

**UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID**

**FACULTAD DE DERECHO**



**LA NATURALEZA JURÍDICA PLURIFORME DE LA  
MULTIPROPIEDAD**

**MEMORIA PRESENTADA PARA OPTAR AL GRADO DE  
DOCTOR POR William Molinari Vílchez**

Bajo la dirección de la Doctora:  
Silvia Díaz Alabart

**Madrid, 2002**

**ISBN: 84-669-2323-3**

**LA NATURALEZA JURÍDICA PLURIFORME DE LA  
MULTIPROPIEDAD**

Trabajo que presenta el Licenciado William Molinari Vílchez para la obtención del grado de doctor en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, realizado bajo la dirección de la Dra. Silvia Díaz Alabart.

Este trabajo se ha beneficiado del programa de becas de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, que se otorga anualmente a los jueces costarricenses en ejercicio. Además de las becas que la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid concede, a través de su Decano, al 5% de los estudiantes. A ambas instituciones mi más profundo agradecimiento. También quiero agradecer a la Biblioteca del Colegio Notarial de Madrid, y al Departamento de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid.

**Dedicatoria:** A Silvia, Valeria, Adrián y Mauricio, mi esposa e hijos, a quienes tanto amo. Gracias por su paciencia, apoyo y compañía. A mis padres, Carmen y William, por su gran esfuerzo y dedicación.

## **INTRODUCCIÓN GENERAL:**

La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, vino a regular en España, lo que denomino en este trabajo el fenómeno de la "multipropiedad". Habían pasado cerca de treinta y cinco años desde que comenzaron a aparecer en Europa, y pocos menos en España, fórmulas de disfrute temporal de inmuebles con esa u otras denominaciones, pero siempre encaminadas al mismo fin. Básicamente consistían en la utilización periódica de un alojamiento, apartamento, casa, bungalow, chalet, u otras estructuras que pueda adoptar un inmueble, o incluso de algunos muebles, casi siempre con un destino vacacional y en el que además estuviera prevista la posibilidad de seguir utilizándolo, durante un determinado número de años, o de manera perpetua.

La novedad de estos sistemas vacacionales y el desconocimiento de su funcionamiento para muchas de las personas que los adquirieron, sirvieron de caldo de cultivo para innumerables fraudes. El esquema propuesto por sus promotores era verdaderamente atractivo, llenaba las expectativas de un importante grupo de la población de

niveles económicos medios, que buscaban disfrutar sus vacaciones en sitios turísticos (costas, montañas).

Se convierte en un fenómeno de masas en el que claramente se observa una amplia desigualdad entre promotores y adquirentes. Así, entra en el complejo mundo de los negocios jurídicos que ponen en "crisis" el principio de la autonomía de la voluntad, pilar fundamental de las codificaciones decimonónicas. Los abusos por esa desigualdad, se hacen evidentes, tanto que incluso instituciones legislativas de la Unión Europea se interesan en el asunto.

Es así, como la Unión Europea aprueba una nueva Directiva en materia de consumidores, que en este caso procura compensar, de alguna forma, las desigualdades entre las posiciones de promotores y adquirentes de derechos "en régimen tiempo compartido".

Pero mientras todo esto sucede, los juristas, los promotores de complejos destinados a "multipropiedades", e incluso algunas organizaciones como la mencionada Unión Europea, se enfrascan en otro dilema. ¿Qué fórmula jurídica es la más adecuada para encauzar el fenómeno?. ¿Qué es en realidad lo que se está ofreciendo y qué lo que se quiere adquirir?. ¿Las fórmulas concebidas por los

promotores se encuadran correctamente, en los ordenamientos jurídicos de los distintos estados en donde se fomenta?. En fin, surge una notable discusión en torno a su naturaleza jurídica, de la que brotaron soluciones para todos los gustos.

Este es el tema central del presente trabajo, aunque limitándolo básicamente a España. Por eso, parte importante de esta investigación se centra en la naturaleza jurídica de una de las fórmulas que en definitiva se adoptó aquí, la de carácter real que es la que se regula con detalle.

El trabajo se desarrolla en cuatro capítulos. El primero pretende ser introductorio. Así, se estudian los aspectos socio-económicos que dieron origen al fenómeno de la multipropiedad y que permitieron su desarrollo, haciendo énfasis en los que influyeron para ello en España. Luego procuro destacar, utilizando diferentes fuentes, la verdadera problemática jurídica que ha generado la "multipropiedad".

Posteriormente, en los tres capítulos siguientes, entro de lleno en la naturaleza jurídica del fenómeno. De esta forma, en el segundo, estudio las principales fórmulas jurídicas que han servido para configurarlo en la

práctica, o como propuestas teóricas; desde esquemas de propiedad plena, singular, hasta alternativas diferentes de derechos personales de carácter societario. También estudio, muy brevemente, algunas respuestas legislativas al fenómeno por parte de otros Estados de la Unión Europea y analizo, con algún detalle, la directiva emitida por la Unión Europea en la materia.

En el capítulo tercero examino, partiendo de la normativa europea y considerando la decisión del legislador español de concretar fórmulas determinadas para estructurar el fenómeno, la necesidad de tal medida. Además, se estudia, aprovechando el análisis de la directiva comunitaria, la transposición de esa normativa en la española.

Por último dedico el capítulo IV al estudio de la naturaleza jurídica del derecho de aprovechamiento por turno de carácter real. De conformidad con el artículo 1.º 1 *in fine* de la Ley 42/1998, el derecho en cuestión se puede constituir mediante dos fórmulas diferentes. Una personal consistente en un especial arrendamiento por temporada y otra de carácter real. Sin embargo, es la segunda a la única a que haré referencia. Primero porque es la que verdaderamente se regula en esa ley y segundo porque llama la atención, la imposición de una fórmula que

prácticamente no tenía antecedentes en el mercado español de la "multipropiedad".

No quisiera terminar esta introducción, sin señalar que mi interés por este trabajo no sólo es académico. Es sabido que el fenómeno de la multipropiedad se ha extendido a un gran número de países. Costa Rica, mi país de origen, no escapa a esa realidad. El mercado de esta industria no deja de ser importante, sin embargo no existen normas que regulen con detalle la materia, a pesar de que ya se han presentado algunos problemas en perjuicio de los adquirente. Sólo hay un decreto ejecutivo que define muy brevemente lo que debe entenderse como "tiempo compartido", pero únicamente para efectos fiscales, y específicamente para el pago de un impuesto que igual se cobra al resto de los turistas que se alojan en hoteles localizados en territorio costarricense.

Ni doctrinal ni jurisprudencialmente se ha analizado la figura. Valga señalar a manera de ejemplo, que la afirmación recién hecha sobre un mercado importante de la multipropiedad, la hago por referencias verbales que he recibo de personeros del Instituto Costarricense de Turismo (órgano del Poder Ejecutivo que se encarga del sector), y de la Comisión Nacional para la Protección de los Consumidores y Usuarios, sin embargo no existen datos

oficiales del número de proyectos desarrollados o que se pretendan desarrollar. Y todo ello se agrava si consideramos que Costa Rica recientemente entró en el mercado internacional de turismo procurando llenar un nicho en el que se ha ganado un puesto importante (el ecoturismo). Ello ha incrementado el número de visitantes en nuestro país, lo que ha aumentado la oferta de todo tipo de servicios turísticos (entre 1987 y 1995, el turismo en Costa Rica creció a un ritmo del 13,9 % anual y en el mismo período, la oferta de alojamientos se incrementó en un 173 %).

La "multipropiedad", es uno de esos servicios que se vienen ofreciendo actualmente con mayor frecuencia, y al igual que en muchos otros países, las formas agresivas de venta, la escasa información que se brinda en la oferta y otros muchos inconvenientes que destacaré en este trabajo, también se están dando en mi país. Denuncias ante la Comisión Nacional para la Protección de los Consumidores y Usuarios, hacen ver esa realidad.

La única fuente de discusión que en el tema se había dado, era un proyecto de ley que procuraba regular algunos aspectos de la multipropiedad (por cierto muy escasos), además de fomentar la figura. Fue presentado a la Asamblea Legislativa el 28 de noviembre de 1996 sin embargo el mismo

se archiva con dictamen negativo de mayoría. Las razones en que se justificó tal medida, se basaron en la inconveniencia de regular materia de carácter privado que no atenta contra el interés público y esto a pesar de que la misma Constitución costarricense señala en el artículo 46 párrafo 5° que "Los consumidores y usuarios tienen derecho a la protección de su salud, ambiente, seguridad e intereses económicos; a recibir información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a un trato equitativo. El Estado apoyará los organismos que ellos constituyan para la defensa de sus derechos". Además se señaló que en esta materia ya había normativa que perfectamente podía aplicarse, citando el Código de Comercio, el Civil y la Ley 7472 de 20 de diciembre de 1994, de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Valga indicar que ninguna de esas normas hacen referencia al tema que nos ocupa, y la que más podría aproximarse (sobre defensa de los consumidores), es extraordinariamente amplia, siendo que a través de ella no se podría canalizar una defensa adecuada de los adquirente de "multipropiedad". Conviene señalar además, que en el trámite del proyecto en cuestión, no se da una discusión seria, y prácticamente no trasciende las paredes de la Comisión Permanente de Gobierno y Administración.

En conclusión, la discusión del tema en mi país ha sido muy escasa, si es que se puede decir que ha existido y la visión que de este se tiene es inadecuada. El principio de autonomía de la voluntad, no puede ser el único parámetro a seguir en el derecho privado, especialmente si de consumidores se trata. El punto ha sido más que desarrollado en la doctrina y reconocido por muchas legislaciones.

Por ello espero que esta investigación no sólo obtenga resultados positivos desde el punto de vista académico (lo que de hecho, para mí, ya es una realidad), sino y sobre todo, represente un punto de partida que me introduzca más en el tema, en especial en mi país, tratando con ello de obtener logros concretos en procura de una mayor presencia del derecho en la industria del fenómeno en Costa Rica. No hay duda que los países considerados "destino turístico", deben procurar legislar en la materia y concordar, en lo posible, con legislaciones supranacionales, de manera que se encuentren soluciones a otro de los problemas intrínsecos del sector: el carácter transfronterizo.

**INDICE:**

**INTRODUCCIÓN GENERAL:** .....V

**Abreviaturas**.....XVIII

**CAPITULO I: Antecedentes históricos y socioeconómicos del fenómeno de la "multipropiedad".....1**

Sección Primera. Consideraciones previas:.....1

Sección Segunda. Origen y aspectos socioeconómicos del fenómeno.....4

Sección Tercera. Desarrollo del fenómeno en España...19

Sección Cuarta. Problemática del fenómeno, especial referencia a la naturaleza jurídica.....26

**Capítulo II. Respuestas doctrinales y legislativas al fenómeno de la "multipropiedad". Especial énfasis en la naturaleza jurídica.....40**

Sección Primera. Los diversos planteamientos sobre la configuración jurídica del fenómeno de la "multipropiedad".....40

1. Justificación de su estudio.....40

2. Principales fórmulas que se han desarrollado.....44

2.1. Como derecho real.....45

2.1.1. Como derecho real pleno.....	50
A. Fórmulas Plurales:.....	50
A.1. Como comunidad <i>pro-diviso</i> .....	50
A.2. Como comunidad <i>pro-indivisa</i> .....	56
A.3. Como comunidad funcional atípica.....	76
A.4. Como propiedad horizontal atípica.....	80
A.5. Como nuevo régimen jurídico inmobiliario.....	84
B. Formas Singulares.....	88
B.1. Propiedad temporal.....	89
B.2. Propiedad periódica, turnaria o cíclica.....	94
B.3. Propiedad Cuadridimensional:.....	97
2.1.2. Como derecho real limitado.....	110
A. Como derecho de usufructo o como derecho de habitación:.....	111
B. Nuevo derecho real limitado.....	114
2.2. Como derecho personal.....	124
2.2.1. Construcciones societarias.....	125
A. Construcciones societarias de derecho continental.....	128
A.1. Mediante una sociedad.....	128
A.2. Como cooperativa:.....	141
B. Construcciones societarias anglosajonas:...	144
C. Críticas y réplicas a esas construcciones.....	150
2.2.2. Otras construcciones de carácter personal.....	164

A. Como una forma de arrendamiento.....	164
B. Como licencias de vacaciones:.....	169

Sección Segunda: Respuestas legislativas en lo relativo a la naturaleza jurídica del fenómeno, en el ámbito de la Unión Europea.....170

1. En los Estados miembros:.....	170
2. La Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, "relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido".....	189
2.2.1 Antecedentes de la Directiva 94/47/CE.....	189
2.2.2 Análisis de la directiva 94/47/CE. Énfasis en la necesidad de establecer una determinada naturaleza jurídica para el fenómeno de la "multipropiedad".....	237

Capítulo III: Transposición de la Directiva 94/47/CE en la legislación estatal española y necesidad de establecer una determinada configuración jurídica del fenómeno de la multipropiedad.....273

Sección Primera. Aspectos concretos de la directiva, transpuestos en la ley estatal española.....	275
---	-----

Sección Segunda. Influencia de las razones que justificaron la intervención europea en el fenómeno, en la normativa estatal española. Necesidad de una configuración jurídica.....299

**Capítulo IV. El Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de carácter real. Análisis de su naturaleza jurídica.....326**

Sección Primera. Principales características de los derechos reales en cosa ajena.....328

1. Características esenciales de los derechos reales. Figuras de naturaleza incierta.....329
2. Algunas peculiaridades de los derechos reales limitados que conviene destacar.....357
3. Derechos reales típicos de goce.....367

Sección Segunda. El derecho de aprovechamiento por turno de carácter real. Especial referencia a la naturaleza jurídica.....394

1. Denominación:.....397
2. Características y Contenido.....404
3. Sujetos del derecho real de aprovechamiento por turno.....433

4. Objeto del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.....	449
5. Extinción y pérdida del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.....	468

**Sección Tercera. Disfunciones del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles:.....**

1. El poder directo e inmediato del derecho de aprovechamiento por turno. Disfunciones: el período y la obligación de los servicios complementarios.....	473
2. La obligación del pago de la cuota por parte del titular del derecho de aprovechamiento por turno y el derecho de resolución del titular de la propiedad (nuda), por el no pago.....	487
3. La comunidad de titulares.....	490
4. El derecho de aprovechamiento por turno como un derecho real en cosa propia.....	492

**Conclusiones.....**

495

**Bibliografía.....**

512

**Indice Cronológico de Jurisprudencia.....**

562

## **Abreviaturas.**

<b>AAMN</b>	Anales de la Academia Matritense del Notariado.
<b>AC</b>	Aranzadi Civil
<b>AP</b>	Audiencia Prrovincial
<b>ARDA</b>	<i>American Resort Development Association.</i>
<b>art.</b>	Artículo.
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch (Código civil alemán).
<b>BOCG</b>	Boletín Oficial de las Cortes Generales.
<b>BOE</b>	Boletín Oficial del Estado.
<b>C.c.</b>	Código Civil.
<b>CE</b>	Constitución Española.
<b>CEE</b>	Comunidad Económica Europea.
<b>cit.</b>	Obra citada.
<b>COM</b>	Comisión de las Comunidades Europeas.
<b>DATBI</b>	Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.
<b>DGRN</b>	Dirección General de los Registros y del Notariado.
<b>Doc.</b>	Documento.
<b>DOCE</b>	Diario oficial de las comunidades europeas.
<b>E.M.</b>	Exposición de Motivos.
<b>II</b>	Interval International.
<b>LAT</b>	Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos

de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmue -

bles de Uso Turístico y Normas Tributarias.

- LAU** Ley de Arrendamientos Urbanos.
- L.G.C.U.** Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- L.C.G.C.** Ley de Condiciones Generales de la Contratación.
- L.P.H.** Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal.
- L.H.** Ley Hipotecaria.
- Nos.** Números.
- Núm.** Número.
- p.** página.
- p.p.** páginas.
- RCI** Resort Condominiums International.
- RDGRN** Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- RJ** Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi.
- RJCA** Repertorio de Jurisprudencia Contencioso Administrativo.
- R.H.** Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.
- Sec.** Sección.
- s.s.** Siguietes.
- T.** Tomo.
- U.E.** Unión Europea.
- V.** Volumen.

**CAPITULO I: Antecedentes históricos y socioeconómicos del fenómeno de la "multipropiedad".**

**Sección Primera. Consideraciones previas:**

Creo conveniente aclarar, antes de entrar en materia, mi decisión de utilizar preferentemente, a lo largo de este trabajo, la denominación "multipropiedad" para referirme al tema de estudio. Ese término y el anglosajón "*timesharing*", han sido los más usados por la industria correspondiente y la doctrina jurídica, para desarrollar y analizar el fenómeno. Con esos nombres se dio a conocer, y por ello son los de mayor arraigo entre los grupos con intereses en la figura. Pero no fueron ni han sido los únicos. Por el contrario, el sector se ha visto invadido por muy diferentes terminologías y fórmulas jurídicas, entre las que, por cierto, no siempre concuerdan los nombres, con el contenido de los esquemas empleados.

Resulta en consecuencia difícil elegir, en un trabajo como éste, una denominación cien por cien acertada para referirse al objeto de estudio, y a pesar de que la Ley española toma una decisión en tal sentido,

al escoger uno determinado y prohibir<sup>1</sup> a la vez, la utilización del que he elegido, el arraigo que demuestra tener el término "multipropiedad" en el sector, merece al menos no descartarlo.

Sin embargo debo reconocer que el vocablo "timeshare"<sup>2</sup>, también ha sido muy usado, sobre todo en los países anglosajones. Allí el fenómeno alcanzó gran desarrollo, y la citada denominación se exportó a otras latitudes, por lo que me inclino en no descartarla del todo y utilizar ambas voces indistintamente.

También quiero dejar claro, que el término que utilice será una forma de referirme a la figura, pero no representa una determinada naturaleza jurídica o una fórmula concreta de las desarrolladas en el sector.

De esta manera, cuando haga alusión a la "multipropiedad" o al "timeshare", me estaré refiriendo

---

<sup>1</sup> Me refiero a la prohibición que establece la ley española de incluir en la oferta de esos derechos cualquier denominación que haga alusión a la propiedad.

<sup>2</sup> Término que generalmente ha sido traducido al español como tiempo-compartido, pero que no sólo puede tener ese significado. Si recurrimos a la traducción del vocablo "share", vemos que no sólo significa compartir, sino también repartir. Así, la traducción podría ser tiempo-repartido, lo que mejora la comprensión del porqué de ese término aplicado al fenómeno que nos ocupa. En realidad, en este fenómeno, el tiempo no se comparte, todo lo contrario, su "utilización" se reparte.

al fenómeno apuntado en general, sin tomar en consideración sus características intrínsecas, ni una forma claramente moldeada por la doctrina, la jurisprudencia o la ley.<sup>3</sup>

Por razones que daré más adelante, no entraré a analizar ahora, si los términos aludidos son, o no, adecuados para calificar la figura que interesa, aunque adelanto, que a estas alturas del desarrollo del fenómeno, esa discusión me parece estéril.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Análoga decisión tomo M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", en *Revista General de Derecho*, (junio 1995), p. 6981, dice: "Aclaremos desde ahora que, salvo que expresamente se diga otra cosa, emplearemos el término multipropiedad (y derivados) no en un término técnico de derecho dominical, sino como recurso expresivo al que acudimos para designar genéricamente el fenómeno - múltiple como veremos- objeto de nuestro estudio".

<sup>4</sup> En torno a la denominación correcta del fenómeno que nos ocupa, se ha dicho bastante. Yo no me decanto por ninguna, ya que frecuentemente son utilizadas indistintamente, sin ningún rigor jurídico. El *timeshare*, o la *multipropiedad*, términos normalmente utilizados, pueden hacer referencia no sólo al fenómeno, sino también a una fórmula jurídica determinada, pero no siempre es así. Al respecto, el mercado ha impuesto su criterio y esta cuestión no puede obviarse. Sin embargo, a pesar de lo dicho, conviene destacar (sin desmerecer su fundamentación de gran peso), que para algunos autores la denominación no sólo es importante, sino que también refleja el contenido del derecho. Así, por ejemplo, O'Callaghan, para quien el término *time-sharing* no debe utilizarse cuando la solución jurídica del fenómeno consista en la adquisición de un "derecho de propiedad y sólo a éste debe llamarse *multipropiedad*". Incluso agrega: "el adquirente de *multipropiedad* se le debe dar propiedad y si con este nombre no adquiere más que una pertenencia a persona jurídica que le da ciertos derechos, prácticamente ha sido engañado": X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", en *Actualidad Civil*, fascículo 1, (3-9 de enero de 1994), p. 8. Botana García también identifica los diferentes términos normalmente utilizados. Así, haciendo una breve referencia a las distintas formas en que se constituyen los derechos que nos ocupan, señala que "parece más adecuado utilizar el término *time-sharing* para el caso en que el adquirente es simplemente miembro de una sociedad que es

## Sección Segunda. Origen y aspectos socioeconómicos del fenómeno.

El origen de la multipropiedad no es claro<sup>5</sup>. Su principal característica, el disfrute periódico de una cosa (generalmente un inmueble), lo podemos encontrar en

---

propietaria del inmueble y que concede a sus miembros el derecho de ocuparlo durante un período bien definido". Y agrega: "El término de multipropiedad se reservaría para el supuesto en que los diferentes adquirentes que utilizan el inmueble durante el año dispongan de un derecho real de propiedad sobre éste. Sin embargo, este vocablo resulta manifiestamente insuficiente para englobar todas las modalidades que han surgido en la práctica inmobiliaria": G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", p. 14. Otros, considerando las diferentes naturalezas jurídicas y la relación que supuestamente existe con las denominaciones, prefieren llamar al fenómeno de una manera lo suficientemente amplia, que abarque las diferentes fórmulas, por ejemplo, "aprovechamiento por turno": I. Miralles González, "La multipropiedad en el derecho comunitario y en el anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios", en Noticias de la Unión Europea, (julio 1994), p. 60.

<sup>5</sup> Uno de los autores que hacen ver la dificultad de establecer el origen de la multipropiedad es J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", en *Revista de Derecho Notarial*, Nos. CXVII - CXVIII, (julio-diciembre, 1982), p. 295. Sin embargo señala un hilo conductor entre la Ley francesa de 28 de junio de 1938, que regulaba el estatuto de la copropiedad de inmuebles divididos por apartamentos, y la figura que estudiamos. Así, menciona algunas modificaciones a esa ley, entre las que destaca la del 16 de julio de 1971, en la que según dice, el fenómeno que nos ocupa "se configuraba como una situación de copropiedad en el tiempo, es decir, una copropiedad recayente sobre un mismo bien indiviso, y no en cuotas ideales, sino fraccionada temporalmente en cuanto al goce". Por último hace alusión a la Ley de 11 de junio de 1972, que se ocupa con minuciosidad de la constitución y régimen de las sociedades civiles cuyo objeto es la construcción de inmuebles para su venta por fracciones espacio tiempo, entre otras modalidades. Aclara finalmente, que en ese país, se le ha negado a la multipropiedad el carácter de propiedad, considerándosele de naturaleza obligacional, de derecho personal, "siendo precisamente la cualidad de accionista la que atribuye los derechos de residencia

algunas fórmulas de explotación similares, pero en ámbitos totalmente distintos. La LAT nos recuerda al régimen jurídico de dulas, tradicional de Canarias, en el que se divide temporalmente la explotación del agua entre sus titulares y las comunidades pro-diviso "con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor (cada dos, tres o seis años), propios de Extremadura", y en el derecho histórico, "la dula de aprovechamiento de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos".<sup>6</sup> Sin embargo, en la forma y frecuencia con que se utiliza en la actualidad y con el destino con el que se le relaciona, no se le conocía hasta poco tiempo atrás.

La mayoría de los autores sitúan su origen en Francia<sup>7</sup>, propiamente en Super Dévoluy, estación de esquí de los Alpes franceses, año de 1965; sin embargo otros sugieren distintos lugares y épocas. J. Edmonds,

---

y uso del inmueble común que caracterizan a esta llamada *multiopieté*."

<sup>6</sup> E.M. de la LAT, punto I, párrafo 2.º.

<sup>7</sup> Entre estos: X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 4; P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, Tecnos, Madrid, 1992, p.p. 41 - 46; Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado, Ministerio de Justicia, Secretaria General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991, p. 19; L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, Comares, Granada, 2000, p.p. 24 - 27.

advierte sobre la posibilidad de que fuera un inglés quien introdujera, por vez primera, la idea, propiamente en España. En el mismo sentido opina J. A. Leyva de Leyva, quien además menciona, como antecedentes del fenómeno, las figuras del derecho consuetudinario hidráulico sumerio y la práctica del alquiler de animales e instrumentos de trabajo por días o por horas, en las primitivas sociedad ganaderas y agrícolas, añadiendo que la formulación contractual moderna de la multipropiedad encuentra su origen en "la práctica del sector industrial hotelero, a través del arrendamiento parcial, a principios de siglo".<sup>8</sup>

También hay quienes marcan los últimos años de la década de los 50.<sup>9</sup> Señalan que la idea fue de Alexander Ente, quien la introduce en un hotel de su propiedad en Ticino, Suecia. Antecedente que lo es directamente del

---

<sup>8</sup> J. Edmonds, *International Timesharing, second edition, Services to Lawyers Limited*, London, 1986, p. 7.; J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 566, (enero-febrero 1985), p. 36-37. En igual sentido que este último: L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, Reus, Madrid, 1989, p.p.. 3-4. Otros no son tan precisos: M.J. Herrero García, *La Multipropiedad, La Ley*, Madrid, 1988, p. 5; A. Pau Pedrón, "La Multipropiedad en el Derecho Comparado", *Revista Crítica de Derecho Registral*, n.º 10, (1984), p. 24.

<sup>9</sup> C. Vogeler Ruiz y E. Hernández Armand, *Estructura y organización del mercado turístico*, cit, p. 390 citado por P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, Aranzadi, Elcano, 1999, p. 21.

Hapimag<sup>10</sup>, empresa que ofrecía en venta las acciones de una sociedad, que daban derecho al uso temporal de uno de sus inmuebles en forma regular, para vacacionar.<sup>11</sup> En esa empresa resalta la figura de Hans Schalch, quien se "dedicaba a proveer a sus clientes de apartamentos en las principales ciudades europeas. Dividió el valor de tales apartamentos por períodos de tiempo, de acuerdo con la demanda que de ellos tenía según la estación, otorgando una serie de "puntos" a cada período, dando un determinado valor a cada punto. El sujeto adquirente compraba los puntos que necesitaba de acuerdo con el período de estancia previsto".<sup>12</sup>

Siguiendo la idea más acogida por los autores, que lo relaciona con los Alpes franceses, se dice que fue Louis Poumier, de la sociedad *Grands Travaux* de Marsella, quien tomó la iniciativa ante la poca rentabilidad de la clásica forma de venta de apartamentos. Inició la promoción del fenómeno

---

<sup>10</sup> C. Vogeler Ruiz y E. Hernández Armand, Estructura y organización del mercado turístico, Madrid, 1995, p. 390 citado por P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., 1999, p. 21.

<sup>11</sup> Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, COM (92) 220 final. En el mismo sentido P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 21.

<sup>12</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 42.

utilizando un eslogan muy original y elocuente: "no alquile la habitación, compre el hotel: es menos caro"<sup>13</sup>. La idea fue registrada en el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial de Francia el 20 de abril de 1967, como marca comercial, bajo la denominación: "Multipropriété". En resumen, su modelo consistía en atribuir a una determinada persona, un derecho de uso de un alojamiento, habitación o apartamento durante una o dos semanas determinadas al año, durante varios años. Con ello lograba la seguridad de una futura ocupación evitando tiempos muertos o de desocupación, en los sucesivos años.

A pesar de haber nacido en Europa, el fenómeno ha tenido su mayor desarrollo en los Estados Unidos de América, propiamente en el estado de Florida. Miami es la primera ciudad donde se le da acogida, propiamente en el año de 1969, pero no es sino hasta mitad de los 70, que el mercado se consolida.<sup>14</sup> En esos años, la inflación causó crisis en el sector inmobiliario, por lo

---

<sup>13</sup> Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, COM (92) 220 final. A. L. Sánchez-Cía, *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La ley 42/1998. Comentarios Jurídicos*, EDIJUS, Zaragoza, 1999, p. 11. P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 34 y 35.

que la idea de vender la propiedad en lapsos pequeños de tiempo, encontró eco.<sup>15</sup> Se trataba de fomentar el uso compartido de la propiedad destinada a vacacionar, apartándose de las formas clásicas, para vender el derecho al disfrute en función del tiempo, una semana, un mes al año; de tal forma que otro sujeto la disfrutara, otra semana u otro mes y así sucesivamente hasta agotar el año. A esa idea básica corresponde el término "timesharing",<sup>16</sup> que traducido al español generalmente se le ha entendido como tiempo-compartido,<sup>17</sup> aunque, como ya se dijo, también puede significar tiempo-repartido.

---

<sup>14</sup> J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p. 8; P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 45.

<sup>15</sup> Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, COM (92) 220 final. A. L. Sánchez-Cía, *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42/1998. Comentarios jurídicos*, cit., p. 11.

<sup>16</sup> Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, COM (92) 220 final. A.L.Sánchez-Cía, *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42/1998. Comentarios jurídicos*, cit., p. 11. Se dice además, que ese término parece tener origen en el mundo de la informática, refiriéndose a la posibilidad de compartir el tiempo de un ordenador entre varios trabajos. P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 49.

<sup>17</sup> Traducción nada apropiada para el fenómeno que nos ocupa. La cosa no se disfruta al mismo tiempo, o en el mismo período, todo lo contrario. Valga aclarar que este término tuvo su origen en materia de informática, en este sentido ver Diccionario Oxford de Informática, Ediciones Díaz de Santos S.A., Madrid-Barcelona, traducción de Blanca Mendizábal Allende, y Diccionario de Términos

Las razones que le dan origen al fenómeno se encuentran, básicamente, en la utilidad de la original idea.<sup>18</sup> Esta viene a solucionar problemas económicos y sociológicos relacionados con el turismo. Desde un punto de vista económico, representa una respuesta a la crisis del sector inmobiliario y desde el sociológico, constituye la forma de llenar una creciente necesidad: la búsqueda de un lugar para vacacionar cerca del mar o la montaña, accesible (sobre todo desde el punto de vista económico) y seguro (en el sentido de no tener que solicitarlo con antelación y tener siempre la seguridad de poderlo utilizar nuevamente).<sup>19</sup>

---

Científicos y Técnicos, Marcombo y Boixareu editores, Barcelona-México.

<sup>18</sup> Muchos son los autores que detallan las principales ventajas del sistema, entre algunos de estos están: J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p.p. 293 - 295. J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p. 1 - 2 y 10 - 11; L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p.p. 1 - 2; X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p.p. 3 y 4. L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 16 - 22.

<sup>19</sup> Algunas formas tradicionales, relativas al turismo, no siempre llenan esas expectativas. La hostelería, por ejemplo, presenta algunos inconvenientes: es necesario reservar con antelación para asegurarse una plaza, el precio de la habitación y los servicios son muy elevados y aumentan con la inflación, la vida de hotel no es tan cómoda e independiente como la de una casa donde se cuenta entre otras comodidades, con salas de estar, cocina, comedores, etc., que en los hoteles son compartidos. El alquiler anual de un apartamento, presenta problemas de conservación y financieros, al utilizársele sólo por períodos cortos de tiempo. El arrendamiento por temporada, trae el inconveniente de la inseguridad relativa a la posibilidad de volver a ocupar el alojamiento en otra temporada y por lo general tienen precios muy elevados. La propiedad de una vivienda (chalet, villa, etc.) aislada, en urbanización privada o incluso en propiedad horizontal, es una de las opciones que dan mayor comodidad, sin embargo desde el punto de vista económico es posiblemente la menos accesible, no sólo por el valor del bien

El adquirente consigue, escogiendo esta opción, bajar los costos y obtener otros posibles beneficios. No se asume una inversión tan onerosa, como la que representa el adquirir una segunda vivienda con costes altos y cargas elevadas, sólo para sacarle provecho durante un corto período al año<sup>20</sup>. Se minimizan las obligaciones que todo propietario tiene sobre la cosa (apartamento, casa, etc.), como ocurre en el caso de su mantenimiento y seguridad. Por lo general esas obligaciones se hacen recaer sobre un gestor, quien teóricamente aligera la carga del titular, mientras este logra mejor y mayor comodidad que la que pueda obtener en un hotel (no sólo dispone de una habitación, sino también de otras estancias). Por lo general, el adquirente recibe muchas de las atenciones que se reciben en tales centros turísticos (servicio de

---

inmueble, o del piso, sino por los costos de mantenimiento, seguridad, etc. Sobre esas formas de alojamientos vacacionales y otras no enunciadas, ver P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 24-34.

<sup>20</sup> Se trata de "una inversión atractiva al existir una absoluta correlación entre coste y disfrute. Sobre todo, teniendo en cuenta que adquirir un apartamento en su totalidad en tales localidades turísticas puede resultar poco menos que imposible y, en todo caso, muy caro -caso de conseguirlo -". P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 36. En el mismo sentido: M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 6-7; X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 2. Destaca esta característica I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en *Noticias C.E.E.*, N.º 15 (abril 1986), p. 75; L.

restaurante, salas de juegos y deportes, piscinas, acondicionamiento adecuado del alojamiento para su uso normal, etc.).

Por otro lado, con el desarrollo del sector, el fenómeno alcanza mayores atractivos; así se crean bolsas de intercambio que mejoran el servicio, donde a la par del disfrute temporal seguro y a bajo costo del inmueble vacacional, se abre la posibilidad de un intercambio para aprovecharlo en otro lugar y tiempo, según se quiera. Esto constituye un beneficio adicional y un atractivo especial para quienes reprochan a la segunda vivienda, la limitación de tener que ir siempre al mismo lugar.<sup>21</sup>

También se ofrecen diferentes fórmulas que juegan con el período de uso<sup>22</sup> y con el alojamiento concreto a utilizar<sup>23</sup>, abriendo numerosas opciones de disfrute.

---

Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 16 - 17.

<sup>21</sup> Como dice Leyva y Leyva, "no hay razón para comprar la propiedad de doce meses cuando únicamente se puede disfrutar el apartamento una semana": J. A. Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 38.

<sup>22</sup> En el mercado se ofrecen diferentes fórmulas relativas al período de disfrute del alojamiento: 1. Período fijo: su nombre lo indica, es un período concreto al año, determinándose la entrada y salida del usuario. 2. Período flotante: no se determina un período concreto, aunque sí uno más amplio que da mayor flexibilidad que el anterior. 3. Una combinación de ambos: por lo general depende de la temporada en la que se haya escogido el período. Si es en la

En fin, el fenómeno da muchas ventajas, aunque no hay que perder de vista algunas desventajas que serán analizadas en el desarrollo de este trabajo.<sup>24</sup>

No sólo los adquirentes de derechos de "timeshare" se ven beneficiados, algunos sectores vinculados también encuentran virtudes a la nueva fórmula. Los promotores, por ejemplo, ven incrementadas las posibilidades de venta al ser mayor el número de derechos que de alojamientos a negociar, con costes muy inferiores. Por otro lado, el monto total de un mismo alojamiento, vendido en semanas, por lo general supera en mucho al que podría obtenerse por la venta de este a un sólo

---

alta, el período es fijo, pero si es en la media u baja, se da la posibilidad de cambiar el período de disfrute, reservándolo con antelación. 4. Semanas partidas: se utilizan sobre todo en complejos urbanos de grandes ciudades, donde los multipropietarios ocupan sólo algunos de los días que pueden disfrutar, reservando los restantes para utilizarlos en otro momento dentro del mismo año. 5. Período rotativo: se usa sobre todo en complejos en los que se venden períodos de cuatro o más semanas, los tiempos de uso van rotando, de manera que los usuarios llegan a disfrutar de su período en todas las semanas del año. P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 37.

<sup>23</sup> En este sentido se ofrecen básicamente dos posibilidades: alojamiento fijo, o alojamiento flotante. En el primero el usuario sabe que siempre tendrá que utilizar el mismo, en el segundo sólo se contrata un período (posiblemente flotante) en un complejo, por lo que no siempre le tocará el mismo departamento.

