

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

UNIDAD DE POSTGRADO

La Naturaleza jurídica de la multipropiedad

TESIS

para optar grado académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política

AUTOR

Milushka Felicitas Rojas Ulloa

Lima – Perú

2008

INDICE DE TESIS DOCTORAL

Página

Carátula
Dedicatoria
Mensaje
Índice
Introducción

Título I: MARCO METODOLÓGICO

1.	Inquietud Heurística del autor	11
2.	Exploración Preliminar efectuada	11
3.	Finalidad	11
	3.1 Primaria o esencial	
	3.2 Específica	
4.	Justificación	12
5.	Factibilidad	13
6.	Diseño de Investigación	13
7.	Delimitación de la Investigación	14
8.	Muestra	14
9.	Técnicas y Procedimientos para la recolección de información	14
10.	Formulación del Problema	15
11.	Hipótesis	15
12.	Variables	15
	12.1 Variable Independiente	15
	12.2 Variable Dependiente	17
	12.3 Variable Concurrente	17

Título II: MARCO DOCTRINARIO Y MARCO JURÍDICO POSITIVO

1.	Marco Doctrinario	19
2.	Marco Jurídico Positivo	19

Título III: MARCO TEÓRICO

Capítulo I: ANTECEDENTES Y GENERALIDADES DE LA MULTIPROPIEDAD

1.1	Mecanismos de acceso al alojamiento vacacional	20
	1.1.1 A través de un título obligacional	20
	1.1.2 A través de un título real	22
1.2	Antecedentes de la Multipropiedad	24
	1.2.1 Perú: la Propiedad colectiva en el Imperio Incaico	24
	1.2.2 En otros países	25
	1.2.3 Antecedentes inmediatos	25
1.3	Orígenes	28
1.4	Terminología	28
1.5	Concepto	30
1.6	Caracteres y elementos básicos	33

Capítulo II: NATURALEZA JURÍDICA DE LA MULTIPROPIEDAD

2.1	Configuración Jurídica	40
2.2	La Multipropiedad como Derecho Personal	42
2.2.1	Fórmula Societaria	42
2.2.1.1	Aspectos Favorables	43
2.2.1.2	Aspectos Desfavorables	44
2.2.2	Semejanzas y Diferencias con el Arrendamiento	47
2.3	El Contrato de Multipropiedad	49
2.4	La Multipropiedad como Derecho Real	50
2.4.1	Semejanzas y Diferencias con el usufructo	52
2.4.2	Semejanzas y Diferencias con el derecho de habitación	54
2.4.3	Semejanzas y Diferencias con la Copropiedad	55
2.4.4	Semejanzas y Diferencias con la Propiedad Horizontal	57
2.4.5	La propiedad Temporal y la Propiedad Dividida	58
2.5	Propuesta doctrinaria del Condominio Especial	59
2.4.1	Análisis y Críticas	62
2.6	Nuestra Propuesta	64
2.6.1	Elementos esenciales para considerarla como derecho de naturaleza real	66
2.6.1.1	Derecho de Uso	66
2.6.1.2	Derecho de Disfrute	67
2.6.1.3	Derecho de Disposición	67
2.7	Importancia de la Multipropiedad en el desarrollo turístico del Perú	68

Capítulo III: OBJETO Y SUJETOS DEL DERECHO DE MULTIPROPIEDAD

3.1	Adquisición del derecho de Multipropiedad	71
3.1.1	Periodo de Reflexión a favor del adquirente	72
3.1.2	Irregularidades en los Contratos de Multipropiedad	73
3.2	Modalidades que adopta el Sistema	75
3.2.1	La Inmobiliaria	76
3.2.2	La Societaria	76
3.2.3	La hotelera	76
3.2.4	Sistema del Club	76
3.2.5	Time-Sharing Twist o Lease-back	77
3.3	Objeto del derecho	77
3.4	Sujetos del derecho	78
3.4.1	Los titulares	79
3.4.1.1	Obligaciones inherentes a cada Multipropietario	79
3.4.1.2	Alternativas al Incumplimiento	80
3.4.1.3	Derechos de los Multipropietarios	81
3.4.2	El Promotor	83
3.4.3	El Administrador	84
3.5	Reglamento Interno de la Multipropiedad	85
3.6	Empresas de Intercambio	87
3.6.1	Funcionamiento	88

Capítulo IV: LA MULTIPROPIEDAD EN EL DERECHO
COMPARADO

4.1	Países que han regulado la Multipropiedad	91
4.1.1	Estados Unidos	91
4.1.2	México	95
4.1.3	Portugal	97
4.1.4	Francia	98
4.1.5	Grecia	98
4.1.6	Unión Europea	99
4.1.7	España	101
4.1.8	Venezuela	104
4.2	Países que proyectan su regulación	105
4.2.1	Argentina	105
4.2.2	Italia	108
4.2.3	Uruguay	109
4.3	Países carentes de regulación	110
4.3.1	Reino Unido	110
4.3.2	Bélgica	111
4.3.3	Alemania	111
4.4	Regulación de la Multipropiedad en el Sistema Jurídico Peruano	111

Capítulo V: CONTRASTACIÓN ENTRE EL RESULTADO DE LA
INVESTIGACIÓN Y LA HIPÓTESIS DEL PROYECTO

5.1	Verificación de las Hipótesis	114
5.2	Resultados	114
5.2.1	Variable Independiente	114
5.2.2	Variable Dependiente	118
5.2.3	Variable Concurrente	119
5.3	Contrastación entre el resultado de la investigación y la hipótesis del proyecto	120
5.4	Conclusiones	121
5.5	Recomendaciones	122

Capítulo VI: PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA
MULTIPROPIEDAD COMO UN NUEVO DERECHO
REAL

6.1	Introducción	124
6.2	Proyecto de Ley sobre la Multipropiedad	126
	CONCLUSIONES	135
	RECOMENDACIONES	139
	BIBLIOGRAFIA	140

DEDICO LA PRESENTE TESIS:

A MI ESPOSO, por su apoyo moral y comprensión constante

A GONZALO Y ALEXANDRA, por ser nuestra inspiración para ser mejores cada día

A MIS PADRES, por la formación que me dieron y los consejos brindados que han hecho posible llegar a donde hoy estoy

MENSAJE:

Hagamos que los conocimientos adquiridos no sólo queden en nosotros es importante revertirlos a favor de la sociedad a través de proyectos que plasmen el cambio esperado para el desarrollo de nuestro país. (M. Rojas)

Nuestra diversidad de pareceres es la única esperanza para la civilización (Lin Yutang)

El mundo ideal para la humanidad no será un mundo racional ni un mundo perfecto en sentido alguno, sino un mundo en que se perciban con certeza las imperfecciones y se resuelvan razonablemente las disputas (Lin Yutang)

INTRODUCCION

A lo largo del tiempo, los empresarios han tratado de generar diversas actividades económicas que les produzcan mayores beneficios y que sea de

fácil acceso a las masas mayoritarias, quienes en forma directa inciden en el éxito de los bienes comercializados.

Como es reconocido a nivel constitucional en la mayoría de los países del orbe, toda persona tiene derecho a un descanso vacacional luego de haber cumplido un período laboral; una de las formas de ejercer ese derecho es a través del turismo vacacional; sin embargo, sabemos que no está al alcance de todos, el poder disponer de los medios necesarios para costear el mismo, o si teniéndolo, se hace oneroso adquirir un inmueble para utilizarlo sólo por determinados periodos al año, estando la mayor parte del tiempo desocupado pero, acarreando en todo momento gastos de mantenimiento y conservación.

En virtud de lo expuesto, nos hacemos la siguiente reflexión: Si sólo se dispone de un período anual de vacaciones, no hay porqué mantener durante 12 meses, lo que sólo se disfruta uno.

Los grandes inversionistas han ideado una nueva forma de adquirir propiedad en forma proporcional al tiempo de descanso vacacional, nos referimos a la Multipropiedad, conocida en el mundo anglosajón como Time-Sharing, que significa Tiempo Compartido.

Esta institución, aparece como una nueva alternativa jurídica para el alojamiento turístico tradicional, a través del cual se permite al Multipropietario (Adquirente del sistema), el acceso a una vivienda, usándose un piso o apartamento dividido en fracciones temporales determinadas durante un periodo concreto al año, siendo un derecho de carácter perpetuo o temporal, según sea la modalidad utilizada en cada sistema jurídico.

En los países Europeos, en Estados Unidos y en algunos países Sud-Americanos se habla de ésta institución y de su importancia, no llegando a precisar cuál es su naturaleza jurídica, es decir si es un derecho real, o un derecho personal; habiendo asumido diversas modalidades e inclusive

equiparándolo con algunas figuras jurídicas ya reguladas en el derecho interno de cada país.

Como es el caso del Perú, al haber regulado la presente institución como un supuesto de copropiedad, adoptando la teoría de la aplicación analógica en la celebración de estos contratos, por cuanto considera a la copropiedad como la figura tipificada más afin. No por ello, deja de ser contratos atípicos que no cuentan con una regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico. Por otro lado, en Portugal es regulada por un Decreto Ley como un supuesto de habitación periódica y en Estados Unidos existe La Uniform Real State Time-Share Act (La Ley Uniforme del Tiempo Compartido), a través del cual permite adecuar su naturaleza como un derecho real o personal, según la conveniencia de promotores y adquirentes.

Consideramos necesario establecer su naturaleza jurídica para darle viabilidad al sistema, para que éste se desarrolle a cabalidad, y se de seguridad jurídica a ambas partes contratantes; es necesario establecer que tiene elementos y características que lo hacen diferente de otras instituciones ya reguladas por nuestro derecho, por ello también es importante, ya que promueve la inversión de los promotores y fomenta la adquisición por consumidores interesados, en pos de acrecentar el desarrollo turístico de nuestro país.

Dado el empeño que tiene el Estado en la promoción del turismo dentro de todas las modalidades de desarrollo existentes, la Multipropiedad abre un nuevo concepto en el aprovechamiento de la capacidad turística del país, por lo que creemos que la Multipropiedad merece un estudio especial, así como la necesidad de legislarla para actuar en igualdad de condiciones con los demás países del mundo en materia de turismo.

El presente trabajo de investigación, tiene como finalidad establecer la naturaleza jurídica de la Multipropiedad y su adecuación a nuestro sistema jurídico nacional; por ello empezaremos en nuestro primer capítulo por señalar sus antecedentes históricos, sus características y definición, así

como nuestra inclinación por denominarla Multipropiedad, en lugar de Tiempo Compartido.

En el segundo capítulo, nos centraremos en el tema principal cual es, la naturaleza jurídica de la presente figura, estableciendo los aspectos favorables y desfavorables al considerarla como un derecho de naturaleza personal. Asimismo, señalaremos las semejanzas y diferencias con otras figuras jurídicas ya reguladas en nuestro Código Civil, con las cuales se la trata de equipar, y por último daremos a conocer nuestra propuesta doctrinaria, de la naturaleza real de la figura multipropietaria.

En el tercer capítulo, nos referiremos a las diversas modalidades que adopta el sistema en aquellos países que no tienen una regulación específica sobre la materia; los sujetos que intervienen en la relación jurídica y el objeto del derecho de Multipropiedad.

En el cuarto capítulo, desarrollaremos como la Multipropiedad viene siendo abordada en diversos países del mundo; haremos una clasificación de países que cuentan con una regulación específica sobre el tema principal, como de otros países que proyectan su regulación, para terminar con aquellos países carentes de regulación en materia de multipropiedad.

Por último, en el quinto capítulo, referido a la Propuesta de incorporación de la Multipropiedad como un nuevo derecho real, señalaremos, las ventajas de su aplicación con el fin de ofrecer seguridad jurídica al adquirente del sistema, y finalmente propondremos un proyecto de ley sobre la Multipropiedad.

Los elementos empleados para la elaboración del presente trabajo de investigación, han sido los aportes doctrinales de fuente nacional y extranjera, opinión de importantes juristas del país, experiencia de personas adquirentes del sistema en el Perú y en otros países, y los textos legislativos.

Habiendo establecido las pautas metodológicas y sistemáticas, y dado a conocer los principales materiales con los que hemos contado para elaborar el presente estudio, pasaremos a entrar a la investigación que nos interesa, esperando cumpla con el mínimo de satisfacción requerida.

TITULO I: MARCO METODOLÓGICO

1. INQUIETUD HEURÍSTICA DEL AUTOR DEL PROYECTO

Me ha llamado la atención saber de la existencia de la institución de Multipropiedad, cuya regulación ha sido dada en otros ordenamientos jurídicos, comprendiendo lo beneficioso del sistema tanto para usuarios como para inversionistas ya que permite que muchas personas puedan acceder a un bien al que sólo tenían acceso aquellos sujetos con altos ingresos económicos. De esta forma se permite, el derecho de toda

persona de poder adquirir un bien durante un tiempo determinado al año para usarlo, disfrutarlo, disponerlo en su descanso vacacional, promoviendo el turismo interno e internacional.

El tema de la naturaleza jurídica de la Multipropiedad es un tema de mucha importancia porque no sólo se relaciona en buscar una regulación adecuada a nuestra realidad nacional, sino también dar a conocer sus beneficios tanto a usuarios como inversionistas, lo que redundará en el desarrollo del turismo interno e internacional del Perú y por ende, en su desarrollo económico.

2. EXPLORACIÓN PRELIMINAR EFECTUADA

Existe una investigación realizada por la misma graduanda pero sólo limitándonos a una investigación descriptiva o de biblioteca entre los años 1996 al 1998.

3. FINALIDAD DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN EJECUTADO

3.1 Primaria o esencial

Distinguir claramente la naturaleza jurídica de la Multipropiedad y diferenciarla de otras instituciones reales ya reguladas en nuestro ordenamiento jurídico nacional con el fin de proponer, que se cree por ley, una regulación apropiada de esta figura que beneficie y dé seguridad jurídica tanto a adquirentes como inversionistas nacionales y extranjeros, lo que redundará en el desarrollo económico del país.

3.2 Específica

Dar a conocer una nueva institución respecto al ordenamiento jurídico nacional con el fin de poder beneficiar tanto a adquirentes e inversionistas y poder permitir el acceso al

descanso vacacional unido al turismo interno e internacional, beneficiando indirectamente a la nación.

Presentar un proyecto de Ley sobre la Multipropiedad, que responda a las necesidades del usuario y que incentive a la inversión privada para el desarrollo económico del país; propuesta que será presentado en el último capítulo después del análisis correspondiente

4. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN EJECUTADO

La Multipropiedad es una institución ya regulada en otros sistemas jurídicos, como en Estados Unidos, España, Venezuela, entre otras, habiendo cumplido con su finalidad cual es el crear un nuevo sistema mediante el cual un bien puede ser aprovechado por turnos por un gran número de personas, permitiendo el desarrollo del turismo, ya que generalmente coincide con el descanso vacacional. La Multipropiedad ha sido regulada por nuestra legislación nacional sin tomar en cuenta su esencia, equiparándola con otras instituciones jurídicas para darle viabilidad, trayendo como consecuencia inseguridad jurídica e inapropiada utilización de la institución, que en vez de resolver e incentivar el turismo, ha traído como consecuencia una falta de credibilidad en él sistema y no ha cumplido con los fines para el cual fue creada. Asimismo existe un proyecto de ley con respecto a la Multipropiedad, que considero no es la más apropiada para nuestra realidad nacional por lo que espero, al finalizar la presente investigación, poder presentar un proyecto de Ley que responda a las necesidades del usuario y que incentive a la inversión privada para el desarrollo económico del país.

5. FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

Es posible una investigación relacionada con la Multipropiedad ya que existen leyes que la regulan, proyectos de leyes, doctrina nacional,

extranjera y además leyes extranjeras, que la regulan en otros sistemas jurídicos, donde ya tienen gran éxito y desarrollo, permitiendo la aplicación del derecho comparado para una adecuada regulación en nuestro sistema nacional.

6. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Se trata de una investigación causal-explicativa pues, está orientada a descubrir las variables tanto independientes y concurrentes como las variables dependientes del problema de investigación, y es una investigación aplicada, porque está orientada a proponer soluciones al problema planteado, a través de un proyecto de ley. También es una investigación comparativa porque se pretende acudir al derecho comparado para verificar como ha sido regulada en otros ordenamientos jurídicos y de esta manera incorporar una regulación acorde a nuestra realidad nacional.

7. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN REALIZADA:

ESPACIAL: A nivel Nacional

TEMPORAL: Durante los años 1992 al 2005

CUANTITATIVA: 10 Complejos turísticos nacionales e internacionales donde se han celebrado Contratos de Multipropiedad

8. MUESTRA

Universo muestral: Está conformado por Complejos turísticos que ofrecen el sistema de multipropiedad mediante contratos celebrados entre la empresa turística y los usuarios del sistema, ubicados en nuestro territorio nacional y en el extranjero desde el año 1992

Clase de Muestra: Muestra probabilística

9. TECNICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

- Entrevistas: a especialistas en derechos reales y en multipropiedad, siendo su opinión relevante para determinar la verdadera naturaleza jurídica de la multipropiedad y su adecuada regulación en nuestro país
- Análisis de Registro Documental: En función del acopio y análisis doctrinario y teórico de diversas obras
- Búsqueda por internet: Debido a que contamos en nuestro país con escasa bibliografía sobre el tema, este instrumento nos permitirá conocer sistemas jurídicos y experiencias en países extranjeros
- Análisis Micro Comparativo de Sistema Jurídicos Extranjeros: Para poder alcanzar los objetivos, cual es la dación de un proyecto de ley sobre multipropiedad, se elegirá determinadas normas extranjeras para extraer las diferencias y semejanzas con nuestro Decreto Legislativo 706 y poder contrastarlas con el fin de mejorar la regulación de la multipropiedad en nuestro ordenamiento jurídico nacional.
- Cuadros Estadísticos: Para la codificación y tabulación de la información contenida en los instrumentos de recolección se obtendrán los resultados los cuales serán plasmados en cuadros estadísticos; posteriormente se graficarán los valores numéricos de los cuadros señalados para la comprensión global, rápida y directa de la información.

10. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

- 1- ¿POR QUÉ RAZONES EL DECRETO LEGISLATIVO NRO. 706 REGULA LA MULTIPROPIEDAD COMO UNA MODALIDAD DE COPROPIEDAD ?

11. HIPÓTESIS

LAS RAZONES POR LAS CUALES EL DECRETO LEGISLATIVO 706 REGULA LA MULTIPROPIEDAD COMO UNA MODALIDAD DE COPROPIEDAD SON PROBABLEMENTE DE CARÁCTER ECONÓMICO, COGNOCITIVO Y NORMATIVO-JURÍDICO.

12. VARIABLES

12.1 VARIABLE INDEPENDIENTE

a- CARÁCTER ECONÓMICO

INDICADOR, con la dación del Decreto Legislativo Nro. 706, que regula la Multipropiedad, se pretendió atraer mayor inversión turística en la década de los noventa.

INSTRUMENTOS:

- 1- Estadísticas Mincetur anterior al 90 y posterior al 90
- 2- Contratos de multipropiedad suscritos por los ciudadanos en los complejos turísticos (resorts) y su respectivo Reglamento Interno
- 3- Búsqueda en los Registros Públicos de Complejos Turísticos de multipropiedad a nivel nacional

b- CARÁCTER COGNITIVA

INDICADOR, falta de conocimiento adecuado del Consejo de Ministros y legisladores del año 1991, sobre la naturaleza jurídica de la multipropiedad, al expedir el Decreto Legislativo 706

INSTRUMENTOS:

- 1- Acta del Consejo de Ministros y Exposición de Motivos del Decreto Legislativo 706
 - 2- Opinión de Expertos en derechos reales y en Multipropiedad
- Entrevistas a especialistas en derechos reales: Dr. Jorge Avendaño y Alberto Vásquez Ríos

3- Comentario obra de Multipropiedad de Morales Acosta, Gonzalo (1994): La Multipropiedad Inmobiliaria-El Tiempo Compartido: una alternativa para la inversión privada. Lima, Asesorandina publicaciones.

c- CARÁCTER NORMATIVO-JURÍDICO

INDICADOR, desnaturalización de la institución jurídica de la multipropiedad como un supuesto de copropiedad con indivisión forzosa por 30 años renovables.

INSTRUMENTOS:

1- Decreto Legislativo 706 del año 1991, artículos 1 y 2

2- Proyecto del código civil del siglo XXI elaborado por una comisión de la Universidad de Lima

3- Código Civil- Libro V- Copropiedad

12.2 VARIABLE DEPENDIENTE

El Decreto Legislativo 706 regula la Multipropiedad como una modalidad de Copropiedad

Indicador: En el Perú se ha regulado la Multipropiedad mediante este decreto, denominándola tiempo compartido. A través de ella se pretende fomentar la inversión turística, contribuyendo decididamente al turismo vacacional interno y receptivo, a la generación de empleo y a la captación de divisas. Conciben a la Multipropiedad como el bien inmueble destinado al use y goce vacacional, a través de la creación de una nueva modalidad de copropiedad en la cual ya se encuentra regulado el uso y disfrute, mediante un contrato desde su origen. En dicho contrato se pacta una indivisión hasta por 30 años renovables. Este decreto dispone la aplicación de las disposiciones del CC 84 relativas a la copropiedad con excepción de los artículos 983 al 991, 992 inciso 1 y 993 y demás disposiciones que se opongan al presente decreto.

12.3 VARIABLE CONCURRENTENTE

Probable desconocimiento del legislador nacional sobre la Multipropiedad y su aplicación en el derecho comparado

Indicador: la multipropiedad, se ha regulado sin analizar su verdadera naturaleza jurídica, sin acudir al derecho comparado. Parece que sólo ha interesado al legislador en promover la inversión extranjera y desarrollar el turismo interno e internacional en el Perú

Instrumentos:

- 1- Considerandos y Exposición de Motivos del Decreto Legislativo Nro. 706
- 2- Entrevistas a destacados juristas como Dr. Jorge Avendaño y Dr. Alberto Vásquez Ríos
- 3- Doctrina y legislación nacional e internacional (Ley de Multipropiedad en España, Francia, Portugal, Venezuela y en Estados Unidos)

Título II: MARCO DOCTRINARIO Y MARCO JURÍDICO POSITIVO

1. Marco Doctrinario

- a. Teoría del Acto Jurídico
- b. Teoría del Negocio Jurídico
- c. Teoría de las obligaciones
- d. Teoría de los Contratos
- e. Teoría de la Voluntad
- f. Teoría de la Contratación Moderna Empresarial
- g. Teoría de los Numerus Clausus
- h. Teoría de los Derechos reales principales
- i. Teoría de los Bienes
- j. Teoría de la Propiedad
- k. Teoría de la Copropiedad
- l. Teoría del Usufructo
- m. Teoría del Hospedaje
- n. Teoría del Arrendamiento
- o. Teoría de los conflictos de leyes
- p. Teoría de los Procesos de Integración
- q. Teoría de las Normas Comunitarias
- r. Teoría de la Comparación Jurídica
- s. Teoría de las Sociedades
- t. Teoría de la Resolución Alternativa de Conflictos

2. Marco Jurídico Positivo

- a. Constitución Política 1993

- b. Código Civil 1984
- c. Ley General de Sociedades
- d. Ley 27157-27333 y su Reglamento
- e. Decreto Legislativo Nro. 706
- f. Decreto Supremo Nro. 032-82-ITI/TUR

Título III: MARCO TEÓRICO

CAPITULO I

ANTECEDENTES Y GENERALIDADES DE LA MULTIPROPIEDAD

1.1 MECANISMOS DE ACCESO AL ALOJAMIENTO VACACIONAL

En el mundo siempre existió una necesidad de vivienda, de poder cobijarse bajo un techo seguro, de ahí que la Propiedad Horizontal de una u otra forma vino a satisfacer dicha necesidad, conjugándose dos tipos de propiedad: la propiedad privada y la propiedad comunitaria.

Sin embargo hoy en día aparecen nuevas necesidades como consecuencia de las grandes transformaciones que se dan en el mundo moderno, una de ellas es la necesidad de poder pasar unas vacaciones en otro inmueble distinto al habitual donde vivimos, hay por lo tanto necesidad a un descanso vacacional reparador, el cual se hace para la gran mayoría imposible de lograrlo por los altos costos que conlleva, puesto que, los lugares de alojamiento exigen un gasto excesivo y el adquirir un inmueble sólo para vacacionar, es un privilegio sólo de los pudientes que conforman las minorías.

Esta necesidad de tener una segunda vivienda donde poder gozar del descanso vacacional puede ser satisfecha a través de diferentes modalidades, cuya enumeración será dividida tomando como punto de partida el criterio del título jurídico mediante el cual surge el derecho al

alojamiento. Mas adelante nos referiremos a la Multipropiedad que es el tema central del presente trabajo de investigación.

1.1.1 A través de un título Obligacional

Señalaremos aquellas opciones de alojamiento vacacional a través del cual el ocupante ostenta un título jurídico de carácter personal, dentro de los cuales tenemos:

a) Ocupación de una habitación hotelera

Para muchos es la solución más acertada el acudir a un hotel, contratar una habitación y poder disfrutar de todos los servicios conexos, debidamente incluídos en la prestación objeto del contrato.

Este mecanismo tiene la ventaja de que el usuario se despreocupa de todos los problemas domésticos y sólo se dedica a descansar y disfrutar del período vacacional durante el tiempo establecido en el contrato. Pero a la vez encontramos ciertos inconvenientes, como el hecho de realizar con antelación las reservas de las habitaciones para tener asegurado nuestro descanso vacacional, sobre todo si se desea acudir a lugares de gran demanda turística.

Otro de los inconvenientes y el más importante es el precio de la habitación y servicios accesorios del hotel, el cual es bastante elevado, yendo en aumento cada año por la gran demanda y como consecuencia de la inflación en el lugar donde estén ubicados.

La figura jurídica existente en ésta relación es la de un contrato de hospedaje, regulado en el Código Civil arts. 1713 al 1727.

b) Arrendamiento de un Apartamento

Es otra posibilidad para aquel que planea sus vacaciones; tiene la ventaja de ser más cómodo que pagar una habitación de un hotel, es más espacioso puesto que posee todas las características de un inmueble usado

para vivienda habitual, y van incluidos todos los bienes muebles necesarios para el alojamiento temporal.

La desventaja sería que generalmente los contratos tienen una duración de un año, teniéndolo sólo ocupado los fines de semana y temporadas turísticas, acarrendo gastos innecesarios durante las épocas que no podemos hacer uso del bien. No cuenta con servicios domésticos y mucho menos con servicios de recreación y si se trata de alquilar apartamentos por la temporada solamente, las reservas deberán realizarse con anticipación para poder ocuparla durante las vacaciones.

La relación que surge se regirá mediante el contrato de Arrendamiento regulado en los arts. 1666 a 1712 del Código Civil.

c) Los Campamentos de Turismo (Camping)

Esta modalidad es utilizada por una clase de personas que gustan el estar en contacto con la naturaleza, o por la escasez de recursos económicos no acuden al alojamiento que nos brinda el hotel o un apartamento.

Jurídicamente existe una relación entre el propietario del terreno y el usuario del campamento basados en el contrato de hospedaje pero con ciertas características: no aparece la intermediación respecto del alojamiento que si se da en los hoteles, puesto que el propietario o la empresa simplemente facilita ubicación para la instalación de la tienda de campaña; pero también podría pensarse que se establece un contrato de arrendamiento ya que el campista puede pagar un canón por la cesión temporal de una franja de terreno.

Para el Dr. Munar Bernat ésta opción de alojamiento tiene una aceptación limitada, y que , por tanto, no puede ser considerado como una fórmula general para resolver los problemas que engendra el alojamiento vacacional. (1)

1.1.2 A Través de un Título Real

Dentro de los cuales podemos señalar los siguientes mecanismos utilizados por el turista:

(1) Munar Bernat, Pedro. "Presente y Futuro de la Multipropiedad" Tecnos, España, 1992. pag. 29

a) La construcción y /o adquisición de una vivienda

Podríamos señalar que, constituye el ideal de toda persona el poder contar con una segunda vivienda ubicada en un lugar turístico.

Dentro de las ventajas que encontramos sería la independencia, la tranquilidad de saber que dicho bien es de uso exclusivo y para siempre, pudiendo ejercer cualquiera de los atributos inherentes a todo derecho de propiedad.

Como desventaja es que no está al alcance de todos la adquisición de una vivienda turística por la inversión que nos exige; es necesario mantenerla y conservarla para el uso adecuado, aún en las temporadas en que se encuentra desocupada; es decir debido a que sólo contamos con un tiempo concreto de vacaciones, la mantenemos la mayor parte del tiempo desocupada, pero acarreándonos en todo momento gastos de mantenimiento propios de todo inmueble para fines de vivienda, por ejemplo el pago de luz, de agua, teléfono, arbitrios municipales, etc.

