipropietarios y la regulación del orden y tiempo del uso.

3) Los órganos de la multipropiedad, los que a nuestro entender deberían ser la junta general de multipropietarios y el administrador.

La existencia de un administrador se justifica en el hecho que sería poco práctico que la junta de multipropietarios tuviese que resolver todos los problemas prácticos que pudiesen surgir; por lo que el administrador actuaría como un “facilitador”. En este punto, debería establecerse también todo lo relativo a la toma de acuerdos, es decir, el quórum, las mayorías, etc., así como las facultades de cada uno de estos órganos.

4) Los derechos y obligaciones de los multipropietarios.

5) El destino del bien objeto de la multipropiedad.

6) El plazo de duración de la multipropiedad, el que de acuerdo a la normatividad actual no podría exceder de 30 años.

4.4 El retracto entre los multipropietarios.

En tanto el Decreto Legislativo No.706, ha optado por regular la multipropiedad como una especie de la copropiedad, cabe preguntarnos si resulta aplicable a esta institución el derecho de retracto establecido en el artículo 1599 inciso 2 del Código Civil⁽³³⁾.

(32) Recuérdese que en este artículo hemos sostenido la necesidad de dar carácter constitutivo de la multipropiedad a la inscripción registral.

(33) Artículo 1599.- Tiene derecho de retracto:

2) El copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas.

A, B, C son multipropietarios de un inmueble, A está interesado en vender su derecho, por lo que lo transfiere en favor de B y C.

Nótese que producto de la transferencia la propiedad se ha ido consolidando. Sin embargo, no puede considerarse que de la norma que regula la multipropiedad se extraiga que esté prohibido que uno o más multipropietarios adquieran los derechos de otro de los multipropietarios. Del mismo modo, no existiría ninguna razón que justifique que este mismo efecto se produzca por el ejercicio del derecho de retracto. Como puede apreciarse la consolidación de la multipropiedad no está prohibida, por lo que si ésta se produce por medio de la utilización del derecho de retracto tampoco debería prohibirse.

Además, el objetivo de la utilización del derecho de retracto en la copropiedad es en realidad el otorgar una preferencia en favor de una persona determinada (en este caso un copropietario) y no el facilitar que la propiedad se vaya consolidando, esto opera más bien como consecuencia. Asimismo, el retracto permite a los multipropietarios impedir que cualquier tercero entre a participar de la multipropiedad.

4.5 Desocupación del inmueble.

Un tema delicado en el caso de la multipropiedad lo constituye la posibilidad de que uno de los multipropietarios, pese a haberse cumplido su tiempo de uso del inmueble, se negara a entregar la posesión del bien. En ese sentido, consideramos necesario que en el reglamento interno se prevea el pago de alguna penalidad en estos casos. Además, debería considerarse la posibilidad de que el multipropietario que se negase a devolver el bien, pueda ser castigado con la

pérdida temporal de su derecho de uso, e incluso de reiterar su actitud pueda ser excluido de la multipropiedad.

4.6 Extinción de la multipropiedad.

El último tema al que queremos hacer referencia es el relativo a los modos de extinción de la multipropiedad. Este es un punto que no carece de importancia y como los anteriores no puede ser regulado con entera satisfacción a partir de las normas establecidas para la copropiedad.

En ese sentido, consideramos que la multipropiedad debe extinguirse en los siguientes supuestos:

1) Al cumplirse y no renovarse el plazo establecido para la afectación al régimen de multipropiedad. Cumplido el plazo cualquiera de los multipropietarios podrá solicitar la desafectación ante los registros públicos. Vencido el plazo de la multipropiedad, antes que el inmueble sea desafectado, continuará bajo las mismas estipulaciones⁽³⁴⁾.

2) Por destrucción del bien.

3) En los casos de expropiación del bien.

4) Por acuerdo unánime entre los multipropietarios.

5) Por reunión de todas las cuotas partes en un sólo propietario.

No queremos terminar sin hacer una reflexión final. Pese a que la multipropiedad ha sido regulada en el Perú desde el año 1991, ésta ha venido siendo muy poco utilizada; en nuestra opinión, ello puede deberse a que el legislador no entendió la especialidad de esta institución y la necesidad de regular algunos de los temas que se han tratado en este trabajo. *AB*

(34) Teniendo en cuenta el plazo forzoso de duración de la multipropiedad, que el bien deba ser usado por todos y que los gastos se compartirán, es lógico que los multipropietarios se unan a partir de una relación de estrecha confianza.