<sup>24</sup> Sobre las desventajas y en general los problemas que genera la multipropiedad, se profundizará en el punto 4 de este capítulo. Las respuestas que ha propuesto la doctrina, algunas legislaciones y en especial la española para solventarlas, se analizarán a lo largo de este trabajo.

individuo.<sup>25</sup> Además, desde un punto de vista de protección al medio ambiente, la multipropiedad evita la proliferación de apartamentos por doquier, lo que beneficia a la comunidad receptora de turistas. También se ha señalado, que el multipropietario gasta más que si se encontrara en un hotel, lo que supondría un beneficio adicional para esa comunidad.<sup>26</sup>

El evidente provecho que la industria inmobiliaria podía sacar de la venta de tantos períodos de tiempo, de un mismo alojamiento, como considerara convenientes, hizo que el sector creciera a un ritmo impresionante.<sup>27</sup> Junto a esas bondades, el crecimiento tuvo otro aliado importante, la utilización de formas agresivas y en muchos casos, abusivas de venta, que se comenzaron a

---

<sup>25</sup> Hacen ver esas ventajas: M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 6.; P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 38; L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p.20 - 21.

<sup>26</sup> P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 22; X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p.p. 3 y 4.

<sup>27</sup> Ese crecimiento fue reconocido en su momento por la Unión Europea y órganos de la misma lo utilizaron para justificar, en parte, la intervención de la C.E.E y la necesidad de establecer una directiva. Por ejemplo, el Comité Económico y Social, al emitir el dictamen sobre la propuesta realizada por el Consejo en la materia, señaló: "El fenómeno jurídico-económico denominado "timeshare" o multipropiedad (utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido) ha conocido en la últimas décadas, en el ámbito del alojamiento turístico, un incremento y una importancia social que no pueden ser pasados por alto a nivel comunitario". DOCE nº 108 de 19.4.93, p. 1.

utilizar a finales de los años 70 y con mayor fuerza en la década de los 80.<sup>28</sup>

La crisis del petróleo acaecida durante aquel decenio, detuvo el crecimiento. Sin embargo, con la aparición de las bolsas de intercambio en la segunda mitad, el negocio volvió a fortalecerse. El fenómeno ofrece un nuevo aliciente y completa una fórmula muy atractiva, para quienes quieren disfrutar de sus vacaciones en diferentes zonas turísticas. Consiste en intercambiar el derecho de "timeshare" , por otro que puede ser en una zona o país diferente, e incluso en una temporada también diferente. Para esto hay que tener acceso a bolsas de intercambio, dominadas por multinacionales a las que están afiliadas gran cantidad de complejos localizados en las mejores zonas turísticas. Las más conocidas son, "Interval International" (II, 1976, Miami, Florida) y "Resorts Condominiums International" (RCI, Indianapolis, 1979).<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Refleja esa situación, la decidida intervención de la C.E.E. que concluye con la Directiva comunitaria en la materia, y la alusión al tema en prácticamente todas las motivaciones de los trabajos prelegislativos europeos. Sobre estos volveremos luego. Además en ese sentido ver A. L. Sánchez-Cía, *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno*, cit., p. 12.

<sup>29</sup> Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, COM (92) 220 final.

Estas empresas cuentan con una red informática que recibe las solicitudes de intercambio de los afiliados e intenta armonizarlas. Por ejemplo RCI utiliza el sistema *space bank exchange*, mediante el cual una persona deposita el derecho a su período para luego retirar el que desea disfrutar y que pertenece a otro. Para ello, además de contar con su *timeshare*, debe estar afiliado al servicio de intercambio y pagar una cuota de pertenencia, así como un canon por cada cambio que se solicita, "... de esta manera, por un precio realmente asequible, un sujeto puede variar cada año el destino de sus vacaciones sin tener que pagar nada más que el viaje, puesto que el alojamiento lo tiene perfectamente solucionado".<sup>30</sup> Actualmente estas empresas ofrecen intercambios en complejos turísticos localizados en más de 20 países.

A manera de aclaración, señalemos de forma resumida, en qué consiste el sistema *spacebank* al que hicimos referencia. Existen tres subtipos de *spacebank*: *standard spacebank*: por medio del cual se exige "depositar" el período de disfrute al que se tiene derecho, en una especie de bolsa de intercambios que

---

<sup>30</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit.,

gestiona la empresa de intercambios, con un mínimo de sesenta días y un máximo de un año de anticipación al momento del comienzo del período; *late spacebank*: el depósito debe hacerse entre sesenta y catorce días; e *instant spacebank*: el interesado se acoge al sistema por teléfono y hace el depósito en el mismo momento en que retira el que desea utilizar. Sin embargo el sistema no es tan libre, ya que también depende de la calificación que la empresa le dé a la temporada en la que se tiene el derecho de *timeshare* y la que tenga el que se desea disfrutar. R.C.I. divide los períodos de los alojamientos de sus complejos en: azul (temporada baja), blanco (temporada media) y rojo (temporada alta). "El adquirente de un período blanco sólo puede intentar intercambios con períodos de tiempo que, en la zona a la que él desea acudir, se califiquen como blancos. El adquirente de un período azul podrá permutar por un período blanco o azul del apartamento al que desea ir, pero nunca podrá intercambiar con un período rojo sobre dicho apartamento. Lógicamente, el adquirente del período rojo, el más caro, podrá acudir al apartamento en el que desea disfrutar de su período, en cualquier estación del año, puesto que la calificación de período

rojo le permite intercambiar con uno de igual o inferior calificación".<sup>31</sup>

Volvamos al desarrollo del fenómeno. Según el informe "*The Worldwide Resort Timesharing Industry: 1990*"<sup>32</sup>, al comenzar la década de los 80 ya existían 506 realizaciones ("resorts" o proyectos) de "timeshare" en el mundo. Sobre estos, 155,000 propietarios (familias), habían adquirido 100,000 intervalos por una suma global de 490 millones de dólares. Para 1990 se había incrementado considerablemente, hasta alcanzar las 2,357 realizaciones, con 1,800,000 propietarios (personas o familias) y el volumen del negocio sobrepasaba los 3,000,000,000 millones de dólares. La cantidad de intervalos vendidos, en ese año, era de 405,000. Existían realizaciones en 67 países y propietarios en 143. De esa cantidad de realizaciones, 490 (el 20.8% del total en el mundo) pertenecían a Europa, continente en el que vivían 259,000 propietarios. Fuera de Europa existían 257,000 propietarios con un "timeshare" en este continente. Para entonces 140,000 de esos propietarios tenían su derecho en España.

---

<sup>31</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p.. 48 y 49.

Actualmente la situación sigue en crecimiento, con un ritmo que si bien no es tan acelerado, es importante. Para 1998, según el mismo informe citado, pero correspondiente a ese año, el número de intervalos vendidos era de 7,404,000, con proyecciones al 2000 de 9,045,000. El número de multipropietarios había alcanzado la cantidad de 4,998,000, con una proyección al 2000 de 6,078,000, y el volumen de venta correspondía a la suma de 6,125,000,000 de dólares. Se estimaba en ese informe que para el año 2000 se habrían vendido un total de 863,000 intervalos, cantidad muy superior a la conseguida en el año de 1985: 245,000; y se consideraba que el total de proyectos realizados sería de 5,839.<sup>33</sup>

### **Sección Tercera. Desarrollo del fenómeno en España.**

Una enmienda presentada por el Grupo Popular para su inclusión en la Exposición de Motivos de la LAT, da a conocer la existencia de una fórmula que puede,

---

<sup>32</sup> *The 1990 Worldwide Resort Timeshare Industry, ARDA (American Resort Development Association).*

<sup>33</sup> *The 1998 Worldwide Resort Timeshare Industry, ARDA (American Resort Development Association).*

perfectamente, quedar comprendida dentro del fenómeno, y que data del 6 de julio de 1960. En esa fecha se inscribe en el Registro de Propiedad Industrial, una patente de invención de unas denominadas "pólizas de verano", que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por períodos fijos o variables. Este sería, podríamos decir, el primer antecedente en España de la figura propiamente dicha.<sup>34</sup>

Pero incluso antes de la existencia de esas pólizas, la misma exposición de motivos señala otras figuras, que como dijimos en el anterior apartado, responden al uso por turnos de una cosa, pero en ámbitos totalmente distintos.<sup>35</sup>

Aunque en España se comienza a desarrollar el fenómeno en los años setenta, su verdadero auge lo fue en la década de los ochenta. En esta alcanza un gran progreso, impulsado sobre todo, por capital extranjero. La Dirección General de Inversiones Extranjeras

---

<sup>34</sup> Enmienda No. 21 del Grupo Popular. *Boletín Oficial de las Cortes Generales. Senado. Serie II*, núm. 102, 19 octubre 1998, p. 27. Enmienda que efectivamente se recoge en la Ley, propiamente en la Exposición de Motivos, párrafo 2º.

autorizó, entre enero de 1986 y junio de 1987, inversiones de este tipo por 4.200 millones de pesetas para 545 inmuebles.<sup>36</sup> Se asientan sobre todo en lugares que se caracterizan por su clima suave, de manera que la ocupación se pueda extender durante todo el año (Andalucía (especialmente Málaga), Murcia, islas Canarias, Valencia, Cataluña e islas Baleares)<sup>37</sup>

Para 1988, el fenómeno se había establecido con fuerza en España. La mayoría de las empresas del sector eran controladas por extranjeros<sup>38</sup>, que también dirigían sus ventas a otros extranjeros, valiéndose de legislaciones no españolas y domicilios empresariales situados en varios paraísos fiscales (Gibraltar, Suiza, Liechtenstein, Caimán y algunas islas del Canal de la Mancha). Por ese medio, algunos lograban evadir al fisco y defraudar a muchos adquirentes, lo que generó disconformidad en el sector hotelero, pues consideraban

---

<sup>35</sup> E.M. de la LAT, punto I, párrafo 2.º. Sobre esas figuras ver: L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 27 - 31.

<sup>36</sup> B. Cebrián, "Dueños de sí mismos", en *El País*, 3 de octubre de 1987.

<sup>37</sup> M. García, "multipropiedad: una peculiar fórmula para poder disfrutar de una segunda residencia; La oferta del "timesharing" en las zonas turísticas de España", en *ABC Inmobiliario* del 1.º de mayo de 1998, p. 71.

<sup>38</sup> Normalmente adoptando fórmulas jurídicas de tipo societario, entre otras razones, porque así podían invocar el art. 10.5 del C.c. y consecuentemente determinar como ley aplicable la de su nacionalidad en detrimento de la española.

que se trataba de competencia desleal. Esa situación y en especial un gran escándalo surgido en Levante e Islas Canarias, fueron algunos de los detonantes que originaron que el Parlamento Europeo y la Comisión, hicieran ver la necesidad de proteger los derechos de los consumidores en la materia,<sup>39</sup> y que en España se comenzara a estudiar el fenómeno con detenimiento y con la idea de regularlo.

Para 1990 la inversión realizada en España, relacionada con el *timeshare*, alcanzaba los 90 billones de pesetas.<sup>40</sup> Ya en 1997, este país había desarrollado un total de 445 proyectos o realizaciones, cifra que corresponde al 9.2 % del total mundial, sólo superado por Estados Unidos de América: 1,608 realizaciones. En ese mismo año, el total de propietarios que habían adquirido una multipropiedad en España, alcanzó la cantidad de 431,043 (personas o familias), esto es el 9.5% de los multipropietarios del mundo, aunque de ellos sólo el 7.8% eran españoles.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> A.L.Sánchez-Cía, *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42/1998. Comentarios jurídicos*, cit., p.p. 12 y 13.

<sup>40</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 52.

Es importante mencionar que la industria de este fenómeno da empleo en España a 44,000 personas, de los cuales 25,500 son empleos directos.<sup>42</sup>

Los datos recién citados nos dan una idea de la dimensión del fenómeno en este país y del incremento que se venía manteniendo, al menos hasta antes de la entrada en vigor de la ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.<sup>43</sup> Además muestra la importancia que el fenómeno ha alcanzado en el sector turístico español.

La ley citada, objeto de estudio en este trabajo, ha experimentado un difícil alumbramiento. Requirió de aproximadamente una década para finalmente ser votada. Los primeros signos claros de una intención legislativa, datan de febrero de 1988, con el borrador para un

---

<sup>41</sup> American Resort Development Association (ARDA), "The 1998 Worldwide resort timeshare industry", prepared by: American Group, Inc., Washington D.C..

<sup>42</sup> Boletín de la Asociación Española de Empresarios de Tiempo Compartido, p.p. 5-7, citado por P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p.24.

<sup>43</sup> De momento sólo quiero indicar, que creo que ese nivel de crecimiento no se mantendrá. Es posible, según analizaré más adelante, verlo disminuir como consecuencia de la opción adoptada por el legislador español. Las razones de tal aseveración, las daré en el capítulo III.

Anteproyecto de Ley de Multipropiedad.<sup>44</sup> Posteriormente se redacta el Borrador para un Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios, en dos diferentes versiones: octubre de 1989 y diciembre de 1991, ambas del Ministerio de Justicia.<sup>45</sup> Luego surge el Borrador de Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido, redacción del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.<sup>46</sup> El 8 de noviembre de 1994, se da a conocer otro Borrador de Anteproyecto de Ley sobre Aprovechamientos por turno de bienes inmuebles, esta vez del Ministerio de Justicia.<sup>47</sup> Ninguno de estos llegó siquiera a ser considerado como anteproyecto.

El 26 de octubre de 1994, se promulga la Directiva 94/47/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo "relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido". Esta directiva debía ser

---

<sup>44</sup> Publicado en P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 291 - 301.

<sup>45</sup> Publicadas: la versión de 1989 en P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 301-316. Y la segunda en: Boletín de Información del Ministerio de Justicia, suplemento al núm. 1648 de 25 de septiembre de 1992, además en Actualidad Civil Legislación, T. 1992-2, p.p. 1577 - 1599.

<sup>46</sup> Publicado en Actualidad Civil Legislación, T. 1992-2, p.p. 1599-1625.

<sup>47</sup> Publicado en Noticias, Boletín del Colegio de Registradores de España, núm. 2, (marzo de 1995), p.p. 397 - 421.

transpuesta en el ordenamiento interno de los diferentes países miembros, a más tardar en un plazo de 30 meses contados a partir del 29 de octubre de 1994, fecha en que se publicó en el DOCE<sup>48</sup>, esto es, el 30 de marzo de 1997.<sup>49</sup> Sin embargo no fue sino hasta el 15 de diciembre de 1998 en que se promulgó la Ley 42/1998, en que se cumplió con esa disposición.

Por último conviene mencionar que para cuando se promulga la LAT, ya algunas Comunidades Autónomas habían regulado ciertos aspectos del fenómeno. Así las Islas Canarias por Orden de 25 de agosto de 1988<sup>50</sup>, Ley 7/1995 de 6 de abril, del Turismo de las Islas Canarias<sup>51</sup>, y Decreto 272/1997, de 27 de noviembre de 1997, sobre regulación de los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido.<sup>52</sup> Las Islas Baleares también toma la iniciativa: Orden de 15 enero 1990, "*Conselleria*

---

<sup>48</sup> "Diario Oficial de las Comunidades Europeas"

<sup>49</sup> Retraso por el que fue demandado el Gobierno de España por incumplimiento del derecho comunitario (art. 169 del Tratado de la CE), a transponer la Directiva 47/94 CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994: Boletín del Colegio de Registradores de España (marzo 1999), n. 46,925.

<sup>50</sup> Boletín Oficial de Canarias, N.º 110, de 31 de agosto de 1988. Somete la actividad del "*time-sharing*" a la normativa de las explotaciones turísticas.

<sup>51</sup> Publicada en Boletín Oficial de Canarias n.º 130, de 24 de abril de 1995. El art. 46 se ocupa de la promoción de los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido.

<sup>52</sup> Este decreto desarrolla el art. 46 de la Ley 7/1995 ya citada. Básicamente regula los alojamientos en régimen de uso a tiempo

*Turismo*"<sup>53</sup> por la que somete la actividad del "Time-sharing", multipropiedad o tiempo compartido a la normativa de los alojamientos turísticos, Decreto 117/1997, de 6 de septiembre, "por el que se regulan determinados aspectos del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles en el ámbito de la comunidad autónoma de *les Illes Balears*"<sup>54</sup>, y la Ley General Turística de las Islas Baleares, de 24 de marzo de 1999, núm. 2/1999, art. 12<sup>55</sup>. Además, la Ley de Ordenación y Promoción del Turismo de Galicia y la Ley de Turismo de Murcia, incluyen la figura como uno de los servicios de alojamiento turístico que ordenan.<sup>56</sup>

**Sección Cuarta. Problemática del fenómeno, especial referencia a la naturaleza jurídica.**

---

compartido. Publicada en el Boletín Oficial de Canarias, n.º 161, de 15 de diciembre de 1997.

<sup>53</sup> Publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, n.º 23, de 20 de febrero de 1990.

<sup>54</sup> Publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Islas Baleares, n.º 117, de 18 de septiembre de 1997.

<sup>55</sup> Publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Islas Baleares, n.º 41, de 1 de abril de 1999. Este artículo considera al aprovechamiento por turno, una actividad turística, por lo que la somete a la autorización de la administración.

<sup>56</sup> La primera publicada en el Diario Oficial de Galicia, de 1 de septiembre de 1997, y la segunda en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de 19 de enero de 1998, arts. 13 y 24. Ambos citados por P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 27.

El fenómeno de la "multipropiedad" en sus diferentes manifestaciones jurídicas, es una figura nueva, que responde a una necesidad social, que si bien no es nueva, se comporta como tal en virtud de su reciente masificación. El disfrute de las vacaciones en lugares apropiados para descansar, o en general hacer turismo, en condiciones muy favorables, se ha democratizado y actualmente todos queremos tener acceso a esa posibilidad. La multipropiedad brinda una opción factible, por las ventajas que enunciamos en la segunda sección de este capítulo, pero que, como fórmula nueva, desconocida en sus inicios, ha generado un sin número de dificultades e inconvenientes que conviene mencionar y analizar.

Por ahora, nuestra intención es identificar los principales inconvenientes que ha generado el fenómeno "multipropiedad", tanto desde un punto de vista práctico, para el consumidor adquirente de estos derechos, como desde el punto de vista jurídico, aunque concentrándose en el tema de la naturaleza jurídica. Así, posteriormente, podremos aclarar nuestras dudas, sobre los principales temas que aquí nos planteamos, específicamente, sobre la necesidad de establecer en la

legislación una determinada naturaleza jurídica para el fenómeno, como efectivamente se ha hecho en España y si la fórmula escogida responde, ciertamente, a la naturaleza que la ley dice que le corresponde.

Para simplificar la exposición que pretendemos, creo conveniente clasificar en cuatro grandes planos, los problemas que generalmente se le achacan al fenómeno. Por un lado podemos distinguir aquellos que inciden directamente en la necesidad de proteger al consumidor de estos derechos, como parte débil de la relación contractual de adquisición; en segundo lugar tenemos los inconvenientes que surgen como consecuencia de la relación jurídica que se crea entre los diferentes titulares de derechos de "multipropiedad"<sup>57</sup>; por otro lado los que se consideran fraudulentos para el fisco español; y por último, los que tienen directamente que ver con su configuración jurídica. Para algunos, este último plano está íntimamente ligado al primero, sin embargo, creo que ello no es del todo cierto y aunque de alguna forma la estructura jurídica de la "multipropiedad" puede incidir en la debida protección a los consumidores de estos derechos, creo que ello

depende mucho más de otras cuestiones que de la propia naturaleza jurídica que en definitiva se le dé al derecho.

Por ahora pasamos a exponer en el orden dicho, tales inconvenientes, sin embargo, desde ya subrayamos que nuestro interés se centrará en el último.

Los titulares de derechos de "*time-sharing*", de "multipropiedades", o de cualquier otro derecho que, sin importar su denominación, concedan el goce, o mejor dicho el disfrute de un alojamiento para vacacionar, por un período de tiempo al año, que se repite durante varios años, son quienes han experimentado la mayor cantidad de dificultades.

Las técnicas agresivas de venta, que coadyuvaron con el desarrollo del sector, impidieron a la vez, en muchos casos, una adecuada y suficiente reflexión por parte de los adquirentes de estos derechos. Normalmente la oferta era hecha en un lugar destinado a vacacionar (no sólo me refiero a un complejo turístico, sino también a una comunidad o localidad turística), donde

---

<sup>57</sup> Entiéndase fenómeno de la multipropiedad, no una fórmula jurídica

los potenciales adquirentes están descansando, desprovistos de los medios con que normalmente contarían en su lugar de domicilio o trabajo. Muchos de ellos residentes en sitios lejanos, incluso en otros países. Con un desconocimiento casi total del medio jurídico español (o del país que sea), y en muchas ocasiones, con desconocimiento hasta del idioma de la comunidad o localidad en que se encontraban temporalmente.

Todas esas circunstancias, que para el vendedor se constituían en bondades, y con total conocimiento de las mismas, eran aprovechadas por éste para abordar a los potenciales adquirentes y concretar así una venta fácil. Las ventajas que objetivamente brinda la fórmula, se hacían ver al máximo, de tal forma que se llegaba al convencimiento (sin mayor reflexión), de estar adquiriendo algo que incluso era necesario o al menos una ganga. Sin embargo todo aquello se hacía sin mayor información, y con un desconocimiento importante de cuestiones del mayor interés. En otras ocasiones, se ofrecían incluso regalos, o inesperadamente se recibía o recibe una llamada telefónica de una empresa inmobiliaria que ofrece unos días gratis en un complejo

---

determinada.

turística, sin nada a cambio, sólo con la obligación de asistir a una sesión para la venta de este tipo de derechos, o incluso, para hacer "entrega formal" de un derecho gratis del cuál había salido favorecido. En fin, son innumerables las formas de venta agresivas, que reflejan la creatividad de las empresas promotoras y de otros que ofrecen estos derechos.

Aunque ya hemos señalado algunas cuestiones relativas a la falta de información o a las ventas agresivas<sup>58</sup>, creemos importante destacarlas por separado. En muchos casos los adquirentes, además de no saber lo que verdaderamente se les ofrece<sup>59</sup>, desconocen también en qué situación están respecto del sistema jurídico que impera en el lugar donde se sitúan. No tienen información certera sobre la capacidad y legitimación de la parte vendedora, o de quien actúa por ella,<sup>60</sup> de las

---

<sup>58</sup> Valga destacar algunas sentencias características, que hacen ver las faltas apuntadas: De la Audiencia Provincial de Baleares de 18 mayo 1999 (AC 1999/5808), de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 14 enero 1999 (AC 1999/4058), de la Audiencia provincial de Las Palmas de 5 de junio de 1999 (AC 1999/1243), de 6 julio 1999 (AC 1999/2123) de la Audiencia Provincial de Castellón de 1 de julio de 1999 (AC 1999/1553), de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 12 de febrero de 1999 (AC 1999/617).

<sup>59</sup> En este sentido puede consultarse las sentencias: de la Audiencia Provincial de Baleares de 9 octubre 1997 (A.C. 2084/97), de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 9 de noviembre de 1998 (AC 1998/7710), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 17 de julio de 1998 (AC 1998/1496).

<sup>60</sup> En este sentido ver las sentencias: de la Audiencia Provincial de Baleares de 7 de marzo de 1996 (AC 478/96), de la Audiencia

cargas o gravámenes que pueden afectar al inmueble en general o al derecho concreto transmitido,<sup>61</sup> de la legalidad del acto de transmisión,<sup>62</sup> de las disposiciones fiscales que afectan a ese acto o al derecho transmitido, de las cuestiones administrativas y de gestión del inmueble, de su participación en la toma de decisiones del régimen, etc. Por otro lado, si es que se lo plantea (por la situación especial en que se le ofrece), le es difícil acudir a lugares donde se le informe con exactitud (está en un sitio para él desconocido), sobre la cuestión. Luego cuando regresan

---

Provincial de Málaga de 7 diciembre 1995 (AC 2310/95), de 12 mayo 1999 (AC 1999/6250), de la Audiencia Provincial de Vizcaya, de 14 enero 1999 (AC 1999/4058), de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 12 de febrero de 1999 (AC 1999/617), de la Audiencia Provincial de Asturias de 13 de octubre de 1995 (ARP 1995/1290). En especial la de la Audiencia Provincial de Alicante de 15 de mayo de 1999 (AC 1999/1212), que aplica la teoría del "levantamiento del velo".

<sup>61</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares, de 9 octubre 1997, (AC 2084/97), de la Audiencia Provincial de Baleares en materia penal de 2 de noviembre de 1998 (ARP 1998/4699).

<sup>62</sup> Han sido constantes las cláusulas de los contratos de transmisión de derecho en régimen de "multipropiedad", que perfectamente pueden ser declaradas abusivas de acuerdo a la legislación vigente en España o que incumplen en su clausulado de condiciones generales con los requisitos de incorporación que se exigen. Al respecto ver: Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, especialmente arts. 10 y 10 bis, y disposición adicional 1.º; Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, especialmente arts. 5.º, 7.º, 8.º, 9.º y 10.º. Además sentencias: de la Audiencia Provincial de Baleares de 9 octubre 1997 (A.C. 2084/97); de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 17 febrero 1996 (A.C. 325/96) y de 4 noviembre 1997 (A.C. 2240/97); de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 13 febrero 1999 (AC 1999/4118), de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 5 de junio de 1999 (AC1999/1243), de 6 de julio 1999 (AC1999/2123), de la Audiencia Provincial de Castellón de 1 de julio de 1999 (AC 1999/1553), de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 12 de febrero de 1999 (AC 1999/617) en la que además se resuelve un problema de contratos combinados muy

a su país de origen, no encuentran adecuada información ni asesoría, precisamente porque los sistemas jurídicos entre el país donde se localiza el derecho y en el que se tiene el domicilio, son diferentes. En muchas ocasiones, incluso, se dificulta saber a ciencia cierta, qué es lo que se ha adquirido. Se ofrece un producto, que luego no corresponde a lo que se adquiere<sup>63</sup>. En este sentido De León Arce hace ver que el grave inconveniente de la oferta de derechos de "multipropiedad", con esa denominación, es hacer alusión a la figura de la propiedad, como si de un derecho de estas características se tratara. Bien hace la citada autora en recordarnos lo establecido por el art. 5.3 de la Ley General de Publicidad, que exige veracidad respecto de la condición jurídica del derecho cuya transmisión se contempla en la oferta.<sup>64</sup>

---

frecuente en las adquisiciones de derechos den régimen de "multipropiedad".

<sup>63</sup> Lora-Tamayo, refiriéndose a los sistemas societarios anglosajones que se desarrollan en España y que venden derechos de "multipropiedad", señala que "Ciertamente lo que se le ofrece al comprador inglés cuando va a comprar es una cuota sobre el inmueble que le va a dar derecho a usarlo durante un período de tiempo", y después de señalar algunos casos concretos agrega: "resulta claro que lo que se le ofrece y quiere comprarse es una cuota proindiviso, es entrar en la propiedad de un inmueble con todas las ventajas de seguridad y eficacia que ello comporta. Sin embargo es indudable que con un mero certificado expedido por la sociedad promotora o vendedora no se adquiere inmuebles en España, de forma válida, eficaz, ni segura, ni se resuelven los problemas que la multipropiedad puede plantar": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p. 79.

<sup>64</sup> A. De León Arce "De la multipropiedad al "time-share" proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español",

Como consecuencia de los inconvenientes apuntados, surgen fraudes y hasta estafas, que en algunas ocasiones, han sido declaradas por los Tribunales de Justicia correspondientes. También se plantean fraudes o inconvenientes, por el ofrecimiento de servicios anejos que luego no se brindan<sup>65</sup>.

Los problemas hasta ahora enunciados los podemos situar en una etapa previa a la adquisición del derecho, pero no terminan allí. Una vez adquirido, se presentan otros inconvenientes. No han faltado las quiebras de promotoras que dejan en el olvido sus compromisos con los "multipropietarios", situación que supuestamente se agrava cuando el derecho adquirido tiene un carácter personal, y digo supuestamente, porque en definitiva ello obedece a la falta de garantías adecuadas en estos casos.

---

en Revista Jurídica del Notariado, Vol. 5, (enero-marzo 1993), p. 199.

<sup>65</sup> Por ejemplo se ofrece la posterior reventa o recompra del derecho que se está vendiendo, o la de otro que los adquirentes tenían con anterioridad, y cuando se solicita, no se cumple con esa obligación: en este sentido ver sentencias de la Audiencia Provincial de Baleares de 7 de marzo 1996 (AC 478/96), de la Audiencia Provincial de Asturias de 24 marzo 1996 (A.C. 487/96), de la Audiencia provincial de Málaga de 12 mayo 1999 (AC 1999/6250), de 22 de septiembre de 1998 (AC 1998/1772).

En el plano de los problemas derivados de la relación jurídica que se crea entre los titulares de derechos de "multipropiedad", encontramos los inconvenientes que normalmente se dan en las situaciones de comunidad, o que se generan por la confluencia de intereses comunes sobre los mismos objetos. La convivencia entre sujetos en un mismo edificio es ya problemática, si ésta se reduce a un espacio aún más limitado, como por ejemplo una unidad habitacional, las dificultades se incrementan. Así la administración del complejo se hace más complicada. La gestión de los servicios es más delicada. Y en fin, la situación de convivencia, que podríamos denominar en masa y en un pequeño lugar, hace surgir infinidad de complicaciones que toman por sorpresa a las actuales legislaciones.

O'Callaghan clasifica los problemas de la convivencia así: los de carácter humano, derivados propiamente de la convivencia, que aunque no es simultánea sí sucesiva, por ejemplo: conflictos personales por motivos de suciedad, rotura de objetos, falta de cosas, modificaciones aún no sustanciales, etc.; y los de carácter jurídico: contribución a los gastos, alteración de elementos secundarios o

principales, toma de decisiones sobre problemas que surjan, representación en las relaciones con terceros, y en general, los derechos que a cada uno le corresponde. Además, los derivados de la necesidad de una administración que cuide del "mantenimiento material de la vivienda (limpieza, etc.) y de la distribución jurídica de los derechos y deberes (reparto de los gastos, control de la ocupación por turnos, etc.); y los que surjan como consecuencia de que el ajuar o mobiliario del alojamiento, sea común.<sup>66</sup>

Dentro de los problemas que podemos situar en el plano de la defraudación fiscal, Lora-Tamayo, al analizar algunas fórmulas anglosajonas que se han desarrollado en España, señala: "(A)sí pues, y bajo la apariencia de unas inofensivas sociedades que compran un apartamento o chalet para el uso de sus directivos o socios, lo que realmente se encubre es una actividad empresarial de venta de inmuebles (de magnitudes pocas veces vista con la que se consigue defraudar totalmente todo tipo de impuestos en España, no sólo el I.V.A. (o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, sino también el Impuesto de Sociedades sobre los beneficios obtenidos,

---

<sup>66</sup> X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 4.

el Impuesto de Plus Valía Municipal, el Impuesto de Licencia Fiscal, etc. Todas las sociedades tenedoras de los apartamentos o chalets están coordinadas, lógicamente por la sociedad inmobiliaria matriz, que normalmente, lleva la administración o "*management*" del complejo, cobrando a los compradores unas cantidades anuales, por cada una de las semanas adquiridas, y por el concepto de mantenimiento, que oscilan entre las 12.000 y las 25.000 ptas. (por semana y año según los casos). Naturalmente, también estos beneficios que obtiene la Sociedad Administradora son evadidos de tal manera que se pagan en Inglaterra y en libras sin realizar pago de impuesto alguno en España..."<sup>67</sup>.

En el plano de los problemas derivados de la configuración jurídica, quiero aclarar que no se refiere a las situaciones de desconocimiento de las mismas por los adquirentes o titulares de derechos de "multipropiedad", ni a ningún tipo de fraude a través de éstas, ya que todo ello está incluido en el primer plano que mencioné. Lo que aquí pretendo incluir son todos aquellos inconvenientes que la doctrina ha señalado, respecto de la conveniencia o procedencia de una

---

<sup>67</sup> I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p. 79.

determinada fórmula en un determinado lugar, en especial en España y la posibilidad de incardinar el fenómeno "multipropiedad", en una concreta fórmula jurídica, típica o atípica. Este plano es muy extenso, por ello no pretendo ocuparme de él ahora, lo haré con detenimiento en la primera sección del próximo capítulo.

Concluyo haciendo una consideración de especial valor práctico para el estudio. La diferenciación de la problemática apuntada es esencial en el análisis del fenómeno. Normalmente se confunden los planos señalados y ello hace más difícil su comprensión, además sitúa en un plano inadecuado, algunos de los problemas. Por ejemplo es común ver cómo se critican estructuras jurídicas de carácter personal (obligacional), partiendo de la problemática que algunas de estas han generado, sin que objetivamente sea analizada su viabilidad, considerando los diferentes intereses en juego (tanto de adquirentes de derechos de "multipropiedad", como de promotores, y como de políticas económicas y sociales en el ámbito de turismo). En otros casos, el autor ha determinado, a priori, una configuración, olvidando las diversas dimensiones del fenómeno y de las fórmulas que ofrece la industria y, por último, en otros casos, como

señala María José Herrero García, se entiende "que la configuración real de la multipropiedad es la única que responde a las que se estiman las exigencias prácticas más arraigadas", con lo que se corre el riesgo, agrega, "de *presumir unificadas* las aspiraciones de los adquirentes de la multipropiedad".<sup>68</sup> Por esta falta de diferenciación entre los diversos problemas, creo que se ha caído en considerar la estructura o la naturaleza jurídica de la "multipropiedad", como un verdadero problema. Se procuró encontrar a qué estructura jurídica correspondía y se pensó en un concepto omnicompreensivo. Considero acertada la posición de Peguera Poch, quien advierte que "... en la multipropiedad se da una *multiplicidad fenomenológica*, que es la base que justifica la adopción de fórmulas jurídicas diversas: en cada caso la que mejor pueda responder al fenómeno que se trata de reglamentar, es decir al conjunto de intereses en juego y al resultado práctico que se busca".<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 62.

<sup>69</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", en *Revista General de Derecho*, (junio 1995), p. 7004.

**Capítulo II. Respuestas doctrinales y legislativas al fenómeno de la "multipropiedad". Especial énfasis en la naturaleza jurídica.**

**Sección Primera. Los diversos planteamientos sobre la configuración jurídica del fenómeno de la "multipropiedad".**

**1. Justificación de su estudio:**

La idea del "*timeshare*", en términos generales, ha consistido en la posibilidad de utilizar un alojamiento, objeto mínimo, para vacacionar durante un período del año, derecho que se conserva a perpetuidad o por un plazo determinado y prolongado. No se atribuye a su titular el disfrute permanente de una residencia secundaria, sino uno limitado en el tiempo, para un corto período anual<sup>70</sup>, de manera que otros puedan ejercer

---

<sup>70</sup> Señala P.A. Munar Bernat que "en la multipropiedad la idea básica es la atribución a los candidatos a una segunda residencia de la copropiedad o el disfrute permanente de un apartamento ofreciéndose el uso por una duración determinada de tiempo, específicamente en un período anual concreto. Responde a la necesidad de no dejar tiempos muertos en el uso y disfrute del inmueble que sólo interesa -a cada titular- durante una determinada época del año". Añade que "... se articula como un medio para disfrutar del período vacacional en un apartamento o habitación, pero adquiriendo o pagando únicamente el

el mismo derecho sobre el mismo objeto<sup>71</sup>, en diferentes momentos y de forma excluyente.<sup>72</sup>

De esa idea básica, que a primera vista puede parecer uniforme, se han desarrollado infinidad de diseños jurídicos, sustentados especialmente en el principio de autonomía de la voluntad.<sup>73</sup> La falta de legislaciones que regularan el fenómeno, dio un amplio margen para el desarrollo de esos esquemas.

---

valor del tiempo que realmente se va a ocupar, y contribuyendo al mantenimiento del edificio mediante el pago de unas cantidades de dinero acorde con la proporción que su cuota de propiedad o uso supone con relación a la totalidad del inmueble" en Presente y Futuro, Tecnos, Madrid, 1992, p. 35.

<sup>71</sup> También se sostiene que el objeto no es el mismo. Algunos aspectos de él sí lo son, pero el tiempo o mejor dicho, el turno, hace la diferencia. Este es un aspecto consustancial del derecho (sea cual sea su formulación jurídica), por lo que no puede ser visto únicamente, como una especial forma de utilización del objeto (la cosa). Un análisis más profundo sobre el punto se hará en esta sección, y en la sección segunda del capítulo IV.