El régimen jurídico aplicable es el de un contrato de compra-venta, rigiéndose por el derecho real de propiedad, regulado en nuestro Código Civil.

De otro lado, si adquirimos un inmueble ubicado en un complejo turístico, en el cual contamos con servicios accesorios y áreas recreativas, el costo de mantenimiento aumentará, poseyendo una propiedad única de nuestro inmueble y una copropiedad sobre todas las áreas comunes.

b) Apartamento situado en un inmueble sometido a la Propiedad Horizontal

Ante la inconveniencia de poder adquirir una vivienda vacacional que no está al alcance de todos, surge la iniciativa empresarial de asemejar la experiencia existente en los núcleos urbanos respecto a casa por pisos en régimen de propiedad horizontal, a las zonas de vacaciones.

De ésta forma surgen apartamentos por pisos que adquiridos por diferentes titulares les permiten disfrutar del tiempo de ocio y descanso con las mismas ventajas de la independencia de la vivienda unifamiliar, pasando por alto el inconveniente del alto costo de la construcción o adquisición de un chalet individual o dentro de una urbanización.

Sin embargo, surgen algunos inconvenientes y es que el adquirente deberá contribuir con los gastos de mantenimiento del edificio durante todos los meses del año, aunque su disfrute sea en ciertas fechas.

Este mecanismo jurídico se establece mediante la realización de un contrato de compra-venta, que dará origen a un sistema de propiedad horizontal, en donde encontramos dos tipos de propiedad: una propiedad privativa sobre el apartamento y una copropiedad sobre los elementos comunes del edificio.

1.2 ANTECEDENTES DE LA MULTIPROPIEDAD

Como una figura jurídica constituye una institución novedosa. Su antecedente se encuentra relacionado con aquellos pueblos y culturas antiguas en que las tierras de cultivo, eran distribuídas periódicamente entre sus pobladores, lo mismo que el aprovechamiento del agua, animales e instrumentos de trabajo.

1.2.1 Peru: La propiedad colectiva en el Imperio Incaico

En el Perú, esta forma de división de un bien en cuotas de tiempo para el aprovechamiento individual del mismo, de manera periódica y por cada uno de los titulares , encuentra un antecedente similar pero con características propias en la institución del ayllu.

Según señalan los historiadores, los ayllus o grupos familiares procedentes del mismo linaje trabajaban la tierra agrícola bajo un sistema de propiedad colectiva, la propiedad privada era inexistente. Mediante éste sistema se repartía la tierra cada cierto tiempo en topes de tamaño variable, de acuerdo con la calidad de la tierra y con la fuerza de trabajo familiar de cada campesino. La explotación de la tierra rotaba entre los miembros del

Ayllu mediante un usufructo de carácter intermitente en una fórmula similar aunque no idéntica al actual modelo de multipropiedad.

La diferencia fundamental radicaría en que en la etapa pre-incaica e incaica existía la llamada propiedad colectiva y que el sistema se usaba en el mecanismo productivo y no como en la moderna multipropiedad que se usa para fines turísticos, de descanso y recreación. (2)

1.2.2 En otros países

Según algunos autores la figura del Ayllu tuvo semejanzas con otras organizaciones primitivas europeas, como la marca germana y la zadruga de los eslavos.

En Roma, se contempló la posibilidad que entre comuneros de un inmueble se percibieran los frutos en años alternados. Se dice también que se dió el usufructo temporal, consistente en que el comunero tuviera el usufructo alternativamente en cierto tiempo, sin perder el carácter de comunero, lapso en que se ejercía individualmente, una de las facultades del derecho de propiedad, cual es el goce.

El Dr. Torres y Torres Lara, haciendo referencia a Romero Romaña señala que el condominio con indivisión forzosa no existía en el derecho romano ya que en Roma de acuerdo con la Ley de la Doce Tablas las construcciones estaban separadas por espacios libres. (3)

En Alemania, la Propiedad dividida es la fórmula más cercana a la Multipropiedad, ya que implica distintos aprovechamientos que se puedan dar a un bien. Es decir un bien se halla dividido por aprovechamientos, siendo cada titular dueño exclusivo del aprovechamiento del bien, pudiendo disponer del mismo.

1.2.3 Antecedentes Inmediatos

Haremos referencia a aquellas figuras existentes mucho antes de la aparición del fenómeno multipropietario, que suponen un alojamiento

(2) Torres y Torres Lara, Carlos. La Multipropiedad. En Tendencias Actuales y perspectivas del derecho privado y el sistema jurídico Latino Americano. Cultural Cuzco, Lima, 1988. pag.560 .

(3) Torres y Torres Lara, Carlos. Op Cit. pags. 560-561

vacacional, constituido por un título real como es el derecho de propiedad, combinado con la prestación de unos servicios muy semejantes a los que se obtienen al concluir un contrato de hospedaje en un hotel.

Examinaremos a grandes rasgos dos fórmulas más conocidas y empleadas: el Aparthotel y el sistema del Eurohotel.

a- Sistema del Aparthotel

Es un sistema conformado por un complejo turístico, constituido generalmente por un inmueble, dividido en un número de apartamentos, cuya característica principal surge de la combinación de ésta unidad de alojamiento con una serie de servicios e instalaciones, formando un conjunto unitario.

Esta figura otorga independencia a los adquirentes, unido a un sistema racional y secillo de administración y disfrute, quedando sujetos al régimen jurídico de la propiedad horizontal

b- Sistema del Eurohotel

Se dá a través de la existencia de una sociedad extendida en todo el mundo, teniendo una subsede central en cada país. La operación se origina con la adquisición de un apartamento en un edificio Eurohotel, quedando sometido al régimen de copropiedad.

Este edificio pertenece a la comunidad de propietarios de sus apartamentos y está integrado en la Cadena Internacional Eurohotel. Esta organización es la que amuebla y equipa los apartamentos y lleva a cabo toda la actividad de gestión y administración. (4)

Podemos sintetizar, diciendo que, el propietario que adquiere una unidad o apartamento Eurohotel, queda sometido al régimen de propiedad horizontal al coexistir una propiedad privativa sobre la unidad y una copropiedad sobre los elementos comunes. Asimismo éste sistema permite

a su titular la posibilidad de explotar su apartamento en régimen hotelero

(4) Munar Bernat, Pedro. op cit pag. 33

durante los meses que no lo usa , percibiendo los beneficios propios de dicha actividad.

Otra ventaja de éste sistema es el derecho a usar preferentemente cualquier unidad que se halle en un edificio Eurohotel en cualquier parte del mundo. Para ello será necesario el intercambio con otro sujeto propietario de un apartamento de otro edificio Eurohotel y que desee a su vez, realizar ese cambio. Para tal efecto los adquirente titulares reciben la tarjeta Eurotelman que le da derecho a disfrutar de todas las unidades de igual rango que la suya y le permite obtener grandes descuentos en el caso que se desee el intercambio con una unidad mejor.

Se podría señalar, que es un antecedente algo remoto de la configuración de la multipropiedad , sobre todo en la fase más desarrollada que incluye la posibilidad de intercambio, como lo veremos más adelante al desarrollar sus características y elementos esenciales.

Estas figuras analizadas de forma general han sido tomadas y aplicadas por pocos empresarios, sin una repercusión importante como la figura de la Multipropiedad, como lo señalara el Dr. Pedro Munar:

"...no pueden considerarse una solución general para toda la problemática del alojamiento vacacional; mucho más, si tenemos en cuenta que son operaciones orientadas en su mayor medida a apartamentos en las grandes ciudades para los ejecutivos que deben desplazarse a ellas con asiduidad. Es por todas esas razones que comienza a surgir la necesidad de buscar una nueva forma de inversión inmobiliaria que resulte más atractiva para el futuro adquirente, eliminando algunos de los graves inconvenientes que necesariamente aparecen en las opciones antedichas. Una de las más recientes, dentro de éste campo, es la multipropiedad o timesharing." (5)

(5) Munar Bernat. Pedro. op. cit. pag. 34

1.3 ORIGENES

Existen diversas opiniones en doctrina respecto a los orígenes de la Multipropiedad, pero en lo que si coinciden los autores, es que, en los inicios del siglo existían grandes sociedades dedicadas a la construcción de residencias u hoteles que concedían a sus socios el derecho de usar las habitaciones por periodos anuales determinados a una tarifa reducida. Se utilizaron muchos slogans publicitarios como "No alquile una habitación, compre el hotel, le sale más barato", " Las vacaciones del mañana, al precio de hoy", "Timesharing, uso y ocio compartido", entre otras.

Respecto de la aparición de la Multipropiedad, una diversidad de autores recogen la idea de que la paternidad la tuvo una empresa denominada "Société des Grand Trazayx de Marseille", que obtuvo el registro del nombre de Multipropieté y aplicó el sistema en una estación de los Alpes Franceses.

Esto nos lleva a pensar que el sistema de Multipropiedad se originó y aplicó en sus inicios en una forma societaria, exclusivamente para bienes inmuebles con fines turísticos y particularmente en los años 60. No obstante la autora Argentina, Maria Isabel Di Filippo, sostiene que se dió en EEUU y en el campo de la computadoras, lo cual se le denominó Time Sharing.

Consideramos, que su aplicación original fué para inmuebles por el atractivo comercial y turístico en donde alcanza su mayor desarrollo; puesto que pone al alcance de las capas menos pudientes, el obtener un lugar adecuado para el descanso y el goce vacacional y limitar el desperdicio de dinero por los pudientes, de adquirir una vivienda para descanso pero que la mantienen cerrada la mayor parte del año.

Sin embargo, la utilización engañosa del término Multipropiedad es peligrosa para el adquirente ya que muchas veces se ofrece bajo éste nombre la fórmula societaria, en la que el propietario no es el titular sino la empresa y donde el primero tiene únicamente un derecho personal y no real.

1.4 TERMINOLOGIA

Este nuevo fenómeno de inversión inmobiliaria, como lo señalaramos en párrafos anteriores, surge en Francia, siendo producto de la iniciativa de

Louis Poumier de la sociedad Grands Travaux de Marsella, quien en vista de la poca rentabilidad que ofrecía la venta de los apartamentos del complejo ubicado en los Alpes Franceses, establece un nuevo sistema de alojamiento, al cual denominó Multipropiedad.

La denominación Multipropiedad nace de su registro en el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial de Francia, realizada el 20 de Abril de 1967, por lo tanto no puede ser empleada de forma indiscriminada como ha venido sucediendo en la práctica, apareciendo una variedad de términos que intentan caracterizar al sistema.

Actualmente, en el mundo empresarial se utilizan las siguientes denominaciones: condominio de unidades funcionales destinadas al sistema de tiempo compartido; condominio afectado a disfrute periódico con indivisión forzosa; derecho de uso y habitación en favor de beneficiarios; aprovechamiento por turno, tiempo-compartido o time-sharing, propiedad espacio-temporal; polipropiedad; pluripropiedad; propiedad según medida y disfrute; multiarriendo; propiedad compartida, etc.

En Argentina, en el proyecto de Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial, se refieren al sistema como un condominio de indivisión forzosa con asignación a los condóminos de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados. Sin embargo en los proyectos del Parlamento utilizan la fórmula Multipropiedad

Algunos autores sostienen que el término Multipropiedad hace referencia a derechos reales patrimoniales, de ahí que las empresas en su afán de hacer más atractivo el producto que ofrecen a sus compradores lo utilicen, ya que implícitamente, lleva la idea de propiedad, por lo tanto de un derecho real absoluto, haciendo más atractiva la inversión inmobiliaria bajo ésta modalidad.

En cuando al término de tiempo-compartido se señala que se refiere mayormente a todo el sistema de comercialización, y no a los derechos que específicamente se constituye en favor de cada adquirente, los cuales pueden ser tanto de naturaleza real o personal, de acuerdo a la modalidad adoptada en cada país.

Considero que el término más apropiado que caracteriza al sistema es el de Multipropiedad en virtud que la presente tesis se dirige a establecer su

naturaleza jurídica, como más adelante lo explicaremos detalladamente. En cuanto al término Tiempo-compartido consideramos que hace referencia al tema central del fenómeno multipropietario, al margen si es considerado como un derecho real o personal; es decir el término Multipropiedad es más amplio, ya que no sólo se refiere al sistema aplicado a un complejo turístico, sino que va más allá como son los derechos que emanan de la relación existente los cuales, desde nuestro punto de vista, tienen la característica real.

En el mundo anglosajón el término usado es el de Timesharing, el verbo to share tiene dos acepciones: dividir y compartir, cuya traducción literal vendría a ser Tiempo Compartido. Fué introducido por F. Chapman, apareciendo el primer complejo en 1976 en la localidad escocesa de Loch Ranoc.

Algunos autores estiman el origen del Término Timesharing en el campo de la informática, estableciéndose la posibilidad de que un usuario reciba la conexión a una red informática sólo cuando lo necesite, pagando únicamente el tiempo de conexión que haya usado.

Según el Diccionario Oxford de Informática define al Timesharing como la Técnica, primeramente propuganda por Christopher Strachey, para compartir el tiempo de un ordenador entre varios trabajos, conmutando entre ellos de forma tan rápida que cada trabajo aparenta tener el ordenador a su entera disposición; de ahí que la autora Argentina Maria Isabel Di Filippo manifieste que en el inicio el fenómeno Multipropietario haya nacido en el ámbito de las computadoras

1.5 CONCEPTO

Como un primer intento podemos definir a la Multipropiedad, de manera general, como aquel sistema que ofrece derechos de usar, disfrutar, disponer de un inmueble durante un período de tiempo al año .

Siendo más específicos, diremos que mediante ésta institución, el adquirente multipropietario, tendrá el derecho a realizar todos los atributos inherentes a la propiedad sobre un inmueble generalmente ubicado en zonas turísticas, previamente afectado al sistema de Multipropiedad, pero con la

peculiaridad de ejercitar ese derecho sólo durante un periodo de tiempo al año, a perpetuidad.

Cabe señalar que el derecho que adquiere el Multipropietario, si bien es cierto, sólo puede ser ejercido durante un tiempo previamente limitado, no significa que su derecho aparece y desaparece cada período de tiempo para volver a aparecer el próximo año, sino por el contrario el derecho que ostenta cada adquirente se encuentra en abstracto, listo para que en cualquier momento pueda disponer del bien materia, ya sea mediante acto inter vivos como la cesión del derecho o mortis causa, por ser un derecho transmitible por herencia como cualquier derecho de propiedad.

Vayamos a conocer algunas definiciones dadas por diversos autores estudiosos de la materia:

- Para los Drs. Alvarez Arza, Magdalena , y Allendesalazar Ormaechea, el Tiempo Compartido, supone la obtención del derecho de uso y disfrute de un bien generalmente de naturaleza inmobiliaria, por tiempo determinado, derecho que se ejercita por turnos entre los diversos titulares de ese derecho. Establecen que consiste en la adquisición de un derecho de ejercicio cíclico sobre el bien, siendo una nueva fórmula de promoción de inmuebles en zonas turísticas.
- Para los Drs. Papaño, Kiper, Dillón y Causse, ésta insitución consiste en el otorgamiento de un derecho que atribuye a una persona la facultad de usar y gozar con exclusividad determinados bienes, generalmente cosas inmuebles, sucesiva y alternadamente, por períodos previamente establecidos, de duración perpetua o temporal y tramisible por acto entre vivos o por causa de muerte.
- El Dr. Arroyo Lopez Soro, la define como el uso del apartamento por diferentes propietarios por un período de tiempo concreto, permitiéndoles de ésta forma el goce del mismo todos los años, pero sólo durante el período de tiempo que se ha concertado.

- Para Guillermo Borda, el constructor u organizador de un complejo destinado a tiempo compartido vende una o más semanas de goce de un departamento amueblado y en condiciones de ser habitado inmediatamente. A su vez el comprador debe devolverlo a la expiración del plazo fijado, en las mismas condiciones que lo recibió.

- Para el Dr. Pedro Munar Bernat, la Multipropiedad la define como un nuevo instrumento jurídico que permite el acceso a una vivienda y cuya mayor particularidad reside en que el uso del piso o apartamento se divide en fracciones temporales determinadas. De ésta forma, el multipropietario adquiere el derecho a usar la vivienda durante un período concreto del año, siendo un derecho de carácter perpetuo o temporal, según sea la fórmula utilizada.

- El Dr. Jorge Rodríguez Pérez, la define como aquella situación jurídica en que los diferentes copropietarios de un inmueble tienen el derecho de usar del mismo, solamente en el período específico de tiempo que se les ha asignado, en la cuota de la que son titulares.

- Los Drs. Alfredo García y Bernardo Landeta, señalan que es el régimen de copropiedad horizontal "no diviso" en la que cada cotitular tendrá, además de la copropiedad del piso o chalé medida por su cuota, el disfrute del piso, casa o chalé durante la semana, el mes, bimestre, trimestre o periodo de tiempo pactado a su favor y también medido por su cuota; y los demás tendrán durante el periodo que disfrute otro, sólo la nuda o desnuda copropiedad de la casa, piso o chalé.

- Para la Dra. María Isabel Di Filippo, el término propio debiera ser condominio afectado a disfrute periódico y alternativo con indivisión forzosa perpetua, al cual lo define como un condominio de uso y goce alternativo, con acuerdo de partición de disfrute entre los comuneros, de suerte que éstos ejercerán todas sus potestades de manera inmediata respecto de cada uno de sus cuotas indivisas; medidas en espacio y tiempo y así especificadas en sus respectivos títulos y de manera mediata, en las cosas muebles o

inmuebles sometidas al sistema en cuestión y especialmente afectadas al mismo por acto público e inscripción registral. Esta última sólo en los casos en que las cosas muebles fueren registrables.

- El Dr. Alberto Vazques Ríos, señala que en la Multipropiedad la unidad habitacional es atribuída con exclusividad durante breves periodos de tiempo y turnos, ordinariamente anuales que se repiten a perpetuidad, por la naturaleza del uso que se le da al inmueble; en efecto, las personas o grupos de familias utilizan el bien en función a un tiempo compartido que puede coincidir con las vacaciones, obviamente los gastos de mantenimiento, de reparación deben ser cubiertos a prorrata por los beneficiarios.

- El Dr. Torres y Torres Lara, señala que la Multipropiedad consiste en que varias personas son propietarias de un inmueble en distintos momentos y rotativamente. Se comparte el tiempo, no el espacio, se intenta constituir una propiedad común en el espacio e individual en el tiempo.

1.6 CARACTERES Y ELEMENTOS BASICOS

Esta institución reúne los elementos y caracteres necesarios para constituirse en la solución que hacía falta en la realidad socio-económica de los pueblos, en el ámbito del acceso adecuado y proporcional de gente de todo nivel social, al descanso vacacional en un lugar y ambiente apropiado.

Asimismo, son éstos elementos básicos, que la diferencian de otras figuras jurídicas ya reguladas y la convierten en una institución de interesante estudio Dentro de sus características tenemos:

1- Inversión directamente proporcional al tiempo correspondiente al descanso vacacional

Este es un aspecto fundamental de la propuesta del sistema ya que no sólo significa la posibilidad de acudir a un lugar turístico a disfrutar de un periodo específico al año, sino que establece una proporcionalidad

económica entre los medios económicos de que se dispone y el tiempo de duración del descanso vacacional.

Si uno adquiere una vivienda ubicada en zona turística, realizamos una gran inversión que no va acorde con el aprovechamiento que le damos, ya que sólo haremos uso de la misma durante el período de descanso que generalmente no excede de un mes al año, teniéndola el resto del tiempo desocupada. Por lo tanto consideramos que no hay por qué invertir más de lo que verdaderamente usamos y disfrutamos, permitiéndonos, asimismo, sacarle la mayor utilidad posible a un inmueble, al poder ser aprovechado por terceras personas, teniendo en mente siempre la función social de la propiedad.

2- Uso exclusivo del bien durante el respectivo período de ocupación

Lo que se busca con éste sistema es que el titular Multipropietario, tenga la exclusividad del bien en el periodo de tiempo correspondiente; es decir el Propietario que adquirió la semana del 1 al 7 de mayo, tendrá derecho a ejercer todas sus atributos propios de la propiedad limitado a ese período de tiempo, y transcurrido el mismo, pertenecerá a un tercero que a la vez ostentará el uso exclusivo del bien.

Cabe señalar que, no obstante poder ejercer mi derecho sólo durante un tiempo concreto al año, puedo disponer y ejercer todos los derechos inherentes a la propiedad en abstracto, pero teniendo en cuenta que mi derecho, se halla limitado espacial y temporalmente. A manera de ilustración podemos dar un ejemplo: Si adquiero la propiedad de un inmueble de la semana del 1 al 7 de Julio, podré usarlo y disfrutarlo durante ese lapso de tiempo al año, a perpetuidad; y también en cualquier momento podré cederlo en uso o hipotecarlo pero siempre refiriéndome a la semana del 1 al 7 de Julio.

Se hace necesario, como más adelante lo explicaremos, la existencia de un ente administrador, encargado de brindar el uso exclusivo al Multipropietario titular, anexado con todos los servicios accesorios.

3- Disfrute de diversos servicios necesarios y propios del sistema

Se debe destacar que la Multipropiedad inmobiliaria se halla configurada por una serie de servicios que forman parte del sistema y a la vez, necesarios para que éste funcione perfectamente.

Así tenemos, por ejemplo, los servicios de mucama, mantenimiento de la unidad y el servicio de vigilancia. Además éstos complejos al igual que los grandes hoteles cuentan con áreas comunes o de uso compartido como patios, piscinas, canchas diversas, saunas, etc, que aumenta el atractivo turístico, puesto que, los adquirentes buscan no sólo el descanso reparador sino también la recreación como la práctica de diversos deportes, el aire puro, la tranquilidad, el ocio y el relajamiento absoluto.

Cabe señalar que los complejos sometidos a la Multipropiedad tienen la calidad de los hoteles de 5 estrellas en su gran mayoría, con la diferencia que las unidades son apartamentos de uno, dos o tres dormitorios, implementados con todos los enseres propios de cualquier vivienda de la ciudad; también cuentan con extensas áreas verdes y lugares apropiados para la práctica de diversos deportes, convirtiéndose en paraísos al que toda persona desea acceder.

4- Perpetuidad del Sistema de Multipropiedad en el inmueble preafectado y perpetuidad del derecho.

Empezaremos el desarrollo de éste punto refiriéndonos a la aludida pre-afectación del inmueble.

De lo que se trata es que el inmueble sujeto a éste sistema sea previamente afectado y que así conste en el Registro de Propiedad Inmueble, como un bien sobre el cual únicamente pueden recaer derechos de Multipropiedad. Tal pre-afectación tiene una serie de consecuencias jurídicas importantes como la protección a los Multipropietarios adquirentes frente a terceros, en el sentido que al comprar dentro del sistema de Multipropiedad su tiempo de ocupación se halla delimitado a un lapso determinado del año, convirtiéndose en un derecho poderoso que hace frente a terceros.

Pero lo que más nos interesa resaltar en éste punto, es que en la Multipropiedad la pre-afectación significa que a partir de ese momento el inmueble entra a un sistema especial, cuya esencia es la perpetuidad del mismo. Esto no ocurre en la copropiedad donde su esencia está determinada por la transitoriedad de la misma y bastaría la decisión de uno sólo de los co-propietarios de solicitar la partición, para que el inmueble se divida.

La perpetuidad consiste, en que el titular puede indefinidamente usar, disfrutar, es decir, ejercer las facultades que su derecho le otorga, durante su lapso de tiempo, para toda la vida.

5- Posibilidad de transmitir el período de ocupación en el inmueble pre-afectado al sistema, Mortis causa e intervivos.

La Multipropiedad plantea la posibilidad que quién sea titular de ese derecho tenga la facultad de transmitir el dominio del bien, al igual que éste también podrá gravarlo, disponer del uso o el disfrute existiendo en éste caso un plazo de duración para que tales atributos regresen a su propietario.

El Multipropietario tiene la facultad de transmitir su derecho intervivos, sea por medio de un contrato de compra-venta, una donación, una cesión de uso y mortiscausa, lo cual significa que al morir el inmueble entrará a la masa hereditaria como un bien más, pudiendo usarlos si son más de uno o venderlo y repartirse el dinero producto de la venta. Toda transacción siempre deberá estar referida al módulo temporal que delimita al objeto. El espacio y el tiempo forman una unidad indeslegable e inalterable.

Queda establecido que al disponer de su derecho como Multipropietario, el nuevo usuario, deberá respetar el Reglamento Interno que todo complejo deberá tener y todas aquellas reglas generales establecidas en el primer contrato de compra-venta de donde emanó su derecho de Multipropiedad.

6- Posibilidad de intercambiar el periodo de ocupación respectivo por otro distinto complejo turístico, interno o internacional

Es quizás el elemento esencial y particular que incide en forma determinante para la adquisición del derecho de Multipropiedad, pues por más bello que sea el lugar de ubicación del inmueble sujeto a dicho sistema, el ir al mismo lugar todos los años, terminaría por aburrirnos.

En base a ello es que existen las compañías de intercambio vacacional, las cuales permiten cambiar nuestra semana adquirida por otra en otro complejo turístico ubicado en cualquier país del mundo; dando como consecuencia el poder alojarnos en diferentes complejos turísticos y tener acceso al turismo tanto interno como internacional.

Estas sociedades de intercambio actúan como intermediarias, permutando los títulos adquiridos entre los diferentes complejos turísticos sometidos al régimen de la Multipropiedad, siendo por tanto un requisito esencial la afiliación del complejo turístico afectado a dicha modalidad y cumpliendo requisitos mínimos para su aceptación como el que el 80% de los tiempos compartidos en que se ha dividido el inmueble esté vendido, la inscripción del inmueble en los registros de Propiedad Inmueble bajo el sistema de la Multipropiedad, contar con los servicios básicos de un hotel de cinco estrellas, así como el pago de una cuota de afiliación por parte de cada uno de los adquirentes Multipropietarios.

Las compañías de intercambio son la solución perfecta para los promotores del sistema, puesto que favorece la captación de nuevos clientes al dotarla de gran flexibilidad, al poder intercambiar los títulos, y para los consumidores es la razón esencial para participar en la operación, ya que nos permite gozar de los atractivos turísticos a nivel mundial sin necesidad de tener que adquirir otro derecho en otro lugar.

En el capítulo referido a los sujetos que intervienen en el sistema ampliaremos lo relacionado a estas grandes empresas de intercambio.

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA DE LA MULTIPROPIEDAD

Es sin duda, el presente capítulo el tema central del presente trabajo de investigación, ya que situaremos al fenómeno multipropietario dentro de las esferas del derecho personal y del derecho real, resaltando sus ventajas como sus desventajas en cada campo. Asimismo señalaremos sus similitudes y diferencias con algunas figuras jurídicas ya recogidas en nuestro Código Civil, a efectos de resaltar sus características y elementos que la hacen diferente con otras instituciones ya reguladas.

Quizás, el sólo término de la palabra Multipropiedad nos lleve a pensar que se desarrolla dentro de los derechos reales, sin tomar en cuenta que es en el ámbito de los derechos personales que hace su aparición la presente figura, al aplicarse, como lo expusimos en el capítulo precedente, por primera

vez en un complejo turístico ubicado en los Alpes Franceses, bajo la forma societaria.

El rápido desarrollo de la Multipropiedad, a nivel mundial, ha traído como consecuencia la preocupación de la doctrina moderna por dotarla de un encuadre legal, que rodee a dicha situación de los elementos necesarios que faciliten su viabilidad y su protección frente a terceros.

Como sucede generalmente, la realidad socio-económica se adelanta al derecho, ya que dicho fenómeno aparece producto de la audacia de los grandes inversionistas hoteleros, quienes al ver que sus inversiones no producían, optaron por crear una nueva forma de aumentar sus capitales, estableciendo la venta de inmuebles para fines turísticos, durante un período de tiempo al año, en forma temporal o a perpetuidad, de acuerdo a las necesidades de promotores y adquirentes.

El estar incurso dentro de los derechos reales o los derechos personales, dependerá del ordenamiento jurídico en que se desarrolle, el cual establecerá cuál ofrece mayores ventajas y mayor seguridad para ambas partes que intervienen en la adquisición del derecho de Multipropiedad, teniendo claro, que por encontrarnos frente a una gran masa de consumidores que desean adquirir dicho derecho, las empresas imponen sus condiciones contractuales, caracterizándose dichos acuerdos por ser contratos de adhesión, en donde la parte más débil, es el adquirente Multipropietario, correspondiéndonos por tanto la protección de aquellos que adquieren dicho derecho y evitar el abuso que pueda darse a nivel de los propietarios y promotores.