<sup>72</sup> Roca Guillamón hace referencia al esquema básico funcional que plantea la multipropiedad en la práctica. Dice: "Una sociedad o grupo promotor inmobiliario construye un edificio (o toda una urbanización, en algunos casos) dividido en unidades habitables independientes. Cada una de estas unidades singulares (apartamentos, chalets, duplex, etc.) es vendida a distintos adquirentes, de manera que todos ellos se consideran propietarios, pero su derecho aparece circunscrito al uso del bien adquirido durante un periodo, fijado de antemano al año, transcurrido el cual corresponderá dicho uso a otro de los compradores, y así sucesivamente, hasta que corresponde de nuevo al primero, en el mismo periodo del año siguiente. La utilización aparece y desaparece, pues, cíclicamente, de manera indefinida": J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p. 294.

<sup>73</sup> Leyva de Leyva, teniendo en cuenta la variedad de situaciones y derechos a las que se aplica la palabra multipropiedad, formula un concepto amplio que vale la pena transcribir: "derecho de naturaleza variable al uso y disfrute pleno de un bien inconsumible durante un número de días al año, de duración perpetua o temporal y carácter transmisible". J. A. Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 33.

Esa variedad de fórmulas adoptadas en la práctica y la amplia gama de esquemas que la doctrina de diferentes países ha planteado, complican la comprensión del fenómeno en general (de la multipropiedad como un concepto omnicomprendivo); todavía más si integramos al marco de análisis, las figuras basadas en la tradición jurídica anglosajona, que se han importado a muchos países con tradición latina.

Para dar una idea de lo mencionado, podemos recurrir, sólo para ejemplificar la cuestión, a la gran variedad de denominaciones adoptadas: propiedad periódica, propiedad estacional, copropiedad múltiple, propiedad en el tiempo, propiedad a tiempo intermitente, interpropiedad, propiedad espacio-temporal, propiedad por tiempos divididos o por tiempos parciales, propiedad turnaria, propiedad de temporada, pluripropiedad, divi-copropiedad, copropiedad temporal, copropiedad alternativa, intermitente o discontinua, derecho de disfrute cíclico, derecho de habitación periódica, derecho de aprovechamiento por turnos, multidisfrute, multiocupación, multipropiedad, multicopropiedad, multivacaciones, multihoteles, interval ownership,

part-time ownership, time-spare ownership, timeshare, tiempo compartido, etc.<sup>74</sup>

Pero la dificultad de comprensión no termina allí. No sólo hay diversas y variadas formulas jurídicas de concebir el fenómeno en la práctica y la doctrina, sino que se incorporan en la discusión, los esquemas normativos adoptados o que en algún momento fueron adoptados por varios países, que a veces son diametralmente opuestos, desde un estatuto de derecho real limitado (Portugal), hasta un esquema societario de atribución del goce (Francia).<sup>75</sup>

El estudio de esos esquemas jurídicos se hace indispensable para entender el fenómeno en general. Sólo así podremos conocer las observaciones, que de la práctica, han hecho sus estudiosos y las razones que

---

<sup>74</sup> Sobre el problema de la denominación del fenómeno ver P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 48-50. Para otro autor, las causas determinantes de la gran cantidad de expresiones se deben a la actitud indecisa de los juristas, la fantasía publicitaria de los agentes del sector inmobiliario turístico y el hecho de que la palabra *multiroprieté* figure registrada a favor de la *Société des Grands Travaux de Marseille*: J. A. Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 35.

<sup>75</sup> Actualmente en Francia se admite cualquier tipo de configuración jurídica al introducirse una sección 9.º al capítulo I del Título II del Libro I del Código de Consumo, aprobada por la Ley 98-566 de 8 de julio de 1998: *Journal Officiel*, N.º 157 de 9 e julio de 1998, p.p. 10486 y s.s. Comenta el proyecto de Ley: M. Bourgeois, "El proyecto de ley francés sobre uso periódico de inmuebles" en *El*

justifican sus muy variadas opiniones. Además, nos introduce en la discusión que en torno a la naturaleza jurídica, se ha planteado, lo que constituye el objeto de estudio de este trabajo. Por otro lado, es un análisis indispensable para poder valorar, con rigor, la opción que el legislador español adoptó.

Conviene determinar además, a través del estudio de cada uno de los esquemas que analizaremos, los intereses en juego (las razones que justifican las opciones adoptadas en la práctica), de manera que podamos clarificar y verificar, si tuvieron alguna influencia en la ley española y fueron debidamente tuteladas.

## **2. Principales fórmulas que se han desarrollado:**

Con la finalidad de sistematizar la gran variedad de figuras que se han desarrollado alrededor del fenómeno de la multipropiedad, partiré de la clasificación tradicional entre derechos reales y derechos de crédito (o derechos de obligación).

---

*aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 107 - 106.

Procuraré ser congruente con el esquema escogido para cada figura que se analizará, sin embargo, ello no significa que algunas tengan características mixtas.

## 2.1. Como derecho real.

La multipropiedad ha encontrado, en los derechos reales, múltiples fórmulas de configuración, desde un derecho de propiedad pleno y singular, hasta un derecho real limitado y atípico. El esquema básico que plantea<sup>76</sup>, y el interés que las partes persiguen,<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Normalmente, quienes defienden los esquemas reales para encausar "la multipropiedad", parten de una concepción del fenómeno económico-social en que la multipropiedad se manifiesta, por lo general predeterminada por la elección de la figura jurídica en la que se trata de incardinar (normalmente un derecho real), analizando, a partir de esa decisión, las diferentes fórmulas que se presentan en la práctica. Ello da una visión parcial que limita su completa observación, desconociendo, en muchas oportunidades, la diversidad de intereses que se dan en las operaciones comerciales. Para Herrero García, el planteamiento metodológico de la multipropiedad debería hacerse a la inversa. No se pueden analizar las diferentes fórmulas que se dan en la práctica partiendo de una decisión a priori, por ejemplo sobre su naturaleza jurídica; por el contrario, hay que valorar los intereses en juego, esto es, la finalidad económico-social que tanto empresarios como adquirentes pretenden conseguir en la operación denominada multipropiedad, las bondades e inconvenientes que encuentran en el esquema por ellos escogido, para luego determinar si se justifica la tutela jurídica de esos intereses. Posiblemente, habrá que considerar aspectos tan concretos como el tamaño del complejo, los servicios que brinda, el interés del adquirente por ocupar siempre el mismo "alojamiento", o su deseo de cambiarlo constantemente, la principal atracción que brinda el complejo (¿sólo el alojamiento, o sus enormes y apetecibles servicios?), etc. A lo mejor, la conclusión de un análisis que tome esa dirección, nos plantee la necesidad de formular varios esquemas jurídicos, para regular la multipropiedad, y no, uno único, como entiendo que se ha pretendido. M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p.. 5-9, 17-20, 41-74. Sobre

consideran algunos, se presta para ello, aunque creo que la opción por una de estas fórmulas se debe, principalmente, a la seguridad que brindan. La que se que se hace aún más necesaria, cuando se carece de un estatuto jurídico propio, como sucedía con este fenómeno antes de ser regulado.<sup>78</sup>

Estamos hablando de derechos subjetivos de carácter absoluto, por tanto oponibles *erga omnes*(en la forma en que entendemos son oponibles los derechos reales), que generalmente confieren mayor seguridad que los derechos relativos, de carácter meramente obligacional. Esta, posiblemente sea la razón, por la que parte importante

---

este punto volveremos luego, en el capítulo siguiente, al analizar con detenimiento la decisión del legislador español.

<sup>77</sup> Para Lora-Tamayo, el interés práctico de la figura de la "multipropiedad", y la voluntad de los adquirentes de las participaciones, es dotar de trascendencia real a los derechos que adquieren: I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p. 76.

<sup>78</sup> Actualmente son muchos los países que han regulado el fenómeno: en la Unión Europea: Portugal, mediante Decretos - Ley núms. 355, de 31 de diciembre de 1981, 368, de 4 de octubre de 1983, modificados por los núms. 130/89, de 18 de abril y 275/93 de 5 de agosto, a su vez modificados por el decreto legislativo n.º 180/99 de 22 de mayo de 1999; Francia: Ley 1986-18 de 6 de enero y Ley 98-566 de 8 de julio; Grecia: Ley 1652 de 14 de octubre de 1986 y Ley de 25 de agosto de 1999; Reino Unido: Timeshare Act de 16 de marzo de 1992, reglamento de 29 de abril de 1997; Alemania Ley de 20 de diciembre de 1996; Holanda: Ley de 26 de marzo de 1997 y decretos de 25 de junio; Austria: Ley federal 32/1997, de 27 de marzo; Dinamarca: Ley 234 de 2 de abril de 1997; Suecia: Ley 218 de 1997; República de Irlanda: *Statutory Instrument n.º 204 de 1997*; Finlandia: Ley 1162/97, de 11 de diciembre; Italia: decreto legislativo n.º 427 de 9 de noviembre de 1998; Luxemburgo: Ley de 18 de diciembre de 1998; y Bélgica: Ley de 11 de abril de 1999.

de la doctrina se inclina por alguna opción de carácter real.

Pero la idea de una configuración en tal sentido, no siempre fue acogida. Criterios como el de la teoría del *numerus clausus* de los derechos reales, se interponían<sup>79</sup>. A pesar de que la mayoría de la doctrina española defiende una posición en sentido contrario, lo delicado del tema exigía un cuidado especial.<sup>80</sup> La posibilidad de configurar un nuevo derecho real innominado, se enfrenta a la consideración de estos derechos como de interés no sólo para sus titulares, sino también para los terceros que frente a las cosas sobre las que recaen, puedan también tenerlo o llegar a tenerlo. Advierten los seguidores del número cerrado de los derechos reales, que el estatuto jurídico de las cosas merece mayor intervención que la requerida para las relaciones puramente obligacionales. De acuerdo con

---

<sup>79</sup> Más en Italia que en España, donde se ha acogido, mayoritariamente, la posición contraria. Ver: F. Messineo, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, T. III, trad. de Santiago Sentis Melendo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1979, p.p. 440 - 441 y 447; E. Calo, T. A. Corda, *La Multipropiedad (principios teóricos, precedentes doctrinales y jurisprudenciales. Legislaciones extranjeras)*, trad. J. M. de la Cuesta Sanz, EDERSA, Madrid, 1985, p.p. 59 - 80.

<sup>80</sup> Sobre el tema ver: M. Albaladejo, *Derecho Civil, derecho de bienes, parte general y derecho de propiedad*, III, V. 1.º, octava edición, José María Bosch editor, Barcelona, 1994, p.p. 29 - 34. L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cuarta edición, Cívitas, Madrid, 1995, p.p. 107 - 126.

ello, los particulares no pueden pretender definir la situación jurídica de las cosas de manera perpetua, porque esto afectaría a terceros, además se vaciaría de contenido el derecho de propiedad y con ello el principio de libertad inmobiliaria.<sup>81</sup>

Sin embargo los que defienden una posición de número abierto de los derechos reales, se sustentan en la ley para establecer tal posibilidad, en lo que parecen llevan razón.<sup>82</sup>

Una posición intermedia surge de alguna forma de los criterios seguidos por la Dirección General de los Registros sobre el tema. Analizando algunas de sus resoluciones, se puede llegar a la conclusión de que la Dirección lo que ha procurado, es los límites que la voluntad y la libertad individual encuentran en esta materia, y no en tomar partido por el número abierto o cerrado de los derechos reales.<sup>83</sup> De alguna forma, como veremos, es la misma Dirección la que legitima algunas

---

<sup>81</sup> Sobre el punto ver: F. Messineo, Manual de Derecho Civil y Comercial, T. III, cit., p.p. 438-439. Principio de libertad inmobiliaria que no se vería afectado si la productividad que pueda dar la cosa, en la que recae el derecho de propiedad, en lugar de contraerse, se extiende, como podría ser el caso del fenómeno de la "multipropiedad".

<sup>82</sup> M. Albaladejo, *Derecho Civil*, III, V. 1.º, cit., p.p. 29 - 34.

posibilidades de configuración real del fenómeno, antes de que fuera regulado.<sup>84</sup>

Teniendo en cuenta estas consideraciones pasaremos a exponer algunas de las que se han considerado como derechos con un estatuto jurídico real, y para sistematizar el estudio distinguiremos aquellas que se han desarrollado como un derecho pleno de propiedad, ya sea singular o plural, y aquellas que optan por un derecho limitado, parciario o en cosa ajena.

Valga indicar que el estudio se centra en las fórmulas desarrolladas por la doctrina o, la ley de otros estados, antes de que entrara en vigor la Ley española. Por ello, al hacer críticas o citar algunas que se hacen a varios de los esquemas que examinaremos, evidentemente se refieren a aquel momento, antes de la entrada en vigencia de Ley española, discusión que ahora sólo tiene un interés doctrinal. Ya no tendrá el que en su momento existía con miras a una futura legislación.

---

<sup>83</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 125.

<sup>84</sup> Pareciera que la discusión sobre la admisión de la "multipropiedad", como un derecho de carácter real, se acaba con la Ley. En esta se le da carta de naturaleza, y aunque se reconoce también una fórmula personal, la principal, o la que encuentra mayor desarrollo, es la real. Sin embargo creo que no es posible concluir esta discusión aquí, más adelante veremos por qué.

### 2.1.1. Como derecho real pleno.

#### A. Fórmulas Plurales:

##### A.1. Como comunidad *pro-diviso*:

La Comunidad *pro-diviso* consiste en una distribución de las facultades del dominio, atribuidas a diferentes propietarios sobre una misma cosa. No hay un derecho de propiedad y un derecho sobre éste que lo restringe o reprime, sino varias propiedades sobre diferentes facultades que el dominio sobre la cosa pueda brindar. Tampoco existe una copropiedad *pro-indiviso* por la que se distribuya el derecho de propiedad a través de cuotas abstractas sobre toda la cosa.<sup>85</sup> Las cuotas individuales, que reconocen un derecho exclusivo del comunero, carecen de sentido en las comunidades *pro-diviso*, en su lugar cada uno ejerce distintas facultades sobre el bien.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Sobre las comunidades *pro-indiviso*, ya hablaremos en el próximo apartado.

<sup>86</sup> Señala Albaladejo: "... el poder que el dominio encierra no se atribuye a diversos dueños en fracciones cualitativamente iguales (así, un tercio, un cuarto, etc.), o partes alícuotas, sino en el de que su contenido se separa en distintas facultades - se divide -, concediéndole parte a una persona y parte a otra. Por eso, también, así como en aquel caso se habla de copropiedad - entre los diversos condueños - *pro* INDIVISO, en éste se califica la figura de copropiedad *pro* DIVISO. M. Albaladejo, *Derecho Civil*, III, V. 1.º,

Existen entonces, varias titularidades distintas sobre un mismo objeto mediato (un soporte físico común). Titularidades que recaen directamente, o de forma inmediata (objeto inmediato), sobre los distintos aprovechamientos de la cosa.<sup>87</sup> Esa confluencia de titularidades, cualitativamente diferentes, exige la adopción de un criterio para solucionar la concurrencia, problema fundamental a resolver en estas copropiedades.

O'Callaghan señala que la división de las facultades puede hacerse de formas diversas, que dan lugar a subtipos de copropiedad *pro-diviso*: Así, menciona la división jurídica, en la que "los copropietarios son titulares del derecho de propiedad, al mismo tiempo, sobre toda la cosa y con distintas facultades jurídicas". Como ejemplo cita a la enfiteusis.<sup>88</sup> En segundo lugar menciona a la división

---

cit., p. 448. Sobre el tema también ver: J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral, Derecho de Cosas, los derechos reales en general, el dominio, la posesión*, T. 2.º, V. 1.º, 14.º edición, revisada y puesta al día por G. García Cantero, Reus, Madrid, 1992, p.p.478-480.

<sup>87</sup> J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p. 312; en el mismo sentido J. L. Lacruz Berdejo, *Elementos de Derecho Civil, derechos reales, posesión y propiedad*, III, V. 1.º - 2.º parte, segunda edición, Librería BOSCH, Barcelona, 1988, p.p. 26 - 27.

<sup>88</sup> El enfiteuta tiene el dominio útil: uso y disfrute de la cosa. El dueño directo tiene el derecho a percibir un canon, con acción real sobre la finca.

material, en la que los copropietarios se distribuyen "las facultades materiales sobre la misma cosa". Así, el uso y disfrute se divide en el aprovechamiento de los productos forestales por uno de los copropietarios, otro tiene la parte cultivable, otro los pastos, etc. Por último señala, la división temporal, mediante la cual los copropietarios se distribuyen el aprovechamiento íntegro de la cosa por períodos.<sup>89</sup>

Así, la multipropiedad podía ser considerada una copropiedad *pro-divisa* temporal, y mejor dicho una propiedad dividida, siendo que cada propietario tendría las facultades del derecho de propiedad, las materiales (uso y disfrute) y las jurídicas (disposición). Aunque las primeras estarían divididas por los períodos.<sup>90</sup>

Tratando de encausar el fenómeno que nos ocupa a través de esta forma de comunidad, Roca Guillamón concluía, que si bien es cierto la única comunidad regulada en España, de forma completa y sistemática, es la comunidad *pro-indivisa*, ello no podría significar que

---

<sup>89</sup> X. O'Callaghan Muñoz, "Naturaleza jurídica de la multipropiedad", separata de A.A.M.N., T. XXIX, p.p. 86 - 87. También en X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 9; J. L. Lacruz Berdejo, *Elementos de derecho civil*, ... III, V. 1.º - 2.º parte, cit., p.p. 26 - 27.

no quepan otras formas de comunidad.<sup>91</sup> Dice, siguiendo a Albaladejo, que a pesar de ser una institución anticuada, lo que interesa es determinar si cabe hoy o no en el derecho privado. Y agrega textualmente: "lo cierto es que el esquema de la vieja propiedad dividida, se adapta o, al menos se aproxima bastante al planteamiento de ésta, a primera vista sorprendente, fórmula de promoción inmobiliaria que se conoce como multipropiedad".<sup>92</sup>

Señalaba que siguiendo esta postura, no habría que enfrentarse al problema de la admisibilidad o no de nuevos derechos reales, ya que la propiedad dividida no deja de ser una manifestación más del derecho de propiedad, por lo que sería perfectamente inscribible, una vez resuelto el problema de la concurrencia de titularidades. Para resolver este problema sugería recurrir a unidades de tiempo para organizar el aprovechamiento.<sup>93</sup>

---

<sup>90</sup> X. O'Callaghan, "Naturaleza jurídica de la multipropiedad", cit., p.p. 86 - 87.

<sup>91</sup> Igual opina X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 10, quien cita como ejemplo al denominado *muiño de heredeiros*.

<sup>92</sup> J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p. 314.

<sup>93</sup> Lo que me parece admisible. El problema, para mí, según veremos en el último capítulo, última sección, para los efectos de adecuar la figura de la multipropiedad a un esquema real, no es concebir al tiempo como objeto del derecho, sino la obligada e imprescindible

Como se puede ver, la idea era sustituir el aprovechamiento de las facultades cualitativas diferentes de la cosa, que en parte define a la comunidad *pro - diviso*, por un aprovechamiento temporal y periódico de la misma, o lo que es lo mismo, reconocer una subdivisión entre comunidades *pro-diviso* de división material y las de división temporal. El aprovechamiento de la cosa se divide en períodos (semanal, mensual), dentro de uno más amplio (anual), para la utilización periódica por parte de sus titulares. Aquellos períodos se consideran derechos de propiedad diferenciados por la temporalidad del disfrute. No se individualizan facultades cualitativamente diferentes, sino tiempos de utilización.

Quienes se oponían a esta fórmula sostenían que la sustitución de las facultades en que se divide la propiedad y que definen a las comunidades *pro - diviso*, por el concepto de períodos de tiempo, hacía manifiesta la imposibilidad de aplicar los principios de esta a la multipropiedad. No es posible equiparar el contenido

---

necesidad de recurrir a la prestación de servicios para que se vean satisfechos los intereses de los titulares. Luego volvemos sobre el tema.

de las facultades que sobre la cosa (objeto mediato) se pueden ejercer en ese tipo de comunidades, al concepto de turno de la figura que estudiamos. No estamos ante derechos con facultades cualitativamente diferenciables, sino ante una misma facultad, dividida por períodos de aprovechamiento.<sup>94</sup> Por otro lado, en la comunidad *prodiviso*, el ejercicio de la facultad es continuo, mientras que en la multipropiedad el ejercicio es periódico. Esta era una de las cuestiones que más se le criticaba ya que no se explicaba con total acierto, cómo, después del primer período, vuelve a surgir el derecho de dominio que supuestamente tienen los multipropietarios.<sup>95</sup>

Roca Guillamón explica, que la temporalidad sólo se refiere a la periodicidad en el disfrute del contenido del derecho, del objeto material, ya que el derecho propiamente dicho no deja de disfrutarse en algunos aspectos fuera del tiempo de aprovechamiento pleno. Por ejemplo, el multipropietario puede disponer, en cualquier tiempo de su derecho, transmitiéndolo por cualquier título. De esta forma, aclara, "la

---

<sup>94</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 98-100.

temporalidad no se refiere a la duración del derecho en sí, ya que éste, si se acepta que la multipropiedad es propiedad dividida por tiempo de utilización, gozaría de la vocación de perpetuidad característica del dominio".<sup>96</sup>

Además, no hay que perder de vista la discusión, que en torno a la aplicación en España de esta forma de comunidad, se presenta en la doctrina y jurisprudencia.<sup>97</sup>

#### **A.2. Como comunidad pro-indivisa.**

El Código Civil español regula la comunidad de bienes en los artículos 392 y siguientes. Esas normas se refieren, básicamente, a lo que conocemos como comunidad romana o pro - indivisa. Parte, como lo hace también el Código, de una concepción individualista de organización económica de la sociedad. Así, la

---

<sup>95</sup> Aspecto que trataremos con mayor profundidad al analizar la propiedad temporal, la periódica y la cuatridimensional.

<sup>96</sup> J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p. 317.

<sup>97</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 99 y 100. J. Roca Guillamón, hace ver el disfavor con que cuenta la división del dominio en los códigos modernos, lo que responde a los lineamientos que exaltan los valores individuales recogidos por el Código Francés. Sin embargo, señala la importancia de algunas instituciones, que a pesar de haber sido ignoradas por el movimiento codificador, han resurgido especialmente en tema de la propiedad, que han servido para paliar el problema de la vivienda urbana: "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", en *Revista de Derecho Notarial*, Núms. CXVII - CXVIII (julio-diciembre, 1992), p.p. 315-316.

comunidad es vista como algo incidental y desventajoso, por eso transitorio. "La preeminencia del derecho del individuo impone el reconocimiento de un ámbito de poder exclusivo sobre una parte o porción de derecho ostentado en común (cuota). El carácter incidental, transitorio y desventajoso que a la comunidad se atribuye, hace que deba facilitarse el camino para la desaparición de este estado, otorgando a cada comunero la posibilidad de salir inmediatamente de él en cualquier momento mediante la llamada "*actio communi dividundo*".<sup>98</sup>

Los copropietarios participan del derecho de propiedad, mediante una división cuantitativa (cuotas), sobre la cosa. Las cuotas distinguen la participación de cada comunero, y les proporciona un derecho de propiedad pleno (art. 393, 399 del C.c.).<sup>99</sup> Pueden enajenar su parte, cederla, hipotecarla y sustituir a otro en el aprovechamiento de ésta.

---

<sup>98</sup> L. Diez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil, derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*, V. III, sexta edición, Tecnos, Madrid, 1997, p. 79. Sobre la copropiedad en el derecho español: M. Albaladejo, *Derecho Civil*, III, V. 1.º, cit., p.p. 394-420. J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*,... T. 2.º, V. 1.º, cit., p.p. 520-536.

<sup>99</sup> "No se trata de que la "parte" constituya un auténtico objeto material de derecho. Es simplemente una expresión aritmética de la medida de la concurrencia en el todo, de lo que idealmente le corresponde en ese todo, del que cada comunero es titular único".

En virtud de la concepción individualista aludida y consecuentemente del disfavor con que cuenta la figura, los comuneros gozan de la facultad de pedir la división de la cosa sobre la que se ejerce el derecho de propiedad en comunidad, sin embargo, si esta es indivisible, existe la posibilidad de acordar su adjudicación absoluta a favor de uno de ellos, indemnizando a los demás, o de venderla para luego repartir el precio según las cuotas (arts. 400, 401, 402 y 404 del C.c.). Esta última aseveración, relativa a la adjudicación o venta de la cosa, debe ser matizada, ya que no siempre es esa la interpretación que de los artículos citados se hace.

La misma razón aludida arriba, justifica el derecho de retracto del que gozan los comuneros. Se les concede un derecho preferente de adquisición de cuotas, de manera que la situación comunitaria vaya desapareciendo y en su lugar se fortalezca la propiedad singular (art. 1522 del C.c.)

Básicamente esos son los pilares fundamentales de la conocida comunidad *pro-indiviso*, y como puede verse,

---

L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III,

sin entrar en detalles, están recogidos en el Código Civil español.

Ahora bien, parte importante de la doctrina española<sup>100</sup> y de otras latitudes,<sup>101</sup> han visto en esta fórmula, un soporte adecuado para encausar las situaciones reales de "timeshare", y darles sustento legal (cuando no lo tenía en el caso español). Incluso, ha sido una de las formas más utilizadas, para ello.<sup>102</sup>

---

cit., p. 87.

<sup>100</sup> Leyva de Leyva afirma que "el condominio constituye, sin duda, la forma más importante de multipropiedad por varias razones... la extensión práctica de la multipropiedad en forma de condominio y el favorable voto doctrinal con que cuenta". J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 71. I. Lora-Tamayo Rodríguez dice que "la multipropiedad puede tener cabida en nuestro ordenamiento jurídico al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 392 del Código Civil", y aclara: "se tratará de una especie de comunidad de bienes de carácter dinámico, con fines específicos y órganos propios, a la que daría cabida entre otras muchas la Resolución de la dirección General de los Registradores y del Notariado de 18 de mayo de 1983": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p. 130.

<sup>101</sup> En Estados Unidos de Norte América, por ejemplo, se recurre, entre otras posibilidades, a la fórmula "tenancy in common", cuya estructura básica coincide con la comunidad *pro-indiviso*. El "timesharing - tenancy in common", reestructura algunos de sus elementos básicos, como la unidad en la posesión (*unity of posesión*) y el derecho a pedir la división, último al que se renuncia. Al respecto ver G. Alpa, *La multiproprietà. Aspetti giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico - alberghiera*, Zanichelli, edizioni 6, Bologna, 1988, p.p. 26 y 27; L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 5. En Francia esta fórmula ha encontrado las mismas limitaciones que en España al reconocerse el derecho de los comuneros para solicitar la división y la facultad preferente de adquirir cuotas que se pretendan vender a terceros. P. A. Munar Bernat, *Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p.p. 84-85.

<sup>102</sup> Herrero García hace un estudio cuidadoso de dos estatutos de multipropiedades reales, en régimen de condominio, y de los contratos para adquirirlos, que según su criterio, los utiliza por ser de los mejor elaborados. Ambos sirven de base para un análisis

Normalmente el esquema que se seguía era el siguiente: el adquirente suscribe un contrato (predispuesto por los operadores económicos del sector turismo) por el que se le transmite una cuota de copropiedad indivisa de un "alojamiento". En el mismo contrato debe aceptar los estatutos de la comunidad (multipropiedad), también predispuestos y suscribir los estatutos correspondientes a una propiedad horizontal, si el complejo está bajo este régimen.<sup>103</sup>

Considero oportuno analizar tres puntos de especial relevancia en esas formas de multipropiedad que los estatutos comentados frecuentemente contemplan o contemplaban en el caso español, y que las distinguen del esquema de comunidad *pro-indivisa*: Una diferente concepción sobre la facultad de goce de los comuneros y la negación de los derechos de división y de retracto.

---

del esquema que nos ocupa, por lo que a ellos remito: M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p.. 151 - 174. También puede verse un análisis pormenorizado de estos esquemas, incluso de los puntos principales que contienen las escrituras de constitución de comunidades pro - indiviso de multipropiedades, de los requerimientos registrales, renunciaciones de derechos concedidos a los comuneros, diferentes documentos que se suscriben, etc., en: J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p.. 230 - 234.

<sup>103</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 81.

El goce supone dos sub-facultades: el disfrute y el uso.<sup>104</sup> Entre estas, la segunda es la que encuentra mayores inconvenientes a la hora de adecuar la multipropiedad en la comunidad *pro-indiviso*.

Tradicionalmente, el uso de las cosas, objeto de comunidad, se ha caracterizado por ser simultáneo, sea, se ejerce por todos los comuneros de forma coetánea.<sup>105</sup> Sin embargo, en la multipropiedad es temporal, periódico y sucesivo, por tanto excluyente del uso de los demás. En la práctica, normalmente se resolvía el problema, estableciendo que cada derecho de propiedad de una cuota en condominio sobre un "alojamiento", atribuía además a su titular, de modo inseparable, un derecho exclusivo de utilización de ese objeto, durante un período de tiempo determinado, dentro de cada año natural, así como de los bienes muebles y ajuar a éste incorporados. Se prohibía

---

<sup>104</sup> Tradicionalmente se atribuyen dos subfacultades al goce: la de disfrute y la de uso. Siendo esta última la que presenta mayores inconvenientes al tratar de encajar la multipropiedad en la comunidad *pro-indiviso*. Por ello sólo nos referiremos a ésta.

<sup>105</sup> Esa es una de las características más fuertes de las comunidades *pro-indiviso*, y la posibilidad de obviarla para adaptar la multipropiedad a su esquema, ha encontrado verdaderas dificultades. En Italia, aunque también es punto de discusión en virtud de lo establecido por el artículo 1108 del C.c. italiano, cabe la posibilidad de pactar en contrario a lo que dispone el código. Ello permitiría el goce por turnos, sin embargo se dice que éste sería de carácter obligatorio y no real, por lo que no sería oponible a terceros. G. Alpa, *La multiproprietà*. Aspetti ..., cit., p.p. 4-7.

al copropietario el uso exclusivo del "alojamiento", fuera de su o sus períodos.<sup>106</sup>

El uso temporal y periódico se regulaba, en principio sin dificultad, a través de un pacto válido y lícito al amparo de los arts. 392, 394 y 398 del C.c.,<sup>107</sup> sin embargo hay que hacer una observación que requiere especial atención. Ese pacto tenía carácter obligacional, por lo que se dudaba sobre su trascendencia respecto de terceros.<sup>108</sup>

---

<sup>106</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 81-82, analizando dos fórmulas de estatutos de multipropiedades reales, que existen en la práctica.

<sup>107</sup> J. Beltrán de Heredia, *La Comunidad de Bienes en el Derecho Español*, Madrid, 1954, p.p. 239 y 240, recuerda la solución propuesta por Ulpiano: el sistema de uso por turnos, que "permite un uso sucesivo pero completo sobre toda la cosa, sin límites de cantidad o extensión, sino sólo en cuanto al tiempo". La posibilidad del pacto para el uso por turnos, es apoyada por A. Pau Pedrón "La multipropiedad en el Derecho Comparado", cit., p.p. 46. En el mismo sentido I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p. 77.

<sup>108</sup> I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p.p. 75 - 81; M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 87. J. M. Miquel González, "Comentario al artículo 394 Código Civil", en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. V., Vol. 2.º, dirigidos por M. Albaladejo, EDERSA, Madrid, 1985, p. 78, al respecto reflexiona: "Si se trata de un pacto sobre el uso que afecta al estatuto de la comunidad y configura los derechos de los comuneros (ha tenido que adoptarse por unanimidad) modificando las facultades inherentes al condominio, no parece dudoso que afectará al tercero, sin perjuicio, evidentemente, del juego de los preceptos protectores del tercero, si el pacto no goza de la publicidad correspondiente, esto es, la publicidad del Registro de la Propiedad, pudiendo gozar de ella (inmueble inmatriculado). Esto es, si se trata de inmuebles inmatriculados no perjudicará al tercero (del art. 34 de la Ley Hipotecaria) si no estaba inscrito. Fuera, por tanto, de este caso es donde el problema puede ser delicado, pero en principio creo que debe afectar al tercero, si no hay ningún otro precepto que lo proteja".

La solución que se había adoptado consistía en dotar al régimen de unos estatutos que lo regularan, y que tuvieran acceso al Registro de la Propiedad,<sup>109</sup> además se le mencionaba en las escrituras públicas de venta de las participaciones, las que debían ser aceptadas expresamente.<sup>110</sup>

Algunos autores, como Pau Pedrón, consideran trascendental hacer una distinción entre el pacto de uso por turno en una comunidad *pro-indiviso* y el mismo pacto en una multipropiedad. Distinción que, según dice, permite desechar la duda planteada atrás.

Estima este autor que en la multipropiedad existe una vinculación institucional entre el turno y la comunidad, o entre el período y la cuota, mientras que en la comunidad *pro-indiviso* es instrumental. En este último caso, señala, el bien no queda sujeto al régimen de la multipropiedad. Las consecuencias de esta diferencia se reflejan en la imposibilidad de alterar

---

<sup>109</sup> Señala Lora-Tamayo que "(E)stos Estatutos por analogía con la propiedad horizontal se inscriben en el Registro de la Propiedad. Al tener su acceso al Registro estos Estatutos por analogía también con el artículo 5 de la L.P.H., forman un todo unitario, sin distinción entre los pacto obligacionales y los reales, que afectarán en consecuencia a los terceros": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p. 76.

<sup>110</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 87.

los períodos de uso asignados a cada cuota, en la multipropiedad, salvo por acuerdo unánime de los comuneros,<sup>111</sup> lo que en las comunidades pro-indiviso sería factible, mediante el acuerdo de la mayoría; se impediría la extralimitación en el uso, cuando el multipropietario, a quien le corresponde el período siguiente no ejerza su derecho, cosa que no sucede en las comunidades pro-indiviso; y que al existir una vinculación institucional entre la cuota y el período, la inscripción registral de aquella, debe incluir necesariamente la de éste.<sup>112</sup> Un análisis crítico de esta postura, lo haré en el epígrafe de esta sección denominado: "como comunidad funcional-atípica".

Puede también pensarse, que el acuerdo de goce turnario encuentra apoyo en el art. 398.1 del C.c. español, que permite regular el mejor disfrute de la cosa común, mediante acuerdo de mayoría.<sup>113</sup> Así, se dice, esta norma permite establecer un uso por períodos o turnos, en lugar del simultáneo, normalmente atribuido a este tipo de comunidades. Sin embargo, una decisión

---

<sup>111</sup> Así también, J. M. Miquel González, "Comentario a los artículos 394 del Código Civil", cit., p.p. 76 y 77.

<sup>112</sup> A. Pau Pedrón "La multipropiedad en el Derecho Comparado", cit., p.p. 46 y s.s.

en tal sentido, no excluiría la posibilidad de adoptar, en el futuro, una forma de uso distinta, incluso simultánea, lo que dejaría totalmente inestable a la figura de la multipropiedad.<sup>114</sup>

Otro de los problemas que enunciamos, consiste en la dificultad que representa para la multipropiedad, el derecho a la división que tienen los comuneros en las comunidades pro-indiviso. Este consiste, según señalamos antes, en la posibilidad de pedir la división de la cosa común mediante la *actio communi dividundo*, pudiendo, por ese medio, abandonar la situación comunitaria (art. 400.1 del C.c.). Hay que recordar aquí que la comunidad pro-indiviso se considera incidental, por lo que no se puede obligar a los cotitulares a permanecer en tal situación. Por ello, la *actio communi dividundo* tiene carácter irrenunciable, cosa que tradicionalmente se justifica en razones de orden público.<sup>115</sup>

---

<sup>113</sup> Ver en este sentido lo que opina J. M. Miquel González, "Comentario a los artículos 394 del Código Civil", cit., p.p. 76 y S.S.

<sup>114</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 105 y 106.