2.1 Configuración jurídica

Es necesario, antes de abordar el tema que nos toca exponer, recordar en forma general, la diferencia existente entre el derecho real y el derecho personal, para poder comprender más claramente con cual de los dos ámbitos mantiene una mejor relación jurídica.

Empezaremos por definir el derecho personal, citando a los Dres. Highton, Alvarez y Lambois, quienes a nuestro entender, ofrecen una definición amplia y clara, al respecto:

"El derecho personal, también denominado creditorio, es el derecho patrimonial en virtud del cual su titular puede exigir de otro sujeto, el cumplimiento de una prestación que puede consistir en hacer o no hacer, suceptible de apreciación pecuniaria y que, siempre que no se trate de una obligación de dar suma de dinero, en caso de incumplimiento, faculta accesoriamente al acreedor, según la naturaleza de la prestación, a proporcionársela por acción de un tercero a costa del deudor u obtener la entrega de una suma de dinero en sustitución de la prestación, que debe proceder de una causa fuente lícita, que comporta además otras facultades en orden a la realización efectiva de la prestación con la inclusión, en los supuestos taxativamente señalados por la ley, de un privilegio para el cobro preferente que puede hacerse valer respecto de los otros acreedores, sean de igual o de distinta naturaleza; y que , en ciertas situaciones, sólo otorga una excepción que impide la repetición de los pagado voluntariamente por el obligado". (6)

Resumiendo podemos señalar que se trata de una relación jurídica, en virtud de la cual el deudor, obligado, deberá satisfacer una determinada prestación, a favor de otro, llamado acreedor, quien por tanto, estará en posición de exigir a dicho deudor una conducta determinada. Estos derechos se basan en la buena fé, la confianza y el crédito que puedan gozar las personas.

De otro lado, el derecho real, es un derecho absoluto, implica una relación inmediata entre una persona y un bien determinado, que rodeada de normas de orden público, y previa publicidad obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo, siendo un derecho fuerte, oponible a terceros.

Como lo señala los Dres. Highton, Alvarez y Lambois:

"...El derecho real es el derecho patrimonial que otorga a su titular una potestad exclusiva y directa, total o parcial, sobre un bien actual y determinado, para cuyo ejercicio no es necesario el concurso de ningún otro sujeto, cuya existencia, plenitud y libertad puede ser opuesta a cualquiera que pretenda desconocerla o menoscabarla con el fin de obtener su restitución o la desaparición de los obstáculos que la afectan, en virtud de la cual puede utilizarse económicamente el bien en provecho propio, dentro del ámbito señalado por la ley, y que, en caso de concurrencia con otros derechos reales de igual o distinta naturaleza que tengan como asiento el mismo objeto, el primero en el tiempo prevalece sobre el posterior" (7)

Como podemos ver, una importante diferencia de los derechos personales con los derechos reales, lo constituye la publicidad, de ahí, que

(6) Highton, Alvarez, Lambois. Nuevas Formas de Dominio. Ad-Hoc SRL, Buenos Aires, 1987. pag. 199

(7) Highton y otros. Op. Cit. pag. 195.

los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles o bienes muebles registrables, gozan del conocimiento público, a través de la correspondiente inscripción en los Registros Públicos, ofreciendo la seguridad jurídica que nos permite oponernos frente a la sociedad; mientras que en el derecho personal, falta la registración, salvo algunos casos en que la ley lo establece, haciendo que los terceros contratantes deban confiar en la buena fe, siendo un derecho carente de garantías, y por tanto carente de una seguridad jurídica absoluta.

2.2 LA MULTIPROPIEDAD COMO DERECHO PERSONAL

2.2.1 Formula Societaria

Dentro de éste ámbito nos encontramos con la llamada, también, Multipropiedad Societaria. El patrimonio Social es el complejo inmobiliario turístico donde cada socio tiene el derecho al disfrute periódico durante un periodo anual; obligándose el socio al pago de una cuota de mantenimiento

de las unidades inmobiliarias y la manutención de las áreas y servicios comunes.

Podemos señalar que es más frecuente su inclusión dentro de la sociedad civil, cuyo objeto social, sería la adquisición de un inmueble compuesto de varios apartamentos, y de los elementos comunes para el disfrute de los mismos durante ciertos períodos al año. Por tratarse de una sociedad civil su objeto no sería lucrativo ni mercantil, puesto que los adquirentes lo único que buscan es poder usar y disfrutar del complejo en el período que les corresponda.

Estos grandes complejos turísticos cuentan con unidades independientes, dividida en tantas acciones como períodos de uso y disfrute se divida el año; siendo dichas acciones transmisibles por actos de disposición o mortis causa, pero siempre teniendo en cuenta las limitaciones impuestas en los respectivos estatutos de constitución de la sociedad.

Cuentan con un gerente, quien será el encargado de administrar y representar a la sociedad, así como hacer cumplir el Reglamento Interno, y también la Junta General de Socios que es el órgano máximo.

Como señalan algunos autores, es una sociedad civil particular, siendo la fórmula social más idónea para la consecución de éstos fines, puesto que en las sociedades mercantiles lo que buscan los accionistas es participar de las utilidades y en la gestión de la empresa, cosa que no se da en el sistema multipropietario.

"...Esta sociedad tiene por objeto: la atribución del uso de un inmueble social a sus socios, por períodos de tiempo; la administración del mismo y la adquisición y conservación del mobiliario necesario para el disfrute del mismo. Con ese fin el capital social aparece dividido en partes sociales (en otros casos, en acciones ordinarias y/o privilegiadas), las cuales son las que atribuyen a cada socio el derecho de uso del inmueble en un concreto período de tiempo; siendo así que la transmisión de la acción supone la transmisión del derecho de uso que es inherente a ella." (8)

Cabe señalar, que la titularidad sobre el inmueble está en la Sociedad y no en el socio multipropietario, quien sólo ostenta un derecho obligacional, de carácter social que le da la acción o la participación en la sociedad, permitiéndole el disfrutar de dicho inmueble en forma indirecta o mediata.

2.2.1.1 Aspectos Favorables

Podríamos señalar que es la formula más ventajosa, utilizada por empresas extranjeras, al no encontrar una regulación legal existente sobre la materia, en el país en que se desea establecer el complejo turístico.

Se dice que no son necesarios esquemas de carácter real, puesto que las relaciones entre los multipropietarios se regirán por los Estatutos de la

(8) Munar Bernat, Pedro. op. cit. pag. 79

sociedad propietaria. La voluntad de los socios se formará y expresará a través de la Junta general de accionistas, la administración del complejo competará a los órganos de administración de aquélla, y se va a obtener una gran fluidéz en la transmisión de los períodos de disfrute, y que ésta será automática en el momento de la cesión o enajenación de la acción, título de participación en la sociedad.

Otra ventaja es en el ámbito fiscal, puesto que éstas sociedades extranjeras, generalmente se sitúan en paraísos fiscales, consiguiendo eludir gran parte de la carga fiscal en los países en que se efectúa la adquisición de las acciones. De otro lado, cabe señalar que los socios no tendrán una carga fiscal excesiva, por ser titulares sólo de una participación social y no de todo el inmueble.

2.2.1.2 Aspectos Desfavorables

Dentro de los principales podemos señalar los siguientes:

a- No puede el Multipropietario disponer de la unidad inmobiliaria, sin autorización de la sociedad, que es la propietaria; su derecho no es perpetuo

ya que estará sujeta al plazo de duración de la misma, existiendo siempre inseguridad económica ante eventual quiebra.

b- Las sociedades tienen por objeto fundamental obtener utilidades, lo cual no se da en la Multipropiedad en que anualmente lo único que se posee es un derecho de goce o disfrute sobre los inmuebles de la sociedad.

c- La disponibilidad de la utilización o uso de los bienes que conforman el patrimonio de la sociedad es en beneficio personal de cada socio y para su goce exclusivo.

d- Respecto a la vida de la sociedad., ésta se liquida, vendiendo todos los inmuebles y entregando a cada socio una parte proporcional a su participación en dinero, lo que demuestra la inestabilidad de los que adquieren éste derecho bajo ésta modalidad societaria.

e- La Sociedad puede adoptar cualquiera de las formas admitidas en el tráfico mercantil, y de éstas debemos dejar de lado aquellas formas en que la responsabilidad no aparece limitada, como las sociedades colectivas o comanditarias, puesto que ningún sujeto, por el hecho de querer obtener unos días de descanso en un apartamento vacacional, quiera ver comprometido todo su patrimonio. La fórmula básica sería de una sociedad anónima o una de responsabilidad limitada.

f- Las normas sociales no son suficientes, debiendo acudir a normas propias de una situación de comunidad de carácter real, por ejemplo al establecerse un régimen de contribución de los socios a los gastos de mantenimiento y administración.

g- En la Sociedad, los socios, están obligados únicamente a la aportación del capital social que suponen sus acciones, pero en ningún momento se ven obligados a pagar cantidades suplementarias, como es el pago mensual de mantenimiento, administración, y la cuota anual para ingresar a las bolsas de intercambio interno o internacional.

h- La titularidad de la participación social, que da derecho al uso temporal del inmueble de la sociedad, no tiene reflejo registral alguno, careciendo de las garantías de seguridad jurídica que conlleva la inscripción.

i- Hay una falta de *affectio societatis*, propios de toda sociedad, en virtud de que el adquirente del derecho no le interesa asociarse, sino sólo desfrutar del inmueble durante un período determinado, pagando sólo por el derecho de uso que le otorga las acciones. No hay ánimo de obtener lucro o ganancias, propias de las sociedades, aunque para algunos autores la ganancia vendría a ser el uso y disfrute que nos brinda la unidad con todos sus servicios conexos.

j- En toda sociedad el órgano más importante es la junta General de Accionistas que se reúne cada cierto tiempo, de acuerdo a lo señalado en sus Estatutos; en la Multipropiedad siendo sus titulares en la mayoría extranjeros, se hace imposible que todos puedan acordar reunirse y llevarse con éxito dichas asambleas.

Sin embargo, la figura de la representación pudiera salvar tal situación, exigiendo a cada adquirente extranjero nombrar un representante en el país de ubicación del complejo turístico sometido al fenómeno multipropietario.

Todas éstas desventajas se podrían sintetizar en que, la existencia de una sociedad importa la comunidad voluntaria de personas y la finalidad de lucro, con el fin de repartirse las ganancias, puesto que la acción implica cuatro derechos sustanciales: tres de carácter económico: el derecho de participar en el reparto de las ganancias sociales, el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación y el derecho preferente de suscripción en la emisión de nuevas acciones; y un derecho de naturaleza personal: el derecho de votar en las Juntas Generales.

Resumiendo, podemos señalar que los socios sólo mantienen una relación obligacional y personal más no real; esta forma es difundida en Italia y Francia. Estas objeciones se pueden dejar de lado si se visualiza la Multipropiedad como derecho personal dentro del marco de una sociedad atípica no lucrativa o persona jurídica típica sin fines de lucro como las asociaciones, mutuales o cooperativas aunque con ciertas limitaciones.

Para el Dr. Pedro Munar Bernat la opción societaria de la Multipropiedad, donde el objeto social es el otorgamiento de determinados períodos de disfrute a sus socios, sobre bienes del patrimonio social, poco o nada tienen que ver con el concepto teórico de multipropiedad. Debido a la falta de un contenido real en el derecho atribuido al socio, la legislación francesa prohíbe de forma taxativa, la utilización de cualquier referencia propietaria en la promoción publicitaria de la figura que se mueve en el marco jurídico de las sociedades de atribución en régimen de disfrute a tiempo partido, con lo que los propios creadores de la idea de multipropiedad se han alejado completamente de ella. (9)

(9) Munar Bernat. op. Cit. pags. 92-93

2.2.2 Semejanzas y deferencias con el Arrendamiento

La figura de la multipropiedad como derecho de naturaleza personal, puede configurarse también, como un derecho de arrendamiento, siendo muchos los contratos de Tiempo - compartido que equiparan el derecho de uso del apartamento que el comprador adquiere como un derecho de arrendamiento. Inclusive, por voluntad del adquirente, puede ser otorgado mediante escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, convirtiéndose en una institución de naturaleza real.

La tesis tradicional sitúa al arrendamiento dentro de los derechos personales, ya que nace mediante un contrato celebrado entre arrendador y arrendatario, generando entre ambas partes una relación obligatoria, que no vincula a los terceros adquirentes del bien arrendado, en virtud de que el comprador de la misma no está obligado a respetar los arrendamientos constituídos por el vendedor. Así los contempla el art. 1708 inc. 2 del CC.

Sin embargo hay excepciones a ésta tesis, por cuanto 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; como lo preceptúa el art. 1708 inc. 1 del CC.

Una de las obligaciones del arrendador, como es conocido, es la de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo de duración del contrato, y conservarlo en buen estado para el fin del mismo (art. 1680), es decir el arrendador debe velar porque ese goce no se interrumpa ni se perturbe por hechos ajenos. En los contratos de Multipropiedad esta obligación correspondería al Administrador, quien no es parte del contrato de adquisición del derecho, sino aquel sujeto que surge como producto de la configuración del sistema, necesario para su correcto funcionamiento y éxito del mismo.

Tanto en el contrato de Arrendamiento como en el de Multipropiedad existe una cesión de uso; dichos contratos mantienen semejanzas, respecto de la obligación del cedente así como del arrendador de procurar garantizar y mantener al cesionario en el uso y disfrute pacífico del bien hasta que concluya el plazo pactado. Ambos son contratos consensuales, no formales, con prestaciones recíprocas, onerosos y transmitibles a herederos.

En los contratos de time-share, el promotor cede a un determinado número de multipropietarios el derecho al uso y disfrute de un concreto inmueble, no pudiendo como el arrendador disponer del mismo al no estar debidamente inscrito, debido a que el adquirente recibe el uso del bien en base a la existencia de un contrato de compra-venta y no de un contrato de arrendamiento.

Una diferencia básica, propia de la naturaleza del arrendamiento es que se caracteriza por ser un contrato temporal, no se admite el arrendamiento perpetuo, en cambio la multipropiedad se constituye a perpetuidad.

Otra diferencia es la renta que debe satisfacer el arrendatario ya sea en forma diaria, semanal o mensual; en la multipropiedad el pago que efectúa el adquirente no tiene el carácter de periódico, aunque puede ser abonado en partes, debido a las facilidades que el promotor otorga a los consumidores, se caracteriza por ser un pago único. Quizás, podría traer a confusión el pago anual por concepto de mantenimiento y reparaciones que el multipropietario está obligado a pagar, pero éste monto no corresponde a una contraprestación por el uso y disfrute del bien, como si corresponde al

pago de la renta en el contrato de arrendamiento, ya que se paga a cambio del uso de determinado inmueble por cierto tiempo.

Otra y muy importante diferencia con el arrendamiento sería que en ésta figura me ceden el uso de un bien del cual yo no soy propietario, en cambio en la Multipropiedad tengo el derecho de uso por tener la calidad de propietario de dicho bien.

Si pretendemos encuadrar a la Multipropiedad como cesión de uso en la modalidad de contrato de arrendamiento, el problema del plazo límite sería un escollo infranqueable que desnaturalizaría la razón del sistema, por lo que consideramos que no es viable equipar a la Multipropiedad con la institución del arrendamiento, que como figura jurídica recogida en nuestra legislación, posee caracteres y elementos que lo alejan de la figura estudiada.

2.3 EL CONTRATO DE MULTIPROPIEDAD

Frente a los grandes cambios en la economía mundial que día a día tiende a globalizarse, las necesidades del tráfico comercial, el intercambio de bienes y servicios y otros elementos del proceso productivo, se obliga al empresario a buscar mecanismos de desarrollo y expansión para poder mantenerse en un mercado cada vez más competitivo. Es por ello, que se han ideado nuevas formas de contratación modernas, naciendo de esta forma los contratos modernos de comercio, conocidos también como contratos de cooperación o colaboración empresarial, contratos atípicos, o simplemente conocidos como contratos modernos.

La característica principal es que no poseen una regulación legal propia, apareciendo nuevos acuerdos que desnaturalizan las figuras ya reguladas por el derecho interno y como es el caso de la Multipropiedad en nuestro país, se ha regulado en base a su similitud con alguna de las instituciones ya previstas en nuestra legislación civil.

Vayamos a analizar las teorías en que se sustenta la contratación moderna:

1- La Teoría de la Absorción

Mediante esta teoría se busca el elemento preponderante y si corresponde con el preponderante de un contrato típico, se aplica su normativa.

2- Teoría de la Combinación

Constituye una propia normativa combiando la correspondiente a cada uno d elos contratos típicos, teniendo presente el fin perseguido por los contratantes

3- Teroía de la aplicación analógica

Recomienda la aplicación de la normativa de la figura tipificada màs afin

El Contrato de Multipropiedad es considerado un contrato moderno empresarial que asume la teoría de la aplicación analògica, en nuestro derecho interno, se la hallado su similitud en mayor porcentaje con la figura de la copropiedad, trayendo como consecuencia la celebración de contratos de compra venta de porcentajes del bien indiviso. Asimismo, es considerado un negocio jurídico puesto que permite que las partes puedan autorregular sus propias relaciones jurídicas y establecer los efectos deseados; permitiendo el desarrollo empresarial y generando mayores beneficios tanto a usuarios como inversionistas.

Debido a la gran cantidad de contratos que se celebran bajo esta modalidad, se caracterizan por ser contratos de adhesión, donde las cláusulas ya se encuentran previamente redactadas por la empresa inmobiliaria y el cliente sòlo se limita a aceptarlas o rechazarlas. Cabe mencionar, que la celebración del contrato de multipropiedad lleva anexo la firma del Reglamento Interno que va a permitir que el sistema pueda cumplir fielmente con los objetivos para los cuales fue creado y pueda ofrecer a los titulares multipropietarios poder disfrutar de los derechos que han adquirido.

Hoy en día, debido a que en muchos ordenamientos jurídicos la multipropiedad no tiene una regulación propia, se rigen por las reglas

generales de contratación, permitiendo que prevalezca el principio de autonomía de la voluntad, teniendo como límite el respeto del orden público.

2.4 LA MULTIPROPIEDAD COMO DERECHO REAL

Con el tema que a continuación desarrollaremos profundamente, arribamos al centro mismo del presente trabajo de investigación, al considerar que la Multipropiedad cuenta con todos los elementos esenciales para ser considerada, como una figura jurídica de naturaleza real.

No es un derecho real propiamente dicho ya que para ello se requeriría modificar la estructura de los *numerus clausus* de los derechos reales, que impera en nuestro ordenamiento jurídico nacional, agregando la Multipropiedad como un nuevo derecho real dentro del ámbito del derecho de propiedad, por ser una figura que reúne las cualidades y particularidades que exige una regulación propia, alejando al instituto de la propiedad, su carácter individualista, propia del derecho romano, para convertirse en una institución basada en el bienestar social, porque permite que un mismo bien pueda ser usado y gozado por una pluralidad de personas, de acuerdo al turno establecido, siendo dicha función social de la propiedad, la que pregonan la doctrina moderna.

Mediante el sistema del *numerus clausus*, ningún particular puede crear más derechos reales que aquellos establecidos por la ley, contrario a ello es el sistema del *numerus apertus*, donde los particulares si pueden crear derechos reales distintos de aquellos establecidos o tipificados por la ley, llamados derechos reales atípicos, ello se dá, tomando como base el principio de la autonomía de la voluntad.

El sistema del *numerus clausus* de los derechos reales, se basa en la idea de que la constitución de derechos reales es una cuestión que no presenta únicamente un interés privado, sino que afecta también a los intereses de terceros y en definitiva al orden público, siendo por tanto la ley quien debe crearlos. (10)

Nuestro Código Civil recoge en el art. 881, el principio del numerus clausus o número cerrado de los derechos reales, al establecer que " Son derechos reales los regulados en éste Libro y otras leyes".

Por sus especiales características, la multipropiedad, no podrá ubicarse en ninguna de las modalidades conocidas del dominio sino como un nuevo derecho real sobre cosa propia. Por este aspecto y adelantándonos a nuestras conclusiones, podemos afirmar que es necesaria la dación de una Ley para incluir a la Multipropiedad dentro de los derechos reales.

(10) Allendesalazar Ormaechea, Luis. El Time-Sharing. Su configuración jurídica Tributaria en España. Alvarez Arza. Madrid, 1987 pag.72.

Creemos que es acertada ésta moción, en virtud de que se daría mayor protección a los adquirentes de esta nueva forma de adquirir propiedad, y porque se trata de una institución con características propias diferentes a las instituciones ya reguladas por nuestro Código Civil como ya lo hemos señalado con anterioridad, en la cual el Tiempo es la medida del objeto del derecho, trayendo como consecuencia que la cosa (apartamento) puede ser individualizada por criterios temporales, crear diferentes bienes jurídicos que tienen capacidad de ser objeto de derecho de propiedad, es decir sobre un mismo apartamento podrá existir una pluralidad de dominios.

Nos preguntaremos si es posible individualizar objetos jurídicos a través de la conjunción de dos factores: el espacial y el temporal; la respuesta es afirmativa ya que sobre el principio de autonomía de la voluntad, y no encontrando ninguna norma que prohíba que un sujeto realice la división temporal de la cosa que ostenta en propiedad, debe ser posible realizarla.

Tenemos la convicción que su función social es digna de protección, en cuanto que es más beneficiosa que la propiedad de uno sólo, el dar más beneficios y utilidades a más personas.

2.4.1 Semejanzas y diferencias con el Usufructo

Son varias las empresas propietarias de los complejos turísticos que celebran contratos de multipropiedad, concediéndoles un derecho de usufructo a los adquirentes del sistema. Es decir, se concede el derecho a la utilización y disfrute de un inmueble durante un concreto periodo al año, mediante la emisión de certificados de vacaciones o certificados de Time-Share.

De acuerdo a lo regulado en nuestro derecho positivo, se trataría de un usufructo múltiple, por ser atribuido a varias personas, y de disfrute sucesivo, ya que entran al goce de la cosa uno después del otro, de acuerdo al turno pre-establecido.

El art. 999 del CC. establece que el usufructo nos da el derecho a usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno; ello implica que se trata de un derecho real restringido, puesto que carece de la facultad de disposición contenida en el derecho real de propiedad.

Como lo señala el Dr. Allendezalazar:

"A través del usufructo, como derecho limitativo del dominio, se produce una división y en consecuencia un distinto destino de estas facultades; el nudo propietario conserva las facultades de disposición, mientras que el goce, el disfrute, el aprovechamiento de la cosa pasan al usufructuario; es decir, en el usufructo las dos facultades esenciales que integran el dominio se hallan separadas, perteneciendo a una persona el derecho de disponer y a otra distinta el de gozar o, ...disfrutar." (11)

Partiendo de éste punto de vista, en que el usufructuario sólo podrá disponer del goce de la cosa, pero no de la cosa en si misma, al Multipropietario que ostenta un certificado de vacaciones, no podrá disponer del inmueble sobre el que recae un derecho de usufructo, es decir no podrá gravarlo o enajenarlo; lo único que tendrá derecho es a ceder o traspasar libremente los derechos y deberes que se derivan de dicho certificado.

Sin embargo, el usufructo tal como está regulado en nuestro CC., contiene elementos que lo diferencian de la figura de la multipropiedad; tal es el caso que el usufructo es un derecho vitalicio, extinguiéndose con la muerte del usufructuario, a diferencia que el derecho del multipropietario es perpetuo y transmisible mortis causa o acto inter vivos.

(11) Allendesalazar, Luis. op. cit. pag. 76.

Esta modalidad adoptada por los promotores, tiene mucha acogida, ya que éstos conceden el derecho de usufructo por un plazo fijo, vencido el cual el propietario que ostenta el derecho de propiedad pero limitado al uso y disfrute, vuelve a recuperarlo, haciéndolo más rentable ésta modalidad, al no conceder también el derecho a disponer del inmueble, como sería mediante un contrato de compra-venta.

Nuestro código establece la obligación del usufructuario a prestar la garantía señalada en el título constitutivo de su derecho o la que ordene el juez, cuando éste encuentre que puede peligrar el derecho del propietario. En la multipropiedad no existe obligación previa de prestar fianza, para usar y disfrutar del bien objeto del contrato, a menos que el contrato lo contemple, siendo la excepción.

Todas éstas características del usufructo nos llevan a considerarla como una figura que no acoge en su totalidad a la multipropiedad, teniendo ésta última mayores facultades y siendo un derecho real más completo.

2.4.2 Semejanzas y diferencias con el derecho de Habitación

Desde el momento en que existe un propietario de la unidad inmobiliaria y una pluralidad de consumidores, en la calidad de "huespédes" que mantienen su derecho en base al contrato de cesión de uso podríamos decir que hay hospedaje.

Nuestro Código Civil en su art. 1027, establece que el derecho de habitación es el derecho de usar o servirse de una casa o parte de ella, para

servir de morada. También se establece que éstos derechos se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta, no pudiendo ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación.

De acuerdo a las características señaladas, quedaría descartada la inclusión de la multipropiedad, como un supuesto de habitación, por ser un derecho de carácter vitalicio, eliminándose la posible transmisión mortis causa de sus derechos. Incluso, se hace más grande la diferencia, al quedar determinado por la ley, que se prohíbe cualquier transmisión inter vivos.

Es, pues, clara las diferencias que separan ambas figuras, ya que como lo señaláramos en el capítulo anterior, al hablar de las características de la multipropiedad, es que se trata de un derecho transmisible por acto inter vivos o mortis causa.

Si bien es cierto que en Portugal han regulado la Multipropiedad como una derecho de habitación periódica, han tenido que crear un nuevo derecho real, en el que desaparezcan esas características de intransmisibilidad propias del derecho de habitación, típico en la mayoría de legislaciones que tienen un Código Civil. Sin embargo, ésta figura no ha sido seguida por otras legislaciones por no ajustarse a las características propias del derecho de multipropiedad y por encontrar solución en otras bases jurídicas.

2.4.3 Semejanzas y Diferencias con la Copropiedad

Es precisamente con ésta figura jurídica, con que mayormente se trata de equiparar a la Multipropiedad, arguyendo que es la que mejor se adapta al funcionamiento y naturaleza de éste sistema, aunque sabiendo que existen objeciones técnicas, las cuales se pueden salvar mediante una reforma legislativa de la copropiedad.

Según lo establecido en el art. 969 de nuestro Código Civil, habrá Copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Es decir la copropiedad es el derecho real de propiedad perteneciente a varias personas, las cuales ejercen sus derechos simultáneamente de acuerdo a su cuota, sobre un bien mueble o inmueble que no está dividido.

Nuestro Código, se basa en el derecho romano clásico, al establecer dentro de su regulación, la transitoriedad del derecho de copropiedad, como consecuencia de la preeminencia del derecho del individuo frente al grupo, pudiendo, cualesquiera de los copropietarios, en cualquier momento, pedir la división.

Sin embargo, se admite que la división del bien, pueda ser diferida en el tiempo, al establecer en el art. 993 del CC. que los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente; pero no podría entenderse que la indivisión del bien es a perpetuidad, puesto que conllevaría a la desnaturalización del derecho mismo de copropiedad, violándose el precepto de orden público imperativo que regula a los derechos reales.

Habiendo desarrollado las características más resaltantes de ésta figura, podemos argumentar, que el escollo principal encontrado, para adaptar la figura de la Multipropiedad a la copropiedad es el derecho por cada comunero a pedir la partición del bien cuando crea conveniente, lo que traería como consecuencia que el sistema mantenga una constante inestabilidad y no exista una seguridad de parte de los adquirentes, para usar y disfrutar de su derecho a perpetuidad.

Otro inconveniente, es que en la copropiedad, cualquier comunero puede hacer uso del derecho de retracto, y si cualquier multipropietario en el caso de enajenarse por alguno su participación en el inmueble objeto de multipropiedad, pudiera ejercer el derecho de retracto sobre la participación enajenada, traería como consecuencia la concentración de la propiedad en manos de pocos, no siendo su finalidad socio-económica, ya que la multipropiedad lo que busca es la socialización de la propiedad, para que ésta sea aprovechada por más personas, durante diversos periodos de tiempo al año.

Dentro de las diferencias encontradas entre ambas figuras podemos señalar entre las más resaltantes, las siguientes: en la copropiedad el inmueble se encuentra dividido espacialmente, mientras en la Multipropiedad la división es espacial y temporal; en la Copropiedad existe una pluralidad de titulares con derecho de propiedad sobre todo el inmueble, todo el tiempo, en la Multipropiedad el adquirente es titular exclusivo sobre el inmueble

delimitado a un periodo anual; la copropiedad es transitoria y posible de partición, mientras que la Multipropiedad es a perpetuidad, no existiendo la partición; en la copropiedad el uso exclusivo del bien obliga a indemnizar a los demás copropietarios, en la multipropiedad el uso exclusivo es esencial y no existe obligación de indemnizar a nadie; y en la copropiedad existe el derecho de acrecer, lo que no se da en la Multipropiedad.