<sup>115</sup> Así Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español Común y Foral*,... T. 2.º, vol. 1.º, cit., p. 533, citando además las sentencias de 9 de octubre de 1986 y 20 de abril de 1988. Miquel González, también hace referencia a esa característica, citando la sentencia de 28 de noviembre de 1957, sin embargo la admite sólo como una posibilidad. Dice que "sólo tiene sentido para potenciar el valor en cambio del

El "timeshare" no puede estar sujeto a esa limitación.<sup>116</sup> Este derecho está concebido en función de un fin económico querido (aunque normalmente sólo aceptado) por los comuneros, que sería imposible de alcanzar si la cosa se divide. El fin en cuestión consiste en la posibilidad de utilizar, por períodos cortos de tiempo, la totalidad de la cosa, durante un plazo (bastante largo) o a perpetuidad. Si la totalidad de la cosa está amenazada por una posible y efectiva solicitud de división, el fin sería inalcanzable y la multipropiedad perdería su principal atractivo (característica). Ello conllevaría a la

---

derecho de cada condómino, cuando se trate de cosas indivisibles o que desmerezcan mucho por la división material, porque entonces la división sólo significa una venta conjunta de toda la cosa. Si esto es así, la renuncia a la acción no puede ser contraria al interés o al orden público, cuando la acción de división carezca de sentido para obtener la finalidad que el legislador pretende, esto es, cuando la venta conjunta de la cosa no signifique una ventaja respecto de la venta por partes intelectuales, sino al revés, un perjuicio. En estos términos, la renuncia a la acción de división no puede ser contraria al interés o al orden público cuando la cosa circule mejor por partes que entera. En esos casos puede pensarse que el ejercicio de la acción de división carece de sentido, y, por tanto, aun sin haber renunciado a la acción podrá estar limitada por la buena fe o por el abuso del derecho". Y agrega, citando a Pau Pedrón: "Los Estatutos de inmuebles en régimen de multipropiedad contienen precisamente una renuncia a la acción de división de modo perpetuo e irrevocable, además de la afirmación de que su ejercicio constituiría un evidente abuso del derecho. La exclusión de la acción de división en el caso de la multipropiedad, que es sustancialmente una comunidad, aparece como una necesidad evidente y sería ridículo tratar de defender que es contraria al orden público. No lo es, porque los períodos de tiempo se han configurado como objetos de tráfico que pueden ser negociados con ventaja frente a la negociación de toda la cosa": J. M. Miquel González, "Comentario a los artículos 394 del Código Civil", cit. , p.p. 444-445.

frustración del goce periódico y a la disolución de la comunidad.

Tratando de evitar tal inconveniente, la doctrina y la práctica habían encontrado posibles soluciones, en el pacto de indivisión. Una de las fórmulas propuesta consistía en recurrir al párrafo 2º del artículo 400 del C.c. que permite el pacto para conservar la cosa indivisa por un plazo de diez años, aunque con posibles prórrogas (utilizo el plural, porque no hay una posición uniforme en tal sentido). Se critica esta opción por el límite del plazo que desvirtúa el interés práctico de la multipropiedad y el interés subjetivo que en ésta encuentran los multipropietarios. Las prórrogas, si las consideramos posibles<sup>117</sup>, tampoco solucionan la cuestión; tendríamos el mismo problema cada vez que se tengan que acordar. De todas maneras, se trataría de un convenio que requiere el acuerdo unánime de los cotitulares, de

---

<sup>116</sup> X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 13.

<sup>117</sup> Con relación al artículo 400.2 y si concede la posibilidad de más de una prórroga del convenio de indivisión, ver: M. Albaladejo, *Derecho Civil*, III, V. 1.º, cit., p.p. 411-414. P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 107 y 108. L. Díez -Picazo y A. Gullón, *sistemas de Derecho Civil*, V. III, cit., p. 88. Sostiene una opinión contraria J. Beltrán de Heredia y Castaño, *La comunidad de bienes en el derecho español*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954, p.p. 341-342: considera que sólo es posible una prórroga, después de la cual habrá que convertir la comunidad en un sociedad.

lo contrario permanecería el fantasma de la división, lo que no asegura la continuidad del régimen.<sup>118</sup>

Otra fórmula adoptada consiste en la aplicación analógica, según el numeral 4.1 del C.c., del artículo 4 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que establece la indivisión en el mencionado régimen y la posibilidad de pactarla, en cada piso, si existe utilidad común para los comuneros.<sup>119</sup> Sin embargo, se reconoce la dificultad para considerar posible esa integración<sup>120</sup>, además, habría que tener en cuenta las críticas que se formulan en torno a la aplicación del régimen de propiedad horizontal, como una estructura mediante la que se podría encausar el fenómeno que nos ocupa. De todas formas sólo serviría para aquellos casos en que el régimen de multipropiedad se asentara sobre uno de propiedad horizontal.

La crítica más convincente a la aplicación analógica de esa norma en las situaciones de multipropiedad, venía de Roca Guillamón. El artículo

---

<sup>118</sup> En ese sentido, entre otros autores: J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p. 306. J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p. 216. P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 106 - 108.

<sup>119</sup> J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p. 232 - 233.

en cuestión dispone: "La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario *proindiviso* sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios". Puede leerse perfectamente, que la acción de división es la misma que establece el C.c. en su artículo 400, sin embargo se excluye para al régimen en general, y en particular para aquellos pisos o apartamentos que siendo parte de una proindivisión, se hayan establecido en beneficio (servicio o utilidad común) de todos los propietarios (propietarios del régimen de propiedad horizontal). Así las cosas, habría que determinar si la multipropiedad, que se constituye en cada piso, ha sido concebida en "servicio o utilidad" de los demás multipropietarios de todo el edificio o urbanización. Para el autor que citamos, es difícil que así pueda entenderse.<sup>121</sup>

Tomando en consideración los inconvenientes que han encontrado las soluciones hasta ahora propuestas, se

---

<sup>120</sup> J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., P. 233.

<sup>121</sup> J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p.p. 303 - 306.

recurre a la indivisión que plantea el art. 401.1 del C.c., como comprensivo de situaciones como la de la multipropiedad. Según hemos mencionado, el citado numeral plantea la indivisibilidad cuando "de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina", lo que podría interpretarse a favor de aquella figura, en el sentido de que ésta resultaría inservible si fuera factible la división. De acuerdo con esta interpretación, el citado numeral constituye una excepción a la regla del art. 400 C.c., por lo que excluye la acción de división, y consecuentemente, la venta de la cosa común según lo establece el art. 404 del C.c.<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> J. M. Miquel González, "Comentario a los artículos 394 del Código Civil", cit. , p.p. 469 y s.s., señala que esa posición se puede sostener partiendo de una interpretación histórica del art. 401, cuyo origen está en el art. 683 del Código italiano de 1865, actual 1112. Citando a Branca, quien comenta este último artículo, señala: "la indivisibilidad de la cosa no es, por tanto, motivo suficiente para negar la disolución, y es por eso que no se discute que ella, en la norma examinada, debe tener un sentido más restringido que aquel natural o normal: como en el vestíbulo del texto romano; aquí el legislador rechaza la disolución, porque el estado de hecho es tal que la división material impediría a la cosa servir al uso para el que está destinada, mientras que la adjudicación de ella a alguno de los partícipes o la venta a un tercero tendría análogo efecto. Ahora bien, si la cosa común fuese autónoma y fuente de goce en sí misma, evidentemente, aunque indivisible, podría ser adjudicada o vendida a una sola persona sin que ello viniese a implicar una cesación del uso al que esta destinada; por ejemplo, un caballo común no se puede dividir, pero se puede adjudicar impunemente a un comunero; este caso por eso no entra en la norma que comentamos". Así concluye que la adjudicación o la subasta (para nosotros del art. 400 del c.c.), no está pensada para aquellos casos en que el bien común "a) Proporciona utilidad personal sólo para los comuneros, de modo que adjudicado a otro no tendría ya valor (por ejemplo, una colección de documentos familiares); b) o bien sea útil no en sí mismo, sino en relación a otras cosas. Sea, por

Sin embargo, esa postura no concuerda con la tradicional, que considera necesario integrar en la interpretación del numeral citado, lo establecido por el 404 del C.c. Entonces, si la cosa es indivisible, según el art. 401.1 del C.c., los propietarios tendrían que ponerse de acuerdo para adjudicarla a uno de ellos, indemnizando a los demás, y si no lo hacen, se procedería a su venta y al reparto del precio.<sup>123</sup>

---

ejemplo, un vestíbulo o un patio que sirva a dos o más apartamentos propios de cada uno de los partícipes... puede suceder que su división material no sea factible... en tal caso atribuir todo el patio a un partícipe o venderlo a un tercero sería tan dañoso como dividirlo, ya que el adjudicatario o el comprador podrían impedir a los otros partícipes la entrada a las propias habitaciones: he ahí cómo el patio ni siquiera así continuaría sirviendo al uso al que estaba destinado; he aquí por tanto el supuesto de hecho al que se refiere la norma en examen: "el uso al que están destinadas" consiste precisamente en el hecho de que la cosa común está al servicio de otras cosas de los partícipes".

Herrero García cita otros autores italianos, que partiendo de la anterior interpretación, añaden nuevos elementos que permiten considerar favorablemente, la posibilidad de la indivisión. Para M. Constantino (Contributo alla teoria della proprietà, Napoli, 1967, p.p.. 354 y s.s.), relacionando al caso el art. 1316 del *Codice*, relativo a las obligaciones indivisibles, la indivisibilidad puede hacerse depender de la voluntad de las partes en la fijación del destino del bien. De ese argumento parte A. De Cupis ("La durata della proprietà turnaría", *Giur. Italia*, 1983, III, 1, p. 193), para tratar de incardinar la multipropiedad en el marco de las comunidades. Refiriéndose al art. 1112, entiende que "el mismo artículo puede también ser interpretado en el sentido de que éste excluye la disolución de la comunidad siempre que tal disolución comprometiese aquel destino económico dado a la cosa que hubiese sido el único motivo por el que fue constituida la comunidad": M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p.. 95 y 96. En este mismo sentido : L. Díez Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III, cit. p. 88; A. Pau Pedrón, "La Multipropiedad en el Derecho Comparado", cit., p.p.. 44 y s.s.

<sup>123</sup> M. Albaladejo, *Derecho Civil*, III, V. 1.º, cit., p. 415. Haciendo alguna excepción: Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español Común y Foral*,... T. 2.º, V. 1.º, cit., p.p.. 534 - 535. En ese mismo sentido, y concretamente refiriéndose a la multipropiedad, se

Interpretaciones en uno y otro sentido son abundantes en la doctrina<sup>124</sup>. Tratar de analizar el problema con profundidad, excedería el objeto de este estudio, por lo que sólo dejo hecho el planteamiento.

Otra solución que se propone para salvar el problema que nos ocupa, sugiere la total inaplicabilidad del art. 400 del C.c. a los supuestos de multipropiedad, partiendo de que el legislador hubiera dejado abierta una puerta en la regulación del Código, para dar cabida a comunidades económicamente ventajosas, en las que la

---

expresa J. Roca Guillamón, "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", cit., p. 303.

<sup>124</sup> Esa discusión no sólo se presenta en España. En un sentido casi idéntico se plantea en la doctrina Argentina, donde existe, como en casi todos los códigos con influencia del *Code*, el derecho de los comuneros a solicitar la división, la posibilidad de pactar una indivisión por un plazo corto, y aunque también se mencionan casos de indivisión forzosa, no se cree posible equipararlos al de la multipropiedad. Arts. 2692, 2693, 2715 del Código Civil Argentino. En este sentido ver M. H. Tranchini de Di Marco, J. R. Causse, " El tiempo compartido como condominio". Revista de Derecho Notarial, CXXXV, enero-marzo 1987, p.p.. 178-184. También YORIO, Carlos Alberto: "El condominio como solución al sistema de Multipropiedad". Revista de Derecho Notarial, CXXXV, (enero-marzo 1987), p.p.. 185-187. En el caso italiano, el asunto se plantea prácticamente en los mismos términos. La norma base, que recoge el derecho de división, es el art. 1111 del C.c. italiano, considerando, algunos, que la opción de la indivisión choca frontalmente con esa disposición. Sin embargo la posición contraria sostiene que es posible con base en el numeral 1112. Al respecto y sobre otros inconvenientes ver P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 146-147; también X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 13.

división no se justifica<sup>125</sup>. Esa idea se sustenta en el párrafo 2.º del artículo 392, que posibilita, de alguna forma, la creación de comunidades reguladas por la voluntad de los cotitulares, entre ellas, las de garajes y la multipropiedad.<sup>126</sup> Si esa fuera la interpretación afortunada, el destino económico sería el punto de partida para la indivisión, y la norma en cuestión daría cabida a una comunidad, que no integra la característica desventajosa propia de la *pro-indivisa*, lo que podría llevar a pensar que el Código Civil no sólo acoge el fenómeno individualista, sino también uno que favorece la permanencia de comunidades cuyo destino económico

---

<sup>125</sup> Parece ser este el caso de Bélgica en donde a pesar de existir una regulación de la comunidad que la caracteriza como *pro-indivisa*, se acepta la posibilidad de acoger, sin reparos, los acuerdos voluntarios de los comuneros, situación que encuentra fundamento en el artículo 577 bis del C.c. de esa nación. Al respecto consultar: P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 199 - 202. Situación similar se da en Alemania, donde los artículos 742 a 758 del BGB regulan la comunidad, como *pro-indivisa*, pero con carácter subsidiario, prevaleciendo la autonomía de la voluntad. Sin embargo si encuentra un grave escollo en el numeral 751, que hace inoponible el convenio que excluía la división de la comunidad. En tal sentido ver: X. O'Callaghan Muñoz, *Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad (time-sharing)*, Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, Madrid, 1987, p. 88 y 89; P. A. Munar Bernat, *Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado*, cit., p.p. 208-210.

<sup>126</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 112. En este mismo sentido se pronuncian L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III, Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p. 88, quienes textualmente señalan: "... esta idea romana debe ceder paso a necesidades modernas en que se requiere, para la satisfacción de los intereses de los afectados, la permanencia de la situación de comunidad y, en consecuencia, la exclusión de la acción de división mientras esté el objeto destinado a la finalidad que exige esa permanencia. Piénsese en un local destinado a plazas de aparcamiento de vehículos; es impensable que

requiere la indivisión, y que encuentra ventajas en esa característica.<sup>127</sup> Incluso, se considera como un precedente importante en esa dirección, la R.D.G.R. y N. de 18 de mayo de 1983, que ante un supuesto de comunidad de garajes, expresamente señaló: "en la comunidad funcional pactada no cabe el ejercicio de la acción de división salvo acuerdo unánime, al existir un destino común que constituye la finalidad del logro a que se tiende, y de lo contrario supondría destruir la comunidad realmente querida".<sup>128</sup>

El último inconveniente que había citado al inicio para encausar la multipropiedad como una comunidad de bienes, lo encontramos en el derecho de retracto de los comuneros. Este, según el numeral 1522 del C.c., consiste en la posibilidad que tiene un comunero, de adquirir la parte que otro enajenó a un extraño. Al igual que en el derecho de pedir la división de la cosa, se ha sostenido que este trata de extinguir la desventajosa situación comunitaria y de procurar el fortalecimiento de la propiedad singular. Contrario a lo

---

la libérrima voluntad del comunero lleve necesariamente a la extinción de la comunidad".

<sup>127</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 113.

<sup>128</sup> En el siguiente epígrafe, se hará una referencia más detallada, de esa resolución.

mencionado, aquellos que consideran posible la inaplicación del art. 400, por las razones ya apuntadas, también creen aplicable los mismos argumentos para el caso que nos ocupa. Si no todas las comunidades son vistas con disfavor, y por el contrario, algunas con carácter permanente y económicamente favorables para los comuneros se consideran ventajosas, no hay razón para procurar la unificación de las partes en un solo comunero. Señala Munar Bernat que "si el fundamento último de este derecho de adquisición preferente es favorecer el tráfico económico y evitar la situación de permanencia de una cotitularidad sobre un bien, carece de sentido su existencia en una institución como la que estamos estudiando, en la que, como ya dijimos antes, es más beneficioso la disposición de la cuota sobre el bien que sobre la totalidad del mismo, además de que tiene vocación hacia el disfrute por un número importante de personas del apartamento: argumento contradictorio con el fin último de este derecho de adquisición preferente cual es la acumulación de todo el derecho de propiedad en unas solas manos".<sup>129</sup>

---

<sup>129</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 114-115.

### A.3. Como comunidad funcional atípica.

Como hemos podido constatar en el anterior epígrafe, la multipropiedad encuentra muchos obstáculos para ser explicada y desarrollada a través de una comunidad *pro-indiviso*, o de las normas del Código Civil que la tratan. Ello motivó a algunos estudiosos del fenómeno, como Pau Pedrón,<sup>130</sup> a buscar un camino distinto, aunque siempre dentro del esquema de una comunidad. Así expone su teoría sobre la comunidad funcional, concluyendo que la multipropiedad es una forma atípica de copropiedad.

La idea central consiste en estructurar la multipropiedad, siempre como una comunidad pero con ciertas particularidades, a través del principio de autonomía de la voluntad del derecho patrimonial. Descarta la posibilidad de acudir al artículo 392.2 del C.c. al considerarlo limitado por principios de carácter imperativo que recogen normas posteriores (derecho de división y retracto). También descarta la utilización del principio de autonomía de la voluntad para crear derechos reales atípicos: sostiene que el poder de crear

---

<sup>130</sup> A. Pau Pedrón "La multipropiedad en el Derecho Comparado", cit., p.p.. 45 y s.s. Entre otros autores que consideraban posible esta configuración: I. Miralles González, "La multipropiedad en el

tales derechos, sólo puede tener por objeto los derechos reales sobre cosa ajena, en razón de que "el derecho real pleno, el dominio, no admite formas atípicas".

Establece diferencias que considera fundamentales entre la comunidad incidental y la que ha denominado funcional. El origen de las primeras es normalmente involuntario, mientras que en las segundas siempre es voluntario y querido. La duración, es transitoria y circunstancial en la incidental, siendo, por el contrario, duradera y estable en la funcional. El fin de la incidental no responde a un destino común de los partícipes, lo contrario en la funcional.

Menciona, además, que por la naturaleza voluntaria, "permanente, finalista y organizada, la comunidad funcional no puede estar sujeta a la acción de división ni al derecho de retracto, pues ambos mecanismos jurídicos persiguen su desaparición".<sup>131</sup>

Uno de los instrumentos principales que utiliza el citado autor, para darle legitimación a su posición, es

---

derecho comunitario y en el anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios", cit., p.p. 63 y s.s.

la resolución de la D.G.R. y N. de 18 de mayo de 1983. A través de ésta, se revocó la denegatoria de inscripción de una comunidad sobre un local destinado a garaje, porque excluía el derecho de tanteo y retracto de los comuneros sobre las cuotas indivisas y la acción de división. Las razones que sustentaron esa decisión fueron desarrolladas, tomando como derrotero, una concepción diferente de comunidad a la regulada en el Código Civil, en razón de que no coincidía con la romana tradicional. Las mutaciones de esta nueva comunidad (interés colectivo en lugar del individualista, carácter duradero en contraposición al transitorio del Código, etc.), determinaban la imposibilidad de aplicarle la acción de división, salvo acuerdo unánime de los comuneros, lo que supondría la destrucción de la comunidad realmente querida. Se justifica, además, la nueva comunidad, al considerar que respondía a un fin lícito por "estar insita en la realidad social de nuestra época - artículo 3º C.c.- ..." <sup>132</sup>. También señaló la posibilidad de excluir el derecho de retracto de los comuneros mediante la aplicación de los artículos 392 y 1255 del C.c. por voluntad de los interesados.

---

<sup>131</sup> A. Pau Pedrón "La multipropiedad en el Derecho Comparado", cit., p. 46.

Siguiendo prácticamente los mismos argumentos desarrollados en la resolución citada, se impulsa la idea de que la multipropiedad, insita también en la realidad social de nuestra época y no obstaculizada por ningún precepto prohibitivo, encuentra cabida como una forma de comunidad atípica. Funcional, en virtud del interés colectivo y duradero que impulsa a sus comuneros.

Piensa, entonces, en una estructura atípica del derecho real pleno de propiedad, en la que se contemple, como una de sus características principales, la posibilidad de regular el derecho de goce (específicamente el uso) por períodos cortos y recurrentes de tiempo, como única forma en que se puede concebir la multipropiedad. Se procura integrar el período de disfrute a la cuota, de manera que tenga carácter real y no puramente obligatorio. Se trata de que la inscripción registral de la cuota suponga también la del período de disfrute, lo que se considera posible, siguiendo lo establecido en el art. 7º del R.H.

---

<sup>132</sup> R.D.G.R. de 18 de mayo de 1983, considerando 9º (RJ 1983/6969).

Esta postura es criticada básicamente, por lo que se considera una contradicción en su construcción teórica. Como dijimos, parte del principio de autonomía de la voluntad y con ello crea una forma atípica de comunidad, sin embargo reconoce la imposibilidad de crear formas atípicas del derecho de propiedad.<sup>133</sup> La comunidad funcional - atípica, no es otra cosa más que una forma de estructurar el derecho de propiedad que los copropietarios tienen sobre la cosa, cayendo así, en contradicción, con una de sus premisas.<sup>134</sup>

#### **A.4. Como propiedad horizontal atípica.**

Se caracteriza, principalmente, por la cotitularidad que ejercen diferentes sujetos, sobre cada

---

En el mismo sentido: RJ 1983/6972 de 27 de mayo.

<sup>133</sup> Sobre la posibilidad o no de establecer nuevos derechos reales, o teorías del *numerus apertus* y *numerus clausus* en esta materia ver: M. Albaladejo, *Derecho Civil*, III, V. 1.º, cit., p.p. 29-34; L. Diez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p.p. 49-52; F. Messineo, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, T. III, cit., p.p. 440 - 441 y 447; E. Calo, T. A. Corda, *La Multipropiedad*..., cit., p.p. 59 - 80; L. Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 107 - 126.

<sup>134</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 100, refiriéndose a esta teoría expresamente señala: "...se hace posible el deducir que nos hallamos ante una comunidad, que no puede articularse en el marco de libertad del art. 392.2.º CC, porque precisa unos "criterios rectores" distintos de los de la comunidad romana; comunidad que tiene "diferencias fundamentales" de la regulada en el Código Civil; comunidad, en fin, funcional y "atípica". ¿No se llega a propugnar una forma atípica de la propiedad (copropiedad) que sin embargo se considera no admisible?. En el mismo sentido, P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 118 y 119.

uno de los pisos que constituyen la propiedad horizontal. Estos son vendidos a diversas personas, una vez constituido el régimen de propiedad horizontal, para ser utilizados por separado, en determinados períodos al año. Señalaba Lora-Tamayo, que la multipropiedad se configuraba de esta forma, por analogía con la Propiedad Horizontal, para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad. Se estimaba que "el inmueble (edificio, chalet o apartamento) en su conjunto, es semejante al edificio dividido en régimen de propiedad horizontal y las participaciones en que se divide el inmueble son semejantes a los pisos o locales que integran un edificio constituido en dicho régimen de propiedad horizontal".<sup>135</sup>

Es atípica porque presentaba algunas diferencias, respecto de la forma original de propiedad horizontal, siendo la principal, el límite temporal de goce que correspondía a cada uno de los cotitulares del piso, y que venía regulado, por el título constitutivo de la multipropiedad. Así, se da un ejercicio pleno y exclusivo de cada titular sobre un piso, durante el período que le corresponde, y queda obligado al pago de

---

<sup>135</sup> I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p. 76.

los gastos comunitarios sólo en relación con la cuota, que en virtud del período se le fija.<sup>136</sup>

Como el régimen de propiedad horizontal dista mucho de la limitación temporal de uso que es consustancial con el fenómeno de la "multipropiedad", y por el contrario concibe un uso permanente, se ha considerado imposible la adaptación de ese fenómeno a éste régimen.<sup>137</sup> Por ejemplo, los límites que el régimen de propiedad horizontal impone a sus co-titulares, y los que se originan del ejercicio que cada uno hace de su derecho, inciden negativamente, para adaptar la multipropiedad a este sistema. Piénsese por ejemplo en la incomodidad que puede producir en algunos propietarios de pisos, el hecho de que en otros se

---

<sup>136</sup> M. Fernández Martín-Granizo, "¿Existen propiedades horizontales atípicas en nuestro Derecho?", en Anuario de Derecho Civil, t. XXXI, (1978), p.p. 3 - 36.

<sup>137</sup> Otros consideraban que era una forma válida. Benacchio, citado por Munar, señalaba: "además de respetar la voluntad de las partes, da una gran tranquilidad durante la fase previa a la construcción, ya que dispone las normas para el reparto de las cargas, permite una mayor estabilidad de la relación y presenta una diversidad de mayorías para la toma de acuerdos, según sea el objeto de deliberación. Además, la equiparación entre la adquisición de cuota multipropiedad y adquisición de un apartamento en p.h., excluye la posible disolución de la comunidad por el ejercicio de la *actio communi dividundo*". G. Benacchio, "Dal condominio alla multiproprietà". Rivista del Notariato, XXXVI, abril 1982, p.p. 1-10, en concreto, p. 6, citado por P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 147. Sangiorgi, también citado por Munar, encontraba aptos algunos elementos que podrían favorecer la simbiosis: S. Sangiorgi, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene editore,

permita un disfrute semanal, o mensual por personas diferentes.<sup>138</sup>

Esta era la principal crítica que se le hacía a la fórmula que ahora exponemos, a la que además se le achacaba el circunscribir el fenómeno sólo a edificios constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, quedando al margen y sin solución, otros muchos supuestos.<sup>139</sup>

En la práctica era frecuente, y lo sigue siendo, ver derechos en regímenes de "multipropiedad", adaptados a regímenes de propiedad horizontal. Incluso, actualmente, la LAT<sup>140</sup> no ve reparos en que el nuevo derecho de aprovechamiento por turno que regula, se constituya en propiedades horizontales previamente constituidas. Al respecto dice el artículo 1.º 4, párrafo tercero: "Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la

---

Nápoles, 1983, pág. 99, citado por P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 149.

<sup>138</sup> J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p. 218 y 219.

<sup>139</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 121. Conviene subrayar, que este autor, a pesar de hacer estas críticas, no descartaba, hasta tanto no fuera regulado de manera específica el régimen de multipropiedad, la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal.

<sup>140</sup> Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo". Sin embargo, en este caso, no se trata de realizar una simbiosis, sino de constituir un "datbi", sobre una zona privativa, ya sea como un derecho especial de arrendamiento por temporada, o como un derecho real limitado.<sup>141</sup>

#### **A.5. Como nuevo régimen jurídico inmobiliario.**

Esta fórmula se proponía tomando como soporte el concepto de régimen jurídico inmobiliario concebido en la LPH<sup>142</sup> de 1960. La primera consideración importante es que la propiedad horizontal no es una comunidad *pro-indiviso* (párrafos 5º, 6º, 7º y 8º de la exposición de motivos de la citada ley).<sup>143</sup> Tampoco es un derecho

---

<sup>141</sup> El último capítulo lo dedicaremos al análisis del derecho de aprovechamiento por turno que regula la LAT.

<sup>142</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

<sup>143</sup> El párrafo 5º dice: "La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad". El 6º, en lo que interesa dispone: "La Ley... pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto". Y el 7º y 8º terminan de aclarar la idea que exponemos: "A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso *strictu sensu*, o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el inmueble, edificación, pertenencias y servicios - abstracción hecha de los particulares espacios - tales uso y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su

especial de propiedad, ya que se puede constituir sin que se haya vendido ningún piso, o sea la situación de propiedad horizontal puede darse sin que existan sujetos titulares (arts. 8.4 de la L.H.). Por otro lado, se sostiene que es una cualidad jurídica del inmueble (396.4 y 401.2 del C.c. y 8º.4 de la L.H.), sobre el que recae el régimen. Cualidad que se establece en virtud del ejercicio del poder de disposición del derecho de propiedad. No es un derecho sobre un inmueble, sino un inmueble con ciertas características, materiales pero incluso potenciales (art. 396.1), sobre el que se constituye el régimen jurídico. En resumen se puede decir, con el autor de esta teoría, que "el régimen jurídico de la propiedad horizontal pertenece al concepto de "forma" de la cosa".<sup>144</sup>

Partiendo de lo antes expuesto, se concluye que no sólo la propiedad horizontal es un régimen jurídico

---

alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también se mantiene respecto de la facultad de disposición.

Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas".

<sup>144</sup> F. Badosa Coll, "La multipropietat com a règim jurídic immobiliari", Material IV Jornades de Pret CATALA a Tossa: Règim de la propietat urbana colectiva a Catalunya, Barcelona, 1988, p.p.

inmobiliario, sino también la propiedad ordinaria, y que no hay razón para no admitir otros posibles, en virtud del poder de disposición antes aludido, la libertad existente para realizar actos de trascendencia real (art. 7.º del R.H.) y el hecho de que la propiedad horizontal nace no tanto por creación legal, sino del reconocimiento de la ley a un fenómeno extrajurídico.<sup>145</sup>

Así, partiendo de la existencia de locales habitables que se utilizan periódicamente por espacios cortos de tiempo, y de la posibilidad de que sus usuarios deseen compartir su utilización, durante el tiempo en que no lo ocupen, se concibe la posibilidad de encausar esta realidad como un nuevo régimen jurídico inmobiliario.

Al igual que sucede con la propiedad horizontal, se introduce el fenómeno de la "multipropiedad" dentro del concepto de forma de la cosa. Se concibe como una cualidad real del local, en la que "el turno es elevado a la categoría de elemento constitutivo y definidor de

---

16, citado por P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 124.

<sup>145</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 126.

la nueva situación".<sup>146</sup> "Como consecuencia de esta asignación objetiva, la multipropiedad ya no es una situación circunstancial y variable resultante de la existencia y número de titulares y pendiente siempre de la voluntad extintiva de uno sólo de ellos, sino una situación dotada de fijeza y que adquiere la categoría de cualidad real del local".<sup>147</sup>

De esta manera, muchos de los problemas apuntados en las anteriores formas de concebir la multipropiedad, dejan de existir.<sup>148</sup> La acción de división y el derecho

---

<sup>146</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 128.

<sup>147</sup> Siguiendo el pensamiento de Badosa Coll, P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 128.

<sup>148</sup> "... es perfectamente adaptable tanto a los supuestos en que el apartamento en multipropiedad es una unidad independiente como a los casos en que dicho apartamento se encuentra situado en un inmueble - dividido por pisos: ello será así porque el régimen jurídico inmobiliario de multipropiedad está dirigido a regular las relaciones entre los cotitulares del derecho de propiedad sobre el concreto apartamento, con independencia de que exista luego un régimen jurídico inmobiliario a una escala superior, como sería el de propiedad horizontal, como ocurriría en el caso de que los apartamentos en multipropiedad estuvieran en un inmueble sometido a dicho régimen", "... elimina de un plumazo la posible existencia de trabas de índole legal para la configuración de la situación multipropietaria: aquí ya no se cuestiona la idoneidad o no de la división del disfrute del apartamento por turnos, al ser un elemento consustancial de la figura, es decir, es la propia existencia del régimen la que legitima ese peculiar sistema de uso del apartamento, al igual que es la existencia del régimen de propiedad horizontal el que permite que existan locales habitables independientes cuya titularidad suponga, además la cotitularidad sobre unos elementos comunes a todos ellos". "Permite que se elimine, sin discusión de ningún tipo, el problema de la acción de división, en cuanto al ser la decisión sobre el régimen jurídico aplicable al inmueble, un acto de disposición sobre el mismo, es una decisión que debe tomarse por parte de la totalidad de los cotitulares, sin que quepa legitimación individual para pedir la división de la cosa común dado que supone la eliminación y / o sustitución del régimen jurídico inmobiliario

de retracto, no formarían parte de la multipropiedad al ser un régimen jurídico inmobiliario que se distingue por una cualidad jurídica especial de la cosa, el destino económico, siendo el turno la única forma de alcanzarlo, situación incompatible con tales derechos. Tampoco se requiere de interpretaciones forzadas del C.c. o de la Ley de Propiedad Horizontal para encontrarle respaldo legal a la multipropiedad, en razón de que el régimen es nuevo, aunque no hay duda de que esa normativa constituye una base jurídica muy valiosa que puede aportar soluciones adecuadas, sin olvidar que partimos de la existencia de un derecho de propiedad único, aunque plural, una comunidad.

#### **B. Formas Singulares:**

---

existente. Y es perfectamente admisible, porque al igual que la L.P.H. decidió, en su artículo 4º, eliminar esa facultad a favor de los copropietarios de las cosas comunes en relación a cada uno de los pisos independientes, sin que por ello se produjera ningún terremoto en las bases teóricas de la idea de comunidad, lo mismo puede acontecer respecto de la multipropiedad, en que lo que es común es el apartamento y se considera que no se puede dividir, al ser un elemento necesario para la subsistencia del régimen multipropietario". "Se marginará también la idea de los derechos de adquisición preferente en cabeza de los cotitulares, porque va en contra del fin último del régimen, que pretende ser un vehículo apto para la libre transmisibilidad de la posición de cotitular del derecho de propiedad sobre el apartamento; que, de quedar subsistentes aquellos derechos de tanteo y retracto, quedaría vacía de contenido. Y pueden ser eliminados sin dificultad porque, al edificarse ese régimen jurídico inmobiliario ex novo, pueden tomarse todas aquellas determinaciones que se consideren necesarias para el perfecto funcionamiento del mismo". P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 146-147.

Los inconvenientes que encuentra la multipropiedad para ser encausada como una forma de propiedad plural, y métodos distintos relativos al estudio del fenómeno, han desembocado en planteamientos doctrinales que proponen su configuración como si de una propiedad singular se tratara.

Dos problemas, principalmente, son los que ocupan la atención de estas teorías: la individualización del objeto del derecho de propiedad del multipropietario, y la sucesión en el goce entre estos.

Aunque brevemente, trataré de exponer las principales reflexiones en torno a esos dos aspectos, a través del análisis de algunas de las teorías que se han formulado.

### **B.1. Propiedad temporal:**

Mediante la teoría de la propiedad temporal, se ha tratado de explicar la naturaleza jurídica de la multipropiedad, como una forma de propiedad singular.

El derecho de disfrute limitado por el período, sugiere alguna concordancia.<sup>149</sup>

Esta teoría plantea la posibilidad de concebir un dominio *ad tempus*, frente a la concepción tradicional del dominio perpetuo que caracteriza fundamental y tradicionalmente al derecho de propiedad. Se argumenta que la ausencia de "una determinación preventiva de extinción del derecho, no impide negar la posibilidad de esta determinación como hecho lícito, aunque infrecuente. La perpetuidad y la plenitud del dominio, dicen, tienen un valor relativo; en la práctica aparecen límites externos que sancionan la posibilidad del dominio temporal, lo que no atañe a la plenitud; una cosa es el contenido del derecho y otra la vida del derecho, es decir, su duración. Temporalidad no es plenitud".<sup>150</sup>

Entre las formas de propiedad temporal que se citan como reconocidas por la ley, encontramos los siguientes

---

<sup>149</sup> Citando a varios autores italianos, Leyva de Leyva nos introduce en este planteamiento: J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p.p. 29-107.

<sup>150</sup> Postura que, según el autor citado, sostienen varios civilistas italianos: Barassi, Allara, Barbero, Pugliatti, Dusi, Pelosi, Scialoja, Perlingieri. J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad

supuestos: la propiedad resoluble de la donación con pacto de reversión, la propiedad agrícola a favor de entes públicos, la propiedad fiduciaria, propiedad sobre cosas consumibles, el término inicial o final de las disposiciones testamentarias, la sustitución fideicomisaria, etc.<sup>151</sup>

Se considera que la multipropiedad puede calificarse como propiedad temporal, o como "derecho de propiedad pleno, absoluto y perpetuo, pero cuyo ejercicio se explica en períodos anuales limitados y recurrentes". "Se trata, en fin, de una forma de propiedad que le permite un goce pleno y exclusivo limitadamente a un período del año, *al que se acompaña una concreta expectativa*, desde el momento que es seguro el retorno del goce al titular".<sup>152</sup>

La teoría en cuestión no está exenta de críticas. Algunos consideran que el concepto de temporalidad parece no coincidir con el principio de perpetuidad de

---

cuadridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p.p.. 39 - 40.

<sup>151</sup> Estos y otros ejemplos cita J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 40.