Vemos, pues, una serie de diferencias que hacen casi imposible regular a la multipropiedad como un supuesto de copropiedad, ya que la multipropiedad tiene elementos y características que lo convierten en una figura autónoma, de necesaria regulación y que no se puede equiparar a ningún otro instituto jurídico ya regulado en nuestro Código Civil.

2.4.4. Semejanzas y diferencias con la Propiedad Horizontal

En España, una parte de la doctrina considera a la Multipropiedad, como un supuesto de Propiedad Horizontal, pero atípica, por contener excepciones o especialidades diferentes al régimen de propiedad horizontal.

La Multipropiedad, fué conocida en España, como propiedad horizontal por períodos, la cual se caracteriza por el hecho de que los pisos situados en un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal son vendidos a diferentes personas, dado que la utilización de cada uno de éstos sólo van a poder tener lugar durante un determinado espacio de tiempo de cada año.

Se diría que coexisten sobre un mismo piso dos regímenes jurídicos: el de propiedad horizontal, del piso en relación a todos los demás pisos y elementos comunes; y el de comunidad, entre los diferentes titulares del derecho de propiedad con un límite temporal con relación al uso y disfrute sobre el mismo piso.

Esta forma de visualizar a la multipropiedad, para muchos autores debe ser descartado, ya que la copropiedad importa adquisición conjunta del bien, mientras que en la multipropiedad la adquisición se lleva a cabo en forma independiente por cada adquirente, sin que haya previo concierto entre ellos; cada titular, durante su respectivo período de uso, ostenta un derecho de disfrute pleno, sin tener que compartir en el tiempo ese derecho con los

demás cotitulares; y los gastos a cargo de los multipropietarios se refieren a su cuota -tiempo.

La Propiedad Horizontal contiene dos derechos regulados por nuestro ordenamiento jurídico: es producto de la suma de una propiedad privativa y de una copropiedad. Mientras que la Multipropiedad incluye un factor esencial, básico y diferenciador, que es el factor tiempo.

Para el Dr. Pedro Munar Bernat, en el sistema multipropietario, no hay una adición de la propiedad individual y una copropiedad, sino que aparece un nuevo derecho subjetivo que hasta el momento no había sido conocido por el ordenamiento jurídico, al tratarse un tiempo de uso sobre un inmueble como objeto de la propiedad privativa. Las normas referidas a los órganos de administración de la propiedad horizontal, parecen poco adecuadas para aplicarse a la multipropiedad, puesto que en ella el epicentro está formado por la Junta de Propietarios, quien es quien nombra a su administrador; en la Multipropiedad, tal esquema está abocado al fracaso, debido a que si es difícil que todos los copropietarios de un mismo piso puedan reunirse, al no coincidir en momento temporal alguno, más lo será conseguir que lo hagan todos los copropietarios de todos los pisos. (12)

2.4.5 La Propiedad Temporal y la Propiedad Dividida

La tendencia actual de la doctrina, es la de considerar que la perpetuidad no es ya, una característica esencial de la propiedad; como por ejemplo la propiedad intelectual e industrial, la propiedad sometida a condición resolutoria. Es admisible una propiedad perpetua, no siendo incompatible con la admisibilidad de una propiedad temporal, en la que podría incluirse a la multipropiedad.

La doctrina Italiana, ha intentado explicar la naturaleza jurídica de la multipropiedad en base a la idea de la propiedad temporal; sin embargo consideramos que no debe equipararse ambas figuras, ya que, la temporalidad a que hace referencia la multipropiedad, no se refiere a la duración del derecho en sí, sino a la periodicidad del ejercicio y disfrute del

(12) Munar Bernat, Pedro. op. cit. pags. 121-122

derecho, quedando otras facultades típicas de dominio, que podrán ejercitarse en cualquier momento, incluso durante el periodo de tiempo en que el disfrute material corresponde a otro multipropietario.

En resumen, no debemos confundir la periodicidad del ejercicio del derecho de multipropiedad, con la duración ilimitada del mismo, siendo inadmisibles configurarla como un supuesto de propiedad temporal.

De otro lado, la Propiedad Dividida, existe cuando los aprovechamientos de una misma cosa pertenecen a dos o más personas, pero no de una forma alícuota o proporcional, como el condominio, sino perteneciendo a una persona unos aprovechamientos y a otra otros distintos. Se trata de una situación prodiviso, diferente a la propiedad proindiviso de la copropiedad.

El planteamiento básico de la naturaleza jurídica de la multipropiedad, puede establecerse a partir de la idea de que se trata de un supuesto de concurrencia de varios derechos cualitativamente iguales sobre una misma cosa o entidad física. El criterio adoptado para solucionar ese conflicto de intereses no es el de la atribución de distintos aprovechamientos materiales a uno y otro titular, sino un criterio meramente temporal mediante la atribución de períodos de tiempo, para el disfrute de todos los aprovechamientos que el objeto material puede tener. (13)

2.5 PROPUESTA DOCTRINARIA DEL CONDOMINIO ESPECIAL

Una parte de la doctrina Argentina, encabezada por la Dra. María Isabel Di Filippo, establecen la aplicación de las normas del derecho positivo Argentino, referidas al condominio especial, a la figura de la Multipropiedad, con la peculiaridad de una previa reforma legislativa, con respecto al problema de la transitoriedad del pacto de indivisión, propio de la figura del condominio.

(13) Allendesalazar, Luis. op. cit. pag.93.

En virtud de lo expuesto, establecen como solución al problema, una reforma legislativa que consagre la previa afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido por acto público, se inscriba en el Registro correspondiente y en virtud de tal destino específico, se imponga la indivisión forzosa del condominio constituido bajo ese acto de afectación

En síntesis, la solución llegada por la doctrina moderna, respecto de la naturaleza jurídica de la Multipropiedad o Tiempo Compartido, es que debe configurarse como un condominio afectado a disfrute periódico o alternativo, con indivisión forzosa perpetua.

La doctrina Argentina se basa, en que dicha modalidad contractual ofrece la enajenación de un espacio en el tiempo, predelimitado para el uso y goce alternado y perpetuo de aquéllos, constituyendo un condominio con participación de uso y goce alternativo, con la salvedad de que correspondería una modificación de las normas que refieran a la acción de división ejercitable por los condóminos.

Asimismo, se pronuncian en contra de la corriente doctrinaria que propicia la creación de un nuevo derecho real, creado por ley, distinto a los ya tipificados en nuestro ordenamiento jurídico, puesto que afirman, que el condominio con las modificaciones legales que se sugieren, harían perfectamente adaptable a la nueva figura de la multipropiedad.

Referente a la inscripción en registro público de tales derechos, si el encuadre fuere el condominio, así será inscrito, sin tener en cuenta la distribución del uso que los comuneros hubieren hecho entre sí, pues el inconveniente principal destacado por ésta postura doctrinaria se encuentra en la registración de la denominada cuota-tiempo, la cual tal como se enuncia no tiene posibilidad de una apertura registral, sino sólo en cuanto al porcentual de espacio físico que la misma represente. (14)

La tesis propuesta por la Dra. Maria Isabel Di Filippo, excluye el término de Multipropiedad, propiciando la denominación de "condominio afectado a disfrute periódico y alternativo con indivisión forzosa perpetua",

(14) Di Filippo, Maria Isabel. Tiempo Compartido-un Condominio Especial. Abeledo- Perrot. Buenos Aires. 1987 pags. 150-151.

sin dejar de lado el término de Tiempo-Compartido para hacer referencia a todo el sistema de comercialización, que contiene diversas cuestiones independientes al derecho específicamente constituido en favor de los adquirentes.

La Dra. Di Filippo define la presente figura de la siguiente manera:

"...el derecho que se constituye se traduce en un condominio de uso y goce alternativo, esto es, con acuerdo de partición del disfrute entre los comuneros, de suerte que éstos ejercerán todas sus potestades de manera inmediata respecto de cada una de sus cuotas indivisas, medidas en espacio y tiempo y así especificadas en sus respectivos títulos, y de manera mediata, en las cosas muebles o inmuebles sometidas al sistema en cuestión y especialmente afectadas al mismo por acto público e inscripción registral. Esta última sólo en los casos en que las cosas muebles fueren registrables." (15)

De aceptarse éste encuadre legal dentro del ordenamiento civil Argentino, la doctrina establece una serie de ventajas, como el hecho de que se aplicaría a toda clase de cosas, ampliando su potencial económico y social, puesto que va más allá del simple descanso vacacional.

También se garantiza mayor libertad a los adquirentes para disponer de su derecho, sin el estricto sometimiento a reglas estrictas de administración de la cosa en común. Se ofrecen garantías en el uso exclusivo y se deja a salvo el principio de legalidad y seguridad jurídica que son necesarias en las transacciones realizadas a través de los contratos de adhesión, como es el de tiempo- compartido, reduciéndose enormemente el riesgo de la contratación masiva.

(15) Di Filippo Maria Isabel. Op. Cit. pags. 179-180.

Otra ventaja, para ésta parte de la doctrina , es que el promotor del sistema, una vez constituido el condominio y sentada las bases para su administración, quedaría desvinculado de toda relación jurídica dentro del sistema, asegurándose el buen resultado de su negocio y el límite de sus responsabilidades frente a los adquirentes y terceros. (16)

2.5.1 ANALISIS Y CRITICAS

Hay una semejanza con el condominio, desde que existe una pluralidad de sujetos que reunidos en torno a un mismo objeto, lo disfrutan de modo periódico e individual por periodos de tiempo anuales. El problema de equiparar el condominio a la Multipropiedad, es en la partición a la que tiene derecho los copropietarios en cualquier momento, el pacto de indivisión es de naturaleza transitorio, en cambio en la Multipropiedad la división del objeto por periodos de tiempo es un elemento esencial del sistema y no implica renuncia alguna, ya que el derecho no se extiende a más de un lapso al año.

En resumen, la Multipropiedad, se halla lejos de ser un supuesto del condominio, aún en el caso de regularlo bajo la indivisión forzosa perpetua, que tiene su sustento en la inservilidad de la cosa para el fin creado, siendo la esencia de la figura de la copropiedad, su naturaleza transitoria.

Consideramos, que el adecuar la Multipropiedad a la figura de la copropiedad, no es el camino más propicio, el cambiar la esencia de una estructura jurídica completa para adecuarla a nuestras necesidades, no sería lo más conveniente, de alguna forma se estaría desnaturalizando dicha figura, siendo un instituto jurídico, con raíces profundas, tan importante y trascendental en las relaciones humanas.

Si así pensáramos, entonces nada nos costaría asimilar la Multipropiedad como un usufructo especial, el cual sabemos se caracteriza

(16) Di Filippo, Maria Isabel. Op. Cit pag. 202.
por ser vitalicio, pero por razones de darle un encuadre legal a la figura analizada, propondríamos que se regule un usufructo perpetuo y transmisible

por acto inter vivos y mortis causa, o un hospedaje o derecho de habitación, que es un derecho real que nos permite usar un bien inmueble pero no podemos realizar sobre él ningún acto jurídico; acaso resolveríamos el problema de regular a la multipropiedad como supuesto de hospedaje especial, con la salvedad de incluir en su regulación la posibilidad de realizar cualquier acto jurídico entre vivos o mortis causa?

Consideramos, que cualquier forma adoptada, desnaturalizaría las figuras con las que se le intenta regular, puesto que debemos tener en cuenta que el fenómeno multipropietario nace como producto de la necesidad de contar con una segunda vivienda, donde poder disfrutar nuestras vacaciones, puesto que el estrés de la vida cotidiana, ha llevado a que el individuo goce de un descanso reparador, como un derecho que nos asiste a todos, más aún si está protegido por la mayoría de las constituciones del mundo.

En la tesis Argentina, no han tomado en cuenta, el derecho de retracto que tienen los comuneros, lo que va, como ya lo señaláramos, contra el interés socio- económico del sistema, puesto que la propiedad, está cobrando un sentido social y no individualista como en el derecho romano.

Otro inconveniente que observamos, es lo referente a la administración del complejo turístico, ya que tratándose de titulares en su mayoría extranjeros, la Junta General de Propietarios que es el órgano máximo y que agrupa a todos los adquirentes del sistema, no cumpliría a cabalidad sus funciones primordiales, puesto que es característico de la copropiedad que las decisiones de disposición del bien, sean adoptadas por unanimidad.

Como vemos, sería casi imposible acudir a cada reunión que se realice, máxime si sólo contamos con unos días disponibles al año, que la utilizamos para el descanso vacacional, aunque cabe la salvedad de nombrar en el lugar de ubicación del complejo turístico, a un representante legal; todo esto desde ya, acarrearía molestias entre los adquirentes, quienes lo único que buscan es el descanso, haciendo uso de su periodo de tiempo sobre el inmueble afectado, dejando en manos del Administrador lo relacionado a asuntos propios del complejo.

En lo referente al promotor, creemos que no es una ventaja someter el sistema bajo la modalidad de la copropiedad, en virtud de que vendiendo los porcentajes se desliga de responsabilidad y deja en manos de los adquirentes su futuro. Creo, más bien, y como se dá en la mayoría de complejos sometidos a éste régimen, que el promotor se convierte luego de vender todas las cuotas, en que divide cada unidad funcional del complejo turístico, en el Administrador.

El Administrador, es la figura principal que hace posible que el sistema se mantenga, desarrolle, y tenga éxito; lo cual llevará a que sea bien visto por otros consumidores deseosos de adquirir una propiedad en tiempo compartido, ya que el fracaso en el funcionamiento del sistema, traería una mala reputación, haciéndo que ésta gran iniciativa empresarial no sea difundida y con el tiempo desaparezca, lo que de ninguna manera convendrá a los intereses de los grandes capitalistas.

2.6 NUESTRA PROPUESTA

Después de un análisis exhaustivo de la presente figura, que es el tema central de la presente tesis, y habiéndo definido sus características y elementos, así como sus semejanzas y diferencias con otras instituciones jurídicas acogidas por nuestro ordenamiento jurídico nacional, podemos afirmar que la Multipropiedad se ha convertido en una figura que merece un trato diferente, siendo necesario una regulación propia, que recoja todo el sistema que engloba ésta actividad de importante iniciativa empresarial.

Nuestro derecho Peruano, siguiéndo los lineamientos del derecho Romano, concibe a la propiedad como el derecho de usar, disfrutar, disponer, y reivindicar el bien sobre el cual recae nuestros derechos, siendo por tanto el instituto de la propiedad, el elemento estratégico de nuestro código civil, alrededor del cual aparecen otras insituciones que se relacionan, pero que no llegan a tener la calidad de ser un derecho absoluto.

Como lo señala Borda, la propiedad romana, caranterizada por ser individualista, ha evolucionado, convirtiéndose en una institución social, por el

hecho de que más valor tiene el bienestar de todos, frente al bienestar de uno sólo.

Con ésta premisa y basados en la socialización de la propiedad es que nos atrevemos a considerar a la Multipropiedad, como un nuevo derecho real de propiedad, en donde el límite de mi derecho, como es tradicional, ya no será sólo el espacio, sino aparece otro elemento esencial y diferenciador, que es el tiempo.

El tiempo, pues, se convertirá en la medida de mi derecho de propiedad, siendo por tanto un factor innovador, que no está incurso en ninguna figura jurídica regulada por nuestro derecho positivo, haciéndolo necesario su encuadre jurídico, a pedido de la sociedad, porque nuestra misión no es restringirlo o estatizarlo, sino darle viabilidad para que se desarrolle plenamente, respetando siempre el derecho de los demás y la constitución misma.

Como ocurre, la realidad se adelanta al derecho, y es función de éste regular las relaciones jurídicas entre los hombres, pero valdría la pena hacerse la siguiente reflexión ¿ podemos encasillar dentro de una ley, la evolución de las relaciones humanas, que es tan dinámica y constantemente van cambiando o apareciendo nuevas situaciones de acuerdo a las necesidades, producto de las grandes transformaciones?

Consideramos que es muy difícil abarcar todo lo complejo que son las relaciones humanas, porque la realidad es más extensa que unas páginas escritas, pero no por ello, podemos dejar de dar, los lineamientos generales para que ambas partes contratantes no vean afectados sus derechos, o no se vean apabullados por la superioridad de la otra parte.

Estos derechos de multipropiedad, se adquieren a través de contratos de adhesión, por ser múltiples los consumidores que desean adquirir el sistema y disfrutar de sus beneficios; de ello se deriva nuestro interés de dotar a dicha figura de todas las garantías frente a la sociedad.

La forma más adecuada de darle seguridad jurídica al consumidor adquirente, es mediante la configuración de la Multipropiedad como un nuevo derecho real de propiedad, de tal manera que el que adquiera el sistema, tendrá la seguridad jurídica de que goza de un derecho absoluto y perpetuo, transmisible por acto inter vivos o mortis causa.

2.6.1 ELEMENTOS ESENCIALES PARA CONSIDERARLA COMO DERECHO DE NATURALEZA REAL

Enpezaremos por afirmar, que la Multipropiedad, posee los principales atributos contenidos en el derecho de propiedad, los cuales son el derecho de usar, el derecho de disfrutar y el derecho de disposición, conocidos en el derecho romano como el jus utendi, jus fruendi y el jus abutendi.

Vayamos a analizar cada uno de éstos atributos que convierten a la Multipropiedad en un verdadero derecho real:

2.6.1.1 Derecho de Uso

Mediante éste derecho, el multipropietario hace uso exclusivo del bien , durante el periodo de tiempo adquirido, pudiendo darle el uso que más le convenga a sus necesidades, pero respetando el reglamento interno para no perjudicar derechos de terceros.

Pongamos el ejemplo: si yo adquiero la semana del 1 al 7 de Julio de un bungalow en un complejo turístico, durante esos 7 días tengo garantizado el uso exclusivo de mi derecho, inclusive el administrador tiene como una de sus obligaciones principales, el permitir el uso por quien ostenta tal derecho en dicho período específico.

Hay un límite como en todo derecho, y es que mi derecho al uso del bien, no puede ir más allá del 7 de Julio, debiendo desocuparlo en la hora establecida en el Reglamento Interno, dejándolo en las mismas condiciones en que lo recibí, sin más deterioro que su uso normal.

Este derecho de uso, se aplica a todos los bienes muebles que contiene el apartamento y a los elementos de uso común, como las canchas deportivas, áreas verdes, etc, con los cuales existe un derecho de copropiedad.

2.6.1.2. Derecho de Disfrute

Mediante éste derecho, el multipropietario tiene la plena capacidad de explotar el inmueble, con una limitación espacio temporal. Es decir, cualquier acto de disposición deberá circunscribirse al objeto de mi derecho y no a un bien ajeno, como podría ser el inmueble en otra dimensión temporal.

Para ilustrar mejor el tema, pondremos como ejemplo que si adquiero una semana que va del 1 al 7 de Julio, y en el supuesto caso que no pueda hacer uso de ese derecho que ostento por motivos de índole personal, podré cederlo a un tercero mediante un contrato de arrendamiento, recibiendo a cambio una renta. Pero dicho periodo de arrendamiento deberá estar limitado al período de tiempo que tengo en propiedad.

Que sucedería si arriendo una semana que no me pertenece?, por ejemplo, la que va del 8 al 15 de Julio, estaré disponiendo de un bien que no me pertenece y por lo tanto tal acuerdo será nulo, por no tener la capacidad legal necesaria, a menos que los propietarios de dicho período, me hayan concedido un poder especial, cumpliendo los requisitos que la ley impone.

2.6.1.3. Derecho de Disposición

Mediante éste derecho, el adquirente podrá establecer limitaciones a su derecho, siempre respetando los lineamientos del sistema. En éste caso podrá arrendarlo, darlo en usufructo o en comodato, podrá gravarlo mediante la garantía hipotecaria, y el supuesto que debiera ejecutarse la hipoteca, lo que sale a remate, es el inmueble delimitado por el lapso de tiempo que conforma el derecho del multipropietario.

Es pues, una gran ventaja adquirir un derecho de multipropiedad porque si bien es cierto, cuando pensamos en salir de vacaciones, la primera idea que llega a nuestra mente es cómo sufragar tales gastos, los cuales son excesivos y no están al alcance de todos, como lo expusimos al inicio del presente trabajo de investigación; pero la diferencia recae, en que el multipropietario, no sólo pasará unas vacaciones en el lugar que haya elegido, sino que ese bien que adquirimos nos permitirá, inclusive, servirnos de crédito.

Por ello, pensamos que el derecho del multipropietario cuenta con todos los atributos, permitiendo que la propiedad cumpla una función social, al establecer que un bien, satisfaga los intereses de una multiplicidad de sujetos, basados en la doctrina moderna, siendo un derecho que permite la circulación del bien entre diversos sujetos por su transmisibilidad y porque al adquirir dicho derecho, estamos pensando que no es un gasto más, sino una verdadera inversión, que en cualquier momento, se encuentra disponible, para servirnos, de acuerdo a nuestras necesidades.

Por último, consideramos que por su naturaleza tan especial, deberá ser introducida como un nuevo derecho real, a través de la dación de una ley, en forma similar como sucedió, con la Propiedad Horizontal, en virtud, de poseer elementos y características amplias, que no sería apropiado encuadrarla dentro del libro de los derechos reales de nuestro Código Civil.

En todo caso, valdría la pena sugerir, su regulación en el Libro de los Derechos Reales del Código Civil, mediante artículos que contengan principios generales que la inspiren, pero acompañado de un Reglamento General, en donde se detallará específicamente todo lo referente a su constitución y funcionamiento, por ser un sistema que necesita de una normativa específica y detallada para la mejor aplicación y entendimiento por todos los miembros de nuestra sociedad que deseen vincularse al mismo.

2.7 Importancia de la Multipropiedad en el desarrollo turístico del Perú

En el Perú, como lo señalé al empezar el presente trabajo de investigación, la figura de la Multipropiedad o Tiempo-Compartido, es un fenómeno novedoso, que a pesar de desarrollarse satisfactoriamente, en Estados Unidos y Europa, desde los años 60, ingresa a nuestra realidad hace pocos años.

Nuestro país, como muy pocos, se caracteriza por encontrar en cada rincón de su territorio, con hermosos lugares turísticos , ya que contamos con diversidad de climas, costumbres, paisajes, comidas típicas de cada región, que hacen del Perú, un lugar atractivo de conocer por la comunidad interna e internacional, a quienes se les ofrece una diversidad de paquetes turísticos al escoger, recibéndolos con la cordialidad que nos caracteriza.

En la actualidad, el turismo viene generando importantes divisas al país, siendo el segundo producto que más ingresos nos dá a nivel nacional; por ese motivo y sabiendo que nuestro Perú espera recibir en los próximos años, gran cantidad de turistas, consideramos de gran trascendencia la aplicación del sistema multipropietario en las diferentes regiones del Perú.

Una regulación de la multipropiedad bajo el esquema de los derechos reales, permitiría, el desarrollo de ésta figura que promete ser beneficiosa, no sólo para los empresarios y promotores, sino sobre todo para los consumidores, quienes podrán tener acceso al uso, disfrute y disposición de un bien inmueble, delimitado a un período de tiempo al año, a perpetuidad.

Esto beneficiaría, en primer lugar, a nosotros mismos, ya que permitiría a los peruanos conocer su país, puesto que se debería empezar por el turismo interno, al estar más al alcance de la gran mayoría, permitiéndonos, por la ventaja del intercambio que es uno de los elementos esenciales de la multipropiedad, poder acceder a diversos lugares turísticos, sin necesidad de adquirir otro derecho de multipropiedad, en cada lugar que queramos pasar nuestras vacaciones, pues bastaría con la adquisición de un sólo derecho de multipropiedad.

Si bien es cierto, que contamos con un decreto supremo, el cual regula al Tiempo-Compartido como un supuesto de condominio, creemos que fué dado con carácter de urgencia, para estar a un mismo nivel con otros países del orbe en materia de turismo; sin embargo, no tomaron en cuenta la verdadera naturaleza jurídica de la figura que es tema de la presente tesis

Es sin duda, ésta ley, la solución a la propuesta doctrinaria Argentina, al regularla como un condominio especial, con obligación de los copropietarios de no pedir la partición del bien por 30 años renovables.

Consideramos, que ésta ley no abarca todo el campo multipropietario, dejando muchos vacíos, que requieren de un encuadre legal, el cual se puede cubrir, mediante una detallada y específica regulación, a efectos de garantizar los derechos adquiridos y que sea un sistema que atraiga la inversión no sólo de nacionales, sino de empresas extranjeras.

Concluimos, que el sistema multipropietario, por su estrecha relación con el descanso vacacional, incidiría en forma muy ventajosa en el desarrollo turístico del Perú, teniendo la ventaja de contar con una infinidad de parajes

turísticos en cada ciudad, lo que influirá en el éxito de la propuesta del gobierno actual de hacer del turismo una fuente principal de ingresos, incidiendo directa o indirectamente en la generación de fuentes de trabajo y en el desarrollo general de nuestro país.

CAPITULO III

OBJETO Y SUJETOS DEL DERECHO DE MULTIPROPIEDAD

3.1 Adquisición del Derecho de Multipropiedad

La forma de adquirir los derechos, descritos en los capítulos precedentes, es mediante un Contrato atípico, que puede adoptar diversas modalidades, ello en virtud, de no contar con una regulación específica en la mayoría de los países del mundo, las cuales pasaremos a desarrollar en el presente capítulo.

Cabe señalar, que por tratarse de adquisiciones realizadas por un gran número de personas, se efectúan mediante un contrato previamente redactado en su integridad por la entidad promotora de la operación, es decir tienen la característica de ser contratos de adhesión, los cuales deberán ser aceptados en su totalidad por los consumidores, sin tener posibilidad alguna de discutir o modificar las cláusulas que considere abusivas.

Esta modalidad de contratación, tiene su fundamento en el hecho de ser grandes empresas comercializadoras, que venden los derechos de Multipropiedad en masa, imponiendo sus condiciones a los adquirentes.

Dicho contrato, deberá contar con principios generales para equilibrar la intervención de ambas partes, como la exigencia de sencillez y claridad en la redacción del documento y la buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones; debiendo considerarse nulas aquellas cláusulas abusivas que perjudican al adquirente, que expresen el aumento de precio por servicios que no correspondan a servicios adicionales, que establezcan limitaciones absolutas de responsabilidad del promotor, que contenga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del multipropietario, la imposición de renunciaciones a los multipropietarios a derechos reconocidos por la ley de protección al consumidor, entre otras.

En tal situación, las cláusulas que perjudiquen a los consumidores Multipropietarios se tendrán como no puestas, nulas, y en caso de existir alguna duda respecto de la interpretación del contrato, siempre será en perjuicio del promotor que las redactó, y por tanto en beneficio del adquirente.

Otras formas de adquirir el derecho de Multipropiedad, lo constituye la transmisión hereditaria, por ser un derecho transmitible mortis causa, como ya lo desarrolláramos anteriormente, y mediante contrato intervivos como la cesión de uso, la compra-venta, la donación, etc.

En cualquiera de las situaciones señaladas, los nuevos titulares deberán respetar el reglamento y todas las condiciones aceptadas por el causante al suscribir el Contrato de Multipropiedad y principalmente las leyes existentes en aquellos países que cuentan con una regulación específica sobre la materia.

3.1.1 Periodo de Reflexión a favor del Adquirente

En aquellos lugares en que se desarrolla con gran éxito el fenómeno multipropietario, se han producido un gran número de denuncias con relación a publicidad engañosa y fraudulenta, ofreciéndose como propiedad, derechos que poco o nada tienen que ver con el otorgamiento de un derecho de dominio, como por ejemplo la adoptada por una sociedad anónima, donde los adquirentes sólo ostentan un derecho personal, al tener una acción que le da derecho a usar y disfrutar de un inmueble durante un período concreto al año siendo la propietaria de dicho inmueble, la sociedad creada.

Como lo señala el Dr. Pedro Munar:

"...la publicidad fraudulenta o engañosa es aquella que lleva a que un multipropietario adquiera, engañado, un tiempo de uso; evidentemente ese engaño ha sido pergeñado por el promotor con el fin de inducir al error, y con ello obtener la venta que desea realizar: ...nos podemos considerar incursos en el marco de los vicios del negocio que afectan a la formación de la voluntad negocial y, dentro de ellos, en el dolo." (17)

Generalmente, éstas operaciones se promocionan en los lugares de ubicación de los complejos y aprovechando que el turista se halla descansando y despreocupado, lo llevan a suscribir contratos que lo obligan a pagar grandes cantidades para la adquisición del tiempo de uso, causando el arrepentimiento de muchos de ellos, al reflexionar con más tranquilidad la situación al que lo introdujeron sin darse cuenta.