<sup>152</sup> A. Lezza.-S.G. Selvarolo, "Un modelo di proprietà: La "multiproprietà", Riv. Giur. Dell'Edil., 1977, II, p.p.. 29 y s.s., citados por M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p.. 124- 127.

la clásica propiedad.<sup>153</sup> Por otro lado, concebir una propiedad temporal por vía convencional, no es fácilmente admisible, ya que si duda de la creación de nuevos derechos reales en cosa ajena, aún más si lo que se pretende es "distorsionar" el régimen jurídico de la propiedad.<sup>154</sup> Este es un primer punto negativo que encuentra la multipropiedad para ser considerada como una subespecie de esta teoría.<sup>155</sup>

Aun obviando ese inconveniente, la multipropiedad no siempre encajaría en ese esquema. Se arguye que la temporalidad no es periodicidad; dice Leiva de Leiva que la periodicidad atiende al ejercicio del derecho, mientras que la temporalidad a la duración del mismo.<sup>156</sup>

---

<sup>153</sup> Personalmente creo que el concepto de temporalidad debe estar ligado únicamente al ejercicio del derecho bajo término, por lo que no tiene que ver con la perpetuidad del derecho. No nace o se extingue el derecho de propiedad con el concepto de temporalidad aludido, sólo se transfiere. Sobre los conceptos de perpetuidad y temporalidad relacionados con el de propiedad ver: J. L. Lacruz Berdejo, *Elementos de Derecho Civil*,... III, V. 1.º, 2.º parte, cit., p.p. 25 y 26.

<sup>154</sup> Ya nos habíamos referido a esta dificultad en el punto relativo a la comunidad funcional atípica. Sin embargo quiero señalar que considero que al menos el atributo de la perpetuidad del dominio no se ve afectado por una limitación temporal al ejercicio del derecho de un titular determinado (lo que aquí se ha denominado propiedad temporal). En este sentido no se distorsiona. Al respecto ver: J. L. Lacruz Berdejo, *Elementos de Derecho Civil*, III, V. 1.º, 2.º parte, cit., p.p. 25 - 26.

<sup>155</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p.41.

<sup>156</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 41, citando a Capparelli-Silvestro y De Cupis. Yo creo que el concepto de temporalidad debe atender al ejercicio del derecho y no a la duración del mismo. La propiedad es perpetua, pero cuando se habla de propiedad temporal,

Considero acertada la posición que sostiene que la limitación del derecho de "multipropiedad" a un "espacio-temporal", no coincide con el concepto de temporalidad sino con un disfrute discontinuo o periódico, que nos podría llevar a la idea de una propiedad periódica turnaria.<sup>157</sup>

En ese mismo sentido se argumenta que la multipropiedad no puede ser considerada una propiedad temporal, porque no está sujeta, como ésta, a un término. "La propiedad temporal no es más que una propiedad a la que se le ha señalado un término (inicial o final), a cuyo vencimiento el derecho se extingue con referencia al titular para surgir respecto a otros sujetos".<sup>158</sup> No se comprende cómo, el derecho ya extinguido, pueda volver a surgir posteriormente.

Así, se habla entonces, de propiedad temporal renaciente. Según la cual el derecho se extingue al

---

se está haciendo referencia al ejercicio temporal del derecho por un titular determinado, no se extingue porque este pierda el derecho.

<sup>157</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 41, citando a Capparelli-Sulvestro y De Cupis.

<sup>158</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 126 y 127. Yo matizaría esa afirmación señalando que el derecho en realidad no

final de cada turno anual y renace en el mismo sujeto al principio del turno siguiente. De esta forma, se dice que cada turno es un derecho, por lo que éste no es perpetuo, sino un número indeterminado de derechos temporales. El multipropietario sería propietario temporal mientras disfruta el turno y propietario futuro en relación con los turnos venideros. Sin embargo, la propiedad temporal, vista como coexistencia de dos derechos de propiedad con diversa eficacia, el uno a término inicial y el otro a término final, no puede explicar adecuadamente la existencia de un derecho que renace periódicamente en el mismo sujeto.<sup>159</sup>

## **B.2. Propiedad periódica, turnaria o cíclica.**

Esta aportación, en realidad no constituye un esquema diferente al anterior. Surge con la idea de superar la conexión entre la teoría de la propiedad

---

se extingue, sólo lo pierde ese titular. Pero el argumento sería el mismo aunque hablemos de pérdida.

<sup>159</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p.p. 42 - 43. Herrero García llega a la misma conclusión, al señalar que "la sucesión de los "multipropietarios" en el goce del apartamento no se ordena, ni puede justificarse, con los datos que ofrece la "propiedad temporal". En su lugar sostiene que "la función del tiempo ... no es la de determinar el "intervalo cronológico" entre el cual está destinado a realizarse (y en consecuencia a extinguirse) el interés del sujeto. En la multipropiedad ... el adquirente deviene titular de una situación jurídica subjetiva que, si bien estando destinada a

temporal y el concepto de "temporalidad del derecho", de manera que en su lugar se utilicen los términos: período, turno o ciclo.<sup>160</sup>

Se parte de la idea de que la periodicidad es una cosa distinta de la temporalidad.

Para tratar de explicar la nueva concepción, se recurre a las relaciones jurídicas periódicas que obligan a la realización de actos de ejecución reiterada, y a los contratos de tracto sucesivo (ventas a plazos, arrendamiento, etc.).

Sin embargo, se dice, que estas suelen limitarse al derecho de obligaciones, quedando fuera el campo de los derechos reales, donde la relación jurídica en sí misma no es de ejecución continua, sino instantánea.<sup>161</sup> La relación jurídica se agota en un único acto, lo que aseguran sucede en la multipropiedad inmobiliaria, por lo que, al menos en esta no podría ser periódica.<sup>162</sup>

---

desarrollarse dentro de *confines temporales* predeterminados, es *perpetua*": M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 127.

<sup>160</sup> En igual sentido: M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 127.

<sup>161</sup> Esta es una realidad que sólo se puede sostener de el derecho de propiedad.

<sup>162</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 44, citando a Oppo. Yo

Por otro lado, se argumenta que en la multipropiedad no existe convenio alguno que suponga reserva de derechos o facultades a favor del enajenante, de manera que se pueda pensar que la propiedad ha sido diferida o sujeta a término inicial o final. El enajenante realiza un acto traslativo y constitutivo de un derecho real, sin reservas, ni condiciones, ni plazos en cuanto a su eficacia.<sup>163</sup>

De todas formas, señalan otros de sus críticos, el cambio de términos, propiedad periódica, cíclica, turnaria, no supera el problema que planteaba la propiedad temporal, en cuanto a la sucesión en el goce. "Hablar de "propietario temporal" y "propietario futuro" o hablar de "titular de una propiedad efectiva" y de una "propiedad quiescente" sigue dejando en la sombra el mecanismo técnico que permita al multipropietario la adquisición de la propiedad temporal sucesiva a la

---

dudo de tal conclusión. Creo que no se puede desechar del todo la idea del tracto sucesivo, sobre todo considerando la necesidad que tienen los titulares de los derechos de "multipropiedad", de la prestación de los servicios. Además, según veremos, hay una importante red de obligaciones, en los derechos reales limitados, que hacen pensar en otro sentido al señalado por el autor.

<sup>163</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 45.

primera, o la "efectividad" de una propiedad "quiescente" el resto del año".<sup>164</sup>

### B.3. Propiedad Cuadridimensional:

Esta teoría se origina en Italia<sup>165</sup>, aunque ha encontrado seguidores, tanto en España como en América<sup>166</sup>.

Afirman, quienes la sostienen, que pueden existir varios derechos de propiedad plena y singular, sobre una misma cosa, considerando los distintos modos de ser de esta. "No se trata de una pluralidad de derechos de idéntico contenido sobre el mismo objeto, sino más bien de una pluralidad de derechos de la misma entidad y que son compatibles entre sí, al no incidir sobre el mismo objeto; y ello es así porque "el bien" sobre el que recae (el objeto del interés tutelado de cada uno de

---

<sup>164</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 129.

<sup>165</sup> Fundamentalmente planteada por M. Confortini, *La multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1983; y S. Snagiorgi, *Multiproprietà immobiliare e finzione del contratto*, Napoli, 1983.

<sup>166</sup> En Uruguay, por ejemplo, el "Proyecto de Ley de Regulación de Tiempo Compartido", que entró a la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay el 8 de noviembre de 1988, se decantó por esta postura. En Estados Unidos, también encontramos esta fórmula, aunque no muy utilizada en la realidad. Su denominación en inglés es "fee simple absolute" y básicamente concibe una dimensión periódica al derecho de propiedad, que normalmente no tiene. Al respecto ver G. Alpa, *La Multiproprietà. Aspetti ...*, cit., p.p. 28.

ellos) no está constituido por la cosa en su totalidad, sino por un concreto aspecto de la misma, aunque la cosa se considerará de forma unitaria a todos los efectos".<sup>167</sup>

Como principio metodológico, se analiza la propiedad desde el punto de vista del objeto. "Son los bienes los que caracterizan la propiedad".<sup>168</sup> "...si el dato económico se afirma como básico en la organización social, los bienes deben ocupar el primer plano. La valoración del sujeto debe sustituirse por la del objeto. En consecuencia, los bienes, las cosas objeto de la propiedad pasan a ser el centro de atención".<sup>169</sup>

Tratando de encausar la multipropiedad en esa dirección, se dice que el elemento temporal viene a adicionar una dimensión más al objeto. Este ya no se definirá, solamente, por el espacio, sino por el tiempo (de especial interés para los multipropietarios)<sup>170</sup>,

---

También P. A. Munar Bernat, *Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado*, cit., p.p.. 30-31.

<sup>167</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 133, citando a Sergio Maiorca, *Le obbligación, le loro fonte e le loro garanzie*, Turín, 1982, p. 501. Se trata de un régimen distinto de propiedad.

<sup>168</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 46, citando a Finzi.

<sup>169</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 46.

<sup>170</sup> Sobre la utilización del tiempo como elemento definidor del derecho del multipropietario, se han construido diferentes teorías, entre ellas podemos citar, dentro del derecho español, la seguida

creándose objetos espacio - temporales, que no estarán vinculados de ninguna forma a una comunidad, porque esa otra dimensión los distingue y define.<sup>171</sup> Es un objeto nuevo susceptible de obligaciones y derechos. El hecho de estar configurado sobre una misma cosa, no determina la existencia de una comunidad, no hay entre los titulares de cada uno de los derechos de propiedad, así diferenciados, relaciones entre comuneros.<sup>172</sup> Las que se pueden dar se asemejan a las de vecindad.<sup>173</sup> No existe

---

por Herrero García, quien haciendo mención a posturas de otros autores, sobre todo italianos, concluye que en todas se evidencia un elemento común, "la consideración de que el adquirente en multipropiedad "le interesa" ser titular de un derecho que le permita disfrutar, en exclusiva, pero sólo durante determinados períodos de tiempo, sucesivamente recurrentes, del apartamento". Así, sostiene que ese interés es merecedor de tutela jurídica y agrega que "el "objeto" del derecho del multipropietario debe configurarse por su idoneidad a satisfacer el interés del titular" Además señala: "Desde esta perspectiva el derecho de cada multipropietario puede considerarse como un modo de ser del derecho de propiedad mismo, constituido sí sobre una cosa individualizada conforme a normales criterios espaciales pero -en una especie de adecuación del *bien* al interés particular de cada adquirente a disfrutar de la *cosa* sólo por períodos limitados al año- integrada por el específico módulo temporal.

De las consideraciones anteriores puede deducirse la posibilidad de que la individualización del apartamento en base a criterios espacio-temporales se traduzca en una "pluralidad de dominios"... : M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p.. 123-125.

<sup>171</sup> Para Conrfotini y Mazzu, citados por Leyva de Leyva, "el derecho de multipropiedad es como la propiedad individual que tiene por objeto un determinado bien en precisos intervalos cronológicos del año. Es un derecho pleno y absoluto, no se diferencia de la propiedad individual": J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 47.

<sup>172</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit. p.p.. 54 y 55.

<sup>173</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 54.

una relación causal entre los derechos, "ningún derecho es antecedente o consecuente respecto a otro".<sup>174</sup>

Leyva de Leyva, citando a M. Confortini, explica que transcurrida la semana del 1 al 7 de agosto, el derecho del multipropietario no se extingue. "Del 8 de agosto al 31 de julio de cada año lo que falta es la cosa, el bien que volverá el día 1 de agosto. El derecho tiene por objeto una cosa, una finca situada en otro instante temporal. El objeto del derecho queda temporalmente limitado a aquel período, por lo que los otros períodos, las otras semanas del año constituyen otros bienes o fincas de propiedad ajena".<sup>175</sup>

Herrero García trata de explicar la individualización del objeto de la multipropiedad, a pesar de recaer sobre una misma cosa, a partir de la diferenciación conceptual entre cosa y bien. Así, explica, en la multipropiedad la cosa sería el apartamento (o la entidad material objetiva, independiente del sujeto), y el bien la ventaja que sobre la cosa sea de interés para el sujeto

---

<sup>174</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 55.

multipropietario. Siendo ese interés, el goce exclusivo predeterminado temporalmente.<sup>176</sup>

Para los autores que defienden esta postura, la individualización a la que hicimos referencia, permite apreciar que la principal característica de la multipropiedad, el goce periódico del bien, no proviene de los poderes del titular que definen el contenido del derecho, sino de la particularidad del bien objeto del mismo. Este efecto, define en gran medida la postura y es esencial para analizar la sucesión en el goce del derecho, según veremos más adelante.

Esta teoría no ha sido ajena a críticas. Normalmente parten, de la consideración del elemento temporal, como definidor parcial de la propiedad singular.

Se duda, si el tiempo cabe como uno de los componentes (el otro es el espacio), para definir el objeto del derecho de propiedad. Con base en el principio de autonomía de la voluntad y en la

---

<sup>175</sup> J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p.p.. 53-54.

<sup>176</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p.. 108 - 109.

inexistencia de normas que prohíban la división temporal, algunos acogen la idea, e incluso manifiestan que su función social sería digna de protección ya que brinda mayores beneficios que la propiedad de uno sólo, porque resuelve problemas de vivienda a más individuos.<sup>177</sup> Sin embargo otros sostienen que el tiempo es una abstracción, "no es un objeto, es un concepto. El tiempo como abstracción no puede objetivarse en general ni puede ser objeto del derecho. Parece que hablar del tiempo como objeto del derecho de propiedad es una prosopopeya jurídicamente inaceptable. El tiempo como concepto sólo puede ser objeto de la lógica jurídica".<sup>178</sup>

Otras críticas parten de la trascendencia que se le da al tiempo, sobre otros elementos que normalmente caracterizan el objeto del derecho de propiedad. No se concibe cómo ese elemento pueda distinguir los supuestos derechos de propiedad, sin caer dentro del esquema de la comunidad. Se asegura que el objeto de esos derechos sigue siendo la misma cosa (el inmueble, apartamento, alojamiento, etc.), y que los multipropietarios se

---

<sup>177</sup> Entre ellos: P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 135.

limitarán, unos a otros, al disfrutarla periódicamente, lo que conlleva a una organización en comunidad.<sup>179</sup>

Por otro lado, la facultad de goce atribuida al derecho de propiedad ordinaria y singular, se ve muy limitada al aplicarla a la concepción espacio-temporal de la multipropiedad. Por lo general, la multipropiedad tiene un fin residencial, siendo así, cada titular se vería compelido a utilizar el alojamiento sólo para esos fines en el mejor de los casos, pudiendo restringirse incluso a los de carácter turístico.<sup>180</sup> Este tipo de limitaciones se conciben, sin mayores inconvenientes en las copropiedades, pero no en las propiedades singulares, aunque hay que tener presente que en el caso de la multipropiedad el goce no es promiscuo, sino sucesivo y excluyente.<sup>181</sup>

---

<sup>178</sup> Siguiendo y citando a Pugliatti (*La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964): J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 49.

<sup>179</sup> L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 31- 35. Parecer contrario sostiene Herrero García, quien hace ver que tales limitaciones no pueden existir, porque el contenido del derecho no está delimitado por el factor tiempo. Este último viene a individualizar el objeto del derecho, por lo que el poder de cada multipropietario está ya atribuido a un determinado bien, definido por espacio - tiempo: M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 134.

<sup>180</sup> Montés critica esta postura haciendo un análisis de la propiedad temporal, citado por P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 143.

<sup>181</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., en p.p.. 133 y 134, procura demostrar que el hecho de que el apartamento sólo pueda ser utilizado en períodos recurrentes predeterminados, no implica una limitación a sus poderes como propietario. Dice que aplicar el

Apartándose del criterio clásico que considera al goce como el núcleo central de la propiedad (manifestación principal o exteriorización del dominio sobre la cosa), y acogiendo, en su lugar, la idea de que ese núcleo en realidad consiste en el poder de elección que tiene el propietario sobre el tipo de goce o posibles destinos del bien (no es el goce el núcleo central, sino una orden, una decisión acerca del goce), Montés profundiza en la crítica recién mencionada. Concluye que sólo es propietario, en sentido estricto, aquél a quien se le reconoce y se le tutela, la competencia exclusiva para decidir el goce o destino de la cosa y puede organizarlo directamente para sí o a

---

"concepto de limitación tendría sentido si se hubiese considerado el factor tiempo como delimitador del contenido del derecho: el propietario tendría prohibido extender su goce sobre el período de otro propietario o, en otra perspectiva, estaría obligado a respetar el contenido del derecho así delimitado de los demás. Por el contrario, si el factor tiempo viene a individualizar el bien jurídico, objeto del derecho, el poder de cada propietario viene ya atribuido con referencia a un determinado bien. En consecuencia, el propietario que ha adquirido el bien en la primera quincena de julio no puede ocupar el apartamento en los otros días del año, no ya porque esté obligado a respetar un turno, sino porque los otros días del año la cosa forma objeto de un derecho de propiedad de otro". Lo que a mi criterio puede ser cierto desde un punto de vista teórico, sin embargo no se explica cómo puede manejarse ese concepto en la práctica. Yo creo que ello sólo es posible a través de la intervención de un tercero, lo que desnaturaliza el concepto de propiedad singular plena que se pretende defender. Ese tercero puede ser el órgano administrativo en una comunidad, o el propietario en un régimen de derechos reales limitados, pero no puede pensarse en un ejercicio del derecho de propiedad de por sí, sólo por las características del objeto en el que el tiempo distingue cada derecho.

través de la concesión negocial de derechos de naturaleza obligacional o real, cuyos titulares deben respetar la orden o decisión del propietario, sobre el destino.<sup>182</sup> Siguiendo esta posición, el multipropietario, por más que se quiera, no podría ser considerado un propietario singular, en virtud de que no tendría tal competencia.

Si aún después de las críticas señaladas, se siguiera considerando la posibilidad de configurar la multipropiedad a través de esta teoría, tendríamos que plantearnos, con Munar, una serie de interrogantes de difícil solución. Así, qué respuesta daríamos a situaciones de responsabilidad civil extracontractual, en los supuestos que regulan los artículos 1907 y 1908 C.c.: "¿responderán todos los multipropietarios por la falta de diligencia de alguno de ellos?; ¿se trata de un supuesto de litis consorcio pasivo necesario?; ¿hay que pensar que nos hallamos ante un caso de responsabilidad solidaria, y que basta accionar contra cualquiera de los multipropietarios para tener éxito?; si fuera así,

---

<sup>182</sup> L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p.p.. 31 - 35.

¿tendrá el multipropietario demandado acción de regreso contra los demás?, ¿en qué medida?".<sup>183</sup>

Si obviáramos las críticas expuestas y aceptáramos que la multipropiedad puede configurarse como una forma de propiedad plena, exclusiva y singular, cuyo objeto está definido no sólo por el espacio, sino también por el tiempo, nos encontraríamos ante un problema de difícil solución: cómo explicar el ejercicio cíclico del derecho de goce, dentro del sistema de propiedad perpetua que rige el derecho español. Si se considera que existen diferentes derechos de propiedad, determinados por un espacio - temporal, sobre una misma cosa, habrá que encontrar una solución de continuidad entre el disfrute que ejercerá cada uno de ellos en su período y el disfrute de quien le va a seguir y así sucesivamente.

Si se concibe la titularidad de cada sujeto como titularidad dominical, habría que concluir que la propiedad de cada uno de ellos se extingue en un momento determinado y nace la propiedad del otro, que a su vez

---

<sup>183</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p. 142.

se extingue en un momento posterior, para que nazca la del siguiente, etc.

Aún aceptando, como dijimos, la existencia de una propiedad espacio - temporal, no queda explicado cómo se produce la traslación de uno a otro sujeto. El sistema no da una solución explícita a ese problema y por el contrario encuentra su mayor inconveniente en la perpetuidad que caracteriza a la propiedad privada. Dice Martínez Vázquez de Castro que en materia de propiedad, y en un sistema jurídico-económico fundado sobre la propiedad privada como es el nuestro (art. 33 de la Constitución), parece que debe entenderse que la propiedad privada debe ser considerada con tendencia a la duración perpetua, como indefinidos o perpetuos deben ser considerados aquellos derechos reales que sirven a una función económico-social de similares características.<sup>184</sup> Y agrega que los derechos reales en general, "de acuerdo con su naturaleza y con la función económico-social que a través de ellos se pretende cumplir, han de contener unas normales posibilidades de ejercicio durante todo el tiempo de su existencia jurídica. Con lo que tiempo de ejercicio y tiempo de

duración habrán de coincidir, en tanto que la escisión o separación entre tiempo de duración y tiempo de ejercicio ha de resultar de algún modo excepcional, aun cuando sea posible en virtud de los especiales pactos o negocios jurídicos que las partes hayan establecido".<sup>185</sup>

Ya hemos visto las limitaciones que en este mismo sentido tienen las teorías de la propiedad temporal y de la periódica o turnaria, con las que incluso se ha tratado de explicar el inconveniente.<sup>186</sup>

Otra opción para solucionar el problema la encontramos en la obra de Herrero García, para quien la función del tiempo en la multipropiedad, es básica para encontrar una respuesta al problema que se plantea. Esta función no es la de delimitar el contenido del derecho, sino la de individualizar el objeto del mismo. Así, el derecho es perpetuo, aunque temporalmente limitado. No existe conflicto de intereses entre los diferentes derechos, ni derechos que se suceden sobre el mismo objeto. Se individualizan las utilidades que el apartamento ofrece, en los diferentes períodos, y cuando

---

<sup>184</sup> L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 38.

el adquirente compra, se convierte en titular de un derecho perpetuo.<sup>187</sup> La sucesión en el goce no implica sucesión en los derechos, por lo que este no se extingue y vuelve a nacer, por el contrario, permanece en el patrimonio del titular, "porque el bien jurídico, el objeto de su derecho, le proporciona la utilidad adecuada a sus intereses". Concluye que "si hay sucesión en la utilización no hay sucesión en los derechos, y, por tanto, no es necesaria la "retransmisión recurrente". Se sucede en la utilización porque el apartamento es el sustrato material -no jurídico- único sobre el que se han individualizado los bienes jurídicos, las utilidades relativas que conforman el objeto jurídico de cada derecho de propiedad".<sup>188</sup>

Sin embargo, como indique al pié anteriormente, esta teoría, no explica la forma en que se sucede en la práctica, la utilización o uso de la cosa (alojamiento,

---

<sup>185</sup> L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 38.

<sup>186</sup> En este sentido, los dos epígrafes anteriores.

<sup>187</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 130-131.

<sup>188</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 132. Posición a la que me adhiero, no sin antes tener muy en consideración que el derecho es una disciplina que regula intereses económicos, por lo que con Diez Picazo, creo que debe ser un criterio económico el que delimite el concepto de la unidad real. En ese sentido, concluye ese autor, "existe un objeto de derecho allí donde las necesidades o los intereses de una explotación exigen que la unidad exista". La cita es de L. Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 158-159.

casa, chalet, etc.), creo yo porque es imposible explicarlo.

### **2.1.2. Como derecho real limitado:<sup>189</sup>**

Se analizará en este apartado, algunas fórmulas jurídicas de carácter real, que podrían dar cabida al esquema básico del fenómeno de la "multipropiedad" y que incluso, en algunos casos, han servido para constituirlo.

Entre estas haremos referencia a algunas típicas, como el usufructo, el uso y habitación, de las que sólo se expondrá la idea básica, y a otras atípicas en las que se profundizará algo más, ya que pertenecen al grupo de los derechos reales en que la LAT ha incluido el ahora derecho real típico de "aprovechamiento por turno de bienes inmuebles".

Sin embargo, el estudio propiamente dicho de ese derecho se hará con detenimiento en el último capítulo.

---

<sup>189</sup> Se escoge esta denominación y no la de derecho real en cosa ajena, no por casualidad, sino adrede, según veremos más adelante, al analizar el derecho real limitado de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, en la última sección del último capítulo.

**A. Como derecho de usufructo o como derecho de habitación:**

Se ha analizado la posibilidad de encausar la multipropiedad, como una de las formas típicas de derechos reales en cosa ajena. Propiamente como un derecho de usufructo o como uno de uso y habitación. Sin embargo, las características que a estos los distinguen, han sido suficientes para desechar la idea.<sup>190</sup>

Si bien es cierto, la figura del usufructo responde al disfrute exclusivo de una cosa ajena o de un derecho

---

<sup>190</sup> No sólo en España se ha valorado esta posibilidad, en Francia por ejemplo, se consideró, partiendo de la existencia de una sociedad propietaria de un inmueble, que confería a sus socios derechos de este tipo. Munar Bernat cita a BENNE, Jacques: "La propriété spacio-temporale". *Pratique et évolution de la Copropriété*. 73 *Congrès des Notaires de France*. Strasbourg, 1976. Posición criticada especialmente por el carácter vitalicio del derecho de usufructo, que choca con la idea muy difundida, de constituir derecho de "multipropiedad" perpetuos. CONFORTI, Massimo, *La Multiproprietà*, Ed. CEDAM, Padova, 1983, P. 61. Ambos citados por P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 87. En Argentina se ha hecho la misma crítica. Al respecto ver: A. G. Carrer, N. A. Godoy, "Encuadramiento del negocio de multipropiedad en la normativa de los derechos de usufructo y uso y habitación. Inconvenientes de su aplicación", en *Revista de Derecho Notarial*, CXXXV, (enero-marzo 1987), p.p. 190-196. En Uruguay, por esas y otras razones, tal como la intransmisibilidad de este tipo de derechos, la doctrina considera imposible adaptar la figura a estos. M. Plada Camacho, "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a

(arts. 467 y 469 *in fine* del C.c.), y en ese contenido podría caber perfectamente el uso al que se refiere la figura básica de los derechos de "multipropiedad", también lo es que se trata de un derecho con carácter vitalicio o temporal, de tal forma que transcurrido el plazo por el que se constituyó, vuelven las facultades que lo distinguen, al derecho de propiedad.

Esta última característica es una de las que se han considerado como verdaderos obstáculos para encajar la figura de la "multipropiedad" en el usufructo. Por un lado porque en muchos casos se había pretendido que fuera perpetua,<sup>191</sup> por el otro porque obstaculiza la transmisión *mortis causa* (art. 513.1 C.c.)<sup>192</sup>, que generalmente es posible en las fórmulas que se comercializan.

Otro obstáculo parece encontrarse en el poder directo e inmediato que necesariamente ha de tener el titular del derecho de usufructo para poder disfrutar de la cosa. De alguna forma se puede pensar que ese poder

---

tiempo compartido", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1987), p.p. 387-416, en concreto p.p. 395-398.

<sup>191</sup> Cosa que sólo sería posible a través de un derecho de propiedad, como alguno de los vistos en el punto anterior sobre fórmulas de propiedad singular o plural.

<sup>192</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 77.

no se tiene cuando no existe la posibilidad de ejercitar el derecho en cualquier momento, lo que sucedería con el disfrute periódico de la "multipropiedad". Yo creo que ese es un problema de fijación del objeto, y según vimos antes, al menos en los derechos reales limitados, este puede estar determinado no sólo por la cosa, sino también por el tiempo. Aunque claro está, sería excepcional un usufructo periódico sobre una cosa.

Si hablamos de derechos reales limitados el problema no es de objeto, ni del tiempo como elemento de este, sino del carácter directo e inmediato que se le atribuye a los derechos reales. La necesidad de servicios complementarios para ver satisfechos los intereses de los titulares de derechos de "multipropiedad", diluyen mucho esa característica.<sup>193</sup>

En cuanto al uso y la habitación podemos aplicar lo hasta ahora dicho, pero además, hay otros obstáculos que pasamos a mencionar. Por un lado la idea de que el disfrute es sólo para el consumo ordinario que lleva

---

<sup>193</sup> Ya profundizaremos en ello suficientemente en el último capítulo, última sección.

implícito el uso de la cosa<sup>194</sup>, por el otro, lo que es una consecuencia del anterior, el uso y la habitación tienen carácter personalísimo y por ello son intransmisibles e indisponibles (art. 525 C.c.).<sup>195</sup>

Ese uso tan limitado y el carácter intransmisible, hacen imposible compaginar las figuras que nos ocupa.

### **B. Nuevo derecho real limitado:**

Muchas son las formas hasta ahora analizadas, encontrando en todas un denominador común: graves inconvenientes para adaptar la figura de la multipropiedad a aquellas típicas que, por su contenido, sugerían posibilidad de adaptación. Otras, no típicas e incluso nuevas, también han encontrado inconvenientes de adaptación, pero esta vez de la fórmula en el sistema jurídico civil español.

---

<sup>194</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 432.

<sup>195</sup> En Francia se da la misma problemática en cuanto a los límites aludidos, razón por la que tampoco se ha considerado adaptable la figura de la multipropiedad a este derecho de habitación. PELLETIER, Jean-Pierre: "Le régime juridique et fiscal des immeubles à temps partagé". *Revue Droit Immobilier*, 1982, p.p. 187-197, en concreto 188; MORAND, M.: "La copropriété saisonnière ou multipropriété depuis dix ans". *Gazette du Palais*, 1979, II, p. 245-248, en concreto, p. 245. Ambos citados por P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 87.

Entre estas está la posibilidad de encausar la multipropiedad como un nuevo derecho real limitado atípico, diseño que en definitiva adopta el legislador español.

No pretendo, en este apartado, analizar con detalle la fórmula española (lo haré en los capítulos siguientes), aunque sí quiero dar una idea básica de su naturaleza jurídica, tal y como lo he hecho con las anteriores expuestas.

También me parece interesante hacer referencia a fórmulas similares, concebidas en otros países, aunque no me detendré a profundizar por la misma razón expuesta anteriormente (los detalles serán vistos, en los capítulos siguientes, siempre y cuando sean de interés).

El artículo 1º de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles y Normas Tributarias, atribuye al titular "la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por

tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios". El mencionado disfrute excluye alteraciones al alojamiento y al mobiliario.

Ese mismo artículo permite la constitución del derecho, a través de dos formas distintas: como un derecho real limitado, o como un arrendamiento por temporada. Desde ahora excluimos la segunda opción, que podrá ser analizada brevemente entre las formas personales en que se ha pretendido encausar la figura, como una más posible, pero no será objeto detenido de estudio.

Como derecho real limitado, excluye, en principio, cualquier vínculo del titular con el derecho de propiedad, ya sea mediante una cuota indivisa, o mediante un derecho de propiedad singular, sin embargo, el art. 1.4 párrafo 3º obliga a la subsistencia del "DATBI", aunque el titular de éste y el de propiedad concurren en una misma persona. Esta situación hace que el derecho tome una vía diferente a la que normalmente

se aprecia en los derechos reales limitados, también conocidos como en cosa ajena, término que no sería aplicable a este caso concreto.<sup>196</sup>

Además de regular el derecho de aprovechamiento en sí, la Ley también regula el régimen de aprovechamiento por turno, mismo que debe estar constituido antes de transmitir derechos de aprovechamiento.<sup>197</sup> De esta forma entramos, creo yo, al concepto de régimen que establece la L. P. H., respecto del cual hicimos referencia atrás, aunque claro en este caso no se trata de una forma de propiedad, como derecho de dominio pleno y plural, sino como un derecho que limita el de propiedad.

Podríamos decir, en principio, que como derecho real limitado de goce, confiere a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa, de manera que pueda satisfacer su interés de disfrute, sin embargo limitado a un concreto período por año (no menos de 7 días seguidos) y durante un determinado número de estos no inferior a 3 ni superior a 50. Su objeto entonces, no recaerá únicamente en un espacio material (el

---

<sup>196</sup> Ver último capítulo, última sección,

<sup>197</sup> Arts. 4.º 3, 8.º 2. b, 5. de la LAT.

alojamiento), como normalmente sucede en otros derechos reales, sino también en un "espacio" temporal.

Por otro lado, hay que advertir, que el titular no podrá ver satisfecho su interés directamente de la cosa, sino a través de una empresa de servicios o del propietario del inmueble que decida prestarlos. Esto que entra en franca contradicción con lo apuntado en el párrafo anterior, será posiblemente el punto de mayor análisis en el último capítulo.

En Portugal, el fenómeno se encausó mediante una fórmula similar, denominada "*direito real de habitação periódica*" regulada por los Decretos - Ley n.º 355/81, de 31 de diciembre<sup>198</sup>, y n.º 368/83 de 4 de octubre.<sup>199</sup>

Entre las razones que se enumeran como justificantes de

---

<sup>198</sup> Publicado en el *Diario da República I*, Serie, núm. 300, de 31 de diciembre de 1981.

<sup>199</sup> Publicado en el *Diario da República I*, Serie, núm. 229, de 4 de octubre de 1983. Para Munar Bernat, la posibilidad que se brinda en Alemania de crear derechos de disfrute transmisibles *intervivos* y *mortis causa*, fue la que inspiró a la legislación portuguesa. Expresamente señala este autor sobre esta fórmula: "El mecanismo es el derecho de habitación permanente que puede constituirse como derecho real limitado sobre la propiedad de un inmueble o de un apartamento, estableciendo una duración concreta dentro del año y teniendo, salvo estipulación en contra, una duración perpetua. Es un derecho libremente transmisible por su titular, tanto entre vivos como a causa de muerte". P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 210. Entre otros autores que analizan el esquema portugués: A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time-share" proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p.p. 148 - 150; M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 26 - 30.

la opción tomada por las autoridades portuguesas, tenemos posiblemente como principal, el hecho de ser uno de los esquemas negociales a los que se recurría con mayor frecuencia en aquel país,<sup>200</sup> aunque también por la seguridad que brinda un derecho real, frente a la menos afortunada posición de quien sólo podía considerarse acreedor de la empresa promotora. La doctrina subraya además, partiendo de las mismas justificaciones que se daban en la introducción del articulado, que ésta fórmula se adoptó para dinamizar el turismo interno y para captar divisas. Un derecho real garantiza un alojamiento accesible<sup>201</sup>, lo que parece más atractivo para el inversor. Sin embargo, los esquemas jurídico reales como la propiedad horizontal o la copropiedad de un apartamento, no se compaginaban totalmente con la multipropiedad, ni con aquella intención económica del legislador, razón que justificaba suficientemente la nueva fórmula.<sup>202</sup>

---

<sup>200</sup> Así lo señala M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 27.

<sup>201</sup> Desde un punto de vista económico.

<sup>202</sup> Herrero García, citando a M. Enrique Mesquita ("*Uma nova figura real: O direito de habitação periódica*", Coimbra 1984, p. 50), y refiriéndose a los inconvenientes de esos esquemas reales tradicionales señala: "... respecto a la propiedad horizontal, al tratarse de una adquisición en propiedad exclusiva, el inconveniente de no permitir la inversión de pequeños ahorros". Y agrega: "... la adquisición haría recaer en el inversor las cargas inherentes a la situación del propietario ... cargas que - indica el autor - la experiencia muestra no tiene interés en soportar el inversor en una región turística en que no reside habitualmente". Citando

De conformidad con el preámbulo del Decreto - Ley de 1981<sup>203</sup>, este nuevo derecho de habitación se caracteriza por ser periódico, de naturaleza jurídica - real (se ejercita directamente sobre una cosa), fácilmente enajenable y susceptible de transmisión hereditaria.

Para algunos, se trata del mismo derecho clásico de habitación, el que sólo se adapta a las necesidades de la multipropiedad transformando algunos de sus aspectos básicos, como el carácter vitalicio e intransmisible.<sup>204</sup> Otros consideran que en virtud de esas modificaciones, este nuevo derecho no puede enmarcarse dentro del clásico de habitación, lo que se confirmaría con las remisiones a normas supletorias que hace la ley, que van

---

textualmente al mencionado autor añade: "la adquisición de la propiedad de un apartamento está normalmente fuera de los objetivos del inversor, porque lo que pretende adquirir en una región turística no es la permanente disponibilidad de un apartamento, sino solamente la facultad de usarlo en cierto período de cada año. No se trata, por tanto, de resolver un problema de habitación permanente, sino de garantizar únicamente una habitación periódica". En cuanto a la copropiedad menciona dos inconvenientes que considera imposibles de eliminar: "el derecho de opción de los copropietarios en caso de enajenación de cuotas (art. 1409.1 A CC portugués), y la facultad de cada copropietario de requerir la división de la cosa común (art. 1412 CC portugués)": M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 28.