No siempre calificaremos al vendedor de doloso o fraudulento, porque puede ocurrir que diga la verdad, pero debido a la presión psicológica que

pesa el futuro comprador, estando en un período de relax, éste tiende a aceptar todo lo que se le diga. De allí, que se hace necesario brindar al nuevo adquirente un período de reflexión que le permita, bien seguir con lo acordado o resolver, unilateralmente el contrato, con la correspondiente devolución de la cantidad entregada al vendedor y del título en que consta la venta, por parte del comprador.

En base a ello, muchas legislaciones que regulan el sistema establecen el derecho del consumidor, luego de celebrado el contrato, a desistirse de la adquisición realizada con sólo comunicarlo al empresario, sin señalar ningún fundamento, en el domicilio que al efecto ha de constar en el contrato, siempre que lo haga dentro de los diez días siguientes a la celebración. Mientras no hayan transcurrido los diez días, el empresario no puede exigir el pago de ninguna cantidad, y si el consumidor hubiese anticipado alguna cantidad, tendrá derecho a que se le devuelva duplicada

3.1.2 Irregularidades en los contratos de multipropiedad

(17) Munar Bernat, Pedro. Op. Cit pag. 247

Siendo un sistema que ha generado gran aceptación en el mundo entero, tomando en cuenta que existen más de 3,7 millones de familias de 181 países distintos que poseen alguna modalidad del sistema de multipropiedad, era lógico suponer que ha traído ciertas irregularidades por parte de algunas empresas inmobiliarias que sólo buscan satisfacer sus intereses en menoscabo de los consumidores que se convierten en la parte débil del contrato suscrito.

Los problemas más frecuentes que se dan en el sistema de multipropiedad, derivan de la práctica de venta que se sigue en este tipo de producto ofrecido a los consumidores, con técnicas de venta agresivas, que colocan con frecuencia al adquirente o consumidor en una posición de inferioridad en la fase precontractual (generación del contrato); la demanda viene inducida muy habitualmente por el empleo de técnicas publicitarias y de marketing, cada vez más sofisticadas y tecnificadas, de tal manera que se induce al consumidor a la aceptación del producto ofrecido, afectando a su voluntad ya desde el mismo momento en el que toma la decisión de adquirir,

lo cual ha acabado afectando al proceso normativo del contrato (oferta, aceptación, negociación previa), de tal manera que se desnaturaliza esta fase precontractual al no dar casi la posibilidad al adquirente de deliberar y reflexionar sobre las ventajas e inconvenientes del contrato. Por otro lado, la función informativa de la publicidad también desaparece al predominar más la función disuasoria, que se dirige a determinar la voluntad del consumidor cumpliendo una función de persuasión encaminada a ejercer una resuelta influencia psicológica sobre los destinatarios de los mensajes

Citaremos algunas irregularidades que se producen con cierta frecuencia, dando lugar a la nulidad y anulabilidad de los contratos en los diversos países en donde acogen el sistema:

1. Falta de información: los promotores del sistema tienen la obligación de editar un folleto que contenga la información esencial para que el consumidor interesado pueda conocer las características concretas del régimen al que pertenece el derecho que se le ofrece (situación del inmueble, descripción del alojamiento, de su mobiliario, de los servicios con que cuenta, etc.)
2. Ventas de semanas inútiles para los compradores: venden semanas de febrero para quien tiene que disfrutar forzosamente sus vacaciones en julio o agosto.
3. Se cobran anticipos del precio en el plazo de 10 días desde la firma del contrato (prohibido por muchas legislaciones).
4. Se hace firmar letras de cambio en blanco.
5. Se prometen devolución del precio mediante documentos no válidos y de largo plazo.
6. Se hace creer al comprador que recomprarán la o las semanas, si no les satisface lo comprado. Lo que hacen en realidad firmar un documento en que se comprometen sólo a gestionar la reventa.
7. Se imponen condiciones para resolver el contrato de imposible cumplimiento (plazos pequeños, etc.).

Una vez constituido el sistema también se presentan los siguientes problemas más frecuentes:

1. Subidas excesivas de las cuotas de mantenimiento
2. Comunicaciones en distinto idioma al del consumidor.
3. Ausencia de juntas generales o en condiciones pésimas.
4. Utilización del complejo para fines ajenos al Aprovechamiento por Turno
5. Ausencia de rendición de cuentas.
6. Falta de intercambio en algunos complejos.
7. No adaptación de los Complejos a la nueva Ley que regula el sistema.
8. Mala o deficiente atención al consumidor.

3.2 Modalidades que adopta el Sistema

Como ya lo dijimos a falta de regulación legal, serán los acuerdos entre las partes que intervienen en la operación los que determinarán las modalidades concretas de la misma, entre las más usuales tenemos:

3.2.1. La Inmobiliaria

A través de la cual, el promotor de la operación, procede a la venta de cuotas indivisas de un inmueble en términos de porcentajes, estableciendo un reglamento interno que regula el uso y disfrute del inmueble entre los diferentes adquirentes. Se eleva a escritura pública y se inscribe en los Registros Públicos.

3.2.2. La Societaria

En virtud de la cual, la promotora constituye una sociedad, que es la propietaria del inmueble; su capital está dividido en un número de acciones que coincide con los períodos de tiempo anuales que van a determinar el uso y disfrute del bien por los diferentes adquirentes.

3.2.3. La Hotelera

Es otra de las formas utilizadas, para el uso y disfrute del inmueble por diferentes personas por un periodo máximo de 99 años, pero se reserva el promotor de la operación y propietario del bien, el derecho a que transcurrido

éste periodo el bien vuelva a su patrimonio. El título que acredita éste derecho suele denominarse "Certificado de vacaciones", debiendo el titular respetar las normas contenidas en el contrato o documentos de referencia establecidos en él.

3.2.4. Sistema de Club

A través del cual, el promotor constituye una o varias sociedades que van a ser propietarias de los inmuebles. Las acciones de la sociedad se depositan en un Trustee, bajo depósito fiduciario, cuya misión es garantizar y velar por los derechos de ocupación de los adquirentes de los mismos.

A la vez el promotor, promueve la creación de un club, procediéndose a la emisión de unos títulos de miembros del club, al que pertenecen las sociedades propietarias de los inmuebles y los adquirentes de los derechos de uso.

3.2.5. Time-Sharing Twist o Lease-Back

Consiste en la venta de un inmueble, comprometiéndose el adquirente a entregarlo al promotor para que éste lo explote en régimen de Time-Sharing durante un determinado período de tiempo. Este compromiso supone al adquirente, una reducción en el precio de adquisición. Transcurrido el período de tiempo para el cual se acordó el régimen de time-sharing, el inmueble pasa en régimen de propiedad exclusiva al adquirente.

3.3 OBJETO DEL DERECHO

El derecho a todo se halla circunscrito a un lapso predeterminado. Si los multipropietarios no invierten más no es sólo por carecer, de recursos económicos sino porque simple y llanamente no requieren de más tiempo, entonces, el hecho de disfrutar el bien una vez al año no es visto por los titulares como una limitación a su derecho, ya que el mismo se extiende proporcionalmente a su inversión.

El objeto, es el inmueble delimitado espacial y temporalmente, en consecuencia es lógico que los linderos de dicho objeto estén contituídos por el área del espacio más la altura y por el término inicial y formal del tiempo que corresponde a ese espacio.

La naturaleza del objeto no es cíclica porque el tiempo transcurre indefinidamente y no regresa jamás; la dimensión espacial es permanente pero la dimensión temporal es periódica por naturaleza.

No es una propiedad circulante o rotativa, porque, la propiedad sobre el objeto del derecho, con sus respectivos linderos espaciales y con linderos temporales, siempre será ejercida por el mismo titular indefinidamente e inclusive transmitida a sus descendientes mortiscausa, como lo explicaremos en el capítulo primero.

El objeto del derecho, incluye los elementos accesorios como los bienes muebles ubicados al interior de cada unidad, como la cocina, refrigerador, juego de comedor, de sala, de dormitorio, utensilios de cocina, vajilla, electrodomésticos y en general todo aquello indispensable para el hogar. También se incluye como objeto del derecho los servicios de mucama, luz, agua y mantenimiento de cada departamento con el fin de que estén aptos para su uso.

Cabe señalar que existe un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes, accesorio al derecho de Multipropiedad que se tiene sobre el inmueble , y vendrían a ser pasadizos, escaleras, áreas verdes, lozas deportivas, piscinas, gimnasios, terrazas, y todos aquellos bienes de uso en comunidad, para el mejor descanso y relax de los adquirentes del sistema.

No obstante, existir una copropiedad sobre los bienes de uso común, ningún multipropietario podrá pedir la partición, en virtud de hallarse sometido a un régimen especial producto del fenómeno multipropietario, que es diferente a la institución jurídica de la copropiedad.

Es importante aclarar, como lo señala el Dr. Munar Bernat, que la acción de división no procederá para hacer cesar la multipropiedad; lo que significa que cualquier titular de un tiempo de uso en una vivienda sujeta al régimen de Multipropiedad que desee salir de esa situación, puede enajenar

su participación, pero no pedir la división del régimen con el fin de terminar con la situación comunitaria (18)

3.4 SUJETOS DEL DERECHO

Son todas aquellas personas naturales o jurídicas que intervienen en la formación del sistema de Multipropiedad, haciendo posible su vigencia y su éxito; nos referimos en primer lugar al Promotor, los titulares y al Administrador.

(18) Munar Bernat, Pedro. op. cit. Pag. 177

3.4.1 Los titulares

Necesariamente son varios, ejerciendo un derecho sobre su respectivo objeto totalmente distinto al de los demás. La pluralidad incide fundamentalmente en la formación del sistema y permite su funcionamiento, constituyéndose además en elemento principal para la configuración del sistema de Multipropiedad. Sin embargo constituido el derecho, éste es ejercido únicamente por cada titular sobre su correspondiente inmueble delimitado, espacial y temporalmente.

Los titulares son aquellas personas naturales o jurídicas que adquieren el derecho de multipropiedad con el objeto de poder usar y disfrutar, durante un periodo al año, que generalmente coincide con el descanso vacacional, de un inmueble situado en un complejo turístico, a perpetuidad. Pudiendo inclusive, cederlo a terceros, cuando no pueda ejercer su derecho, en virtud, de constituir un derecho real de propiedad.

Se podría decir, que los titulares adquieren éste derecho, basados en la idea que están comprando las vacaciones de por vida, y que más que un gasto, constituye una inversión, puesto que en cualquier momento podrá disponer de mi derecho de multipropiedad, como cualquier otro bien inmobiliario.

3.4.1.1 Obligaciones inherentes a cada multipropietario

1. Uso diligente del bien

Se refiere al cuidado natural sin más deterioro que el producido por el simple uso ordinario. El inmueble no puede ser usado para fines que atentan contra la moral y las buenas costumbres, ni podrá ser modificada la estructura del mismo. En cuanto a las mejoras sólo podrá practicar las necesarias.

2- No modificar el destino del bien

Su uso es turístico y vacacional; no hay inconveniente en que el multipropietario haga lo que crea conveniente con su inmueble durante el periodo de tiempo de uso. Puede hacer lo que quiera durante su periodo de uso, siempre que lo deje en las mismas condiciones en que recibió el inmueble.

3- Aporte dinerario destinado al mantenimiento del bien y al pago de los servicios accesorios

Es efectuado anualmente por cada Multipropietario para que el inmueble esté apto para el uso y con el fin de contar con todos los servicios necesarios para un buen descanso vacacional; además sirve para el mantenimiento de áreas comunes sobre los cuales recae un derecho de copropiedad.

De otro lado, tiene la obligación de pagar una cuota anual a la compañía de Intercambio, a efectos de poder hacer uso de un inmueble en otro lugar del mundo, mediante las llamadas "bolsas de Intercambio". Este pago se hace al administrador del complejo turístico, quien se encargará de hacerlo llegar a la Sociedad de Intercambio, a la cual se afilió el complejo.

4- Hacer abandono del inmueble una vez culminado el respectivo modulo temporal

El Multipropietario, hace abandono del inmueble y no del objeto de su derecho porque éste siempre existirá periódicamente. El titular no restituye el inmueble a nadie, su obligación no es de devolverle a alguien el inmueble sino simplemente de no introducirse en un bien que no le pertenece.

3.4.1.2 Alternativas al Incumplimiento

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de los multipropietarios, traerá como consecuencia una serie de sanciones que se deberán contemplar en el Reglamento Interno. Por ejemplo, causar daño al inmueble, acá el infractor sería pasible de una acción de indemnización por daños y perjuicios, salvo art 1329 de CC. Será responsable frente al administrador, aunque tales hechos hubiesen ocurrido, por quien estuvo ocupando el inmueble.

Dentro de los principales incumplimiento tenemos:

-Incumplimiento en su cuota de mantenimiento y servicios.- ésto afecta a todos, por lo tanto, deberá pagar la deuda aunque no desee ocupar el inmueble. Se podrá iniciar un proceso de ejecución para efectuar los cobros de los montos impagos, siendo otra alternativa lo previsto en el reglamento en caso de acontecer éstos hechos.

- Otro incumplimiento de las obligaciones del Multipropietario es el no abandonar el inmueble al vencimiento del mismo, estará incurriendo en una usurpación y el Multipropietario perjudicado puede acudir a la fuerza pública para desalojar al infractor. De ninguna manera podríamos pensar en iniciar un proceso de desalojo, ya que, traería como consecuencia un proceso largo de resolver y la Multipropiedad significa un uso concreto al año, debiendo el reglamento contener medidas inmediatas para desalojar al infractor.

3.4.1.3 Derechos de los Multipropietarios

El principal y fundamental derecho es el de hacer uso exclusivo del inmueble durante un periodo concreto al año, así como disfrutarlo y disponer del objeto de su propiedad.

Nos centraremos en dos facultades importantes que otorga el derecho de propiedad al multipropietario y son : la posibilidad de transmitir su titularidad y la posibilidad de establecer sobre el objeto de su derecho de multipropiedad, derechos limitados de goce.

a) Facultad de disposición del multipropietario

Cada propietario puede disponer libremente de su propiedad, sin más límites que los establecidos en las leyes o las expresamente aceptadas por el propietario en el respectivo contrato de adquisición.

Ello significa, que podrá disponer de su derecho, mediante acto inter vivos como mortis causa; podrá llevar a cabo ésta disposición tanto mediante un negocio oneroso como gratuito: podrá vender, permutar, donar, enajenar su derecho a un tercero; también podrá realizar actos, que supongan un gravámen sobre su derecho, ya que es susceptible de ser dado en garantía hipotecaria por alguna deuda del titular.

El acreedor hipotecario podrá adquirir en subasta el bien hipotecado, que al estar sujeto al régimen multipropietario, podrá usarlo y aprovecharlo en forma independiente, o en todo caso, ser adquirido por un tercero, quien pagará el valor correspondiente, recuperando el acreedor, el crédito ofrecido.

Cada tiempo de uso, estará debidamente individualizado por la respectiva inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble, contará con un folio independiente a fin de poder inscribir todo hecho trascendental que afecte a dicho bien, como una transferencia, una hipoteca, etc.

Pueden existir límites a la facultad de disposición, en el caso de preverse en el respectivo estatuto o en el Reglamento Interno, la adquisición preferente de los demás multipropietarios, lo que podría traer como consecuencia que queden los tiempos de usos en pocos titulares, eliminándose el sentido económico y la utilidad social de la Multipropiedad.

b) Requisitos formales del acto de disposición

De acuerdo al principio general de libertad de forma, pueden las partes decidir libremente, llevar a cabo la transmisión, en documento privado; sin embargo para que dicha transmisión tenga efectos erga omnes, para evitar cualquier eventualidad y no encontrarse desamparado, es que se hace necesario que la transmisión sea elevada a escritura pública e inscrita en los Registros Públicos.

Una vez realizada la escritura notarial, es necesario la comunicación escrita al Administrador con una copia del título constitutivo, con el motivo de que el administrador sepa a cabalidad a quién corresponde el uso del piso durante el tiempo de uso asignado, puesto que su obligación es dar y mantener en su posición inmediata a los titulares de los tiempos de uso y por tanto impedir la ocupación de la vivienda, a quienes no tengan derecho al tiempo de que se trate.

Una forma de disponer de nuestro derecho de multipropietario, es mediante la cesión del uso y disfrute, contrato de arrendamiento, a través del cual cedo mi derecho a usar y disfrutar del periodo que me toca a una tercera persona, por un año o más. En esta situación el arrendatario deberá respetar el Reglamento Interno y demás normas relacionadas a la multipropiedad, siendo responsable en forma solidaria con el arrendador ante futuros incumplimientos de sus obligaciones.

Ello se da, con el fin, de que el sistema no se deteriore y se mantenga funcionando optimamente, pudiendo el arrendador Multipropietario repetir contra el Arrendatario en caso de no poder cumplir personalmente frente al Administrador.

3.4.2.El Promotor

Es por lo general una empresa que se dedica a la construcción de complejos inmobiliarios para que sea independizado cada unidad inmobiliaria y dividida por espacios-tiempo. Es el encargado de llevar a cabo la preafectación del inmueble en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, indicando su introducción al Sistema de la Multipropiedad.

Generalmente, son grandes empresas inmobiliarias, las que han visto con sumo agrado el fenómeno multipropietario, ya que les permite vender un inmueble dividido en periodos concretos al año, a una multitud de consumidores, a un precio accesible a las mayorías; obteniendo una mayor rentabilidad; lo que no ocurre, al venderlo como una sólo unidad independiente a un sólo consumidor. Es importante señalar que el Promotor deberá dejar libre un mínimo de dos semanas, a efectos de realizar las reparaciones y mantenimiento de cada una de las unidades independizadas.

Es el Promotor , en forma unilateral, el que somete el complejo turístico al sistema de la Multipropiedad, mediante elevación a escritura pública , la que deberá contener , la descripción del bien inmueble, la finalidad del mismo, los módulos o apartamentos en que se divide el complejo turístico, los periodos de tiempo de uso, al año en que se dividen cada unidad, las áreas de uso común, derechos y obligaciones de los multipropietarios, la existencia de un Reglamento Interno, el nombramiento de un administrador, entre otros aspectos.

Una vez, vendido todos los tiempos de uso inscritos, el promotor opta por retirarse y dejar en manos de un tercero, generalmente una sociedad con experiencia hotelera, la Administración del complejo, o puede ser que decida tomar la administración, constituyendo en cierta forma, una ventaja adicional a su situación de propietario.

3.4.3 El Administrador

Es el encargado de hacer cumplir el Reglamento de la Multipropiedad por cada uno de sus titulares. Pueden ser : los mismos Multipropietarios, una empresa hotelera, siendo lo más usado en la actualidad por la experiencia en la administración de grandes complejos turísticos; y el mismo promotor puede convertirse en administrador.

Podríamos decir con certeza, que sobre el administrador pesa la gran responsabilidad de la vigencia y del éxito del sistema, constituyéndose en una figura esencial y necesaria para el sistema de la Multipropiedad.

Su función principal, como ya lo dijera, es hacer cumplir el Reglamento Interno, el cual contiene los lineamientos generales y específicos, que hacen posible el uso y disfrute por cada uno de los multipropietarios en sus respectivos periodos al año. Se podría decir, a ciencia cierta, que sin un Administrador, el sistema multipropietario no podría darse, no podría existir, por ser eje central que permitirá el ejercicio puntual de cada derecho de multipropiedad por parte de sus titulares respectivos.

3.5 REGLAMENTO INTERNO DE LA MULTIPROPIEDAD

Es necesaria su suscripción al adquirir el derecho y estará conformado por el rol de divisiones temporales del inmueble, especificando los módulos correspondientes y su extensión temporal, las áreas comunes, las obligaciones y derechos de los multipropietarios, las sanciones a aplicar en caso de incumplimientos, y demás aspectos de acuerdo a los intereses o características de cada unidad inmobiliaria.

El Reglamento Interno es el documento esencial para el mejor funcionamiento del sistema de multipropiedad, el cual es aceptado sin admitir excepción alguna, por cada uno de los adquirentes al mismo momento de adquirir el derecho de multipropiedad.

Se podría decir que es la principal herramienta con que cuenta el Administrador para llevar con éxito su gestión, teniendo éste que hacerlo cumplir en su totalidad y aplicar las sanciones comprendidas en el mismo, a efectos de que el sistema se desarrolle en armonía con el interés general.

Este Reglamento, es elaborado por la entidad promotora, quien por la experiencia recogida, cuentan con un modelo general, aplicable a cualquier complejo turístico, ubicado en cualquier lugar del mundo; debiendo contener, en forma particular, los siguientes lineamientos:

- Indicación precisa de los derechos y obligaciones de los Multipropietarios
- Sanciones aplicables a los multipropietarios que incumplan con sus obligaciones.

- El número de divisiones de cada módulo o unidad del complejo turístico, con la respectiva descripción de los ambientes con que cuenta, y los bienes muebles accesorios al mismo.
- La hora de entrada y salida de cada adquirente, a efectos de no perturbar el derecho de terceros.
- El inventario que debe hacerse a cada multipropietario al entrar y salir del uso del bien.
- La designación de órganos de gestión, como el administrador, el Consorcio de Multipropietarios y el Consejo de Multipropietarios.
- Las principales funciones del órgano administrador, así como sanciones en caso de incumplimientos.
- Funciones de los órganos de gestión
- Nombramiento de un representante de cada multipropietario con domicilio en el lugar de ubicación del complejo turístico, a efectos de que lo represente en las Juntas a realizarse.
- Procedimiento en caso de liquidación del sistema.
- Adopción de un seguro contra cualquier eventualidad, propios de todo inmueble turístico.
- La cuota anual, por concepto de mantenimiento, a fin de mantener en óptimo estado el inmueble afectado.
- Adopción de medidas extraordinarias ante actitudes negativas de los multipropietarios.
- Descripción de las áreas comunes y el derecho que ostentan cada titular multipropietario.
- Los periodos dedicados a la reparación y mantenimiento de cada uno de los apartamentos, con el fin de servir al uso estipulado.
- La adquisición de todo el mobiliario necesario incluido en cada unidad.
- La relación de trabajadores necesarios para el buen funcionamiento del sistema, así como los implementos propios.
- Requisitos esenciales que deben contener los contratos de disposición de los derechos de multipropiedad.

Todos aquellos lineamientos que permitan y hagan posible el ejercicio eficaz de cada uno de los derechos de multipropiedad y permitan un sistema sólido y próspero.

3.6 EMPRESAS DE INTERCAMBIO

Como lo señaláramos en capítulos precedentes, el fenómeno multipropietario aparece por los años 60, mientras que las sociedades de intercambio no surgen sino hasta los años 70, época en que se introduce el Time-sharing en los Estado Unidos, siendo en éste país donde nace la gran idea de poder intercambiar los títulos adquiridos en diferentes complejos turísticos.

Podemos afirmar, sin lugar a dudas, que el éxito de la industria del Time-Sharing se debe en gran parte a éstas sociedades que se dedican al intercambio de los títulos que contienen los derechos de Multipropiedad.

A nivel internacional existen dos grandes prestatarias del intercambio, la Interval International y la Resort Condominiums International (RCI); ambas cuentan con filiales en todos los continentes teniendo sus sedes principales en Estados Unidos .

La Resort Condominiums International (RCI), a través de su representante Srta. Elise Werner, encargada del departamento de relaciones públicas nos hizo llegar una comunicación, absolviendo alguna de nuestras inquietudes, comunicándonos que el RCI es una compañía de intercambio vacacional que brinda a titulares de los complejos turísticos afiliados, la oportunidad de intercambiar las semanas de vacaciones con otros miembros.

Establece claramente que no existe ningún joint venture o asociación en la venta del tiempo compartido vacacional, entre dicha empresa y sus resorts afiliados, existiendo sólo una prestación de servicios, además del intercambio que es el principal, como asesoramiento en las técnicas de ventas, estudios de mercados, servicios de entidades financieras, de seguros, de agencias de viajes que ofrecen tarifas preferenciales para el desplazamiento de los miembros de un lugar a otro, entre otros servicios adicionales.

Solamente pueden afiliarse a éstas empresas de intercambio, aquellas entidades sometidas al régimen multipropietario o Time-sharing, que cuenten con las exigencias mínimas al momento de la afiliación y se mantengan durante el tiempo de vida del sistema, realizando para tal fin, inspecciones periódicas ya que de no cumplir con las condiciones mínimas, el complejo sería excluído como afiliado a dichas sociedades. Estas empresas no permiten el acceso de aquellos compradores individuales de inmuebles en lugares turísticos.

3.6.1 Funcionamiento

Una vez cumplido los requisitos mínimos requeridos por las sociedades de intercambio, los complejos turísticos afectados al sistema de Multipropiedad, son categorizados al igual que los hoteles, teniendo en cuenta su ubicación, las áreas verdes y de recreación, los servicios que ofrece, la demanda de derechos de multipropiedad, entre otros aspectos.

Una vez categorizado cada resort afiliado, se le asigna un color que nos indica las características esenciales con que cuenta dicho complejo, por ejemplo al color Rojo, pertenecen aquellos complejos que tienen gran demanda turística y ofrece apartamentos y servicios de primera calidad al igual que un hotel de cinco estrellas; aquellos de color Verde, significa que tienen un nivel intermedio y otros asignados con el color Amarillo representan los de menor demanda turística y nivel bajo.

En base a lo dicho, un Multipropietario de un complejo signado con el color rojo podrá acceder a intercambiar su período vacacional con un miembro de otro complejo turístico signado con el color rojo, verde o amarillo, pero no a la inversa, es decir un Multipropietario de un complejo signado con el color amarillo, no podrá acceder a un complejo color verde o rojo.

La regla general es que sólo tendré acceso a intercambiar mi derecho en otro complejo que tenga la misma categoría que el mío o inferior, pero nunca superior al previamente establecido por las compañías de intercambio.

Algunos autores, asemejan las funciones de las empresas de intercambio a una cuenta corriente bancaria, por estar basado en un sistema de depósitos y retiros. El depósito está consituído por el espacio de tiempo del cual la persona es titular en un complejo determinado, mientras que el retiro consiste en igual tiempo en otro complejo situado en cualquier otra parte. Se ha registrado la palabra spacebank, que significa banco de espacios de tiempo, cuyo funcionamiento se halla computarizado. Para acceder a él, es necesario, no utilizar la semana adjudicada en el complejo adquirido, ello debido a que, a partir del depósito, el mismo es incorporado a la computadora, y desde entonces tal tiempo podrá ser adjudicado a otro solicitante. De hecho que es necesario para indicar el lugar de intercambio requerido una anticipación que no podrá ser inferior a tres meses, dependiendo de la demanda turística existente en el lugar elegido. (19)

(19) Highton, Alvares y Lambois. "Nuevas formas de dominio" Ad-Hoc SRL. Buenos. Aires, 1987. pag.213.

CAPITULO IV

LA MULTIPROPIEDAD EN EL DERECHO COMPARADO

Hemos señalado en el marco metodológico que la presente investigación es también comparativa porque se pretende acudir al derecho comparado para verificar como ha sido regulada en otros ordenamientos jurídicos y de esta manera incorporar una regulación acorde a nuestra realidad nacional. Consideramos que el derecho comparado como disciplina jurídica es una herramienta indispensable para la cultura jurídica permitiendonos aplicar la comparación jurídica entre los diversos sistemas jurídicos que han regulado la figura de la Multipropiedad.

Por ello, habiendo encontrado diversos sistemas jurídicos que regulan la presente figura, se hace imperioso analizarla, compararla y extraer un análisis objetivo que nos permita tener una regulación apropiada a nuestra realidad nacional, pero con el cuidado de no quedar fuera del mercado internacional puesto que los empresarios e inversionistas del sistema lo que buscan son leyes abiertas y uniformes que les permita incentivar la actividad comercial, de tal forma, que tanto usuarios como inversionistas se sientan confortados y con la mayor seguridad jurídica.

La Multipropiedad, como ya lo señaláramos en los capítulos precedentes, es un interesante y novedoso sistema de adquirir inmuebles para el descanso vacacional; aparece por los años 60, gracias a la audacia empresarial y al ingenio de los grandes capitalistas quienes al ver que no obtenían las ganancias esperadas al invertir en grandes hoteles puesto que su alto costo impedía una gran demanda como esperaban, aparece ésta nueva institución permitiéndolo el acceso de la gran mayoría y siendo así mismo rentable para los inversionistas.

Vayamos a analizar como esta figura viene siendo regulada en diversos países y el éxito que han tenido en ellos al representar un gran porcentaje de inversión con un ventajoso resultado de utilidades, siendo cada vez mayor el número de inversionistas, la existencia de gran número de

complejos turísticos sometidos al sistema de Multipropiedad así como el aumento del número de adquirentes que ven con agrado ésta nueva forma de adquirir propiedad puesto que el dinero utilizado no significa un gasto sino una inversión. Hasta el momento existen más de 3,7 millones de familias de 181 países distintos que poseen alguna modalidad de time sharing. En España son más de 480.000 las familias que aprovechan estos servicios.

De manera general, empezaremos haciendo una clasificación de Sistemas Jurídicos que han regulado la Multipropiedad, dentro de los cuales se encuentran Estados Unidos con la "Uniform Real State Time-Share Act", La República Federal de Méjico, Portugal con un Decreto Ley 355-81, Bermuda con "The Time-Sharing Act", Francia con la Ley 1986-18, Grecia con la Ley 1652-86, la Unìon Europea con la directiva 42/1998, España con la ley 42/98 y Perú con un Decreto Legislativo Nro. 706-91.

Entre los Sistema Jurídicos que proyectan su regulación tenemos: Argentina, República de Uruguay e Italia; y por último tendremos aquellos ordenamientos carentes de regulación, como el Reino Unido, Bélgica, y Alemania.

El hecho de no tener una regulación específica de la multipropiedad no significa que el fenómeno multipropietario no exista en dichos países, los cuales adoptan diversas modalidades que van desde la configuración de dicha institución como un derecho real, hasta su regulación como un derecho personal, bajo las formas societarias; inclusive es equiparada con otras figuras jurídicas ya reguladas en los respectivos ordenamientos jurídicos internos, y por último se adquiere estos derechos mediante la celebración de contratos de atípicos.

4.1 Países que han regulado la Multipropiedad

4.1.1 ESTADOS UNIDOS

La flexibilidad y elasticidad del sistema del common law ha permitido consagrarla como un derecho, que puede tener naturaleza variable, según las conveniencias o intereses de los promotores o adquirentes de un derecho de multipropiedad. Brinda al consumidor la posibilidad de optar por la que

más le convenga, lo cual confirma la elasticidad del sistema frente al civil law.

Diversos estados americanos, respondieron legislativamente al fenómeno multipropietario con leyes propias y que lo configuraban desde distintos ángulos; posteriormente se creó la denominada "Ley Uniforme" que recoge la diversidad de maneras de viabilizar a la multipropiedad en un sólo documento, lo cual significa que realmente lo uniforme obedece a esto último más no a que exista uniformidad en las normas que la integran.

La Uniform Real State Time-Share Act, es una norma federal que contiene reglas generales y permite que cada Estado pueda incorporarla dentro de su orden jurídico y adecuarla a sus necesidades. Esta norma, tiene tres modos de visualizar a la multipropiedad:

1- La Tenancy in common o Time Sharing Ownership, por la cual un grupo de personas adquieren un inmueble en condominio, estableciendo turnos mediante un acuerdo y renunciando al derecho de pedir la partición, éstos sujetos quedan en la típica posición de copropietarios.

" ...El adquirente recibe dos tipos de derechos sobre la propiedad: por una parte, un derecho de propiedad indivisa sobre el inmueble y por otra, un derecho de uso exclusivo para un concreto período de tiempo....Es fundamental..., el acuerdo entre los copropietarios estableciendo el concreto período de uso exclusivo de cada uno de ellos, que es oponible frente a cesionarios futuros." (20)

(20) Munar Bernat Pedro: "Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado". Ministerio de Justicia, Madrid 1991, pags 27-28.

Se establece asimismo en dicha acta que el acuerdo debe estar contenido en un instrumento legal, al cual se incorporará el documento que contiene los derechos y los deberes de cada adquirente, para una futura inscripción.

2- La Interval Ownership, por la cual los adquirentes, son titulares de un derecho directo de propiedad sobre el inmueble, el mismo que está circunscrito a períodos anuales y por un plazo determinado, 50 o 60 años por ejemplo. Una vez transcurrido dicho término, el titular de ese derecho de carácter temporal se convierte en comunero y la comunidad de propietarios podrán elegir entre continuar en la misma situación jurídica, renovar la fórmula de carácter temporal, o vender el inmueble para repartirse los beneficios de la venta.

Según el Dr. Munar Bernat, una parte de la doctrina considera que no es más que un arrendamiento a título de propietario o lease, cuando el titular de un derecho

real otorga a otro sujeto el derecho de poseer el bien para un período de tiempo fijado, que se constituye sobre un inmueble que pertenece al promotor; y en el caso de la multipropiedad, lo que se hace es constituir diversos arrendamientos de éste tipo, con carácter sucesivo y periódico sobre el mismo inmueble. Para otros sí debe incluirse entre las propuestas de time share el carácter propietario, al entender que el adquirente, es titular de un derecho de propiedad absoluto en comunidad, sujeto a los otros períodos. (21)

3- Equity Interest o Derecho de Equidad, contempla la posibilidad de configurar la multipropiedad como derecho personal, a través del conocido sistema basado en la formación de una sociedad que otorga a sus socios un derecho de goce a un período anual.

La National Conference of Commissioners on Uniform State Laws, es un importante órgano constituido por juristas de varios Estados que se

(21) Munar Bernat, ob. cit. pags. 29-30

dedican a la elaboración de proyectos de textos legislativos uniformes, recomendando su adopción por los diferentes Estados, los cuales son libres de acogerlo, enmendarlo o rechazarlo. Producto de ese intento de regulación federal surge la Ley uniforme de Tiempo Compartido la cual consta de cinco grandes partes:

1- La Primera se refiere a las cláusulas generales donde se define los términos a emplear, principios generales aplicables, condiciones de los contratos, normas de conflicto, etc.

2- La segunda, se refiere a la operación misma de adquisición del derecho de multipropiedad, estableciendo que es necesario el otorgamiento de un instrumento público, donde se determine los períodos de uso y las reglas principales para el funcionamiento como la determinación del órgano de gestión y administración.

3- La tercera, se dedica a regular la administración del complejo, refiriéndose a los derechos y obligaciones de los multipropietarios, del administrador así como la contribución a los gastos de mantenimiento del inmueble pre-afectado, la adopción de acuerdos, etc.

4- Una cuarta parte, la dedica a la protección de los adquirentes, estableciendo la obligatoriedad de los promotores a declarar su oferta pública en forma detallada, el derecho del comprador a cancelar la operación, posibilidad de reventa, entre otras.

5- Por último, la quinta parte va referida a la posibilidad de creación de un órgano público de vigilancia sobre el sector, encargado de aprobar los contratos y reglamentos que se propongan, así como la posibilidad de inscripción de los derechos adquiridos.

La gran difusión del fenómeno multipropietario en Estados Unidos, ha motivado la reforma de normas generales relacionadas a la nueva figura, como por ejemplo: se han dado modificaciones a las Leyes sobre Condominio, a las leyes sobre compra-venta de inmuebles o parcelaciones del suelo, normas sobre licencias sobre inmuebles, leyes sobre inversión, centrando la atención de los legisladores a proteger al consumidor. Entre las normas que resaltan tenemos:

- El otorgamiento al adquirente del derecho, a desistir de la operación en un plazo que va desde los 3 días de California y Nebrasa hasta los 15 de Connecticut, Maine y Tennessee; aunque generalmente el plazo que se otorga es de 5 días.
- Obligación de presentación de una propuesta pública de las ofertas de las promotoras, para evitar los errores y fraudes respecto al costo total de la operación, posibilidad de reventa, etc.
- Regulación de la publicidad, con la intención de evitar los engaños y la técnicas que impiden la libre elección.
- Las garantías y fianzas exigibles a los adquirentes y el destino que se les debe dar hasta la fecha de consumación del contrato.
- Regulación estricta de la concesión de licencias para la venta de tales derechos y los requisitos que deben cumplir los vendedores.
- Problemática de los órganos de gestión y participación en los órganos de gobierno de los adquirentes.
- Normativa de carácter fiscal.(22)

4.1.2 MEXICO

Al igual que en los demás países hispanoamericanos, no existe una regulación unitaria sobre la multipropiedad, sin embargo existen normas federales y estatales que en forma parcial regulan ésta institución.

(22)Munar Bernat, ob. cit. pags.39-42

El Código Civil para el Estado de Quintana, concibió a la Multipropiedad, como un derecho de habitación. Existe un compartidor que debe ceder el uso de un inmueble al compartidario, siendo el primero el propietario del inmueble turístico y el segundo simplemente el titular de un derecho personal que deberá pagar al compartidor una suma dineraria como contraprestación a la adquisición del derecho y además el importe correspondiente a los gastos de mantenimiento proporcionales al período de

tiempo que le corresponda. Es un contrato de duración temporal por 5 años, renovables. (23)

Podríamos ubicar la presente legislación dentro de los denominados contratos de cesión de uso, resultando ser la combinación de dos figuras como son la locación de cosas y el hospedaje.

En el Estado de Campeche, surge la Multipropiedad, como un contrato de prestación de servicios de índole hotelera, en el seno de la legislación sobre derecho urbanístico; en el Estado de Nayarit surge a través de la constitución de un fideicomiso en administración, siendo el fideicomitente el propietario del inmueble, el fiduciario la institución nacional de crédito; y el fideicomisario cada uno de los adquirentes de locales situados en estos condominios. A través del fideicomiso, se le concede al fideicomisario el uso y disfrute del apartamento por un número determinado de días al año, por un período de años, no superior a 30.

La Ley Federal de Turismo de México, considera a la multipropiedad como un servicio turístico federal, no como un negocio civil inmobiliario y, quienes presten éste servicio se someterán a las restricciones normales referidas a servicios de esta índole y además deberán inscribirse como tales en el Registro Nacional de Turismo. (24)

(23) Morales Acosta, Gonzalo "La Multipropiedad Inmobiliaria-El Tiempo Compartido: una alternativa para la inversión privada" Asesorandina, Lima, 1994. pag. 247

(24) Morales Acosta, ob. cit. pag 247.

Actualmente, existe una iniciativa con proyecto de decreto por el que se adicionan párrafos al artículo 65 de la ley federal de protección al consumidor, a fin de incrementar la protección de los usuarios del sistema de tiempos compartidos, presentada por el Senador. Hugo Antonio Laviada Molina. Establece que la venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría y cuando especifique: El plazo en que el usuario del tiempo compartido puede cancelar el servicio, sin que sufra menoscabo en

los pagos efectuados; dicho plazo no puede ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. Para la devolución de la inversión inicial se fijará, como máximo, una fecha dentro de los quince días hábiles siguientes a la de cancelación del contrato. Ésta se debe hacer por escrito en el lugar donde se realizó la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

4.1.3 PORTUGAL

Es el primer país de la Unión Europea y uno de los precursores en todo el mundo de la regulación legislativa de la multipropiedad

A través del Decreto Ley 355-81, regula a la Multipropiedad como un derecho real de habitación periódica. En la práctica equivale a un régimen de propiedad dividida pero ya no por pisos sino por espacios temporales o cuotas de tiempo. Este nuevo derecho real de habitación periódica, tiene las siguientes características: perpetuidad del derecho, transmisión mortis-causa e inter vivos, posibilidad de intercambio vacacional, uso y goce exclusivo por un lapso anual y, la incorporación del derecho en un certificado inmobiliario, el mismo que permitirá la enajenación de aquél con el simple endoso de éste.

Mediante otro Decreto ley de 1983, se establece que los períodos deberán ser semanales, que podrá fijarse un límite de duración al derecho de habitación no inferior a veinte años, en el correspondiente título constitutivo. Para efectos de facilitar la enajenación del derecho y/o gravarlo se ha creado el certificado inmobiliario, con la naturaleza de un título-valor.

4.1.4 FRANCIA

Es en éste país, donde se originó el sistema de Multipropiedad, al aplicarse a un complejo turístico ubicado en los Alpes Franceses, donde colocarón por primera vez eslogans como "No alquile una habitación, compre el hotel, le sale más barato", siendo la empresa Societé des Grand Trazayx de Marseille, quien por primera vez registró la palabra "multipropriété".

Se han inclinado, desde mucho tiempo a regular la denominada multipropiedad bajo una forma societaria, en virtud de que la adquisición indivisa anexada a un pacto de indivisión, hace poco práctico el sistema, ya que la indivisión está limitada a cinco años.

La modalidad societaria genera dos consecuencias importantísimas: la sociedad es la propietaria del inmueble o complejo turístico y que el derecho de los socios no es un derecho real, sino personal y mobiliario.

Siendo la sociedad la propietaria, el socio posee únicamente un derecho personal de crédito, que se trasluce en la estancia en el inmueble social durante un lapso anual, en el cual todas las cargas y gastos las asume cada socio, en proporción a sus aportes al capital social. Su ley base, la constituye la Ley 86-18 del 6 de Enero de 1986, la cual la regula bajo el régimen de las sociedades.

Se trata de una normatividad bastante completa e innovadora, ya que, abre las puertas a cualquier tipo de sociedad, para viabilizar a la multipropiedad. Aunque no reconoce un derecho de propiedad a favor de los asociados, establece mecanismos para que el público consumidor no se vea perjudicado y sea consciente de la naturaleza del derecho adquirido.

4.1.5. GRECIA

Surgen en éste Estado, una serie de normas tendientes a regular las zonas fronterizas, prohibiendo a los extranjeros el poder adquirir un derecho real sobre un inmueble situado en zona fronteriza dentro de los límites de la soberanía del Estado Griego.

En materia de Multipropiedad, se dá la Ley Nro. 1652 del 14 de Octubre de 1986, caracterizando al Timesharing como un contrato de arrendamiento que otorga unos derechos de carácter meramente personal, no es continuo a lo largo de todo el período de vigencia de dicho contrato, sino que va referido únicamente a un número de días de cada año de duración del mismo.

Establece la obligatoriedad de elevar a escritura pública el Multiarriendo y su posterior inscripción en el registro correspondiente. Sólo puede recaer sobre aquellos bienes inmuebles que tengan la calificación de

alojamiento turístico, debidamente concedidas por el Organismo Griego de Turismo, quien deberá tener conocimiento de todos los contratos que realice el Arrendador; supletoriamente se aplican las normas generales sobre arrendamiento del Código Civil Griego.

Vemos como surge un importantísimo elemento de intervención de las autoridades estatales Griegas, ya sea para proteger al consumidor, o debido a la inaplicabilidad de las normas referidas a las zonas fronterizas a éstos inmuebles.

4.1.6 LA UNIÓN EUROPEA

La Comisión de la Unión Europea, preocupada por la necesidad de protección de los adquirentes de éste sistema, y por la importancia de una normativa uniforme en todos los Estados Miembros, elabora un documento de trabajo con relación a la problemática que surge con el timesharing.

En dicho Documento, elaborado el 26 de mayo de 1986, manifiesta la existencia de unos 300 complejos, con una inversión aproximada de 2 billones de libras esterlinas; la utilización por parte de los promotores de técnicas de ventas agresivas con prácticas fraudulentas y deshonestas; y la falta de medios de protección al adquirente Multipropietario.

Posteriormente, a la elaboración de dicho documento, varios diputados presentan una serie de propuestas todas con el mismo propósito de que se dé una regulación de éste nuevo fenómeno, que poco a poco fué alcanzando gran importancia en cada uno de los Estados Miembros. (25)

En la sesión del 18 de diciembre de 1987, la Comisión de Asuntos Jurídicos y de Derechos de los Ciudadanos designó, como Ponente para la elaboración de un Informe sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica, existente en el sector de la multipropiedad, al Diputado español y catedrático de Derecho civil, Dr. Manuel García Amigo.

La propuesta de Resolución fué aprobada por unanimidad, siendo los aspectos más destacables los siguientes:

1- Acoge favorablemente el desarrollo del fenómeno, como forma de inversión inmobiliaria, no sólo para los turistas con pocos recursos, sino para todo el sector turístico en general.

2- Las legislaciones diversas de los Estados Miembros, suponen un obstáculo para su expansión, al disuadir a los posibles adquirentes al hallarse en inferioridad de condiciones, ante un ordenamiento jurídico desconocido.

3- La acción comunitaria, en ese ámbito permitiría, defender y salvaguardar los intereses de los turistas y ayudaría a la expansión del turismo entre todos los ciudadanos de los Estados Miembros.

4- Sugiere como pautas, para una futura directiva armonizadora de las legislaciones nacionales en materia de multipropiedad, las siguientes materias:

(25)Munar Bernat. op cit. pags. 219-220.

a) Cláusulas generales de los contratos, con especial referencia a las abusivas.

b) Organización de la Multipropiedad.

c) Regulación de las sociedades promotoras y administradoras .

d) La publicidad engañosa o fraudulenta.

e) La existencia de un período de reflexión para rescindir el contrato en favor del adquirente..

Esta directiva cobra vital importancia debido a que las normas comunitarias no necesitan ser traspuestas o traducidas a normas de derecho interno, sino que son directamente aplicables desde su promulgación en el Diario Oficial de las Comunidades en cada uno de los países miembros; asimismo, son fuente inmediata de derechos y obligaciones para todos aquellos a quienes conciernen, Estados miembros o particulares, que sean parte de relaciones jurídicas derivadas del Derecho Comunitario; y por tanto, pueden ser directamente invocadas por las particulares ante los órganos jurisdiccionales de los Estados miembros, que tienen la obligación de

aplicarlas, efecto directo que, además, en cualquier caso, obliga a los Jueces nacionales, aun a pesar de que ninguna de las partes alegue la aplicación de la expresada normativa.

4.1.7. ESPAÑA

Siendo España, el segundo país en el mundo con mayor porcentaje de complejos turísticos bajo este sistema, después de Estados Unidos, vieron la necesidad de regular el fenómeno multipropietario para ofrecer mayor seguridad jurídica, sobre todo a los adquirentes del sistema, quienes se encontraban en desventaja frente a los promotores. En tal sentido se da la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Mediante esta ley conciben al sistema como un derecho por el que el consumidor puede utilizar un alojamiento amueblado en un inmueble turístico durante un período determinado al año y recibir, durante este tiempo, los servicios necesarios para su adecuado disfrute. El empresario puede haberlo configurado como un arrendamiento de temporada o como un derecho real de uso.

El empresario o promotor del sistema, antes de vender algún derecho de aprovechamiento por turno, está obligado a editar un folleto que contenga la información esencial para que el consumidor interesado pueda conocer las características concretas del régimen al que pertenece el derecho que se le ofrece (situación del inmueble, descripción del alojamiento, de su mobiliario, de los servicios con que cuenta, etc.)

Esta norma tiene como fuente principal la directiva emitida por la Unión Europea y establece el derecho del consumidor, luego de celebrado el contrato, a desistirse de la adquisición realizada con sólo comunicarlo al empresario, sin señalar ningún fundamento, en el domicilio que al efecto ha de constar en el contrato, siempre que lo haga dentro de los diez días siguientes a la celebración. Mientras no hayan transcurrido los diez días, el empresario no puede exigir el pago de ninguna cantidad, y si el consumidor hubiese anticipado alguna cantidad, tendrá derecho a que se le devuelva duplicada

El ordenamiento jurídico español, considera más adecuada la utilización del término jurídico «derecho de aprovechamiento por turno», en lugar de Multipropiedad o tiempo compartido (como se le conoce en otros ordenamientos jurídicos), en primer lugar, porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva, y, en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que del mismo se hace. La conciben como un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo, sin embargo, la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica. (26)

(26) Ley 42/1998, de 15 de diciembre,

Se crea así, mediante ésta ley, un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año, disponiendo asimismo cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva de la Unión Europea.

Además, la Ley contiene una expresa mención de la empresa de servicios, esencial para la vida del régimen y para el adecuado disfrute del derecho adquirido. Sin empresa de servicios, o si ésta funciona incorrectamente, el derecho no podrá ser ejercitado en la práctica y de poco le servirá al adquirente que el contenido jurídico del mismo esté en otros aspectos perfectamente determinado.

El texto está dividido en dos Títulos (normas civiles y mercantiles y normas tributarias) y desarrollado en veinte artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y una disposición final.

Se establece una duración mínima (tres años) y máxima (cincuenta años) del régimen, duración que permite, que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de éste, vinculado al inmueble. Esta vinculación es deseable a partir del momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza

necesariamente compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Una de las facultades que otorga este marco legal es la de desistir de los contratos en el plazo de diez días -que se ampliaría a tres meses si existiera algún incumplimiento de las cláusulas del contrato- por lagunas existentes en la información que la empresa está obligada a facilitar.

Otra novedad la constituye el hecho de que el propietario, promotor, o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente al tiempo compartido deberá editar un documento informativo que entregará gratuitamente a cualquier persona que lo solicite. También deberá exponer un inventario completo de todos los muebles e instalaciones con los que cuente el alojamiento y en el que conste su valor global. Además, la escritura reguladora del régimen, necesaria para la válida constitución del mismo, debe inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad correspondiente al domicilio del inmueble.

En cuanto al tratamiento Fiscal, se establece que en el Impuesto sobre el Patrimonio la valoración del derecho se efectuará por el precio de adquisición, se generaliza la aplicación del tipo reducido al 7% en el Impuesto sobre el Valor Añadido; y finalmente, en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se fija como tipo de gravamen el 4%, que es el que se aplica a la transmisión de derechos de carácter personal.

4.1.8 VENEZUELA

En Latinoamérica, es el primer país que se ha preocupado por sancionar una ley y un reglamento del sistema de multipropiedad, se regula y fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido, mediante una ley, publicada en la Gaceta Oficial N° 5022 Extraordinario del 18 de diciembre del año 1995. Esta ley entró en vigencia el 28 de marzo de 1996, y su Reglamento, fue publicado en la Gaceta Oficial N° 35.996, el 9 de julio de 1996. Las disposiciones de esta Ley y su Reglamento regulan y fomentan los llamados sistemas de multipropiedad, tiempo compartido, las modalidades de puntos acumulados para el disfrute del tiempo compartido y

todos esos "Resorts" que de alguna manera ofrezcan semanas anuales de recreación a cambio de un precio, sea por un período determinado de años o a perpetuidad en un lugar fijo o con posibilidad de variarlo.

La ley define a la multipropiedad como el derecho indiviso, por el cual se adquiere la propiedad sobre una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional de carácter turístico conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentran así como sobre las instalaciones y servicios conexos y áreas comunes del desarrollo inmobiliario, con sujeción a un calendario en cuanto al derecho de uso y disfrute exclusivo, de acuerdo a lo que establezca el propio contrato y documento de condominio. (27)

(27) Ley N° 5022 del 18 de diciembre del año 1995

De esta manera, el ordenamiento jurídico venezolano le da el carácter real a la institución, porque es un derecho indiviso de propiedad, que tiene la característica de ser un derecho perpetuo.

De otro lado, define al tiempo compartido como el derecho de uso y disfrute sobre un alojamiento de carácter turístico, amoblado y equipado, integrado a un desarrollo inmobiliario, durante un período específico y a intervalos, previamente establecidos, determinados o determinables, así como también a la utilización de todas las instalaciones y servicios comunes del respectivo desarrollo inmobiliario, a cambio de un precio cierto pagadero por adelantado en uno o más plazos. La Ley también le da carácter real a los derechos adquiridos por contratos de tiempo compartido pero a la vez establece el carácter personal del mismo, de acuerdo a la modalidad adoptada por las partes contratantes.

4.2 PAISES QUE PROYECTAN SU REGULACION

4.2.1 ARGENTINA

En 1979, se crea en Argentina, el primer complejo sometido en multipropiedad, adquiriendo un gran interés para los juristas argentinos. En agosto de 1984 se lleva a cabo en Buenos Aires el Primer Seminario

Internacional del Tiempo Compartido, en el cual se concluye su carácter de inversión rentable. Ese mismo año se crea la Cámara Nacional de Tiempo Compartido como organismo que intenta promover y atender a ésta nueva figura.

En 1985, se celebra en Buenos Aires, la Primera Jornada Latinoamericana de Tiempo Compartido y se produce el Primer Encuentro Jurídico Notarial, donde se define al Tiempo Compartido como "el derecho de propiedad que otorga a su titular el disfrute de bienes durante un período de tiempo predeterminado, que se constituye mediante contrato oneroso, que impone al adquirente el pago de un precio cierto en dinero directamente proporcional a la medida del disfrute que se le otorga". Se establece la necesidad de regularla bajo los principios de los derechos reales.

En 1986 se celebra el VI Congreso Nacional de Derecho Registral definiendo a la multipropiedad, como "el derecho que pertenece a una pluralidad de sujetos y que recae sobre un objeto común e indiviso, en virtud del cual, a cada uno de los titulares le corresponde, en forma exclusiva y alternada, el uso y el goce de éste bien, durante un período de tiempo anual previamente determinado".

A partir de las conclusiones que se extrajeron, surgen en el año 1986 dos proyectos legislativos; el primero por Alberto Natale y el segundo por el Diputado Ricardo Alejandro Terrile y la escribana Norma Allegrone de Fonte.

Proyecto Natale

Lo ubica como un derecho real perteneciente a una pluralidad de personas que recae sobre un objeto común e indiviso, en virtud del cual a cada uno de los titulares le corresponde en forma exclusiva y alternada, el uso y goce de ese bien, durante un período de tiempo cierto y anual previamente determinado.

Dentro de los aspectos más importantes de su articulado aparecen :

Se toma el concepto de multipropiedad que se había adoptado en el VI Congreso Nacional de Derecho Registral; se establece la indivisión forzosa perpetua de los bienes sobre los que se constituye el régimen; se establece como derechos del multipropietario el uso y goce periódico, exclusivo y por turnos de la unidad sobre la que se constituye el derecho real de multipropiedad, el cual puede ser transmitido, gravado y sometido a embargo.

Establece las obligaciones del multipropietario como el pago de los gastos de administración y reparaciones necesarias, pago de seguro, etc.; se establece la constitución del régimen mediante el otorgamiento en escritura pública con posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una innovación interesante que plantea éste proyecto, es la configuración de una Sociedad Anónima, que se encargará especialmente de la administración del complejo inmobiliario bajo la denominación de "Sociedad Gerente", representando colectivamente a la multipropiedad.

Proyecto Terrile y Allegrone

Este proyecto, en comparación con el anterior, contiene una regulación más pormenorizada y mucho más completa; su articulado viene dividido en ocho capítulos.

En el capítulo Primero, regula el objeto del derecho, especificando que el objeto del derecho real de multipropiedad es un inmueble compuesto por unidades habitacionales exclusivas, equipadas e incluye el terreno, áreas y servicios comunes.

Define a la Multipropiedad, en el capítulo segundo, como el derecho real, que una persona tiene, por una cuota parte indivisa, sobre una unidad habitacional exclusiva equipada, para su uso y goce, durante un período de tiempo, con periodicidad y alternancia anual previamente determinada.

En su capítulo III, se refiere a la Constitución, Inscripción y Transferencia del derecho; en el capítulo IV lo dedica a la existencia del Reglamento, determinando cuál debe ser su contenido mínimo; los posteriores capítulos se refieren a la administración del complejo mediante la

figura del Multiconsorcio, a los derechos y obligaciones de los Multipropietarios, y a la extinción del sistema.

Proyecto de Unificación de la Legislación civil y comercial de la Nación

Prevé una importante referencia a la multipropiedad, proponiendo la indivisión forzosa cuando la ley prohíba la división de una cosa común o cuando la prohibición, viniera de convenio de los condóminos o el acto de última voluntad que no exceda en uno u otro caso el término de cinco años, o cuando la división fuera nociva por cualquier motivo. La indivisión forzosa perdurará, en el supuesto de constitución de condominio, sobre un conjunto de cosas, con asignación a los condóminos de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados. (28)

Se ha previsto en Argentina una próxima Ley de Turismo por Tiempo Compartido, el proyecto, está en etapas definitivas, y traerá reglas de juego más claras y transparentes a esta actividad y, por consiguiente, un ámbito mucho más propicio para su desarrollo.

El objetivo principal de la ley es regular el sistema de tiempo compartido en términos de garantizar inversiones y otorgar respaldo a los usuarios en un marco de seguridad jurídica, según César Mochón, presidente de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido.

El sistema goza de buena reputación, indicador que se refleja en el incremento del número de personas que utilizan el sistema, ya que según estadísticas existen actualmente, 20 mil plazas que operan bajo esta modalidad distribuidas en 115 propiedades, incrementándose en el 2007 a un 5% la cantidad de familias que usaron el sistema. Y los niveles de ocupación son alentadores: en el verano, el promedio de ocupación de los complejos de Argentina y Uruguay afiliados a la Cámara Argentina de Tiempo Compartido ha alcanzado el 90%. Sin embargo, respecto a la reputación del sistema de propiedad vacacional, por prácticas de comercialización abusivas y agresivas, ha mejorado en estos años, debido en parte al trabajo de la Cámara que, además, cuenta con un Código de ética que deben respetar todos los empresarios asociados.