<sup>203</sup> Preámbulo citado por J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p. 243.

<sup>204</sup> E. Martínez-Piñeiro Carames, "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido", Consejo General del Notariado, Palma de Mallorca, 1987, p. 43.

referidas a la propiedad horizontal y al usufructo, y no a las de aquel.<sup>205</sup> Por otro lado, el de habitación periódica se concibe para satisfacer las necesidades de vivienda en períodos cortos de tiempo al año (1 semana), mientras que el de habitación clásico, para resolver ese problema, pero de forma permanente.<sup>206</sup>

Lo que no se podría negar, es que estamos ante un derecho real limitado, a pesar de la confusión que el mismo preámbulo promueve al equipararlo con un derecho de propiedad dividida, "no ya en tramos horizontales, sino en cuotas temporales", lo que parece contradecir el carácter mencionado.

Algunas de las peculiaridades que confirman la naturaleza jurídica a la que hemos hecho mención, las encontramos, por ejemplo, en la distinción que el decreto hace entre titular del derecho y propietario del bien inmueble, contraponiendo ambos conceptos. Se hace referencia a las "facultades y deberes del propietario" (como los relacionados al equipamiento y amueblamiento de las viviendas, reparaciones ordinarias y

---

<sup>205</sup> P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p 60.

extraordinarias, conservación, limpieza, etc.) , y a los derechos y deberes del titular del derecho de habitación periódica (art. 6.1 del decreto - ley de 1981) y las obligaciones que cito (entre estos los derechos de habitar la vivienda objeto del derecho, el de hacerlo a la manera de un buen padre de familia, el de abstenerse de darle un uso distinto, etc., y obligaciones como permitir la entrada del propietario o sus delegados en el ejercicio de las obligaciones de conservación art 9.2, soportar las reparaciones necesarios art. 10, hacer las que le sean imputables, pago de una cantidad destinada a cubrir gastos por tributos, conservación, reparación, limpieza y administración art. 14, etc.).

Entre otras características que conviene resaltar de este derecho, podemos mencionar el objeto sobre el que recae, por cierto muy limitado, pues sólo podrá constituirse sobre fracciones autónomas de un inmueble, o conjuntos inmobiliarios, que previamente sean reconocidos como destinados a fines turísticos por la autoridad competente (art. 1. 5-6).<sup>207</sup> El derecho de propiedad sobre esos inmuebles no puede estar

---

<sup>206</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 29. yo diría que en lugar de permanente sería de manera estable.

<sup>207</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 29.

fraccionado o en comunidad (art. 1.4). Se procura establecer una "unidad de mando", que evite conflictos o incomodidades para los titulares de derechos de habitación periódica.<sup>208</sup> La constitución del régimen (recordamos aquí lo dicho anteriormente para el datbi, respecto del concepto de régimen) se hace mediante declaración del propietario en "acta pública" (escritura pública), que pareciera insuficiente para considerarlo válidamente constituido, ya que requiere, además, la inscripción del título en el Registro Inmobiliario (art. 2.1 in fine).<sup>209</sup> El derecho en cuestión se incorpora a un certificado inmobiliario, denominado certificado predial, que lo hace fácilmente negociable, aunque no sea un título de crédito, autorizando el artículo 7 la posibilidad de gravarlo, de enajenarlo o de ceder su uso a través del arrendamiento o del comodato.<sup>210</sup> La transmisión se hace a través del endoso del título con las firmas legitimadas. Para que pueda ser oponible a terceros debe efectuarse la inscripción registral.<sup>211</sup>

---

<sup>208</sup> P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 65.

<sup>209</sup> Sobre la necesidad de inscripción ver: J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p. 243. Opina en sentido contrario: A. Pau Pedrón, "La multipropiedad en el Derecho comparado", cit., p. 38.

<sup>210</sup> J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p. 244.

<sup>211</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 30.

Por último hay que señalar, respecto de este derecho portugués, que las dos disposiciones citadas al inicio, fueron modificadas por los decretos-ley N.º 130/89 de 18 de abril y 275/93 de 5 de agosto. Posteriormente este último decreto fue modificado por el decreto-ley N.º 180/99 de 22 de mayo de 1999.<sup>212</sup>

## **2.2. Como derecho personal.**

La variedad de formas jurídicas que ha adoptado la multipropiedad, no se agota en los esquemas de carácter real. Por el contrario, posiblemente se han asumido más formas obligacionales en la práctica, que reales.

Sin embargo, la doctrina las ha tratado con mayor recelo que las reales, situación que deriva, posiblemente, de su carácter de derecho relativo frente al absoluto de los reales, y consecuentemente de la mayor protección que con estos últimos puede brindarse. Siendo, como ha sido, el fenómeno de la multipropiedad un problema que ha requerido la intervención del legislador, incluso del comunitario, entre otras cosas por los inconvenientes que a muchos adquirentes ha

---

<sup>212</sup> Me referiré a este en la próxima sección.

causado, la nota de la protección alcanza especial relevancia y por ello, creo, también el carácter real que gran parte de la doctrina ha promovido.

La configuración de carácter real puede estar suficientemente justificada, pero conviene no perder de vista la total realidad del fenómeno. Los intereses que tanto empresarios como promotores pretenden conseguir, con las fórmulas que adoptan, deben ser analizados con objetividad. El canalizar previamente el fenómeno como un derecho real, puede hacer perder esa objetividad. Por ello es primordial atender con cuidado, a las fórmulas que a continuación se analizarán y sobre todo a las críticas que se les formulan, ya que normalmente provienen de métodos de análisis que siguen el método citado.

### **2.2.1. Construcciones societarias.**

Una de las formas más utilizadas<sup>213</sup> para encausar la figura de la multipropiedad, ha sido la societaria. Dentro de esta categoría podríamos incluir muchas muy diversas, que se distinguen del resto de fórmulas jurídicas de carácter personal, en que la propiedad del inmueble o del complejo inmobiliario pertenece a una persona jurídica y los socios tienen un derecho de naturaleza personal que les permite la ocupación y uso exclusivo del alojamiento, el que normalmente se incorpora al título que le acredita su condición. Es el carácter de socio o de miembro del club, el que directa o indirectamente da derecho al disfrute.<sup>214</sup>

Dentro de esta categoría, podemos incluir diferentes fórmulas que emplean esquemas de sociedades civiles, mercantiles, cooperativas, asociativas y los denominados club.

---

<sup>213</sup> En Argentina, por ejemplo, es una fórmula bastante utilizada, encausándose básicamente por dos vías: la sociedad civil y la sociedad anónima. En ambos casos el esquema es prácticamente el mismo que planteamos para el caso español. A. Bonetto de Cima, "Posibilidad de su encuadre en contratos societarios"; M. Acquarone, "Esquema de utilización de la sociedad civil"; L. Lipschitz, "Esquema de utilización de la sociedad anónima", todos en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1987), p.p. 173-177. Uruguay también la ha considerado: J. Righettii, R. Satawsky y H. Villanustre Nano, "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1987), p. 377.

<sup>214</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 6990.

En general, se distinguen de otras fórmulas societarias por la ausencia de búsqueda de beneficios, la atribución del goce de una parte del activo social a los socios (el inmueble o alojamiento concreto que van a disfrutar) y la incorporación del derecho de aprovechamiento al título que acredita su participación en la sociedad.<sup>215</sup>

Estas características particulares las han hecho acreedoras de múltiples críticas y aunque fueron reconocidas legislativamente en Francia y viables jurídicamente hablando, por una minoría de la doctrina española, lo cierto es que normalmente se las desecha. La razón principal ha sido la supuesta escasa seguridad jurídica que brindan al adquirente en comparación con las fórmulas reales, lo que de alguna forma se ha reflejado en la práctica.

Sin embargo considero que su rechazo, se debe, sobre todo a la actitud de una gran parte de la doctrina española, de analizar el fenómeno partiendo de una

---

<sup>215</sup> X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 5.

posición que "*a priori*" se toma, sin valorar que éste no es unitario, de naturaleza jurídica única.

Para realizar el análisis de estas figuras se seguirá la clasificación que hace Peguera Poch, mismo que permite un estudio sistemático. Así, las que se organizan con arreglo a un esquema de derecho continental, y las que lo hacen siguiendo fórmulas anglosajonas.

Posteriormente concluiré, precisando y valorando las críticas que se les han formulado, desde una óptica distinta a la acostumbrada, esto es, sin considerar "*a priori*" que la multipropiedad tiene una naturaleza jurídica única.

#### **A. Construcciones societarias de derecho continental.**

##### **A.1. Mediante una sociedad.**

Entre las legislaciones que podríamos considerar antiguas, dentro del mundo del fenómeno que estudiamos, destaca la francesa, que se decanta por regular el fenómeno mediante la Ley 18/1986, de 6 de enero,

relativa a las "*sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*" cuya traducción puede ser: de sociedades de atribución de inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido.<sup>216</sup>

Para comprender mejor el caso francés y su opción por las "multipropiedades" societarias, conviene hacer un recorrido por sus antecedentes más relevantes, de manera que coadyuven a aclararla.

Se mencionan como precedentes, los sistemas de construcción colectiva, nacidos en los años 20, denominados: "*método de Grenoble*" y "*método de París*". El primero surge por la necesidad de establecer regímenes de propiedad por pisos, consecuencia de las dificultades que se daban en algunas ciudades para desarrollar la construcción en sentido horizontal. El método consistía básicamente, en la adquisición de un

---

<sup>216</sup> Aparece como anexo en M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 181 y s.s. También en el *Boletín de Información del Ministerio de Justicia* de 5 de septiembre de 1987, núms. 1464-1465-1466, p.p. 218 y s.s., donde está traducida al español por los Servicios de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia. Entre los autores que estudian esta legislación y fórmula jurídica, además de la indicada en esta cita están: Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", en *Revista General de Derecho*, (junio 1995), p.p. 6992 y s.s.; A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p.p. 150-153; P. A.

terreno por parte de uno de los futuros copropietarios encargado por los demás para ello, quien cedía cuotas indivisas a éstos, naciendo así una comunidad *pro-indiviso* sobre el terreno. Luego se confería a uno de los copropietarios un mandato para que realizara la construcción, siendo que con el avance de esta, la copropiedad se extendía a la edificación por efecto de la accesión. Cuando esta finalizaba, se procedía a una división *en natura*, por apartamentos susceptibles de aprovechamiento independiente, a favor de cada uno de los copropietarios, dando lugar a una propiedad horizontal.<sup>217</sup>

Algunos inconvenientes de este sistema, como eran el principio de la unanimidad para proceder a la división final, la necesidad de constituir un mandato a favor de uno de los copropietarios y la dificultad de obtener créditos ante la reticencia de los banqueros a aceptar hipotecas sobre partes indivisas, hicieron que se adoptara otro sistema, el conocido como "*método París*". Así se opta por constituir una sociedad entre

---

Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 88-102.

<sup>217</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 31 y 32. En el mismo sentido M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6992 y s.s.

los futuros copropietarios, con lo que se lograba superar el problema de la unanimidad y el de la hipoteca sobre cuotas indivisas, ya que recaería sobre todo el inmueble propiedad de la sociedad. Además se superaba el problema del otorgamiento del mandato, ya que el administrador podía concluir la operación. Estas sociedades duraban tanto como fuera necesario hasta la conclusión de la construcción y la cancelación de las deudas, momento en que se transmitía la propiedad de los apartamentos a los socios.

Mientras se llegaba a este momento, los edificios eran cedidos en goce a los futuros copropietarios.<sup>218</sup> Cuestión que representa un claro antecedente de la multipropiedad societaria, pues en esta se atribuye a los socios, en su calidad de tales, un derecho de disfrute sobre un alojamiento susceptible de aprovechamiento independiente.<sup>219</sup>

El método París también encuentra dificultades, en especial por la desconfianza que generaba en el sector bancario, que consideraba muy arriesgado financiar

---

<sup>218</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 32.

sociedades constituidas ilegalmente, ya que no respondían a un fin de lucro.<sup>220</sup>

Posteriormente, y dando respuesta al inconveniente citado, se promulga la Ley de 28 de junio de 1938, con la que se procura regular el estatuto de la comunidad de inmuebles divididos por pisos. En uno de sus títulos, permite la constitución de aquellas sociedades, a pesar de la inexistencia de fin de lucro, cuyo objeto sería la construcción o adquisición de inmuebles para su posterior fraccionamiento y atribución a los socios en propiedad o en goce, o en la gestión y mantenimiento de los inmuebles divididos. Luego, parece ser, que como consecuencia del crecimiento del sector de la construcción y de la aparición de la promoción inmobiliaria, estas sociedades dejan de ser una técnica de construcción en común, para transformarse en instrumento de comercialización.<sup>221</sup> Señala la doctrina que tales sociedades subsisten en dos casos: en las cooperativas y en la multipropiedad. Esta práctica encuentra apoyo en la Ley de 16 de junio de 1971, que regula las sociedades de atribución de inmuebles por

---

<sup>219</sup> En este sentido M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 6993.

fracciones, cuyo objeto era "la construcción o la adquisición de inmuebles en vista a su división por fracciones para ser atribuidas a los socios en propiedad o en goce". Sin embargo, ya en el tema que propiamente nos ocupa, la doctrina señalaba que aunque se permitiera la atribución en goce, no se hacía mención al caso concreto de las multipropiedades.<sup>222</sup> A pesar de ello, en la práctica, fue la forma en que se comercializó el fenómeno hasta llegado el momento en que se promulga la Ley de 6 de enero de 1986, 18/1986.

Esta ley, propia para el caso de la multipropiedad, recogía la posición mayoritaria de la doctrina francesa y la práctica comercial más generalizada. Señala M. J. Herrero García, citando a F. Zenati, y refiriéndose al régimen de la multipropiedad, que "la ley de 1986 -se ha dicho- le corta un estatuto a la medida sin caer en exceso: se trata de lograr un compromiso entre la

---

<sup>220</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 32.

<sup>221</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 33.

<sup>222</sup> Algunos criticaban esta fórmula, haciendo ver que no era la adecuada para regular el fenómeno, incluso se propusieron esquemas de carácter real, que consideraban posibles, entre otros casos, a través del artículo 815 del C.c. francés (modificado por la Ley de 31 de diciembre de 1976), mediante el cual se podía configurar una indivisión convencional con duración indeterminada: M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 35.

necesidad de **hacer atractivo este estatuto y la de no desalentar a la iniciativa económica**".<sup>223</sup>

Estas sociedades pueden adoptar cualquier forma, sea civil o mercantil. Su objeto consiste en "la atribución, en su integridad o en forma fraccionada, de inmuebles destinados con carácter principal a vivienda en régimen de disfrute periódico a sus socios, sin concesión de derecho alguno de propiedad ni de ningún otro derecho real o contraprestación a sus aportaciones ..." (art. 1).

Una de las principales características de esta ley, consistía en aclarar el carácter personal de la atribución que se le concede al socio. Se destierra por completo la posibilidad de que por medio de la condición de socio, se atribuya un derecho de carácter real,<sup>224</sup> y

---

<sup>223</sup> El destacado no es del original: F. Zenati en la reseña "Legislation française et communautaire. 30 decembre 1985-31 mars 1986", *Droit immobilier*, núm. 45, sociétés d'attribution, RTDC 1986, p. 443, citado por M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 36. Véase la importancia que se le da al desarrollo del fenómeno.

<sup>224</sup> El art. 1º párrafo 1º de la mencionada ley define este tipo de sociedades como aquellas "constituidas con el objeto de la atribución, en su integridad o en forma fraccionada, de inmuebles destinados con carácter principal a vivienda en régimen de disfrute periódico a sus socios sin concesión de derecho alguno de propiedad ni de ningún otro derecho real en contraprestación a sus aportaciones", y el art. 33 establece que "cualquier documento en el que conste la adquisición de cuotas o acciones... deberá establecer

hasta se prohíbe la utilización del término propiedad en cualquier tipo de publicidad, para describir la naturaleza del derecho adquirido por los socios.<sup>225</sup> La razón de ser de esta posición se encuentra en la necesidad de proteger al consumidor, procurando evitar una publicidad engañosa, jamás, en establecer una única naturaleza jurídica al fenómeno de la multipropiedad. Sólo se pretende esclarecer "la calificación de los derechos que se transmiten" o que se transmitían a través de las sociedades de atribución.<sup>226</sup>

El objeto social abarca "la construcción de inmuebles, la adquisición de inmuebles o de derechos reales inmobiliarios y el acondicionamiento o la restauración de los inmuebles adquiridos o sobre los cuales recaigan aquellos derechos reales. Abarca también la administración de esos inmuebles, la adquisición y la gestión de sus elementos mobiliarios,

---

claramente que tal adquisición atribuye solamente la cualidad de socio y no la de propietario del inmueble".

<sup>225</sup> Tal posición es criticada, creo que injustificadamente, por quienes consideran que la multipropiedad tiene, definitivamente, carácter real, e incluso se ha señalado que si esta no fuera la realidad, no habría ninguna razón para hacer aquella exclusión: A. Pau Pedrón, "Configuración jurídica de la multipropiedad en España", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 584, (enero-febrero 1988), p. 13; L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 18.

<sup>226</sup> En este sentido: M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva

de conformidad con el destino de los inmuebles. Podrá, igualmente, extenderse a la dotación de los servicios, al funcionamiento de los equipamientos colectivos necesarios a su habitación o al propio inmueble y de los que, de acuerdo con el destino de este último, estén directamente relacionados con él" (art. 1). Como vemos, el objeto es amplísimo, tanto que incluso abarca la administración del inmueble y la gestión de los servicios. Siguiendo a Peguera, esto evidencia la especial importancia que tiene la gestión y la inviabilidad de estas sociedades, si se carece de la misma. Textualmente advierte: "La gestión del complejo, además de ser absolutamente necesaria, cobra especial relieve si se tiene en cuenta que en determinados supuestos el atractivo principal para el potencial adquirente es precisamente la oferta de los servicios integrados en el conjunto inmobiliario".<sup>227</sup>

Una particularidad que para algunos ha llamado especialmente la atención, consiste en la obligación de elaborar un documento descriptivo de segregación que diferencie las partes del inmueble entre las de uso

---

94/67/CE", cit., p.p. 6995 y 6996. Más adelante nos ocuparemos de este punto.

privativo y las comunes. Y ha llamado la atención porque se considera que ello evidencia el "desajuste entre la realidad y una normativa que trata inadecuadamente de abarcarla".<sup>228</sup> Señalan que aquello es un documento típico de la propiedad horizontal, y los términos "elementos comunes y privativos", no pueden emplearse con rigor en la "multipropiedad" societaria. Acertadamente, Peguera critica esta posición. Señala que la alusión a los elementos comunes y privativos, no debe verse como una cuestión dominical, al modo en que se utilizan en la propiedad horizontal, sino que sólo se trata de señalar qué partes del inmueble se destinan al uso común y cuáles son de uso privado.<sup>229</sup> Nuevamente, se hacen críticas, partiendo de una concepción unívoca de la naturaleza jurídica del fenómeno, sin que se perciba la realidad de la cuestión: la "multipropiedad" es un fenómeno social, turístico, que distribuye el aprovechamiento de un alojamiento en períodos cíclicos. No puede desecharse una fórmula partiendo de una naturaleza jurídica determinada a priori.

---

<sup>227</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 6996.

<sup>228</sup> A. Pau Pedrón, "Configuración jurídica de la multipropiedad en España", cit., p. 13. sigue ese mismo criterio: L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 19.

Esta Ley regula otros muchos aspectos del régimen. No nos ocuparemos de ello ya que se salen del enfoque que pretendemos darle a este estudio, sin embargo sí advertimos que muchos de ellos están destinados a procurar una adecuada protección al "multipropietario" socio, como por ejemplo los requisitos de información del contrato de suscripción o de cesión de cuotas o acciones, el mismo documento de segregación, al que se le debe adjuntar un cuadro de afectación de cuotas o acciones de los "alojamientos", el reglamento del régimen, en el que se debe establecer el destino del inmueble, de sus distintas partes y la organización de las modalidades de utilización de los equipamientos colectivos, etc.<sup>230</sup>

En España, por su parte, un sector de la doctrina propuso la fórmula de sociedad civil particular, sobre todo por la atribución del aprovechamiento, que de una parte del patrimonio social se le concede a los socios

---

<sup>229</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6996 y 6997.

<sup>230</sup> Para ver un estudio más detallado de esta forma de multipropiedad: P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 88-102; M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la

"multipropietarios", cuestión que caracteriza a estas sociedades. Es una de las dos subespecies de sociedades civiles que establece el C.c. español, cuya contrapartida corresponde a las sociedades universales.

La sociedad civil está definida en el art. 1665 del C.c. como "un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias". La universal puede ser de todos los bienes presentes, o de todas las ganancias (art. 1672 C.c.), mientras que la particular "... tiene por único objeto cosas determinadas, su uso, o sus frutos, o una empresa señalada o el ejercicio de una profesión o arte". (art. 1678 C.c.).

Como sociedades particulares, las multipropiedades se podrían crear con el objeto de conceder el **uso** de un inmueble (o parte de uno, por ejemplo un alojamiento), parte del patrimonio social, a sus socios, por períodos determinados de tiempo, además de la administración del mismo. Se destaca el concepto **uso** porque es uno de los objetos que prescribe el numeral 1678 C.c., como

---

"multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6992 a 7000.

posibles fin de estas organizaciones, situación que aparentemente da cabida al fenómeno.

El Capital social se divide en partes sociales, pueden ser también en acciones ordinarias y/o privilegiadas, que atribuyen al socio el derecho de uso del inmueble en un período de tiempo determinado, lo que supone que el derecho es inherente a la acción. Al transmitirse la acción, se transmite el derecho. El socio no es titular del inmueble, lo es la sociedad, por lo que únicamente tiene un derecho de carácter social que le permite disfrutar del inmueble de forma indirecta o mediata.<sup>231</sup>

---

<sup>231</sup> P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 79 y 80. Él apunta ventajas e inconvenientes de la utilización de fórmulas societarias, que conviene resumir. En cuanto a las ventajas, menciona las que han visto empresas no españolas en la utilización de sus fórmulas, sobre todo los clubes ingleses, a los que nos referiremos más adelante. Así, menciona que no se tiene que recurrir a esquemas de carácter real, ya que las relaciones entre multipropietarios se pueden regir únicamente por los Estatutos de la sociedad propietaria, "la voluntad de los socios se formará y expresará a través de la Junta General de la sociedad, la administración del complejo competará a los órganos de administración de aquélla, y se va a obtener una gran fluidez en la transmisión de los períodos de disfrute, ya que ésta será automática en el momento de la cesión o enajenación de la acción, título de participación en la sociedad". También hace ver que las empresas domiciliadas en el extranjero consiguen, por ese medio, eludir gran parte de la carga fiscal española, lo que también lograrían los socios, al tener solamente la titularidad de una participación social y no de un inmueble. Entre los inconvenientes menciona la poca regulación y protección que reciben los socios en sus relaciones con la sociedad promotora y titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, y la desnaturalización de la sociedad al ser utilizada con fines distintos de los concebidos para la figura, o mejor dicho, con una causa diferente. Esto se manifiesta por ejemplo en la utilización de normas propias de una situación de

Puede tomar cualquier forma incluso las concebidas en el Código de Comercio (art. 1670 C.c.), sin embargo conviene suprimir aquellas cuya responsabilidad no esté limitada, ya que en caso contrario, los adquirentes se verían en una situación de inseguridad absoluta, al comprometer su patrimonio sólo por el disfrute de unas vacaciones cortas al año.

#### **A.2. Como cooperativa:**

Entre las fórmulas, que se pensó, podían adaptarse a la "multipropiedad", estaba la de las Cooperativas. G. Muñoz de Dios<sup>232</sup> planteó esta posibilidad, partiendo de la definición que de cooperativas daba la antigua Ley

---

comunidad de carácter real (ej. el régimen de contribución de los socios a los gastos de mantenimiento y administración del inmueble social, poco frecuente en las sociedades, en especial si se pierde la condición de socio por la falta de pago). El hecho de circunscribir el objeto social sólo a la administración de un inmueble. El régimen de mayorías que regula las decisiones sociales, se ve afectado con la necesidad de establecer decisiones por unanimidad (p. ej. modificación del período de disfrute, o del objeto social), situaciones comunes en relaciones de comunidad de bienes. Inseguridad jurídica por la falta de inscripción de los derechos. Modificación de las verdaderas formas de transmisión de derechos inmobiliarios. Violación de principios de gran relevancia en el derecho societario como el de la no utilización de las cosas de la sociedad por el socio. Estas y otras razones relacionadas con la distinción entre los concepto de comunidad y sociedad, están ampliamente desarrollados en la obra citada (ver p.p.. 80-89). Ver también en: J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p. 236-238.

<sup>232</sup> G. Muñoz de Dios, "La multipropiedad urbana en nuestro derecho", en *La Ley*, T. 4 (1987), p.p. 868 - 872.

General de Cooperativos 3/1987, de 2 de abril, ahora derogada por la Ley 27/1999, de 16 de julio.

Ese planteamiento se hacía cuando aún estaba en vigor aquella ley, sin embargo, las normas que le servían de soporte, sufrieron cambios que para nuestros efectos, no son significativos.

Así, siguiendo aquella definición y considerando especialmente el ámbito de aplicación y el objeto de las "cooperativas de vivienda" que eran reguladas por el art. 129 y siguientes,<sup>233</sup> concluía que el régimen del

---

<sup>233</sup> El art. 1 de la Ley General de Cooperativos 3/1987, de 2 de abril ya derogada, definía a las cooperativas como aquellas "Sociedades que, con capital variable y estructura y gestión democráticas, asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, a personas que tienen intereses o necesidades socio-económicas comunes, para cuya satisfacción y al servicio de la comunidad desarrollan actividades empresariales, imputándose los resultados económicos a los socios, una vez atendidos los fondos comunitarios, en función de la actividad cooperativizada que realizan". Por su parte, el art. 129.1 disponía: "Las Cooperativas de Viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento para sí y sus familiares y/o locales; también podrán ser socios los Entes públicos y las Cooperativas, así como las Entidades sin ánimo de lucro mercantil, que precisen locales en los que puedan desarrollar sus actividades. Tiene por objeto procurar a sus socios viviendas y/o locales; también podrán tener como objeto, incluso único, procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas o locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias." La Ley actual dispone en su primer artículo: "La cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por

"*timeshare*", podía adaptarse perfectamente, a esa figura.<sup>234</sup> Partiendo de lo que disponía el artículo 129.3 señala: "tanto si la entidad se crea por los multipropietarios para construir, y adquirir posteriormente pisos concretos, como si se utilizan otras figuras jurídicas para la adquisición, pueden regular a través de aquéllas [las cooperativa] las situaciones de uso por períodos de tiempo y la explotación de los elementos o edificios accesorios, y si es que la Cooperativa retiene la propiedad de la finca, igualmente puede disciplinarse a través de sus estatutos el sistema de disfrute temporal de los distintos pisos o locales que le componen, con

---

la alianza cooperativa internacional, en los términos resultantes de la presente Ley"; y el artículo 89.1 dispone: "Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que dependientes de ellos tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Asimismo, pueden tener como objeto, incluso único, en cuyo caso podrán ser socios cualquier tipo de personas, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias."

<sup>234</sup> G. Muñoz de Dios, "La multipropiedad urbana en nuestro derecho", cit., p.p. 871-872. Comenta y critica esta posición: P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p. 90-91.

posibilidad de alternancia para usar uno distinto en cada período".<sup>235</sup>

Una de las críticas que se le hacía a ésta postura, deriva de la limitación que existe para transmitir el derecho como consecuencia de la adquisición preferente que se regulaba y se sigue regulando en la normativa respectiva (tanteo o retracto), cuando el socio quiera transmitir su derecho a un tercero.<sup>236</sup>

Actualmente, de conformidad con lo que establece el artículo 1.º 7 de la LAT, parece imposible que los asociados de una cooperativa puedan pretender la constitución y transmisión de derechos de utilización periódica, como los que definen al fenómeno de la "multipropiedad", y al actual derecho de aprovechamiento por turno.

---

<sup>235</sup> Decía el art. 129.3 de la Ley General de Cooperativas (3/1987, de 2 de abril) ya derogada: "La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la Cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la Cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras Cooperativas de Viviendas que tengan establecida la misma modalidad".

Exactamente con la misma redacción, se regula el punto en el art. 89.3 de la actual Ley de Cooperativas.

## B. Construcciones societarias anglosajonas:

Analizaremos en este apartado, algunas de las formas societarias que se conocen en el Reino Unido y en Estados Unidos de América, aunque no sean los únicos lugares en donde así se conciben, precisamente por la influencia que han ejercido promotores de esas nacionalidades, que desarrollaron los complejos en países como España.<sup>237</sup>

Entre estas están: a. *Los members club* (en el Reino Unido)<sup>238</sup>, y b. *Club membership - vacation plan timesharing* (en Estados Unidos). El estudio pormenorizado de esas formas supondría un profundo conocimiento de los sistemas anglosajones mencionados, cosa que no tenemos, y que se sale del interés anunciado para la presente sección. Sin embargo sí es posible

---

<sup>236</sup> Art. 132 de la Ley General de Cooperativas (3/1987, de 2 de abril), ya derogada. El mismo principio se mantiene en el artículo 92 de la actual Ley de Cooperativas.

<sup>237</sup> Sobre la forma en que se han desarrollado los clubs en España ver: J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p. 236 - 238. Para los promotores de multipropiedades, parece ser que ésta es la fórmula más conveniente. Así en el Congreso Internacional sobre Multipropiedad y defensa de los consumidores, celebrado en Torremolinos el 7 y 8 de mayo de 1992, citado por X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 9, nota 21.

<sup>238</sup> J. Edmonds, *International Timesharing, Services to Lawyers Limited*, 2.º edición, Londres, 1986, p.p. 19-21 y 27-44.

hacer una breve referencia que al menos muestre algunas de sus particularidades. Incluiremos aquí a los *Club proprietary*, que si bien no son fórmulas societarias, se integran dentro del concepto de club, por lo que prefiero no apartarlas de esta categoría.

En términos generales, a través de los *members club*, el promotor<sup>239</sup> transfiere el título del complejo a un "trustee"<sup>240</sup> en beneficio de los miembros ordinarios

---

<sup>239</sup> Que suele ser en realidad varias sociedades inmobiliarias domiciliadas en Inglaterra.

<sup>240</sup> El *trustee* es una de las tres figuras del *trust*, contrato de confianza muy generalizado en el derecho anglosajón. Díez Picazo, citando a Franceschelli señala que mediante el *trust* "una persona separa de su patrimonio una cosa y transmite la propiedad de ella a otra, con el pacto de que esta última administre los réditos, que corresponderán a un tercero. La cosa transmitida puede ser un bien mueble o inmueble, las acciones de una compañía o una masa hereditaria. La característica más saliente del *trust* se encuentra constituida por el hecho de que el cesionario no puede gozar por sí mismo *ex domino* de las utilidades económicas de la cosa, sino que está jurídicamente vinculado a hacer gozar al tercero beneficiario. El *trust* supone, pues, una situación triangular, en la cual la persona que separa la cosa de su patrimonio para constituir la en *trust* se llama *settlor*; aquella a quien la cosa le es transmitida en propiedad, pero sin que pueda gozar para sí misma de las utilidades económicas, se llama *trustee*; finalmente, aquella que tiene el derecho de goce o beneficio se llama *cestui qui trust*". Por otro lado, en cuanto a la situación particular que respecto de la propiedad surge al transferirse el dominio al *trustee*, señala: "El *trust* presupone siempre un elemento objetivo, que está constituido por los bienes o derechos sobre los que recae. Pueden ser elementos materiales o bienes inmateriales y derechos de todas clases, con tal que posean naturaleza patrimonial. El *trust* es un patrimonio de afectación, que no se confunde con el patrimonio del *settlor*, ni tampoco con el del *trustee*".

Se señala también que es característico del fenómeno del *trust* un "desdoblamiento del derecho de propiedad originario" en dos nuevos derechos de propiedad, contemporáneos, colocados en cabeza de dos sujetos diferentes, aunque recayendo sobre el mismo objeto. A través de la idea de una transformación de la propiedad se obtiene en el derecho inglés una adecuada protección o tutela de los intereses del fiduciante y del fiduciario. El derecho de propiedad del *trustee* se considera como un derecho de propiedad de carácter

del club, quienes reciben un certificado que los acredita como tales. La existencia de un *trust*,<sup>241</sup> permite el desdoblamiento del derecho de propiedad en uno de carácter formal y otro sustancial, concediendo este último a los miembros del Club.

Veamos lo dicho con mayor detalle. Los inmuebles objeto del derecho de goce, que pertenecen a sociedades inmobiliarias habitualmente domiciliadas en Inglaterra o en paraísos fiscales, pasan a un *trustte* por medio de la cesión, que por vía de fiducia, se hace de las acciones de esas sociedades (*Owning Companies*). Así, se le concede al trustee un verdadero *ius in rem* sobre los inmuebles, sin ser verdaderamente propietario. Este será poseedor de las acciones en nombre ajeno, en beneficio de los "multipropietarios" o beneficiarios del

---

formal (*trust ownership*). El derecho de propiedad del beneficiario es, en cambio, un derecho de propiedad sustancial (*beneficial ownership*): L. Díez-Picazo, *Dictámenes Jurídicos*, Cívitas, Madrid, 1987, p.p. 40 - 41.

<sup>241</sup> Especial cuidado hay que poner en aquellos casos en que se ha tratado de trasladar el *trust* a sistemas que no lo regulan. Evidentemente hay una gran relación con la fiducia, y aunque esta sea admitida jurisprudencial o doctrinalmente en virtud del principio de autonomía de la voluntad patrimonial, el *trust* "incide en el sistema de la propiedad y los derechos reales, que ofrece claros rasgos de orden público", lo que merece especial atención y cuidado: L. Díez-Picazo, *Dictámenes Jurídicos*, cit., p.p. 41 - 42. Esa incidencia en los derechos reales, y en especial en el de propiedad, queda patente en el desdoblamiento que de la misma se hace, atribuyendo una forma de esta a los beneficiarios, por lo que del todo no se puede decir que estamos ante una forma puramente obligacional de multipropiedad. Una explicación breve, pero clara,

Club, deber principal que se le encomienda. Por ello y para ello, debe conservar la propiedad, para lo que deberá adoptar las medidas de seguridad convenientes.<sup>242</sup>

Por su parte, los "multipropietarios" acceden a esa condición por medio de su categoría de miembros de un Club, lo que se materializa a través de un certificado de carácter nominativo (*membership certificate*). Al Club le corresponde garantizar el ejercicio de su derecho, y está integrado por miembros fundadores (el promotor) y miembros ordinarios (los multipropietarios).<sup>243</sup> Los "multipropietarios" no tienen un derecho de naturaleza real, lo que si tiene el trustee, sino más bien un *equitable interest* o *personal property*, título que da el derecho, no sólo a disfrutar

---

de cómo se utilizan estas formas de clubs en España, la podemos ver en: J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p.. 236-238.

<sup>242</sup> P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p.. 32 - 33. M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6991-6992; J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 65 y s.s.

<sup>243</sup> P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 32 - 33. M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6991-6992; J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 65 y s.s.

del alojamiento, sino también a arrendarlo, venderlo, cederlo o transmitirlo *mortis causa*.<sup>244</sup>

La gestión del complejo queda en manos de una sociedad administradora que generalmente es un miembro fundador del Club. El plazo del régimen, generalmente es de 20 años, "cumplido el cual se enajenan los bienes y se atribuye a los miembros del Club la cuota que les corresponda en la liquidación".<sup>245</sup>

El *club membership - vacation plan timesharing* que se sigue en los Estados Unidos, corresponde a un derecho de uso que una sociedad (propietaria o arrendataria de un inmueble) concede a los miembros del club que forma. Ese derecho se acredita mediante un certificado de "pertenencia al club". El derecho en cuestión será para un período al año que puede ser flotante. Los derechos y deberes de los miembros se establecen en el acuerdo de incorporación al club y en los reglamentos del mismo. La duración de la relación no suele ser superior a 10 o

---

<sup>244</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 6992.

<sup>245</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p.. 6992. En el mismo sentido J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 65.