4.2.2 ITALIA

La práctica multipropietaria italiana la refleja como un supuesto de copropiedad, en la que se justifica la indivisión perpetua a través de la idea de inservibilidad de la cosa para el uso a que están destinadas.

(28) Munar Bernat. ob. cit. pag. 132.

Un intento de legislar la multipropiedad, es el Proyecto presentado en 1987 por el Prof. Natalino Irti, el cual considera que es un derecho por el cual se tiene el goce pleno y exclusivo, por un tiempo determinado al año, de un bien inmueble o mueble registrado; el período de tiempo no puede ser inferior a siete días. El proyecto deja abierta la posibilidad de constituir la multipropiedad como derecho real o como derecho personal, mediante la multipropiedad accionaria .

El proyecto no ubica a la multipropiedad en forma expresa, como una modalidad de la copropiedad. Sin embargo, se regulan dos tipos de reglamentos, el de multipropietarios y el de condóminos. En todo caso cabría preguntarse si se trata de reglamentos coexistentes o alternativos, dejando en libertad a los interesados para constituir su derecho de acuerdo a su conveniencia. Un segundo proyecto es del Senador Elio Fontana bajo la denominación de "Disciplina de la multipropiedad de los inmuebles de destino residencial o turístico-hoteler", donde establece la naturaleza jurídica como un derecho de propiedad, definido en los límites espaciales y temporales en que se descompone el inmueble.

Establece la existencia de un Título constitutivo, realizado en documento público, en el que conste una declaración del constructor relativa a la clasificación del inmueble para fines turísticos; el inicio y final de cada período del derecho de multipropiedad; los poderes y deberes del gestor; los deberes y derechos de los multipropietarios; el régimen aplicable en los casos de pérdida o destrucción total o parcial del inmueble; la certificación registral a favor de cada multipropietario, entre las principales características.

4.2.3. URUGUAY

Existe un proyecto de Ley de la cámara uruguaya de tiempo compartido, que establece la posibilidad de transmitir el dominio de los bienes, a distintas personas, pero por fracciones de tiempo separadas, pudiendo ellas concurrir a compartir el derecho de gozarlas. Se aclara que cada uno ejercerá su derecho independientemente sobre la fracción temporal objeto de su título.

El proyecto, plantea la creación de una nueva modalidad, dentro del concepto de propiedad, no se trata de un condominio ni de una modalidad del mismo, se trata únicamente de la concurrencia de varios derechos de propiedad sobre un inmueble, el mismo que se ejerce en forma independiente sobre una fracción de tiempo al año.

Existe además otro proyecto llamado Plada Camacho, el cual establece en su art. segundo, que se trata de un derecho real donde cada multipropietario será dueño exclusivo del bien inmueble y de los bienes muebles que le permiten su disfrute; su derecho será permanente, pero su ejercicio estará limitado en el tiempo, al período que anualmente le corresponda de acuerdo a su contrato de adquisición y al Reglamento de Multipropiedad.

4.3 PAISES CARENTES DE REGULACION

4.3.1. REINO UNIDO

La Multipropiedad, es conocida por su denominación anglosajona: Timesharing que significa Tiempo Compartido. Esta figura se ha movido en el campo de fórmulas arrendaticias, licencias societarias o de clubs, siendo ésta última la más enraizada.

- El arrendamiento vacacional.- el apartamento va circulando entre los diferentes arrendatarios y se considera que ofrece ventajas para el adquirente del timesharing, al otorgarle una protección estatutaria

considerable frente a los posibles incumplimientos del arrendador o de cualquier persona que actúe como trustee de éste.

En el sistema Inglés no se permite que un arrendamiento tenga vigencia por un plazo superior a 21 años desde que se celebró, de ahí que el derecho no pueda ser perpetuo.

-Licencias de Vacaciones.- El promotor propietario del complejo, concede al adquirente una licencia, que incorpora el derecho de uso del complejo durante las semanas que ha adquirido y por el tiempo para el que se ha suscrito el acuerdo.

-Sistema de Club.- el promotor retiene el título de propiedad sobre el complejo, concediéndolo a los adquirentes del derecho, a ser miembros del club, otorgándole un certificado de miembros, el cual les permite hacer uso del apartamento y de los servicios conexos durante un período de tiempo al año. Se constituyen como sociedades, cuyo control la ejerce íntegramente el promotor, quien la dirigirá y obtendrá las utilidades respectivas sin que los adquirentes tengan acceso a ello.

4.3.2 BÉLGICA

Configuran a la Multipropiedad como una comunidad no sujeta a la acción de división, ofreciendo a los adquirentes un derecho de copropiedad sobre un apartamento con derecho al disfrute exclusivo del mismo, cada año, durante un concreto período de tiempo.

4.2.3 ALEMANIA

Se ha tratado de asimilarla bajo las formas societarias, donde cada acción da derecho a usar y disfrutar del bien inmueble durante un periodo al año; asimismo inspirada en la legislación portuguesa se ha incluido a la Multipropiedad como un supuesto de habitación periódica, siendo la fórmula más aceptada en dicho país.

4.4 REGULACION DE LA MULTIPROPIEDAD EN EL PERU

En nuestro país, la figura de la Multipropiedad a nivel doctrinario, no ha tenido una gran difusión, lo cual lo hemos podido constatar por la escasa bibliografía tanto nacional como internacional encontrada, siendo para muchos profesionales del derecho una figura desconocida y para otros novedosa, sin saber que ya se desarrolla en Europa y en los Estados Unidos desde los años 60. Como resultado de la poca información de la Multipropiedad, nuestros legisladores del año 1982, la equipararon a la figura del Arrendamiento, estableciendo, que se trataba de una cesión de uso indefinida por parte de los promotores del inmueble, respecto de los adquirentes, fué así el primer intento de dar una regulación legal a esta nueva figura jurídica.

Mediante el Decreto Supremo 032-82-ITI del 23 de Julio de 1982, se crea un nueva modalidad de establecimiento turístico denominado "Tiempo Compartido", los cuales se ubican dentro de lo que son los establecimientos de hospedaje.

En su artículo segundo, nos da una definición de los Establecimientos Turísticos de Tiempo Compartido, estableciendo que son aquellos que ceden a los usuarios el derecho de uso indefinido de las unidades inmobiliarias de dichos establecimientos, pudiendo ejercerse dicho derecho por periodos de tiempo determinados dentro de cada año calendario. (29)

En el artículo tercero, hace referencia a que estarán dedicado única y exclusivamente para dar alojamiento con fines turísticos; es decir establece un vínculo fundamental de destino.

En el artículo cuarto, se regula la protección al consumidor, al obligar a los promotores a contar con las garantías debidas.

De otro lado, el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, conceptúa al Establecimiento Turístico de Tiempo Compartido como un supuesto de Hospedaje.

Mas adelante, se da una Decreto Legislativo Nro. 706 del 5 de Noviembre de 1991, a través del cual conceptúa a la Multipropiedad como un supuesto de copropiedad, con la diferencia que prohíbe la partisión del bien durante 30 años renovables, basados en el fundamento de la inservivilidad

de la cosa para el fin propuesto. Esta nueva modalidad, equiparada a la figura de la Multipropiedad ha sido tomada de la doctrina

(29) Decreto Supremo 032-82-ITI del 23 de Julio de 1982

Argentina mediante los respectivos proyectos ya explicados anteriormente, quienes consideran a la Multipropiedad como un supuesto de copropiedad, con características especiales, entre ellas siendo la más importante, la no partición del bien, por ser inservible para el objeto creado.

En el Perú, se ha regulado la Multipropiedad mediante este decreto, denominándola tiempo compartido. A través de ella se pretende fomentar la inversión turística, contribuyendo decididamente al turismo vacacional interno y receptivo, a la generación de empleo y a la captación de divisas.

Esta norma, establece la necesidad de regular legislativamente la modalidad de tiempo Compartido, a fin de poder competir en igualdad de condiciones con los demás países del orbe en materia de turismo. Conciben a la Multipropiedad, como el bien inmueble, destinado al use y goce vacacional, a través de la creación de una nueva modalidad de co-propiedad, en la cual ya se encuentra regulado el uso y disfrute, mediante un contrato desde su origen. En dicho contrato se pacta una indivisión hasta por 30 años renovables. (30)

Este decreto, dispone la aplicación de las disposiciones del Código Civil de 1984, relativas a la copropiedad, con excepción de los arts. 983 al 991, 992 inc 1 y 993 y demás disposiciones que se opongan al presente decreto.

Sin embargo, cabría señalar, si una vez vencido el plazo establecido, nada impediría a los copropietarios pedir la partición, lo que traería como consecuencia el fin del sistema de Multipropiedad, lo que va contra su naturaleza de ser un derecho perpetuo y transmisible mortis causa o inter vivos, como lo señaláramos en capítulos anteriores.

CAPITULO V:

CONTRASTACIÓN ENTRE EL RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN Y LA HIPÓTESIS DEL PROYECTO

5.1 Verificación de la Hipótesis

LAS RAZONES POR LAS CUALES EL DECRETO LEGISLATIVO 706 REGULA LA MULTIPROPIEDAD COMO UNA MODALIDAD DE COPROPIEDAD SON PROBABLEMENTE DE CARÁCTER ECONÓMICO, COGNOCITIVO Y NORMATIVO-JURÍDICO.

5.2 RESULTADOS

5.2.1 VARIABLE INDEPENDIENTE

a- CARÁCTER ECONÓMICO

INDICADOR, con la dación del Decreto Legislativo Nro. 706, que regula la Multipropiedad, se pretendió atraer mayor inversión turística en la década de los noventa.

INSTRUMENTOS:

1- Estadísticas Mincetur anterior al 90 y posterior al 90

Muestra: Estadísticas publicadas por el Mincetur en su página webb, a partir del año 1995.

Interpretación: El turismo ha ido en aumento a partir del año 1995, llegando a recibir en el año 2003, 1´200,000 turistas, procedentes de América Latina, América del Norte y Europa. En América Latina, el turista Chileno es el que

ocupa el primer lugar, seguido de los Bolivianos y Ecuatorianos. En América del Norte, Estados Unidos y Canadá y de Europa, Alemania, Francia y España. Muchos de estos turistas provienen de países que cuentan con normativa sobre la Multipropiedad.

Dificultades: No se pudo encontrar estadísticas anteriores al año 1990

2- Contratos de multipropiedad suscritos por los ciudadanos en los complejos turísticos (resorts) y su respectivo Reglamento Interno

Muestra: Contrato suscrito entre la empresa turística de la Costa Oriental del Pacífico S.A. (Epcop S.A.) y de la otra parte José Carlos Arce Becerra, celebrado el 7 de mayo de 1994

Interpretación: Es un contrato de Copropiedad con indivisión forzosa por 30 años renovables, ya que se vende una cuota indivisa del inmueble haciendo referencia al Decreto Legislativo Nro. 706. El monto es de \$7,500.00 y se incluye cláusula arbitral.

El Reglamento contiene los derechos y obligaciones de las partes, el Intercambio vacacional, que es una de las principales atracciones del sistema, así como las sanciones a los titulares en caso de incumplimiento.

3- Búsqueda en los Registros Públicos de Complejos Turísticos de multipropiedad a nivel nacional

Interpretación: No existen fichas registrales de Complejos Turísticos de Multipropiedad debido a que se inscribe la propiedad a título particular y luego se venden en partes indivisas cada bungalow bajo la figura jurídica de copropiedad, por un período de tiempo al año a cada titular que adquiere el derecho de multipropiedad. Con la ayuda del internet se pudo acceder a información a nivel nacional, ubicándose 4 empresas que operan bajo el sistema de multipropiedad: El Sauce Alto en cieneguilla-Lima y las otras en Arequipa, Huaraz y Cuzco

b- CARÁCTER COGNITIVA

INDICADOR, falta de conocimiento adecuado del Consejo de Ministros y legisladores del año 1991, sobre la naturaleza jurídica de la multipropiedad, al expedir el Decreto Legislativo 706

INSTRUMENTOS:

1- Acta del Consejo de Ministros y Exposición de Motivos del Decreto Legislativo 706

Interpretación: Mediante este decreto se pretende fomentar la inversión turística, conciben a la Multipropiedad como una nueva modalidad de copropiedad, a la cual se accede mediante un contrato en el que se pacta una indivisión hasta por 30 años renovables.

Este decreto dispone la aplicación de las disposiciones del CC 84 relativas a la copropiedad con excepción de los arts. 983 al 991, 992 inc 1 y 993 y demás disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dificultades: No se logro tener acceso al Acta del Consejo de Ministros ni al diario de debates ya que no hubo exposición de motivos

2- Opinión de Expertos en derechos reales y en Multipropiedad

Entrevistas a especialistas en derechos reales: Dr. Jorge Avendaño y Alberto Vásquez Ríos

Interpretación: Se concluye que consideran que el poco conocimiento de la institución y el interés por promocionar el turismo interno e internacional lograron una regulación apresurada, desnaturalizando su esencia para incorporarla como un derecho de copropiedad

Dificultades: No se ubicó al Dr. Gonzalo Morales Acosta

3- Comentario obra de Multipropiedad de Morales Acosta, Gonzalo (1994): La Multipropiedad Inmobiliaria-El Tiempo Compartido: una alternativa para la inversión privada. Lima, Asesorandina publicaciones.

Interpretación: Nos brinda una información completa sobre el funcionamiento del sistema de multipropiedad y el éxito que tiene en otros países como Estados Unidos y España, que tienen mayor turismo receptivo y también mayor funcionamiento de complejos turísticos de Multipropiedad. Sin embargo, el autor le da un enfoque empresarial más que legal, con el fin de

promover el turismo interno e internacional, la inversión nacional y extranjera, lo que redundará en el desarrollo económico del país.

Dificultades: No se ha podido ubicar al autor. No hay doctrinarios nacionales que hablen específicamente del tema de Multipropiedad sino sólo doctrina extranjera

4- Diario de debates del Congreso donde conceden y aprueban el DL. 706

Dificultades: No se ha logrado el acceso a dicha información

c- CARÁCTER NORMATIVO-JURÍDICO

INDICADOR, desnaturalización de la institución jurídica de la multipropiedad como un supuesto de copropiedad con indivisión forzosa por 30 años renovables.

INSTRUMENTOS:

1- Decreto Legislativo 706 del año 1991, artículos 1 y 2

Interpretación: Conciben a la Multipropiedad como el bien inmueble destinado al use y goce vacacional, a través de la creación de una nueva modalidad de copropiedad en la cual ya se encuentra regulado el uso y disfrute, mediante un contrato desde su origen. En dicho contrato se pacta una indivisión hasta por 30 años renovables. Este decreto dispone la aplicación de las disposiciones del CC 84 relativas a la copropiedad con excepción de los artículos 983 al 991, 992 inciso 1 y 993 y demás disposiciones que se opongan al presente decreto.

2- Proyecto del código civil del siglo XXI elaborado por una comisión de la Universidad de Lima

Interpretación: Denominan a la multipropiedad como tiempo compartido, siendo un derecho real que pertenece a una pluralidad de personas sobre un mismo bien mueble como inmueble y que permite el uso y disfrute a tiempo compartido de los titulares, mediante turnos. Considero que no es una regulación adecuada porque establece la existencia de un propietario del

bien, con personería jurídica y de titulares de cuotas que les permite el uso y usufructo; en cambio la multipropiedad es un derecho que les permite a los titulares el uso, disfrute y disposición del bien delimitado en el tiempo y en el espacio, no existiendo un propietario único sino una empresa administradora del complejo turístico, que hará cumplir el Reglamento Interno.

Este proyecto de ley es confuso, nada claro y desnaturaliza la institución por lo que al finalizar la investigación propondré un proyecto de ley que regule adecuadamente la Multipropiedad.

3- Código Civil- Libro V- Copropiedad

Interpretación: Debido a que el Decreto Legislativo Nro. 706 regula la Multipropiedad como un supuesto de Copropiedad, se ha estudiado esta institución y del análisis efectuado se extrae que tienen más diferencias que semejanzas y por lo tanto, no podemos desnaturalizar la copropiedad para darle cabida a esta institución novedosa en nuestro ordenamiento jurídico.

5.2.2 VARIABLE DEPENDIENTE

El Decreto Legislativo 706 regula la Multipropiedad como una modalidad de Copropiedad

Indicador: En el Perú se ha regulado la Multipropiedad mediante este decreto, denominándola tiempo compartido. A través de ella se pretende fomentar la inversión turística, contribuyendo decididamente al turismo vacacional interno y receptivo, a la generación de empleo y a la captación de divisas. Conciben a la Multipropiedad como el bien inmueble destinado al use y goce vacacional, a través de la creación de una nueva modalidad de copropiedad en la cual ya se encuentra regulado el uso y disfrute, mediante un contrato desde su origen. En dicho contrato se pacta una indivisión hasta por 30 años renovables.

Este decreto dispone la aplicación de las disposiciones del CC 84 relativas a la copropiedad con excepción de los artículos 983 al 991, 992 inciso 1 y 993 y demás disposiciones que se opongan al presente decreto.

Interpretación: Considero que la Multipropiedad se halla lejos de ser una forma de copropiedad, debido a que en la copropiedad los titulares son propietarios de todo el inmueble todo el tiempo, en la multipropiedad el adquirente es titular exclusivo sobre el inmueble delimitado a un periodo anual; siendo la diferencia más resaltante, que la Multipropiedad es un derecho perpetuo, mientras que la copropiedad es de naturaleza temporal, pudiendo cualquier copropietario pedir la partición del bien en cualquier momento, trayendo como consecuencia la inestabilidad del sistema, si se le pretende adecuar al sistema de multipropiedad.

Por las razones expuestas, es necesario una regulación que permita desarrollar ésta figura jurídica, sobre todo teniendo en cuenta su trascendencia económica y social ya que ofrece beneficios tanto para los inversionistas como para el público consumidor.

5.2.3 VARIABLE CONCURRENTE

Probable desconocimiento del legislador nacional sobre la Multipropiedad y su aplicación en el derecho comparado

Indicador: la multipropiedad, se ha regulado sin analizar su verdadera naturaleza jurídica, sin acudir al derecho comparado. Parece que sólo ha interesado al legislador en promover la inversión extranjera y desarrollar el turismo interno e internacional en el Perú

Intrumentos:

1- Considerandos y Exposición de Motivos del Decreto Legislativo Nro. 706

Interpretación: Mediante este decreto se pretende fomentar la inversión turística, conciben a la Multipropiedad como una nueva modalidad de copropiedad, a la cual se accede mediante un contrato en el que se pacta una indivisión hasta por 30 años renovables.

Este decreto ha sido dado sin analizar su naturaleza jurídica, sin acudir previamente al derecho comparado para poder introducir en nuestro ordenamiento jurídico, una institución que se adecue a la realidad nacional.

Dificultades: No se tuvo acceso al diario de debates pero de los considerandos se puede extraer su fundamento

2- Entrevistas a destacados juristas como Dr. Jorge Avendaño y Dr. Alberto Vásquez Ríos

Interpretación: Se concluye que consideran que el poco conocimiento de la institución y el interés por promocionar el turismo interno e internacional lograron una regulación apresurada, desnaturalizando su esencia para incorporarla como un derecho de copropiedad

3- Doctrina y legislación nacional e internacional (Ley de Multipropiedad en España, Francia, Portugal, Venezuela y en Estados Unidos)

Interpretación: Se ha conseguido las normas que regulan la multipropiedad en otros ordenamientos jurídicos las mismas que han sido desarrolladas en el Marco Teórico que a continuación redactamos. Este instrumento ha permitido llevar a cabo el análisis micro comparativo de la institución para poder mejorar su regulación en el derecho nacional.

Dificultades

En nuestras bibliotecas se encuentra poca doctrina internacional y casi nada de doctrina nacional sobre el tema. Por ello, se ha acudido a los medios electrónicos como el internet, que nos ofrece información amplia y actualizada sobre el tema de interés.

5.3 Contrastación entre el resultado de la Investigación y la Hipótesis del Proyecto

La hipótesis planteada para iniciar el presente trabajo de investigación ha quedado plenamente demostrada

La premisa planteada era: Las razones por las cuales el Decreto Legislativo 706 regula la Multipropiedad como una modalidad de copropiedad son probablemente de carácter económico, cognoscitivo y normativo-jurídico

Las variables independientes han determinado que debido al interés de fomentar el turismo interno e internacional en el país (variable económica), el escaso conocimiento de la institución por parte de los legisladores y de los doctrinarios nacionales (variable cognoscitivo) y la incorrecta regulación de la norma sin adecuarla a la realidad nacional (variable normativo-jurídico) son las causas determinantes para que el Decreto Legislativo 706 le asigne a la multipropiedad una naturaleza jurídica diferente a su esencia, ya que la regula como un supuesto de copropiedad (variable dependiente) desnaturalizando la esencia jurídica de la copropiedad cual es su transitoriedad, teniendo la multipropiedad otra naturaleza jurídica.

Asimismo, el desconocimiento del legislador nacional sobre la Multipropiedad y su aplicación en el derecho comparado (variable concurrente) ha permitido que la multipropiedad, se regule sin analizar su verdadera naturaleza jurídica, sin acudir a un análisis comparativo con otros ordenamiento jurídicos que cuentan con normativa propia. Parece que sólo ha interesado al legislador en promover la inversión extranjera y desarrollar el turismo interno e internacional en el Perú

5.4 Conclusiones

a) La aplicación de la Multipropiedad, se justifica, debido principalmente, a la finalidad social a la que evoluciona la propiedad, puesto que es mejor, que la propiedad de uno sólo, el dar más beneficios a una pluralidad de sujetos.

b) El término Multipropiedad, se adecua más a su naturaleza jurídica, mientras que el término de Tiempo Compartido, hace referencia a toda la actividad comercial que engloba el sistema.

c) El Decreto Legislativo 706 regula la multipropiedad como un supuesto de copropiedad con indivisión forzosa, fórmula propuesta por una parte de la doctrina Argentina, no podría aplicarse al fenómeno multipropietario, ya que atentaría contra la naturaleza misma de la institución jurídica de la copropiedad, cuya característica principal es su transitoriedad. Asimismo, la principal diferencia entre la Multipropiedad y la copropiedad, es la partición del bien a la que tienen derecho los comuneros, en cualquier momento, puesto que la copropiedad es de naturaleza temporal, mientras que la Multipropiedad es de naturaleza perpetua.

d) La multipropiedad, posee todos los atributos para ser considerada una figura de naturaleza real, como son el derecho de uso, el derecho de disfrute y el derecho de disposición. Se caracteriza por ser de naturaleza real, por ser un sistema que requiere de protección para la parte más débil, que son los futuros multipropietarios, quienes una vez adquirido su derecho, podrán inscribirlo, dando como resultado, el poder acceder a un derecho absoluto, oponible frente a terceros.

5.5 Recomendaciones

Debido a las características del sistema de multipropiedad y a su enorme desarrollo en muchos países del mundo, se hace necesario regularla como un verdadero derecho real de propiedad, con el fin de dar seguridad jurídica a los adquirentes, quienes directamente incidirán en el éxito de éste fenómeno que está alcanzando una gran trascendencia a nivel mundial.

Consideramos de mucha trascendencia la dación de una ley, que incorpore a la Multipropiedad como un nuevo derecho real, con el fin de promover no sólo el desarrollo turístico del Perú, sino el desarrollo general de nuestro país, puesto que la existencia de complejos turísticos sometidos al sistema de multipropiedad, conllevaría consigo una serie de aspectos importantes, como inversión extranjera, generación de empleos técnicos y profesionales, acceso de la masa mayoritaria al turismo interno e

internacional, beneficios para los inversionistas, ingresos para el Estado, entre otras más.

CAPITULO VI

PROPUESTA DE INCORPORACION DE LA MULTIPROPIEDAD COMO UN NUEVO DERECHO REAL

6.1 INTRODUCCION

En el presente y último capítulo del trabajo de investigación, propondremos nuestra tesis, referida a incorporar a la figura Multipropietaria como un nuevo derecho de naturaleza real, mediante la dación de una ley que contemple sus linamientos generales, acorde al mercado internacional y acompañada de una reglamentación para cuestiones específicas de la materia.

La finalidad de la presente propuesta, es contribuir al mejor entendimiento de la figura estudiada, para su correcta aplicación y difusión entre la sociedad, y que se convierta en una herramienta que viabilice su desarrollo, convirtiéndose en un instrumento que asegure el éxito alcanzado como vine dándose, en otros países del mundo.

Como en toda regulación, pretendemos proteger el derecho de los adquirentes, quienes son la parte más débil de la contratación, por llevarse a cabo, mediante contratos de adhesión, donde las cláusulas se encuentran redactadas por una de las partes; sin embargo, no queremos dejar de lado a los promotores del sistema, quienes son los iniciadores y los que proporcionan un bien jurídico que beneficia a gran cantidad de sujetos, y debido a que son los que invierten, trayendo consigo una serie de ventajas para el país donde se ubican dichos complejos turísticos.

La experiencia nos indica que el decreto Legislativo Nro. 706, que regula el Tiempo Compartido como un supuesto de condominio, ha sido aplicado en un complejo turístico llamado Serranova, con resultados negativos para sus adquirentes, quienes bajo la influencia de vendedores agresivos, se dejaron guiar, y por lo atractivo del sistema "Vacaciones para toda la vida", pensaron que realizaban una gran inversión.

El caso fué, que el promotor del complejo turístico, propietario del inmueble, lo inscribió en Registros Públicos como una unidad única, para

luego venderla en cuotas proporcionales, las cuales siguiendo lo regulado en materia de copropiedad, era viable la inscripción de los porcentajes adquiridos.

Esta alícuota adquirida, le daba derecho a usar y disfrutar de un bungalow, por un período de una semana por año, hasta por 30 años renovables, por el monto de \$ 7,500 (siete mil quinientos dólares americanos), de acuerdo al Reglamento Interno del Complejo, el cual formaba parte del contrato principal.

Como sucede en la mayoría de ciudades que no tienen una reglamentación específica sobre la multipropiedad, aplican la normativa existente o la equiparan con otra figura jurídica, pero con ciertas excepciones. Los promotores ofrecen el bien, valiéndose de métodos engañosos, ofreciendo obsequios al consumidor que compra bajo el sistema, quien se encuentra desprotegido y acepta todo lo que se le dice, y trayendo como consecuencia el arrepentimiento, el cual ya no es aceptado, una vez firmado el respectivo contrato .

En el caso, expuesto, los adquirentes no tomaron en cuenta que primeramente, el sistema de tiempo compartido, no era para toda la vida, puesto que aunque los 30 años sean renovables, no podemos ir contra la naturaleza de la figura jurídica de la copropiedad, que es un derecho transitorio, pudiendo cualquier copropietario pedir la partición, una vez vencido los 30 años de vigencia.

Asimismo, para efectuar la renovación, cumplidos los 30 años, se requerirá la aceptación unánime de todos los copropietarios, ya que basta que uno no quiera seguir en el sistema, para llevar a cabo la partición del bien; lo que va en contra de la naturaleza de la multipropiedad que es un derecho perpetuo.

Los adquirentes de Serranova, entusiasmados por éste sistema que ofrecía grandes ventajas, no se percataron que el inmueble se encontraba hipotecado a una institución, lo que trajo como consecuencia, que el

complejo sea adjudicado a su acreedor hipotecario, debido a la falta de pago por parte de la empresa promotora, que es la parte vendedora de los porcentajes de participación en el inmueble sometido al fenómeno multipropietario.

Los copropietarios, sólo les queda, la indignación, contra aquellas personas que en un tiempo, les hicieron creer que compraban las vacaciones del mañana, para toda su vida, trayendo como consecuencia la poca credibilidad en el Tiempo Compartido.

Es por ello y por los motivos expuestos a lo largo del presente trabajo de investigación, que se hace necesario regular la figura de la multipropiedad, para que se convierta en un sistema de éxito, como viene dándose en Europa y en Estados Unidos.

6.2 PROYECTO DE LEY SOBRE LA MULTIPROPIEDAD

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Ambito de Aplicación.- La presente ley regula la multipropiedad aplicada a inmuebles ubicados dentro del territorio nacional.

Art. 2. Definición.- La Multipropiedad consiste en atribuir a varios sujetos, el derecho a usar, disfrutar y disponer, en forma exclusiva y alternada, un inmueble pre-afectado al sistema, durante un número de días continuos y determinados al año, a perpetuidad.

El uso específico durante un concreto período de tiempo al año, no excluye la continuidad de la posesión del derecho.

Art.3. Objeto.- Puede ser objeto de multipropiedad cualquier inmueble edificado con unidades habitacionales independientes entre sí, destinado a vivienda.

Art. 4. Elementos muebles.- Cada unidad habitacional deberá contar con el mobiliario necesario y demás enseres que permitan el pleno ejercicio del derecho del multipropietario

Art. 5. Bienes Comunes.- Sobre los lugares de recreación, canchas deportivas, piscinas, áreas verdes y todos aquellos bienes de uso común, el multipropietario ostentará un derecho de copropiedad, estando sujeto dichos bienes comunes a una indivisión forzosa perpetua.

CAPITULO II

CONSTITUCION DEL REGIMEN MULTIPROPIETARIO

Art.6. Constitución.- El Propietario de un inmueble, que desee constituir sobre el mismo, el régimen de multipropiedad, deberá otorgar mediante escritura pública, el Título Constitutivo del régimen, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble, y contendrá:

- a) La declaración de voluntad del propietario, de afectar el inmueble a dicho régimen
- b) La descripción del inmueble y de cada una de las unidades habitacionales, mediante el plano de subdivisión del mismo, aprobado por la Autoridad competente.
- c) La descripción de los tiempos de uso, con numeración correlativa respecto de cada unidad habitacional del inmueble; expresándose día y hora inicial y final. Cada tiempo de uso será objeto de inscripción en el Registro de la propiedad, en folio independiente, relacionado con la unidad habitacional a la que pertenezca..

Se deberá especificar por lo menos, dos periodos de uso libres, por cada unidad inmobiliaria, los cuales serán destinados a servicios de mantenimiento y conservación.

- d) La descripción de las áreas y bienes de uso común dentro del inmueble, estableciendo los porcentajes correspondientes a cada unidad habitacional y específicamente a cada tiempo de uso.
- e) El Reglamento de la Multipropiedad.

Art.7. Domicilio.- Las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de comercialización, administración o intercambio del sistema de multipropiedad, deberán tener domicilio constituido en el Perú, e inscribirse en un registro especial, a cargo del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.

Art.8. Adquisición del derecho de Multipropiedad.- Se adquiere el derecho de Multipropiedad a través de contratos pre-establecidos y debidamente aprobados por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, los cuales deberán ser elevados a escritura pública, para su posterior inscripción, en el asiento correspondiente, del Registro de la Propiedad Inmueble.

Cada contrato llevará adherido el Reglamento Interno correspondiente

Art.9. Periodo de Reflexión.- El adquirente del derecho de multipropiedad tendrá un plazo máximo de 10 días útiles, para rescindir en forma unilateral, el contrato de Multipropiedad, debiendo entregar el título de la venta, y el vendedor, devolverá la cantidad entregada al comprador arrepentido.

Art.10. Transferencia del derecho de Multipropiedad.- Cualquier transferencia, afectación o disposición del tiempo de uso adquirido, deberá constar en el respectivo asiento registral de la Propiedad Inmueble.

CAPITULO III

REGLAMENTO INTERNO DE LA MULTIPROPIEDAD

Art.11.Obligatoriedad.- Todo contrato de Multipropiedad deberá llevar anexado, el reglamento interno, el cual formará parte de cualquier acto de disposición del derecho adquirido.

Art.12. Contenido.- El Reglamento Interno deberá contener:

- a) La división del complejo inmobiliario sobre las unidades habitacionales equipadas y sobre las superficies comunes, determinando el porcentaje de cada derecho de multipropiedad.
- b) La división de los tiempos de uso con que cuenta cada unidad habitacional, señalando día y hora, del inicio y final del derecho adquirido.
- c) Establecerá los elementos, lugares y servicios comunes.
- d) Establecerá la forma de disponer del derecho
- e) La compañía de Seguros contratada
- f) Las instalaciones y equipamiento con que cuenta el complejo inmobiliario.
- g) El equipamiento de las unidades habitacionales
- h) Indicación de dos semanas continuas para reparación y mantenimiento de cada módulo habitacional.
- i) La empresa a cargo del Intercambio Vacacional, estableciendo la tasa de afiliación y las cuotas anuales para acceder a dicho servicio.
- j) La Organización y funcionamiento del Intercambio Vacacional.
- k) Establecerá las cuotas de mantenimiento de cada multipropietario.
- l) Los Organos de administración del sistema, particularmente la existencia de un Administrador.
- m) Las funciones, facultades y obligaciones del Administrador.
- n) Los derechos y obligaciones de cada multipropietario
- o) Las Sanciones aplicables a los incumplimientos del Reglamento Interno.
- p) Concerniente a la modificación del Reglamento Interno.
- q) Causales de extinción del régimen de multipropiedad

Art.13.Obligatoriedad.- El Reglamento Interno es de obligatorio cumplimiento por parte del promotor, titulares y organos de administración, pudiendo incorporar al mismo, cualquier otra disposición que consideren necesaria para el mejor funcionamiento del régimen multipropietario.

CAPITULO IV

ORGANOS DE ADMINISTRACION DEL COMPLEJO

Art.14.Organos.- El complejo afectado al sistema de multipropiedad deberá contar con los siguientes órganos de gobierno: El Consorcio de Multipropietarios, el Consejo de Multipropietarios y el Administrador.

Art.15.El Consorcio de Multipropietarios.- El Consorcio de Multipropietarios, estará conformado por todos los titulares del derecho, quienes se reunirán una vez enajenadas la mitad más una de las cuotas, debiendo elegir al Consejo de Multipropietarios y al Administrador.

Dentro de sus funciones, están la de remover a los miembros del Consejo y al Administrador, además de las establecidas en el correspondiente Reglamento Interno.

Sus decisiones son obligatorias, siempre que se cumpla con el 50% de asistencia de titulares y un quórum de decisión de la mitad más uno de los presentes.

Art.16.El Administrador.- El Administrador puede ser elegido por el constituyente del régimen multipropietario, debiendo constar en el Título Constitutivo, o nombrado por el Consorcio de Multipropietarios, una vez enajenada la mitad más uno de los periodos de uso.

El administrador puede ser persona física o jurídica, con acreditada solvencia moral, patrimonial y técnico profesional, teniendo la representación legal del consorcio multipropietario.

Art.17.Funciones del Administrador.-Dentro de las principales funciones tenemos:

- a- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno y en las normas contenidas en la presente ley.
- b- Administrar el complejo inmobiliario en forma correcta, permitiéndolo el pleno uso de los derechos de los multipropietarios, teniendo presente, en todo momento el bienestar general de todos los adquirentes del sistema.
- c- Someterse bajo la fiscalización del consejo de Multipropietarios, debiendo rendir cuentas de su administración cuando se lo solicite.
- d- Nombrar al personal necesario para el correcto funcionamiento del régimen
- e- Las demás funciones especificadas en el Reglamento Interno.

Art.18.El Consejo de Multipropietarios.- El Consejo de Multipropietarios estará formado por tres miembros del consorcio de multipropietarios, estableciéndose como criterio principal de designación, la cercanía geográfica con el complejo.

Art.19.Designación.- Hasta la enajenación de la mitad más uno de los derechos de multipropiedad, serán elegidos por el constituyente del sistema. Luego son elegidos por el consorcio de multipropietarios, quienes también podrá removerlos.

Art.20.Resoluciones.- El Consejo se expresa a través de resoluciones, las cuales surgiran con el voto aprobatorio de la mitad más uno de sus miembros.

Art.21.Funciones.- El Consejo de Multipropietarios tiene carácter fiscalizador de la actividad del administrador al que puede remover, nombrar un sustituto, debe fijar el presupuesto anual de gastos, debiendo sus resoluciones ser ratificadas por el Consorcio de Multipropietarios; Asimismo, deberá aprobar el estado de cuentas y demás documentos económicos que anualmente presente el administrador; realizar las citaciones para las reuniones del consorcio multipropietario y demás funciones que establezca el Reglamento Interno.

CAPITULO V

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MULTIPROPIETARIOS

Art.22.Derechos.- Los Multipropietarios tienen los siguientes derechos:

- a) Derecho a usar y gozar de la unidad equipada, y de los lugares y servicios comunes durante el período de tiempo establecido.
- b) Derecho de disponer de la unidad, durante su periodo de tiempo, por actos entre vivos o por causa de muerte, así como ceder su disfrute a terceras personas, a título de derecho real como el usufructo, o personal , como el arrendamiento.
- c) Derecho a estar informado de la gestión del complejo.
- d) Derecho a voto en las reuniones del consorcio de Multipropietarios.

Art.23.Obligaciones.- Son obligaciones de los Multipropietarios:

- a) Respetar los tiempos de uso de los demás partícipes, especialmete del partícipe sucesivo, debiendo dejar libre la vivienda antes de la hora límite de finalización de su tiempo de uso.
- b) Pagar los gastos de reparación y mantenimiento, de acuerdo a su derecho adquirido y a su cuota de copropiedad para las áreas y servicios comunes.
- c) Comunicar al Administrador las transmisiones de su derecho de multipropietario a terceras personas; no quedando liberado de sus obligaciones y responsabilidades, quedando el cesionario sujeto a las mismas limitaciones de uso que afectaban a su cedente.
- d) No alterar el destino de la unidad habitacional durante su periodo de uso.
- e) Respetar el Reglamento Interno.

CAPITULO VI

EXTINCION DEL REGIMEN DE MULTIPROPIEDAD

Art.24.Desafectación.- Mediante acuerdo unánime del Consorcio Multipropietario, pueden decidir la extinción del régimen de multipropiedad, o si iniciada la comercialización, no se enajena ninguna cuota.

Art.25.Destrucción.- Mediante la destrucción total o parcial del inmueble, los multipropietarios podrán decidir la demolición, venta y reparto del precio obtenido, o bien repartirse el monto de la prima asegurada, de acuerdo a su periodo de tiempo y su porcentaje sobre las area comunes.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art.26.- Todos los consorcios inmobiliarios existentes en el Perú, con características iguales o similares al establecido por la presente ley, deberán adecuar su funcionamiento a la presente normativa, dentro del plazo de 2 años de entrada en vigor.

Art.27.- Los servicios de Intercambio Vacacional a nivel internacional, se sujetarán a lo establecido en los respectivos contratos de afiliación.

Art.28.- En virtud de tratarse de compra-venta de unidades habitacionales, durante concretos periodos de tiempo al año, serán de aplicación los tributos relativos al derecho de propiedad, en cuanto fueran pertinentes.

Art.29.- Desígnese como Autoridad Competente, para aprobar la constitución de sistema y el Reglamento Interno al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.

Art.30.- Deróguese el decreto legislativo 706 y demás normas que se opongan a la presente ley.

CONCLUSIONES

1- La Multipropiedad, es un sistema novedoso de adquirir inmuebles, ubicados generalmente en zonas turísticas, para ser usados y disfrutados por una pluralidad de sujetos, quienes ostentan un derecho exclusivo y perpetuo, sobre dicho bien, durante un periodo concreto al año, en base a una inversión.

2-El objeto del derecho de multipropiedad, es el bien delimitado espacial y temporalmente, es decir el tiempo es el elemento que lo diferencia de otras figuras jurídicas ya reguladas en el ordenamiento jurídico nacional.

3- El origen del sistema fué aplicado por primera vez en Francia, bajo la forma de un derecho personal, siendo la empresa Societé des Grand Trazayx de Marseille, los primeros en registrar la palabra Multipropiedad.

4- La aplicación de la Multipropiedad, se justifica, debido principalmente, a la finalidad social a la que evoluciona la propiedad, puesto que es mejor, que la propiedad de uno sólo, el dar más beneficios a una pluralidad de sujetos.

5-El término Multipropiedad, se adecua más a su naturaleza jurídica, mientras que el término de Tiempo Compartido, hace referencia a toda la actividad comercial que engloba el sistema.

6- La copropiedad con indivisión forzosa, fórmula propuesta por una parte de la doctrina Argentina, no podría aplicarse al fenómeno multipropietario, ya que atentaría contra la naturaleza misma de la institución jurídica de la copropiedad, cuya característica principal es su transitoriedad.

7- La Multipropiedad se caracteriza por ser de naturaleza real, por ser un sistema que requiere de seguridad jurídica, sobre todo para los futuros multipropietarios, quienes una vez adquirido su derecho, podrán inscribirlo, dando como resultado, el poder acceder a un derecho absoluto, oponible frente a terceros.

8- La figura de la propiedad con todos sus matices del derecho romano, pasa de ser una institución de carácter individualista para convertirse en una institución que debe utilizarse en armonía con el interés social.

9 -La aplicación de la multipropiedad, bajo la modalidad societaria, es aplicada en muchos países Europeos, sobre todo en Francia e Italia; a través de la cual los socios multipropietarios sólo mantienen una relación obligacional y personal, más no real, ya que no son propietarios del inmueble, sino únicamente de una acción que les da derecho a usar y disfrutar del mismo, durante un tiempo determinado al año.

10- La principal diferencia entre la Multipropiedad y la copropiedad, es la partición del bien a la que tienen derecho los comuneros, en cualquier momento, puesto que la copropiedad es de naturaleza temporal, mientras que la Multipropiedad es de naturaleza perpetua.

11-Mediante el Decreto Legislativo Nro. 706 del 8 de Noviembre de 1991, se ha equiparado a ésta figura, como una modalidad de copropiedad, con ciertas excepciones, como el hecho de que los titulares, gozan de un derecho

de copropiedad afectado al disfrute periódico y exclusivo, hasta por el plazo de treinta años, renovable.

12- Consideramos que el derecho debe adecuarse a los cambios sociales, debiendo actuar como un instrumento de amparo, para los promotores y consumidores; no debiendo ser un obstáculo para el desarrollo, ya que la multipropiedad, se ha convertido en una alternativa interesante para la inversión privada, interna e internacional.

13- Debido al interés que tiene el gobierno, en el campo del turismo, más ahora que Macchu Picchu se ha convertido en una de las Maravillas del Mundo, la Multipropiedad, sería de gran importancia para la difusión y captación de capitales extranjeros, lo que incidiría significativamente, en el desarrollo turístico de cada una de las regiones naturales de nuestro país.

14- Los adquirentes del sistema de multipropiedad, más que un gasto, realizan una verdadera inversión, al poseer un derecho con todos los matices de un derecho real de propiedad.

15- El fenómeno multipropietario, se desarrolla a pasos agigantados en Europa y Estados Unidos, desde los años 60, dando como resultado ventajas favorables, tanto para promotores como para consumidores, lo que incide en la existencia cada vez mas, de complejos turísticos sometidos al sistema, en todo el mundo.

16-Una de las principales características de la Multipropiedad, que hace más atractivo el sistema, es el de poder intercambiar nuestro derecho por otro ubicado en otro complejo turístico interno o internacional.

17- La multipropiedad, posee todos los atributos para ser considerada una figura de naturaleza real, como son el derecho de uso, el derecho de disfrute y el derecho de disposición.

18- El ejercicio del derecho de multipropiedad, está limitado a un periodo anual concreto, sin embargo podemos disponer del mismo en cualquier momento, como arrendarlo, cederlo, venderlo, hipotecarlo, pero siempre referido a ese periodo de tiempo determinado al año.

19- La figura del administrador es esencial para el correcto funcionamiento y éxito del sistema de multipropiedad, el cual se guiará por las reglas generales, contenidos en el Reglamento Interno, que todo complejo deberá tener.

20- La adquisición del derecho en cuestión, se hace a través de contratos de adhesión, por la enorme cantidad de consumidores que desean tener acceso al mismo, siendo por ello necesario la existencia de un organo Estatal que controle y apruebe los contratos a emplearse, como el respectivo Reglamento Interno que forma parte conexas al contrato principal.

21- Todo complejo turístico que desee introducirse al sistema multipropietario, deberá previamente afectar el inmueble a dicho sistema e inscribirlo en los registros Públicos correspondiente, debiendo ser independizado cada una de las unidades inmobiliarias en tantas semanas como se divide el año, debiendo separar dos semanas que serán destinadas para mantenimiento y reparación de cada módulo.

RECOMENDACIONES

1- Debido a las características del sistema multipropietario y a su enorme desarrollo en muchos países del mundo, se hace necesario regularla como una verdadero derecho real, con el fin de dar seguridad jurídica a los adquirentes, quienes directamente incidirán en el éxito de éste fenómeno que está alcanzando una gran trascendencia a nivel mundial. Consideramos trascendental la dación de una ley, que incorpore a la Multipropiedad como un nuevo derecho real, con el fin de promover no sólo el desarrollo turístico del Perú, sino el desarrollo general de nuestro país, puesto que la existencia de complejos turísticos sometidos al sistema de multipropiedad, conllevaría consigo una serie de aspectos importantes, como inversión extranjera, generación de empleos técnicos y profesionales, acceso de la masa mayoritaria al turismo interno e internacional, beneficios para los inversionistas, ingresos para el Estado, entre otras más.

2- Se hace necesario la existencia de un Organismo del Estado, perteneciente al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, a efectos de realizar el control y supervisión de los complejos turísticos ubicados en el Perú, desde su afectación e inscripción en los Registros Públicos, hasta los contratos de adquisición de los derechos de Multipropiedad, así como el Reglamento Interno que todo complejo deberá poseer. Esta intervención tiene su fundamento principal, en que los convenios que se celebran son

contratos de adhesión, previamente redactados por el promotor del sistema, teniéndolo que proteger a la parte más débil, constituida por el adquirente.

3- Recomendamos la difusión del sistema de Multipropiedad, que gran éxito tiene en los países Europeos y en Estados Unidos, siendo un campo nuevo para los Peruanos, quienes obtendrían mejores beneficios, sobre todo, tomando en cuenta, la gran cantidad de consumidores que accederían a tener en multipropiedad, un bien durante un determinado periodo al año, a perpetuidad, pudiendo ser transmitido inter vivos o mortis causa.

BIBLIOGRAFIA

1. Acuerdo de Cartagena. *Estadísticas de Turismo del Grupo Andino*. Unidad de informática de la Junta del Acuerdo de Cartagena, Lima, Junio 1995
2. Albaladejo, Manuel. *El Negocio Jurídico*. Bosch, Barcelona, 1958.
3. Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil- Los Contratos en Particular y las Obligaciones no Contractuales*. Décima edición, José María Bosch Editor, Barcelona, 1997.
4. Albaladejo, Manuel. *Derecho de Bienes Tomo III*, 8va. Edición, Barcelona, 1994.
5. Alegre Carrión, José. *Multipropiedad: Nuevo sistema para adquirir inmuebles*. En *El Peruano*. Lima 4 de Mayo de 1995.
6. Alessandró Rodríguez, Arturo. *Tratado de los Derechos Reales; Bienes*. T.I, Editorial Temis S.A., Chile, 2001.
7. Allendesalazar Ormaechea, Luis, Alvarez Arza, Magdalena. *El time-sharing, su configuración jurídica tributaria en España*. Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid 1987
8. Alterini, Jorge Horacio. *Los Derechos Reales en el Proyecto del Código Civil Argentino*. En el Código Civil del Siglo XXI. T. I, Ediciones Jurídicas, Lima, 2000.
9. Alterini, Jorge Horacio. *El Numerus Clausus en los Derechos Reales. En Código Civil Peruano, Balance y Perspectivas*. T.I, WG Editor EIRL, Universidad de Lima, 1995.
10. Andruet, Armando S. *Crítica Filosófica a la Teoría del Derecho Comparado*. En *Anuario de Derecho Civil* Nro. 3, Madrid, 1996.

11. Arana Courrejolles, Carmen. *La Interpretación del Acto Jurídico*. Cultural Cuzco S.A., Perú, 1992.
12. Arean, Beatriz. *Curso de Derechos Reales*. 2 da. Edición. Editorial Abeledo-Perrot, Argentina 1987.
13. Arias - Schreiber Pezet, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano del 1984*. 3ra. edición. T IV, Lima, 1984.
14. Arias - Schreiber Pezet, Max. *Comentarios sobre los Derechos Reales. En Código Civil Peruano, Balance y Perspectivas*. T.I, WG Editor EIRL, Universidad de Lima, 1995.
15. Arias Schreiber Pezet, Max. *Contratos Modernos*. Gaceta Jurídica Editores. Primera edición. Lima 1999.
16. Arroyo Lopez-Soro, José. *Propiedad Horizontal*, Estudio Jurídico Práctico. 2da. edición.. Editorial Trivium, Madrid 1992.
17. Avendaño Arana, Francisco. *Reforma del Libro de los Derechos Reales en el Código Civil Peruano*. En el Código Civil del Siglo XXI. T. I, Ediciones Jurídicas, Lima, 2000.
18. Avendaño V., Jorge. *Derechos Reales*. 2da. Edición. Lluvia Editores, Lima 1990.
19. Avendaño Valdez, Jorge. *La Posesión en el Código Civil de 1984*. En Libro Homenaje a José León Barandiarán. Editorial Cuzco, Lima, 1985.
20. Ayasta Gonzalez, Julio. *El Derecho Comparado y los Sistemas Jurídicos Contemporáneos*. Ediciones RJP, Lima, 1991.
21. Betti, Emilio. *Teoría General del Negocio Jurídico*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1970.
22. Borda, Guillermo. *Tendencias Actuales del Derecho de Propiedad. En Tendencias Actuales y Perspectivas del Derecho Privado y el Sistema Jurídico Latino Americano*. Cultural Cuzco S.A., Lima 1988
23. Borda, Guillermo A. *Manual de Contratos*. 13ª. Edición. Editorial Perrot, Buenos Aires, 1987.
24. Borda, Guillermo. *Manual de Derechos Reales*. 5ta. edición. Editorial Perrot, Buenos Aires, 2003.
25. Bravo Melgar, Sydney Alex. *Contratos modernos empresariales*. Tomos I y II. Editora FECAT. Lima 1997.
26. Caivano, Roque J. *Negociación, Conciliación y Arbitraje. Mecanismos Alternativos para la Resolución de Conflictos*. APENAC Asociación Peruana de Negociación, Arbitraje y Conciliación. Lima, 1998.

27. Castañeda, Jorge Eugenio. *Instituciones de Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Tomo I. 4ta. edición, Lima, 1973.
28. Castañeda, Oscar. *ABC de la Integración, Manual Organismos Internacionales*. Promotores y Consultores Andinos, Lima, 1987.
29. Castillo Freyre, Mario. *Tratado de los Contratos Típicos*. Tomo V, Fondo editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2002.
30. Código Civil. Perú, 1984.
31. Constantinesco, Leontin-Jean. *Tratado de Derecho Comparado, Introducción al Derecho Comparado*. editorial Tecnos S.A., Madrid, 1981.
32. Constitución Política del Perú 1993.
33. Decreto Legislativo 706 del 5 de Noviembre de 1991.
34. Decreto Supremo 032-82-ITI del 23 de Julio de 1982.
35. De Los Mozos, José Luis. *El Negocio Jurídico. Estudio de Derecho Civil*, Ed. Bosch, Madrid, 1987.
36. Department of Business and Professional Regulation. *The Florida Vacation Plan and Timesharing Act*. Florida Statutes. USA. 1995
37. Di Filippo, María Isabel. *Tiempo Compartido. Un Condominio Especial*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1987.
38. Díez Picazo, Luis. *Introducción Teoría del Contrato*. En Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I. Editorial Civitas, Madrid, 1996.
39. Etcop S.A.. *Contrato de Compra-Venta y Reglamento Interno del Complejo Turístico Serranova International Vacation Resort*. Lima-Perú, 1994.
40. Farina, Juan M. *Contratos comerciales modernos*. Editorial Astrea. Segunda edición. Buenos Aires 1997.
41. Figallo, Guillermo y Polack, César. *Ley de Propiedad Horizontal*. Graficos Asociados. Lima, 1983.
42. Galo, Emanuele, y Corda, Antonio. *La Multipropiedad*. Editoriales de derecho reunidas. España, 1985.
43. García, Alfredo, Landeta, Bernardo. *Propiedad dividida y copropiedad "pro indiviso" en el código civil*. En Centenario del Código Civil T. IV. Mariar S.A. Madrid, 1989.
44. Gariboto, Juan Carlos. *Teoría General del Acto Jurídico*. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1991.

45. Guevara Pezo, Víctor. *Derechos Reales: Propuesta de Enmienda. En Código Civil Peruano, Balance y Perspectivas*. T.I, WG Editor EIRL, Universidad de Lima, 1995.
46. Highton, Elena, Alvarez Julia, Luis y Lambois, Susana. *Nuevas Formas de Dominio*. Editorial Ad-Hoc SRL. Buenos Aires, 1987.
47. Huayanay Chuquillanqui, Hugo. *Contratos, Doctrina, Legislación y Modelos*. T I,II, Segunda edición. Editorial Rao SRL., Lima, 2002.
48. Kemelmajer de Carlucci. *Nuevas Tendencias en materia de derecho de propiedad*. En *Tendencias Actuales y Perspectivas del Derecho Privado y el Sistema Jurídico Latino Americano*. Cultural Cuzco S.A. Lima, 1988.
49. Ley de Regularización de edificaciones del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica del régimen de propiedad exclusiva y común Ley Nro. 27157, 27333 del 20 de Julio de 1999 y su reglamento.
50. León Barandiarán, José. *Tratado de Derecho Civil*. WG Editor, Lima, 1991.
51. Loayza Tamayo, Carolina. *Organizaciones Internacionales de Integración Económica, Comunidad y Derecho*. En Cuadernos de Derecho Nro. 4, Lima, 1994.
52. Lohmann Luca de Tena, Juan Guillermo. *El Negocio Jurídico*. Ed. Grijley, Lima, 1994.
53. Louis, Juan Víctor. *El Ordenamiento Jurídico Comunitario*. Colección Perspectivas Europeas, Brusellas, 1980.
54. Lovece, Graciela-Guersi, Carlos A. *Contrato de Tiempo Compartido (Timesharing)*. Editorial Universidad, Buenos Aires, 2000.
55. Messineo, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. EJEA, Buenos Aires, 1979.
56. Morales Acosta, Gonzalo. *La Multipropiedad Inmobiliaria-El Tiempo Compartido: una alternativa para la inversión privada*. Asesorandina publicaciones. Lima, 1994.
57. Munar Bernat, Pedro A.. *Presente y futuro de la Multipropiedad*. Tecnos S.A. España, 1992.
58. Munar Bernat, Pedro A.. *Multipropiedad en Derecho Comparado*. Ministerio de Justicia-Centro de Publicaciones. Madrid, 1991.
59. Papaño, Ricardo José y otros. *Derechos Reales*. T.II. Artes Gráficas S.A. Buenos Aires, 1990.

60. Pescatore, Pierre. *Derecho de la Integración, Un nuevo fenómeno en las relaciones internacionales*. INTAL, BID, Impresora Sur S.A., Buenos Aires, 1973.
61. Pizzorusso, Alessandro. *Curso de Derecho Comparado*. Editorial Ariel S.A., Barcelona, 1987.
62. Puig Brutau, José. *Introducción al Derecho Civil*. Bosch, Barcelona, 1981.
63. Revoredo de Debakey, Delia. *Exposición de Motivos y Comentarios*. Tomo IV, Artes Gráficas de la Industria Avanzada, Lima, 1985.
64. Rodríguez Pérez, Jorge y Díaz-Flores Calero, Antonio. *La Multipropiedad*. Madrid, Imprime I.S.S.G. Madrid, 1992.
65. Romero Romaña, Eleodoro. *Derecho Civil- Los Derechos Reales*. Editorial P.T.C.M. Perú, 1947.
66. Santos Cifuentes. *Negocio Jurídico*. Editorial Astrea, Buenos Aires, 1986.
67. Sierralta Ríos, Aníbal. *Contratos de Comercio Internacional*. Fondo editorial de la PUCP, 4ta. Edición, Lima, 2004.
68. Taboada Cordova, Lizardo. *La Causa del negocio Jurídico*. Fac. Derecho UNMSM, Lima, 1996.
69. Torres y Torres Lara, Carlos. *La Multipropiedad. En Tendencias Actuales y Perspectivas del Derecho Privado y el Sistema Jurídico Latino Americano*. Cultural Cuzco S.A. Lima, 1988.
70. Torres Vásquez, Aníbal. *Acto Jurídico*. Editorial San Marcos, Lima, 1998.
71. Vasquez Ríos, Alberto. *Los Derechos Reales-La Propiedad*. Jus editores. Perú, 1994.
72. Vásquez Ríos, Alberto. *Derechos Reales*. T.I,II,III. 2da. Ed. Editorial San Marcos. Lima, 2003.
73. Vidal Ramírez, Fernando. *El Acto Jurídico*. Quinta Edición. Gaceta Jurídica, Lima, 2000.
74. Werner, Elise. *Relacionista Pública de Resort Condominiums International Inc. Información general sobre las Empresas de Intercambio*. Indianapolis, U.S.A. 1996.
75. Westgate Vacation Villas. *Representante en Perú, Empresa vendedora de Propiedad a Tiempo Compartido en Florida, U.S.A*, 1995.
76. Sitios Webb

<http://www.timeshares.com.au/>
http://www.ote_info.com
<http://www.timeshare.guide.com>
<http://www.afectadosmultipropiedad.com>