20 años. Una vez transcurrido el tiempo, el certificado se transfiere a un tercero o es renovado por su original titular.<sup>246</sup>

En los *club proprietary* no existe ni una comunidad, ni derecho real alguno, ni una sociedad, ni ninguna de las formas ya vistas de derechos personales. Se trata de un derecho que tienen los miembros del club, para usar el inmueble que pertenece al promotor, mismo que consta en un certificado de miembro. Los servicios que se ofrecen y la administración del inmueble corresponden al promotor. El derecho de los miembros es meramente obligacional, no tiene ningún tipo de privilegio, situación que puede generar inseguridad.

### **C. Críticas y réplicas a esas construcciones.**

Los críticos de estas fórmulas señalan que algunas de sus características particulares muestran distorsiones importantes respecto de las formas

---

<sup>246</sup> P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 32 - 33. M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6991-6992; J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadrimensional: un estudio sobre la multipropiedad", cit., p. 65.

societarias tradicionales, lo que las desnaturaliza.<sup>247</sup> En este sentido se apuntan las siguientes: Ausencia de ánimo de lucro; utilización exclusiva por los socios, de partes concretas del patrimonio social;<sup>248</sup> la incorporación del derecho de disfrute al título que acredita la participación social; y la obligación del socio "multipropietario" de aportar sumas de dinero para la administración del inmueble, con independencia de que existan pérdidas o ganancias.<sup>249</sup>

De hecho se trata de una forma societaria atípica, que analizada desde las figuras clásicas muestra desviaciones importantes, sobre todo si ese análisis parte, teniendo como modelo, a las sociedades anónimas que frecuentemente son utilizadas en casos de "multipropiedades" societarias.

Pero las críticas no se quedan allí, se hacen otras que por lo general mencionan aquellos estudiosos del

---

<sup>247</sup> Al menos dentro de las formas tradicionales del derecho continental.

<sup>248</sup> Martínez Vázquez señala que esa situación es difícil de entender "porque el patrimonio de la sociedad no pertenece al socio y, en términos generales, el uso de los bienes sociales por el socio para satisfacer necesidades personales puede estimarse ilícito": L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 13.

<sup>249</sup> L. Martínez Vázquez de Castro, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, cit., p. 13.

fenómeno, que asumen previamente, una postura a favor de un estatuto real para la "multipropiedad", como si esa fuera la única forma en que los adquirentes puedan ver satisfechos sus intereses.<sup>250</sup>

Esas apreciaciones, hemos dicho, deben valorarse con especial cuidado, precisamente por la decisión que a priori se ha tomado. Creemos que no se justifica buscar la naturaleza jurídica de la multipropiedad como si necesariamente tuviera una sola. No es un fenómeno que pueda someterse a un concepto omnicomprensivo, precisamente porque los intereses tanto de adquirentes como de promotores, no pueden encasillarse en un mismo patrón. La exposición de fórmulas que hasta ahora hemos hecho, y la diversidad que se observa en la práctica, confirman lo dicho. Con esta advertencia, estudiemos las críticas a los sistemas societarios.

La primera consiste en advertir una contracción de las facultades que supuestamente, de forma natural, comprende el derecho de "multipropiedad". Refiriéndose

---

<sup>250</sup> Entre ellos Lora-Tamayo, para quien, a pesar de reconocer la licitud y validez de la figura al amparo del principio de autonomía de la voluntad, consideraba que el principal problema que se debía resolver en la multipropiedad, era dotarla "de trascendencia real para su plena eficacia y cumplimiento de las finalidades que las

a la posibilidad que otros pretendían, de encausar el fenómeno que nos ocupa a través de fórmulas sociales, Pau Pedrón<sup>251</sup> señala: "... no se trata de buscar al derecho mismo del multipropietario un cauce alternativo de configuración jurídica -esto nunca es posible en el campo del Derecho, en que cada figura y cada institución produce efectos distintos-, sino de encontrar otra fórmula por la cual alguna manifestación determinada de aquel derecho- concretamente, la utilización del inmueble, y ninguna más: ni la facultad de hacer alguna alteración en el apartamento, como acto de administración, ni la de gravar -hipotecar- su derecho, ni la de enajenarlo o transmitirlo por causa de muerte, ni utilizar los mecanismos de seguridad preventiva o judicial que pudieran proteger el objeto de su derecho- pueda llevarse a la práctica".<sup>252</sup>

La supuesta inseguridad jurídica que brinda al socio una relación puramente obligacional, como la que

---

partes persiguen con ella": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p.p. 75-81.

<sup>251</sup> A. Pau Pedrón, "Configuración jurídica de la multipropiedad en España", cit., p. 23.

<sup>252</sup> Muchas veces el adquirente sólo pretende utilizar el inmueble y asegurar su utilización en el futuro. Por ello esta no es sólo una manifestación determinada del fenómeno de la "multipropiedad", que puede serlo si además se pretenden otras facultades sobre el objeto. El problema estaría en el ofrecimiento de algo diferente a lo que en realidad se adquiere.

éste mantiene con la sociedad, en contraposición a la que puede tener en una relación de carácter real, es otra de las críticas. Entre el inmueble y el socio, se interpone la sociedad, ésta es la que garantiza el uso de la cosa. El derecho del socio es mediato, el inmueble es parte del patrimonio social, por lo que el socio, puede ver vulnerado su derecho, por ejemplo, en situaciones de realización de valor, cuando el bien ha servido como garantía de alguna deuda social. El socio sólo puede reclamar la ejecución de su derecho a la sociedad.

También se objeta la falta de intervención notarial y la consecuente inseguridad jurídica que ello genera. Pau Pedrón advierte que esa falta de intervención “-en sus diversas vertientes de asesoramiento, calificación de legalidad y dación de fe- y de inscripción registral - con su intensa eficacia de legitimación y fe pública- implica ausencia de seguridad jurídica”.<sup>253</sup> Así, se cuestiona si el Estado puede desentenderse de esta seguridad, cuando el ordenamiento la ha elevado a valor constitucional en el art. 9.3 de la C.E.. Para ese autor “es suficiente esta declaración constitucional

para excluir de nuestro sistema la llamada seguridad económica -el seguro de títulos-, que no garantiza la adquisición de los derechos, sino sólo su equivalente económico. Y siendo una relación jurídica susceptible de ser asegurada jurídicamente, debe el Estado impedir un grado inferior de protección como es la mera seguridad económica".<sup>254</sup>

El sometimiento de los socios a los actos jurídicos de la sociedad, es otro de los grandes inconvenientes que se le achacan a esta configuración de la "multipropiedad".<sup>255</sup> El adquirente de un derecho, al adherirse a la sociedad, se obliga a respetar el pacto social y a someterse al principio de las mayorías. Por otro lado, los poderes que generalmente asumen los gerentes y administradores de las sociedades, les permiten un amplio margen de decisión, incluso respecto de los cambios de períodos o de apartamentos. Se pueden plantear casos en que se alteren los estatutos sociales, o el de "enajenar o gravar algún apartamento, para lo

---

<sup>253</sup>A. Pau Pedrón, "Configuración jurídica de la multipropiedad en España" cit., p. 24.

<sup>254</sup> A. Pau Pedrón, "La Configuración jurídica de la multipropiedad en España", cit., p. 25.

<sup>255</sup> A. Pau Pedrón, "La Configuración jurídica de la multipropiedad en España", cit., p.p. 24 - 25.

que no sería necesario el consentimiento de los socios-multipropietarios afectados".<sup>256</sup>

Especial mención merece la crítica que se incorpora en la tendencia actual de la *movilización* de los derechos inmobiliarios. Según este planteamiento, con el uso de la fórmula societaria en la multipropiedad, se ignora la radical diversidad del régimen jurídico de los derechos, según que las cosas sobre las que recaigan sean muebles o inmuebles. La consecuencia de esta *movilización* es que se elude el estatuto jurídico internacional de los inmuebles. La incorporación de los derechos inmobiliarios a títulos negociables permite un régimen de transmisión (endoso, tradición) distinto al que les corresponde por razón de su naturaleza.<sup>257</sup>

---

<sup>256</sup> A. Pau Pedrón, "La Configuración jurídica de la multipropiedad en España", cit., p. 25.

<sup>257</sup> En este sentido Lora-Tamayo apunta: "(H)emos visto cómo la multipropiedad se configura en los distintos países de forma diferente aunque en muchos de ellos existe gran semejanza. No obstante estas diferencias deben encuadrarse siempre dentro del marco de la legalidad, seguridad y eficacia jurídica del país en que el inmueble en multipropiedad esté sito. Ello en nuestro derecho es indudable en base al número 1 del artículo 10 del Código Civil, ..." y agrega: "(D)e aquí que sea peligroso aplicar el esquema de la multipropiedad de cada país a inmueble sitios en países diferentes. Es arriesgado y puede ser semillero de problemas graves de orden sustantivo, registral, fiscal y de control de cambios configurar un inmueble en multipropiedad sito por ejemplo en España con arreglo a los esquemas de la multipropiedad en otros países, desconociendo o haciendo caso omiso de nuestro sistema inmobiliario. Esta configuración puede pasar de peligrosa a ir en contra de la legislación vigente si lo que se intenta, como de hecho está ocurriendo en algunos casos, es aplicar el sistema inmobiliario anglosajón a un sistema latino o romano-germánico, como es el

Lora-Tamayo, refiriéndose a las estructuras societarias anglosajonas, y en especial analizando la forma de transmisión dicha, a través del certificado "Holiday", critica su estructura y su incorporación en España precisamente por considerarla una de las formas de *movilización* del mercado inmobiliario. Su análisis parte de una idea básica: lo que se quiere transmitir por medio de esos títulos, es, en realidad, la titularidad de un derecho real sobre una cosa inmueble, normalmente el de propiedad.

Primero advierte que tales certificados no pueden ser considerados títulos valores. Nos recuerda que el derecho, en esa clase de títulos, es accesorio al documento. Siendo así, dice, se estaría infringiendo todo el tratamiento que para los inmuebles señala el ordenamiento jurídico español, ya que al quedar sometido el derecho al documento, mismo que se considera cosa mueble, también el negocio quedaría sometido al régimen de los bienes muebles. Además apunta que estos certificados carecen de los principios rectores de tales

---

nuestro": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", cit., p. 78. Además, sobre esta crítica y otras relacionadas con la *movilización* de derechos inmobiliarios ver también: A. Pau Pedrón,

títulos. Así señala que no hay literalidad, porque el título no siempre refleja el contenido del derecho,<sup>258</sup> su origen no es legal, la forma no es uniforme (típica, cuyo alcance comprende todo interesado), el deudor no es el obligado,<sup>259</sup> y el derecho no es susceptible de ser objeto de título valor.<sup>260</sup> Por otro lado advierte que la transmisión del certificado "holiday" es de carácter abstracto, en virtud de que "no existe título o causa jurídica de la adquisición",<sup>261</sup> por ello no admisible en

---

"La configuración jurídica de la multipropiedad en España", cit., p. 24.

<sup>258</sup> En este sentido señala el autor que en los Estatutos de los club, normalmente se establece que en caso de que las sumas debidas no hayan sido abonadas en la fecha del vencimiento, "el Comité o la sociedad administradora, según el caso, puedan denegar al tenedor en cuestión, o a cualquier cesionario o depositario del tenedor, el derecho a ocupar el apartamento a que hace referencia su certificado "holiday" hasta que hayan sido atendidos los atrasos; estando incluso la sociedad administradora o el Comité facultados para arrendar el apartamento durante el período que el tenedor moroso tuviese derecho a ocuparlo para resarcirse con la cuota de los gastos debidos". De aquí concluye que el adquirente de uno de esos títulos, "está sucediendo en obligaciones contraídas por el transmitente que no tienen reflejo alguno en el título": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p.p. 138-139.

<sup>259</sup> Señala que "los certificados "holiday" se emiten por el miembro fundador o promotor como obligado que, como tal, no es quien, en el devenir de la multipropiedad, sin que tenga que asegurar a los multipropietarios el ejercicio pacífico de su derecho: ¿Quién es el deudor de la multipropiedad? De su estructura resulta que existe entre los copartícipes una obligación recíproca de asegurar a cada uno el uso exclusivo y excluyente de la cosa común durante el período asignado. Si ello es así, nos encontramos con un título valor en el que quien aparece como obligado no asume obligación alguna": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p.p. 139-140.

<sup>260</sup> Asegura que los derechos sobre inmuebles no pueden ser objeto de títulos valores: I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p.p. 141-142.

<sup>261</sup> Explica que no se puede pretender la transmisión de un derecho sobre la cosa, mediante la cesión del mero certificado del título: I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p.p. 142-143.

un sistema causal como el español. Por otro lado señala que en la transmisión de ese certificado, no se da el requisito de la *traditio*,<sup>262</sup> precisamente porque lo que se pretende transmitir es una cosa inmueble, y en su lugar lo que se entrega, es el certificado "holiday". Así concluye que "... pretender que se transmitan derechos sobre las cosas inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico mediante la mera entrega del llamado certificado "holiday" es algo inadmisibile y choca frontalmente con la teoría del título y el modo ..."<sup>263</sup>.

En otro artículo afirma que lo que en realidad se está pretendiendo transmitir es un derecho real sobre el "inmueble", y que no se puede objetar que se trata de un derecho personal, porque es la Ley española la que al respecto tiene la última palabra. Textualmente señala:

---

<sup>262</sup> Después de explicar las diversas formas de tradición que contempla el ordenamiento jurídico español, textualmente dice: "Si nos fijamos, en ninguno de estos supuestos, mediante la mera entrega de este certificado que comentamos (certificado "holiday"), se está produciendo una entrega de la cosa que se pueda identificar con la tradición. No se trata de la tradición real, puesto que, evidentemente, el comprador no toma posesión de la cosa; no se trata de la tradición instrumental, porque para ello es necesaria la escritura pública; tampoco se trata de la tradición simbólica o tácita, porque la entrega de los títulos de pertenencia solamente es posible respecto de los bienes incorporales, o de la tradición consensual, porque ésta cabe solamente respecto de los bienes muebles": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p.p. 143-144.

"Partimos de una idea fundamental, y es que por muchas cortinas de humo que se quieran echar sobre la naturaleza jurídica de la multipropiedad, configurándola en forma de club o de sociedad, la última palabra habrá de tenerla siempre la Ley española, ya que se trata de atribuir derechos sobre inmuebles sitios en España, y el Derecho internacional privado, como consecuencia del principio de soberanía territorial, viene secularmente estableciendo que los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar en que estén sitios".<sup>264</sup> Apoya su dicho en el artículo 10.1 del C.c. que dice. "La posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen".

Otras críticas que se plantean consisten en disfunciones que se reflejan en los efectos que generan estas sociedades. Apunta Pau Pedrón: "aunque propietaria formal, actúa como gestora (Piñol); el fin práctico perseguido por el socio no es adquirir participaciones de la sociedad, sino disfrutar de un inmueble; el precio que paga no es contraprestación de

---

<sup>263</sup> I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p. 144.

acciones, sino de un derecho de disfrute (Confortini); la contraposición entre la sociedad y los socios se manifiesta en numerosas situaciones: así, cuando se han distribuido plenamente los bienes, y no cabría desarrollar una actividad útil repartible, comienza una segunda fase lucrativa de la sociedad, que implica numerosos y gravosos pagos para los multipropietarios".<sup>265</sup>

Peguera Poch se enfrenta a esas críticas, creo yo, con una visión más objetiva del problema. Este autor recurre a la observación que ya Herrero García había formulado, sobre la poca claridad que puede dar el estudio del fenómeno, partiendo de una idea omnicomprendensiva, como si se tratara de entender, o encontrar una naturaleza jurídica única, olvidando aspectos tan importantes como la finalidad económico-social que persiguen tanto empresarios como adquirentes y los intereses que subyacen en la multipropiedad, mismos que podrían ser objeto de consideración jurídica por cuanto responden a aspiraciones personales y económicas, que pueden considerarse legítimas en el

---

<sup>264</sup> I. Lora-Tamayo Rodríguez, "La multipropiedad", en revista de Derecho Notarial, cit., p.p. 131-132.

ordenamiento jurídico español. También aspectos tan trascendentales como la dimensión de los complejos; los servicios que se ofrecen y la actitud, en especial de los adquirentes, ante éstos; y la relación mediata que con el bien se prefiere.

Argumenta Peguera Poch que la "multipropiedad" está inmersa en una variada fenomenología que ha dado lugar a una importante diversidad de configuraciones jurídica, y agrega: "en cada caso la que mejor pueda responder al fenómeno que se trata de reglamentar, es decir al conjunto de intereses en juego y al resultado práctico que se busca".<sup>266</sup> Partiendo de ese criterio, valora la posibilidad de concebir como un derecho obligacional el fenómeno que nos ocupa, y concluye que no sólo es posible, sino lícito. Textualmente dice: "obtener el disfrute de un inmueble a través de una relación obligacional no sólo no repugna sino que es el sistema propio de la industria hotelera y el sistema de la

---

<sup>265</sup> Citando en algunos casos a otros autores, A. Pau Pedrón, "Configuración jurídica de la multipropiedad en España" cit., p. 25.

<sup>266</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 7004.

relación arrendaticia".<sup>267</sup> Esto no significa que deseche fórmulas reales, sino sólo que cuestiona la inadmisibilidad que los autores críticos de los sistemas societarios subrayan.

En el mismo sentido, apunta Herrero García, que quienes excluyen las fórmulas obligacionales para encausar el fenómeno, aunque pueden justificarse "en un intento de buscar la mayor protección del adquirente, pueden llevar a una visión parcial y, por tanto, inadecuada de la verdadera problemática de la multipropiedad. En unos casos por estar *predeterminadas* por la opción personal del autor se olvidan las diferentes dimensiones y la diversidad de la figura. En otros, por entender que la configuración real de la multipropiedad es la única que responde a las que se estiman las exigencias prácticas más arraigadas, se corre el riesgo de *presumir unificadas* las aspiraciones de los adquirentes en la multipropiedad".<sup>268</sup>

---

<sup>267</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 7003.

<sup>268</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p. 62.

Concluye Pequera Poch, que el fenómeno es múltiple<sup>269</sup>, por lo que "no cabe partir de una consideración unitaria de su naturaleza jurídica ni, por tanto, descartar la construcción societaria como opuesta a la naturaleza jurídica de la multipropiedad". Además, que las configuraciones jurídicas reales no siempre se adaptan a los supuestos de hecho que se observan en la práctica, y en ellas se advierten disfunciones estructurales.<sup>270</sup> También menciona que "la menor seguridad jurídica que presentan las fórmulas societarias sólo lo es por comparación a la que proporciona la tutela real" y agrega que a pesar de ello, no le parece acertado considerar que el adquirente busque en todos los supuestos una tutela de naturaleza real, "puesto que las finalidades perseguidas en multipropiedad son diversas". Y por último hace ver que el "buscar una tutela adecuada al fin perseguido en un

---

<sup>269</sup> Además de las diferentes estructuras jurídicas a las que nos hemos referido, destaquemos las variadas fórmulas que se dan en la práctica: Morello, citado por Peguera distingue entre propiedad simple y propiedad estructurada. La primera sin estructuras comunes importantes que mantener (restaurantes, instalaciones deportivas, etc.), las segundas con esas estructuras, a las que se tendrá del derecho de disfrute, pero además la obligación de sostenerlas. También están las multipropiedades cerradas y las abiertas. En las primeras el turno se fija de forma precisa (con referencia al turno o al alojamiento), al contrario en las abiertas. Citando a Ortega Martínez, ese autor también distingue las diferentes formas en que se acostumbra a regular los períodos, así: fijos, flotante, fijo y flotante, semanas partidas, período rotativo, a los que ya hicimos alusión en otro lugar: M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al

supuesto concreto no puede calificarse de *negocio indirecto*".<sup>271</sup>

### **2.2.2. Otras construcciones de carácter personal.**

#### **A. Como una forma de arrendamiento:**

Mediante este sistema, el propietario (arrendador), se compromete a cederle al arrendatario, durante el tiempo determinado en el contrato y por los períodos indicados, el uso de un alojamiento turístico y los servicios necesarios para disfrutarlo.<sup>272</sup>

No se trata de un arrendamiento tradicional en el sentido de continuo a lo largo del período de vigencia del contrato, sino que se refiere a un número

---

régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 7005-7006.

<sup>270</sup> A éstas me referiré en la última sección del capítulo IV.

<sup>271</sup> M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 7008-7009.

<sup>272</sup> A.L.Sánchez-Cía, *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42/1998. Comentarios jurídicos*, cit., p. 18. Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, COM (92) 220 final.

determinado de días para cada año, dentro de aquel plazo.<sup>273</sup>

En Grecia se reguló de esta forma mediante la Ley nº 1652, de timesharing y de regulación de cuestiones conexas, de 14 de octubre de 1986.<sup>274</sup> El art. 1º párrafo 1º de esa ley señala: "por el contrato de *timesharing* el arrendador asume la responsabilidad de poner a disposición del arrendatario, cada año y durante el periodo de duración del contrato, el uso de un alojamiento de destino turístico y de procurarle los servicios conexos durante el período que determina el contrato; mientras que el arrendatario está obligado a entregar el precio del arriendo que se haya convenido". La duración de ese contrato será, según el mismo

---

<sup>273</sup> Una fórmula similar es utilizada en Estados Unidos, mediante el *vacation lease*, que por lo general se concibe para un plazo de entre 10 y 40 años, y que puede ser registrada en el "Title Registry", con la consecuente prioridad que la inscripción brinda: J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p. 163 - 164. Otra propuesta semejante es la *multiproprietà - locazione* desarrollada en Italia, que corresponde a un verdadero arrendamiento, pero con algunas características propias de la multipropiedad, como el uso por períodos: P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 167. Para O'Callaghan, no se trata de un arrendamiento, sino de la cesión de un derecho de estancia en un hotel o en un inmueble, que en parte puede ser hotel, en fin, lo que importa destacar es que se trata de una cesión del derecho de estancia anual en un determinado tipo de alojamiento: X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p.4. León Arce, lo entiende más bien como un derecho real de uso: A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time-share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p.p. 144 y 145.

artículo, párrafo 2º, entre 5 y 60 años. Además de no ser un arrendamiento permanente, se distingue por la necesidad de constituir el derecho de *timesharing* mediante la elevación del contrato de arrendamiento, a escritura pública ante notario, que posteriormente debe inscribirse en el registro, por otro lado se admite la transmisión *mortis causa* de la condición de arrendatario. Además se reconocen otras facultades a este último como la posibilidad de subarrendar o ceder a terceros el derecho al uso del bien.<sup>275</sup>

Aunque no es objeto de estudio en este trabajo, debo señalar que en España es una de las formas, además del derecho de aprovechamiento por turno, en que se regula el fenómeno. El art. 1. 6 de la LAT así lo dispone, sin embargo no señala nada más. Los autores que comentan la Ley advierten sobre la poca relevancia que se le da a esta fórmula. En realidad, la ley está enfocada al derecho de carácter real, porque así estaba dispuesto en el Proyecto de Ley enviado por el Gobierno al Congreso. Enmiendas que sufrieron los numerales 1.1

---

<sup>274</sup> *Boletín Oficial de la República Helénica*, núm. 167, de 30 de octubre de 1986.

<sup>275</sup> M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, cit., p.p. 25-26. P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit. p.p. 103 - 107. A. Pau Pedrón, "Configuración jurídica de la multipropiedad en España" cit., p. 14.

y 6, lograron equiparar en rango ambas figuras.<sup>276</sup> Hay quien sostiene que en realidad no se equipara en rango, sino que esa disposición sólo pretende someter a la norma, a aquellas estructuras que procurando eludirla, se decanten por esa fórmula.<sup>277</sup>

Además señala ese artículo 6 que se aplicará la LAT sin perjuicio de lo que dispone la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), admitiendo únicamente la modalidad de arrendamientos por temporada. Estos se regulan en el artículo 3.2 de la LAU como una forma de arrendamiento distinto del de vivienda. El numeral 4 de esa ley, dispone que todos los arrendamientos regulados en ésta, se someterán, de forma imperativa, a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V y que los de uso distinto del de vivienda (entre ellos los de temporada), se rigen también por la voluntad de las partes, y en su defecto, por lo dispuesto en el Título III, supletoriamente por el Código Civil.

---

<sup>276</sup> I. Lora-Tamayo Rodríguez, "comentario al artículo 1", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Sepin, Madrid, 2000, p. 44.

<sup>277</sup> P. A. Munar Bernat, "Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad", en *El aprovechamiento por turno de inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p. 72; A. Pau Pedrón, "El derecho real de aprovechamiento por turno en la ley 42/1998", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p. 85.

A pesar de lo dicho, la voluntad de las partes, quedaría a su vez limitada por la LAT, en cuanto ésta le sea de aplicación al arrendamiento por temporada. Entre otras cosas, la duración del régimen, el período mínimo de disfrute anual, la obligación de anticipar las rentas a todas, o al menos, a algunas de las anualidades contratadas. Ello sugiere un arrendamiento por temporada, también muy particular.

#### **B. Como licencias de vacaciones:**

Son especialmente utilizadas en los países del common law, siendo el esquema más antiguo que se ha empleado en Estados Unidos bajo la denominación *vacation licences*.<sup>278</sup>

Esta fórmula confiere el derecho de uso de un apartamento, por un período concreto al año y durante varios años. Se trata de un derecho relativo sobre la cosa, otorgado por el promotor del complejo, es un

---

<sup>278</sup> W. B. Ingersoll, "The legal forms of timesharing". *Timesharing II*, Washington, 1982, p 19, citado por P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 32.

derecho personal (*personal interest*) y generalmente no transferible (*no generally assignable*).<sup>279</sup>

En el Reino Unido, se maneja la denominación *timeshare holiday licences*, estructura también muy empleada, y básicamente es igual que la mencionada anteriormente.<sup>280</sup>

El problema que apuntan algunos, tiene este sistema, está en la poca seguridad que brindan, al quedar totalmente bajo el control del promotor, dependiendo de su condición y buena fe, el buen desempeño de la estructura y consecuentemente el uso concedido a los titulares. Una forma utilizada para garantizar el derecho de los titulares, es a través de un trust, por el que se transmite el dominio al trustee y consecuentemente las obligaciones adquiridas por el promotor.

---

<sup>279</sup> J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p. 164. Quien además cita el caso *Lehman v Williamson* - COLO. AP.P. - 533 P2D63 (1975): "A license is however, merely a personal privilege to do some particular act or series of acts on land without possessing any estate or interest therein ... Also, a license is, ordinarily, revocable at the will of the licensor and is not "assignable".

<sup>280</sup> J. Edmonds, *International Timesharing*, cit., p.p. 31 - 35.

**Sección Segunda: Respuestas legislativas en lo relativo a la naturaleza jurídica del fenómeno, en el ámbito de la Unión Europea.**

**1. En los Estados miembros:**

En la próxima sección nos referiremos a la Directiva 94/47/CEE del Parlamento Europeo, de 26 de octubre de 1994, que vino a regular el fenómeno de la multipropiedad, en el ámbito de la Unión Europea. Por ahora no nos ocuparemos de ella, sin embargo es necesario mencionarla porque ha representado un punto de referencia para los Estados miembros.

Como consecuencia de la promulgación de esa Directiva, todos los Estados miembros tuvieron que regular lo que aquí hemos denominado el fenómeno de la "multipropiedad", sin embargo algunos ya lo habían hecho antes y los que no, aplicaban fórmulas diversas de su derecho interno, tratando de hacerle frente a la problemática que generaba.

Siendo que nos ocupamos de la naturaleza jurídica de la "multipropiedad", nos parece interesante hacer

referencia, en ese sentido, a las normas de esos Estados, no sólo respecto de las que han entrado en vigor con posterioridad a la Directiva, sino también de las de antes, y además, a las fórmulas que aplicaban los que aún no la habían regulado. Veremos, en la próxima sección, que el fenómeno ha recibido influencias, no sólo de la doctrina, sino también de esas otras disposiciones legislativas, y especialmente de los supuestos de hecho que en todos los países se habían desarrollado. Tanto unas como otras han repercutido no sólo en la Directiva, sino también en la normativa finalmente aprobada en España.

La situación de los países miembros de la Unión Europea en materia de "timeshare", fue un factor determinante en la promulgación de la directiva comunitaria. El desarrollo de gran cantidad de proyectos inmobiliarios dirigidos al sector, la introducción del fenómeno en los consumidores europeos, el tratamiento desigual y poco regulado en prácticamente todos los países miembros, su carácter transfronterizo y la violación de derechos de los consumidores reconocidos por la Unión Europea a los consumidores, influyó

directamente en el Consejo y el Parlamento para promulgarla.<sup>281</sup>

La ley española deriva de esa directiva, no sólo por la obligación del Estado de transponerla, sino también porque se trataba de un fenómeno muy desarrollado en el país, y no siempre con resultados positivos. Además su carácter transfronterizo ameritaba una pronta regulación.

Ninguno de los países miembros de la U.E., salvo Portugal, Grecia y Francia, habían legislado para cuando se promulgó la directiva.

En Alemania, por ejemplo, se utilizaban varios modelos jurídicos que planteaban dificultades para

---

<sup>281</sup> El dictamen del Comité Económico y Social que analizó la propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido (DOCE n° C 222 de 29.8.1992), aprobado en sesión del 24 de febrero de 1993 al respecto señaló: "La presente propuesta de Directiva tiene como finalidad: a)... b) Contribuir a la creación de un marco legislativo armonizado por lo que respecta a determinados aspectos fundamentales en materia de "timeshare", tanto en los países dotados de legislación en este ámbito, como de aquellos sin legislación al respecto. Sólo cuatro países comunitarios -Francia, Grecia, Portugal y el Reino unido-, cuentan con marcos jurídicos específicos, que, además, son manifiestamente divergentes entre sí: - En Francia, la multipropiedad se concibe como un derecho personal, de carácter obligacional. - En Grecia, la multipropiedad se concibe como un derecho de arrendamiento. - En Portugal, la multipropiedad se concibe como un derecho real y también de carácter obligacional.

adaptar las necesidades y problemas que generaba el "timeshare". El más común era el de sociedad por acciones<sup>282</sup> en el que los alojamientos pertenecen a la sociedad "que se encarga de la gestión y que abona un dividendo anual a los adquirentes de las acciones en forma de puntos que dan derecho a utilizar un apartamento de determinada categoría durante un período determinado de acuerdo con un esquema previamente establecido".<sup>283</sup>

Munar Bernat hacía referencia a la posibilidad de encausar el fenómeno a través de sociedades de capital en Alemania, advirtiendo dificultades difícilmente salvables. Así, señalaba, que la única posibilidad de crearlas era haciendo a los socios titulares de los derechos de disfrute periódico, pero encuentra un muro casi infranqueable en la imposibilidad de incorporar a favor de los titulares de las participaciones sociales

---

- En el Reino Unido, la multipropiedad se concibe en la modalidad "Club trustee";" DO No. C 108 de 19.4.93, p. 1.

<sup>282</sup> Dato contrario nos da Munar Bernat, quien señalaba que era una fórmula poco utilizada por la falta de garantías que ofrecían a los socios de la sociedad, en cuanto al goce del bien en el período pactado: P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 205.

<sup>283</sup> En este sentido: Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, COM (92) 220 final, p. 20.

el derecho a disfrutar de un apartamento perteneciente a la sociedad.<sup>284</sup>

También se utilizaban otros modelos que atribuían un derecho real sobre un apartamento específico como la propiedad inmobiliaria (*bruchteilsgemeinschaft*), que aportaban soluciones poco satisfactorias para la protección de los intereses del adquirente.<sup>285</sup> Tal posibilidad mencionada en la Propuesta de Directiva del Consejo,<sup>286</sup> contrasta con la afirmación de Munar Bernat, quien citando los artículos 925.2 B.G.B. y 54.2 de la Ley sobre copropiedad, hace ver la imposibilidad de transformar una propiedad única sobre un inmueble, en multitud de derechos de propiedad individuales sobre el mismo. Por ello recurre a otras fórmulas típicas de derechos reales, buscando una adecuada configuración de la multipropiedad en Alemania. Así, sugiere el derecho de uso y habitación-servidumbre personal limitada, mediante el cual "el propietario del inmueble concede al sujeto que desea beneficiarse de una situación de tiempo compartido, una servidumbre personal y limitada bajo la faz de un derecho de habitación, a cambio del pago de un

---

<sup>284</sup> P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 206.

<sup>285</sup> COM (92) 220 final, p. 20.

canon único o periódico".<sup>287</sup> Sin embargo ve la dificultad ya apuntada para el caso español, en la sección anterior, de que son derechos de carácter personalísimo, que por lo tanto impiden la transmisión *inter vivos* o *mortis causa*.

También sugiere una forma de copropiedad *pro-indiviso*, que encuentra prácticamente los mismos obstáculos que su equivalente en España, por el carácter imperativo de la acción de división (art. 751 B.G.B.).<sup>288</sup>

Para 1987 se crea en Alemania un organismo de autodisciplina (*Timeshare-Verband*), que elaboró un código por el que se exigía información publicitaria completa, garantías que cubrieran el cien por cien de las aportaciones de los adquirentes en los casos en que el proyecto no estuviera concluido en el momento de su

---

<sup>286</sup> COM (92) 220 final.

<sup>287</sup> P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p. 208.

<sup>288</sup> A ello nos habíamos referido al examinar las fórmulas comunitarias en la sección anterior. También lo hacen: P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 209-210; X. O'Callaghan Muñoz, *Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad (time-sharing)*, cit., p.p. 88-89.

venta, concedía un plazo de siete días para reflexionar y prohibía formas agresivas de venta.<sup>289</sup>

En Luxemburgo el fenómeno casi no había tenido acogida. Para cuando se promulgò la directiva incluso no existían complejos, aunque sí algunos propietarios con su "timeshare" fuera del país. No había jurisprudencia ni legislación.<sup>290</sup>

En Bélgica el desarrollo era mayor. El fenómeno generalmente adoptaba una forma jurídica de propiedad espacio-temporal, sin embargo no existía legislación. En realidad se trataba de una copropiedad indivisa, sin que encontrara obstáculos en la ley para considerarla como una propiedad plena.<sup>291</sup> Las regulaciones de la copropiedad en el Código Civil de ese país, eran supletorias de la voluntad de los copropietarios.<sup>292</sup>

---

<sup>289</sup> COM (92) 220 final, p. 20; A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time share":proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p.p. 146-147.

<sup>290</sup> COM (92) 220 final, p. 20.

<sup>291</sup> Desarrolla y analiza el contenido de las normas que regulan la comunidad, en especial la comunidad voluntaria en Bélgica: P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 199-204.

<sup>292</sup> Com (92) 220 final, p. 21; A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p. 147.

Dinamarca tenía un desarrollo importante en el mercado. A finales de 1990 existían alrededor de 4000 propietarios de timeshare. Sin embargo, tampoco tenían legislación específica, por lo que se utilizaban, principalmente, tres fórmulas: 1. Derecho de utilización temporal y cíclica: era sólo un derecho de utilización que el adquirente compraba lo que lo convertía en miembro de una asociación de propietarios que se encarga de la gestión y mantenimiento. 2. Sociedad propietaria del proyecto: el adquirente compraba una o varias acciones de esa sociedad que le daban derecho a utilizar el alojamiento por una o varias semanas al año, mientras fuera accionista. 3. Derecho real inmobiliario: se adquiría un derecho de propiedad sobre un espacio-temporal, que implicaba utilizarlo, durante una o varias semanas al año, y que obligaba a los copropietarios a pago de las cargas relativas al complejo.<sup>293</sup>

España era un caso muy especial, ya ocupaba el lugar de líder europeo del mercado de "timeshare". Incluso era y sigue siendo, el segundo lugar a nivel mundial,

---

<sup>293</sup> COM (92) 220 final, SYN 419; A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p. 147.

después de Estados Unidos. A pesar de esa situación, no existía una legislación específica en la materia, por lo que se desarrollaba por medio del principio de la autonomía de la voluntad.

Francia<sup>294</sup> era uno de los pocos países de la CEE que habían promulgado una ley específica para el "timeshare". Para 1990 su mercado estaba en plena expansión, unos 10.000 propietarios poseían un "timeshare" en ese país. Básicamente se regulaba mediante el sistema de sociedad civil de atribución, al que ya hemos hecho referencia en la sección anterior.

Grecia también era uno de los pocos estados miembros con regulación específica en el tema, lo que era de esperar por la situación del mercado en este país. A finales de 1990 habían alrededor de 3000 propietarios con "timeshare" localizados allí, para 1992, contaban con 16 proyectos, 5 más que el año anterior. El sistema jurídico que adoptó se basaba en el contrato de arrendamiento. Dos son las disposiciones legales en que

---

<sup>294</sup> Los datos que se exponen sobre Francia han sido obtenidos de la Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, ISSN 0257-9545, COM (92) 220 final, y del informe de "The Worldwide Resort Timesharing Industry: 1990".

se apoyaba: Ley 1652 de 30 de octubre de 1986 denominada "El Contrato de Arrendamiento a Tiempo Repartido y la Regulación de las Cuestiones Relativas" y la orden ministerial del 15 de diciembre de 1987 sobre la "atribución de las viviendas turísticas en régimen de arrendamiento a tiempo compartido".<sup>295</sup>

En Irlanda no había legislación ni jurisprudencia relativas al "timeshare", a pesar de que a finales de 1990 existían alrededor de 620 titulares con derechos situados en este país y 2150 irlandeses que poseían uno, sobre todo en el extranjero. Sin embargo, desde el punto de vista legislativo, su situación era comparable con la del Reino Unido, al ser un sistema con características propias de los países del "Common Law".<sup>296</sup>

Italia también había experimentado un desarrollo nada despreciable. Para 1990 existían 40 proyectos que representaban aproximadamente 3240 unidades, en 1991 el número había crecido a 56. Alrededor de 11000 titulares tenían su derecho en tierras italianas, de los que la mayoría eran nacionales. A pesar de esto, para ese

---

<sup>295</sup> COM (92) 220 final - SYN-419.

entonces, no existía legislación ni jurisprudencia y los instrumentos jurídicos utilizados no eran los más adecuados para regular la figura. Básicamente se utilizaban dos sistemas: una variante de la copropiedad ("*coproprietà indivisa*"), o una de la sociedad ("*acquisto di azioni societarie*"). El más utilizado era el primero, sobre todo, porque el segundo contaba con la poca flexibilidad de la ley sobre sociedades. Se conoce al primero como "*multiproprietà immobiliare*", y consiste básicamente en que el titular adquiere un derecho de copropiedad, reconocido por escritura notarial e inscrito en el registro de la propiedad inmobiliaria. Varias personas tienen en copropiedad el mismo "alojamiento", aunque se distribuye el disfrute en partes proporcionales, lo que se regula mediante un reglamento. La gestión puede delegarse a un tercero. Los problemas de ese sistema eran prácticamente los mismos que se habían tenido aquí en España, con las copropiedades *pro-indiviso*.<sup>297</sup>

Los Países bajos casi no tenían mercado interior de "*timeshare*", aunque sí muchos titulares con derechos en el extranjero (cerca de 3000). No existía legislación

---

<sup>296</sup> COM (92) 220 final - SYN 419, p.p. 32-33.

ni jurisprudencia. La doctrina se decantaba por una combinación "entre un derecho real (la enfiteusis) y el derecho personal vinculado a la creación de una sociedad cooperativa".<sup>298</sup>

En Portugal, por el contrario, el mercado estaba consolidado. Cerca de 33000 familias extranjeras más 5520 portuguesas, poseían su "timeshare" en este país.<sup>299</sup> Posiblemente esa sea la razón principal por la que éste haya sido el primer país miembro de la Unión Europea que legisló en la materia. El legislador portugués denominó al fenómeno "*direito de habitacao periodica*" (derecho de habitación periódica), por medio del Decreto Ley n° 355/81 del 31 de diciembre de 1981, modificado por el Decreto Ley n° 368/83 del 4 de octubre de 1983, las que fueron revisadas y profundamente modificadas por el Decreto Ley n° 130/89 del 18 de abril de 1989 y posteriormente por el N.º 275/93 de 5 de agosto de 1993. Su naturaleza era la de un derecho real limitado según explicamos en la sección anterior, sin embargo en la última reforma citada se estableció un régimen básico

---

<sup>297</sup> COM (92) 220 final, SYN 419, p.p. 33-34.

<sup>298</sup> COM (92) 220 final, SYN 419, p.p. 34; A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p. 147.

<sup>299</sup> COM (92) 220 final, SYN 419 p. 35.

que abarcaba otras fórmulas con objetivo análogo, que no tuvieran esa naturaleza.<sup>300</sup>

Queda únicamente por valorar la situación del Reino Unido. Para 1990 contaba con 70 proyectos, número que aumentó el siguiente año en 4. Un dato que reflejaba la importancia de este país en el mercado, era la de la gran cantidad de titulares ingleses que tenían su derecho en el Reino Unido o en el extranjero. El número de titulares para 1990 era de 180000. Para ese año no había ninguna regulación en la materia, sin embargo no se puede decir que el consumidor estuviera totalmente desprotegido ya que sí existían otras regulaciones que lo comprendían, aunque no de forma directa (regulaciones relativas a los consumidores)<sup>301</sup>. Por otra parte, siendo que la fórmula más utilizada había sido la del "club-trustee",<sup>302</sup> toda la legislación sobre los "trusts" le

---

<sup>300</sup> J. A. Mouteira Guerreiro, "Directiva sobre la propiedad a tiempo parcial. Régimen en Portugal: "El derecho Real de Habitación Periódica", en *El Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 147-150.

<sup>301</sup> *The Misrepresentation Act, 1967; The Trade Descriptions Act, 1968; The Fair Trading Act, 1973; The Consumer Credit Act, 1974; The Unfair Contract Terms Act, 1977; The Estate Agents Act, 1979; The Data Protection Act, 1984; The Financial Services Act, 1986; The Consumer Protection Act, 1987; The Control of Misleading Advertising Regulations, 1998.* Fuente: COM (92) 220 final, SYN 419.

<sup>302</sup> A estas hicimos referencia en la sección anterior. Entre algunos de los autores que las analizan: M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6991-6992; J. A., Leyva de Leyva, "La propiedad cuadridimensional: un estudio sobre la

era aplicable. Además, desde 1987 venía funcionando el "Timeshare Developers Association", organización que se ocupaba de la autorregulación en el sector y que había establecido todo un sistema de normas y un Código de buena conducta para sus miembros. Desde 1990 el "Timeshare Council" tomó el relevo al organismo mencionado.<sup>303</sup> Hay que considerar que en este Estado existía una visión desfavorable a la creación de comunidades sobre la tierra, salvo que se hiciera de forma provisional, a través de un *trust* con fines de venta,<sup>304</sup> siendo esa una de las razones por las que se desarrollara a través de diferentes fórmulas de carácter personal, sobre las que ya hemos hecho referencia en la sección anterior.<sup>305</sup> En el año 1992 se dicta la *Timeshare Act*, de 16 de marzo, pero ésta no llega a regular una figura jurídica específica.<sup>306</sup> Sin embargo, se

---

multipropiedad", cit., p.p. 65-66; P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 183-197.

<sup>303</sup> COM (92) 220 final, SYN 419; A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p.p. 147-148.

<sup>304</sup> En ese sentido: *Law of property Act, 1925; Settled Land Act, 1925*.

<sup>305</sup> En este sentido: P. A. Munar Bernat, *Regímenes jurídicos de multipropiedad en derecho comparado*, cit., p.p. 183-184.

<sup>306</sup> K. Baker, "La multipropiedad en el Reino Unido", en *El Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p. 172. P. A. Munar Bernat dice, que en esta el "legislador británico se decanta por una fórmula abierta, sin establecer un concreto cauce a través del que encaminar la figura, antes al contrario se muestra abierto a que se configure, a elección de los promotores, como un derecho real o un

habían descartado algunas fórmulas por otros conceptos. Tres señala Baker: "1. la multipropiedad en dominio absoluto, aunque técnicamente posible en Escocia, no puede ser utilizada porque, en virtud del Artículo 34 de la Ley de Propiedad de 1925 (enmendada), no pueden registrarse más de cuatro personas como propietarias de una sola propiedad inmueble y una semana de tiempo compartido no puede entenderse comprendida en la definición legal de "interés jurídico" sobre el suelo. 2. Se intentó el arrendamiento a largo plazo (es decir, 80 años) denominado arrendamiento intermitente o discontinuo...", sin embargo señala que en el caso Cottage Holiday Associates contra Customs & Excise, se falló en el sentido de que ese arrendamiento lo era por 80 semanas, por lo que debía entenderse sujeto al tipo estándar del Impuesto sobre el Valor Añadido y no, como esperaba el promotor inmobiliario, al tipo cero en tanto que "derecho sustantivo sobre el terreno". Siguiendo ese criterio se excluyó la inscripción en el Registro de la Propiedad de Inglaterra del arrendamiento en multipropiedad, ya que sólo tenían acceso los que contemplaran un plazo de 21 años o más. Por último menciona como tercera fórmula descartada, la emisión de

---

derecho de uso de índole contractual".: La Regulación Española de la

acciones de una sociedad pública, porque cada reventa significaba una oferta secundaria al público que requería cumplimentar un prospecto de emisión. Ello, indica, "era claramente imposible de llevar a cabo en la práctica", y agrega que la venta al público de acciones de Sociedades privadas, constituía ilícito penal.<sup>307</sup>

Una vez dictada la Directiva 94/47 CE, de 26 de octubre de 1994, la situación descoordinada entre los Estados miembros, que hemos tratado de exponer, debía transformarse en esfuerzos con miras a transponer la directiva, que al menos en algunos aspectos concretos, obligaba a una comunión de ideas que tenían que ser incorporadas en las legislaciones estatales.

La Directiva fue publicada en el Diario Oficial el 29 de octubre de 1994, fecha a partir de la cual empieza a contar el plazo de 30 meses que concedía, para que los Estados miembros la incorporaran en sus ordenamientos internos. Ya todos lo han hecho. Veamos la situación actual, pero advierto que sólo haré referencia a la configuración jurídica que se ha adoptado en cada Estado.

---

"Multipropiedad", Aranzadi, Elcano, 1999, p. 31.

Muchos de los Estados se decantaron por una transposición prácticamente literal de la normativa comunitaria,<sup>308</sup> y siendo que esta no se pronunciaba por una naturaleza jurídica específica para encausar el fenómeno, significa que tampoco la han determinado, o lo han considerado innecesario. Estos son: Dinamarca, Finlandia, Países Bajos, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Suecia, Alemania y Austria.<sup>309</sup>

La situación del Reino Unido quedó prácticamente igual a la indicada atrás, ya que la normativa por la que transpone la directiva, sólo modifica la anterior,

---

<sup>307</sup> K. Baker, "La multipropiedad en el Reino Unido", cit., p. 173.

<sup>308</sup> Informe sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994.

<sup>309</sup> Esas transposiciones se hicieron mediante las siguientes Leyes nacionales: Dinamarca: Ley n.º 234 de 2 de abril de 1997; Finlandia: Ley 1162/97 de 11 de diciembre de 1997; Países Bajos: Ley de 26.03.1997 y Decreto de 25 de junio de 1997; Irlanda: *Statutory Instrument* n.º 204 de 1997; Italia: Decreto legislativo n.º 427 de 9 de noviembre de 1998; Luxemburgo: Ley de 18 de diciembre de 1998; Suecia: Ley n.º 218 de 3 de junio de 1997; Alemania: Ley de 20 de diciembre de 1996; Austria: Ley de 27 de marzo de 1997. Comentan estas leyes: La de Alemania: A. Schoremus, "Consideraciones acerca de la ley alemana sobre la venta de derechos de uso a tiempo parcial en edificios de viviendas y de la protección al consumidor", en *El Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 13 - 30; la de Austria: J. Stabentheiner, "El Marco Legal de la Propiedad a Tiempo Parcial en Austria", en *El Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 33-44; en especial C. Spruzina, "Formas Jurídicas en que se manifiesta y problemas que plantea la propiedad compartida a tiempo parcial en Austria", en *El Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 47-61, quien desarrolla las diferentes fórmulas que se habían estado

incorporando mayor protección al consumidor,<sup>310</sup> sin que abordara el tema de la naturaleza jurídica.<sup>311</sup>

En el caso de España, ya sabemos que la ley impone dos fórmulas, una de carácter real y la otra como un particular arrendamiento por temporada. De la primera haremos referencia pormenorizada en el último capítulo. La segunda ya fue analizada brevemente en la sección anterior.

En Portugal, como ya habíamos señalado, desde antes de la entrada en vigor de la directiva, la legislación regulaba varias fórmulas posibles, sobre todo a partir del Decreto Ley N.º 275/93. Así, regulaba tanto los ya mencionados derechos reales de habitación periódica, como otros de carácter obligacional denominados "derechos de vivienda turística". Luego, ya con posterioridad a la entrada en vigor de la directiva, se

---

utilizando en Austria antes de la promulgación de su Ley y algunas otras que ésta sugiere.

<sup>310</sup> La *Timeshare Act* de 1992, modificada por las *Timeshare Regulations* de 1997. Ambas se dirigen sobre todo, a aspectos relacionados con la protección al consumidor y a cuestiones fiscales.

<sup>311</sup> Informe sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994. Además: K. Baker, "La multipropiedad en el Reino Unido", cit., p. 172; J. Torpe, "Transposición de la Directiva sobre uso de inmuebles a tiempo compartido en el Reino Unido", en *El Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 199-210.

dictó el Decreto Legislativo de 22 de mayo de 1999, que "estableció un marco jurídico que engloba y regula todas las situaciones contractuales, permitiendo así al adquirente beneficiarse de la máxima protección".<sup>312</sup>

En Francia, que también establecía una fórmula determinada de configuración jurídica antes de la transposición, se amplían las posibilidades con la promulgación de la Ley n.º 566/98 del 8 de julio.<sup>313</sup>

**2. La Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, "relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido".**

### **2.2.1 Antecedentes de la Directiva 94/47/CE.**

---

<sup>312</sup> Informe sobre la Aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994.

<sup>313</sup> G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 14. En el

La elaboración y posterior promulgación de la directiva, requirió de una larga discusión y del estudio cuidadoso del fenómeno<sup>314</sup>. Ello se refleja en la gran cantidad de antecedentes pre-legislativos que de alguna forma estudiaré en esta sección.

Me ocuparé de estos según fueron surgiendo de las instituciones europeas, deteniéndome en aquellos temas que considero de mayor interés, especialmente desde el punto de vista de la naturaleza jurídica del fenómeno y de la importancia que a ese aspecto concreto se le dio. Además, trataré de extraer y destacar, las que creo, fueron, las verdaderas razones y justificaciones que encontró el legislador europeo para entrar en este campo, de manera que pueda llegar a determinar si existió una completa transposición de la Directiva en la legislación estatal española.

Una de las principales motivaciones que llevaron a la CEE a entrar en el fenómeno y a pretender legislarlo, fue la de proteger a los turistas como consumidores de un servicio muy demandado, u ofrecido en exceso y con

---

mismo sentido P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 32.

excesos. Ello se desprende de los primeros antecedentes pre-legislativos, en los que se observa la incidencia de las quejas que suscitaba el fenómeno y que llegaban directamente a la Comisión y o al Parlamento Europeo provenientes de personas que habían adquirido derechos de "timeshare".<sup>315</sup> Denunciaban, sobre todo, la utilización de técnicas agresivas de venta, con métodos psicológicos de presión, ante los que el consumidor se encontraba desprevenido y donde se veía casi obligado a firmar un contrato sin posibilidad de reflexionar. Utilización de publicidad engañosa o incompleta, entre otros aspectos, sobre el verdadero contenido del derecho ofrecido, siendo la más común aquella en la que se daba a entender que se adquiriría un derecho de propiedad, cuando legalmente no era posible, o se hacía creer, al potencial adquirente, que podía renegociar con facilidad su derecho, por su pronta plusvalía o por la facilidad que representaban las bolsas de reventa. Invitaciones a

---

<sup>314</sup> Lo que ha venido ocurriendo prácticamente con todas las directivas sobre protección al consumidor.

<sup>315</sup> Así se menciona en la Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, ISSN 0257-9545, COM (92) 220 final, N° de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, p. 39. También en la Resolución sobre la necesidad de llenar la laguna jurídica existente en el sector de la multipropiedad: DOCE No. C 290 de 14 de noviembre de 1998, p. 148. En el informe elaborado en nombre de la Comisión de Peticiones, sobre transacciones inmobiliarias transfronterizas, ponente: Sr. McMillan-Scott (Doc. A2-429/89 de 8 de marzo de 1989 y A3-14/89 de 1 de septiembre de 1989).

reuniones cuyo objetivo no se precisaba o se precisaba vagamente, en las que el vendedor tenía total control sobre la situación. Amenazas como por ejemplo "esta oferta ya no será posible mañana, por lo que debe usted firmar ahora mismo". Quejas relacionadas con la imposibilidad de intervención de las autoridades públicas para controlar la actividad de algunos promotores, ya que sus sedes se encontraban en paraísos fiscales.<sup>316</sup>

Estos reproches, aunados al problema del carácter transfronterizo del fenómeno "*timeshare*"<sup>317</sup> y al grave inconveniente de la escasa legislación que existía entonces en la gran mayoría de países miembros de la CEE y las diferencias entre aquellas adoptadas por muy pocos de estos, hicieron que el Parlamento Europeo solicitara a la Comisión (Resolución sobre la necesidad de llenar

---

<sup>316</sup> Sobre estos puntos hemos hecho alguna referencia en el capítulo anterior, aunque vale la pena recordarlas y comprender qué motivaba a la Comunidad Económica legislar en la materia. Queremos mantener la atención sobre los aspectos realmente relevantes.

<sup>317</sup> En la mayoría de los Estados europeos, los objetos sobre los que recaen derechos de "multipropiedad", se localizan en países diferentes al de origen o domicilio de su titular. Ejercen sus derechos en un lugar del que normalmente no conocen sus estructuras jurídicas. España es una potencia mundial receptora de titulares extranjeros de estos derechos; sobre objetos situados en su territorio, son relativamente pocos los nacionales que han adquirido este tipo de bienes. Por el contrario, en el Reino Unido hay gran cantidad de titulares, pero los objetos de esos derechos no se localizan en ese estado. España, es uno de los principales destinos

la laguna jurídica existente en el sector de la multipropiedad, de 13 de octubre de 1988), la elaboración y posterior presentación de una propuesta de directiva sobre la armonización de las legislaciones nacionales en materia de "timeshare"<sup>318</sup>. Tal solicitud se realizó en la sesión celebrada el jueves 13 de octubre, en la que no sólo se hizo la citada exhortación, sino, además, se acogió favorablemente el desarrollo del fenómeno "timeshare", visto como una forma de inversión ventajosa para turistas y promotores del sector.<sup>319</sup>

Conviene ahora destacar, algunas de las principales razones que consideró el Parlamento en aquel momento, para ocuparse del fenómeno. Normalmente provienen de otras directrices adoptadas por diferentes órganos de la U.E. y que son recogidas por la resolución que estamos estudiando. Entre estas: las Resoluciones del Consejo de 16 de diciembre de 1983<sup>320</sup> y de 10 de abril de 1984<sup>321</sup>,

---

de los ciudadanos de aquella nación. Esto define, de alguna manera, ese carácter transfronterizo al que hemos hecho referencia.

<sup>318</sup> DOCE n° C 290, del 14.11.1988, p. 148.

<sup>319</sup> En ese sentido el Parlamento textualmente señaló: "Acoge favorablemente el desarrollo del fenómeno de la multipropiedad, forma de inversión inmobiliaria ventajosa no sólo para los turistas con menos recursos económicos, sino también, y en términos más generales, para el sector turístico de los Estados miembros;" DOCE n° 290 de 14.11.1988, p. 149.

<sup>320</sup> DOCE n° C 10 de 16.1.1984.

<sup>321</sup> DOCE n° C 115 de 30.4.1984.

ambas sobre política comunitaria en materia de turismo; la Decisión del Consejo del 12 de diciembre de 1986<sup>322</sup>, que establece un procedimiento de consulta y coordinación con el Parlamento en el sector turismo; la Comunicación por medio de la cual la Comisión define las primeras orientaciones sobre una política comunitaria para el turismo<sup>323</sup>; el artículo 100 A del Acta Única Europea, que introduce como ámbito propio de actuación comunitaria, la protección de los consumidores; y la incidencia que la "multipropiedad" tiene en la libre circulación de personas, servicios y capitales, meta a alcanzar y regulada por el título III de la 2ª parte del Tratado CEE. Además, hace referencia a las propuestas de resolución de los señores Hoon<sup>324</sup>, McMillan Scott y otros<sup>325</sup>, Romera I Alcazak<sup>326</sup>, Lafuente López<sup>327</sup> y Stewart y otros<sup>328</sup> y a los informes de la Comisión de Asuntos Jurídicos y de Derechos de los Ciudadanos y a la opinión de la Comisión de Juventud, Cultura, Educación, Información y Deporte.<sup>329</sup>

---

<sup>322</sup> DOCE nº C 7 de 12.1.1987, p. 327.

<sup>323</sup> DOCE nº C 115 de 30.4.1984.

<sup>324</sup> Doc. B 2-1026/86

<sup>325</sup> Doc. B 2-1679/86

<sup>326</sup> Doc. B 2-79/87

<sup>327</sup> Doc. B 2-934/87

<sup>328</sup> Doc. B 2-1030/86

<sup>329</sup> Doc. A 2-199/88

En concreto, según la resolución que nos ocupa, el Parlamento pretendía que la futura directiva, al menos regulase los siguientes aspectos:

“- los derechos y obligaciones de los propietarios en régimen de multipropiedad,

- las cláusulas generales de los contratos, precisando al menos las cláusulas abusivas,

- la organización de la multipropiedad,

- la regulación de las sociedades promotoras y administradoras de la multipropiedad,

- la publicidad engañosa o fraudulenta,

- un período de reflexión para rescindir el contrato de adquisición a favor del adquirente de multipropiedad,

- la aceptación de incentivos, como obsequios, servicios gratuitos, dinero o descuentos importantes que, no deben

considerarse como prueba de aceptación de una oferta de venta;"<sup>330</sup>

Es evidente, que para entonces existía una conciencia clara de los órganos legislativos europeos, de la necesidad de intervenir para procurar una mejor posición del consumidor de "multipropiedad". Las motivaciones generales apuntadas y las propuestas concretas mencionadas, estaban decididamente dirigidas a conseguir ese fin, cosa que se observa aún con mayor claridad, con la lectura de algunos de los documentos en que se apoya para justificar su intervención.

En la propuesta de resolución del señor Romera I Alcazak<sup>331</sup>, se denunciaba entre otras cosas, el fraude a los consumidores de parte de quienes denominaba "piratas inmobiliarios", personas físicas o jurídicas que ejercían la intermediación inmobiliaria en un país ajeno a aquel en que se hallaba el bien inmueble objeto del contrato. En concreto mencionaba la existencia de un gran número de estafas llevadas a cabo por esos agentes, especialmente contra personas de la tercera edad, quienes al tomar posesión de los derechos que habían

---

<sup>330</sup> DOCE nº C 290, del 14.11.1988, p. 149.

adquirido, se encontraban con que se les había vendido ilegalmente o no correspondían a la descripción de lo ofrecido. También, en la propuesta de resolución presentada por el Sr. Lafuente López, se hacía ver la situación de desigualdad entre los vendedores de bienes inmuebles para uso turístico, y los adquirentes de estos, sobre todo cuando estos últimos eran extranjeros respecto del lugar donde estaba situado el bien.<sup>332</sup>

Otro de los documentos, muy considerado en esa primera instancia, es la Resolución del Parlamento relativa a la facilitación, promoción y consolidación del turismo en la Comunidad Europea, de 22 de enero de 1988<sup>333</sup>, en la que el punto referente a la protección del turista como consumidor, es de la mayor trascendencia. Por su medio se hace ver la necesidad de protegerlo e incluso se recuerdan los cinco derechos básicos del consumidor, recogidos en el Primer Programa del consumidor comunitario de 1975: protección de los intereses económicos, información y educación, representación y servicios consultivos, protección de la salud y seguridad, reparación. Además se piden

---

<sup>331</sup> Doc. B 2-79/87, de 18 de marzo de 1987.

<sup>332</sup> Doc. B 2-934/87 de 23 de septiembre de 1987.

<sup>333</sup> DOCE N° C 49 de 22 de febrero de 1988, p. 157 y s.s.

"estructuras jurídicas comunitarias adecuadas", sobre algunos sistemas de vacaciones que afectan al turista como consumidor.

De gran importancia es además, el informe de la Comisión de Asuntos Jurídicos y de Derechos de los Ciudadanos y la opinión de la Comisión de Juventud, Cultura, Educación, Información y Deporte<sup>334</sup>, en el que se hace la propuesta de resolución que ahora nos ocupa, la misma que fue aprobada en su conjunto. Su exposición de motivos es un documento trascendental y en éste se mencionan muchas de las irregularidades (contra el turista-consumidor) a las que ya hice referencia. Decididamente sugiere la promulgación de una directiva que abarque los aspectos concretos señalados atrás. Al respecto dice que "la normativa comunitaria y los ordenamientos jurídicos de los Estados miembros deben regular cuestiones esenciales para la multipropiedad, como son las tácticas de marketing excesivamente duras y engañosas, uso insuficiente del período de reflexión, derecho de multipropiedad con escasas garantías jurídicas, falta de control sobre las cuotas anuales a satisfacer por los multipropietarios, ausencia de

---

<sup>334</sup> Doc. A2-199//88

control sobre la administración de la urbanización, explicación poco clara por los promotores de la multipropiedad de la naturaleza de los deberes complementarios, dificultad en la reventa de los derechos de multipropiedad y ausencia de protección legal.”<sup>335</sup>

Según lo visto, e insistiendo en un punto ya mencionado, no hay duda de que una de las principales razones para legislar el fenómeno, era la de proteger al turista-consumidor.<sup>336</sup> Incluso, esa razón, se encuentra determinada directamente en la Resolución que nos ocupa. Muestra de ello son los considerando A, B, D y E.<sup>337</sup>

---

<sup>335</sup> Doc. A2-199/88 p.p. 10 y 11.

<sup>336</sup> Munar Bernat sólo destaca este criterio, como fundamento de la directiva, o como esencial motivación: P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 28.

<sup>337</sup> "A. Considerando que el Acta Única Europea introduce explícitamente, en su artículo 100 A, como ámbito de actuación comunitaria, la protección de los consumidores, siendo éste un campo donde la política comunitaria se ha desarrollado con gran profusión a través de un conjunto de normas que constituyen hoy un auténtico programa sobre la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de bienes muebles así como inmuebles de los Estados miembros,

B. Considerando, no obstante, que siguen existiendo todavía importantes lagunas en este sector, como es el caso de la multipropiedad, que afecta directa e inmediatamente a los consumidores y usuarios europeos y se encuentra íntimamente relacionada a otros importantes ámbitos comunitarios, como es el turismo...

C. ...

D. Considerando que en un "mercado turístico común" el turista debe contar con un máximo de información sobre la oferta turística del mercado, sin verse expuesto a riesgos que se deriven de una falta de información sobre sus derechos,

E. Considerando con preocupación los abusos y fraudes de que han sido víctimas algunos consumidores de los Estados miembros en la

También está en los antecedentes más directos de la directiva, según veremos más adelante.

Sin embargo no sólo era esa la razón que encontró el Parlamento Europeo para requerir una pronta intervención legislativa en el fenómeno. Vemos otras, que se presentan con claridad, incluso desde este antecedente digamos lejano y que seguiremos viendo a lo largo del resto de actos jurídicos preparatorios que se suscitaron con posterioridad. En la exposición de motivos a la que hemos hecho referencia, y en otros de los documentos ya mencionados, encontramos esas razones, que conviene tener presente, para no perder el sentido correcto de la intervención europea.

Dice aquella exposición de motivos: "el fenómeno de la multipropiedad se encuadra en varios ámbitos claramente comunitarios: protección y defensa de los consumidores, turismo, libertad de establecimiento y prestación de servicios, etc."<sup>338</sup> Aunque poco explícita, al no completar cuáles son esos ámbitos, nos destaca

---

adquisición de derechos sobre inmuebles en régimen de multipropiedad, así como los perjuicios irreparables causados a dichos propietarios en régimen de multipropiedad que han sido víctimas de promotores y vendedores desaprensivos...": DOCE n° C 290 de 14 de noviembre de 1988, p. 149.

<sup>338</sup> Doc. A2-199/38 de 3 de octubre de 1988.

concretamente otros diferentes del que hasta ahora nos hemos ocupado.

El turismo ha sido preocupación constante de la CEE.<sup>339</sup> No entraremos a profundizar en cada una de las directrices emanadas de las instituciones de la Unión Europea en esta materia, ya que desborda el tema de investigación que nos propusimos, sin embargo señalaremos aquellos aspectos que consideramos

---

<sup>339</sup> De ello son testigos la gran cantidad de disposiciones de diferente índole que provienen de las instituciones de la UE: Resoluciones: del Consejo de Ministros de 10 de abril de 1984, relativa a una política comunitaria del turismo (DOCE N° C 115 de 30 de abril de 1984); de los Ministros responsables de asuntos culturales, reunidos en el seno del Consejo, de 17 de febrero de 1986, relativa al establecimiento de itinerarios culturales transnacionales (DOCE N° C 44 de 26 de febrero de 1986); Comunicación de la Comisión al Consejo sobre la acción comunitaria en el sector del Turismo (DOCE N° 114 de 14 de mayo de 1986); Recomendación del Consejo relativa a la información normalizada sobre los hoteles existentes (DOCE N° L 384 de 31 de diciembre de 1986, p. 54 y DOCE N° C 340 de 31 de diciembre de 1986); Resoluciones del Parlamento Europeo de 16 de diciembre de 1983 relativa a la política comunitaria del turismo (DOCE N° C 10 de 16 de enero de 1986, p. 281), de 12 de diciembre de 1986 relativa a la acción comunitaria en el ámbito del turismo (DOCE N° C 7 de 12 de enero de 1987, p. 328), de 17 de enero de 1986 relativa a las posibilidades de desarrollo en las regiones menos favorecidas de la Comunidad Europea, mediante la atracción de nuevos residentes, de ancianos especialmente, así como de personas que efectúan estancias de larga duración con fines curativos (DOCE N° C 36 de 17 de febrero de 1986, p. 221); Propuestas de Resolución sobre el desarrollo del turismo en granja (doc. B 2-966/86), un programa comunitario de turismo (doc. B 2-992/87), los obstáculos jurídicos con los que se han encontrado ciudadanos de países terceros que viajan dentro de la Comunidad (doc. B 2-494/86), los obstáculos jurídicos que se le ponen a los ciudadanos de países terceros que viajan en el interior de la Comunidad (doc. B 2-493/86), los atascos de las carreteras y redes de autopistas durante los grandes desplazamientos con ocasión de las vacaciones (doc. B 2-813/86), la necesidad de colmar el vacío jurídico en el ámbito de la copropiedad (doc. B 2-1026/86); recomendaciones del Consejo de Europa Nos. 1009 (1985) sobre turismo y agricultura y 1015 (1986) sobre turismo y el medio ambiente de la

trascendentales para determinar la influencia de éste, y de lo que engloba, en la decisión de intervenir en el fenómeno de la "multipropiedad".<sup>340</sup>

Para ello recurriremos a una de las resoluciones del Parlamento de mayor importancia en materia de turismo, que si bien no es la primera en la Comunidad, en esta se agrupan las principales razones que la U.E. encuentra para darle prioridad entre sus competencias. Nos referimos a la "relativa a la facilitación, promoción y consolidación del turismo en la Comunidad Europea" de 22 de enero de 1988.<sup>341</sup> Entre otros temas, destaca la importancia del turismo como fuente de riqueza, reconociendo la dimensión del sector en Europa y de ésta como destino turístico en el mundo. Partiendo de allí hace ver la trascendencia del sector en contribuir:

---

Conferencia Permanente de autoridades locales y regionales de Europa.

<sup>340</sup> Botana García destaca el ámbito turístico en que se promulga la directiva, aunque menciona otros que consideramos igual de importantes, y que posteriormente destacaremos como argumentos que justificarán la conclusión a la que llegaremos en este capítulo. Entre esos otros ámbitos menciona: la protección y defensa de los consumidores, libertad de establecimiento y prestación de servicios, espacio común europeo, el desarrollo económico de las regiones comunitarias menos favorecidas y protección del medio ambiente: G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 14.

<sup>341</sup> DOCE nº C 49 de 22 de febrero de 1988, p. 157 y s.s.

- " - al desarrollo económico de muchas regiones europeas,
- a la calidad de vida del ciudadano individual y a la protección de sus derechos,
- a la conservación y protección del medio ambiente,
- al interés y a la comprensión mutuos de la cultura de cada país"<sup>342</sup>

Además, subraya la necesidad de eliminar, a través de acciones jurídicas y administrativas, los obstáculos que impiden un movimiento libre, fácil y seguro de los ciudadanos comunitarios dentro de los Estados miembros (libertad de circulación de las personas y libertad de establecimiento), en definitiva, propone "facilitar el turismo", lo que define como "los medios para eliminar progresivamente todos los obstáculos de la libre circulación de persona con propósitos no migratorios, y fomentar el turismo en general"<sup>343</sup>. Por otro lado recuerda las disposiciones del Acta Única Europea, especialmente el artículo 13 relativo a la libre circulación de mercancías, personas, servicios y

---

<sup>342</sup> DOCE nº C 49 de 22 de febrero de 1988, p. 158.

capitales.<sup>344</sup> También pide estructuras jurídicas comunitarias adecuadas respecto a viajes organizados, transacciones de propiedad y **multipropiedad**, y reservas de viaje, tanto para proteger al consumidor y al prestador de los servicios como para **consolidar el mercado**.<sup>345</sup> Por último, reafirma la importancia que para la UE tiene este sector, sugiriendo instrumentos financieros más efectivos, transparentes y flexibles que fomenten el desarrollo de proyectos turísticos, en especial aquellos que sean compatibles con el medio ambiente y con las necesidades sociales.<sup>346</sup>

De todo ello podemos deducir la existencia de un especial interés por el turismo desde un punto de vista económico y social, como fuente de riqueza, de acercamiento entre los ciudadanos de los diferentes Estados miembros (la "Europa de los ciudadanos"), de incremento de su calidad de vida, y de conservación del medio ambiente. En principio queremos destacar el aspecto económico y la constante mención de cuestiones que influyen en una apertura del mercado. Se desprende con claridad la intención de eliminar trabas para el

---

<sup>343</sup> DOCE n° C 49 de 22 de febrero de 1988, p. 159.

<sup>344</sup> DOCE n° C 49 de 22 de febrero de 1988, p. 158.

disfrute de las áreas turísticas, fomentando incluso su desarrollo, no sólo al sugerir instrumentos financieros adecuados, sino también motivando a desarrollar nuevas formas y fórmulas de turismo.

La multipropiedad, está contenida dentro de esa política comunitaria. Es una fórmula nueva, atractiva para sectores de turistas que quieren asegurarse su disfrute por varios años, o a perpetuidad, y con recursos que normalmente no les permite optar por un inmueble en propiedad exclusiva y singular. Es, como cualquier otra fórmula de turismo, bien vista por la U.E., desarrolla el mercado del turismo hacia adentro y hacia fuera de la comunidad. La política que se impulsa para proteger al consumidor-multipropietario, procura además de su fin intrínseco, fortalecer al sector, hacerlo más transparente y apetecible, de manera que se logre el propósito de la libre circulación de mercancías, personas y capitales que recoge el artículo 13 del Acta Única Europea, ya citado.

---

<sup>345</sup> DOCE n° C 49 de 22 de febrero de 1988, p. 160. Destaco los puntos que más me interesan.

<sup>346</sup> DOCE. n° C 49 de 22 de febrero de 1988, p.p. 159 - 163.

No es, por tanto, una política contra este nuevo fenómeno, sino a su favor, en general a favor del turismo, el que además no sólo coadyuva al desarrollo económico, sino también al social de la U.E., integrando comunidades y culturas, fomentando su intercambio y mejorando la calidad de vida de los ciudadanos. Todo ello contribuye definitivamente con las políticas que para el sector había trazado la U.E.

El informe elaborado en nombre de la Comisión de Asuntos Jurídicos y de Derechos de los Ciudadanos sobre la necesidad de legislar en materia de "multipropiedad",<sup>347</sup> y que contiene la Exposición de Motivos a la que hemos hecho referencia arriba, recoge esas dos vertientes que pretendo destacar, y que integran el fundamento de la resolución "sobre la necesidad de llenar la laguna jurídica existente en el sector de la multipropiedad". La protección al turista-consumidor, es materia esencial, ya lo señalamos antes, pero el turismo como sector de interés económico es también primordial. Dice aquel documento: "la íntima relación entre el turismo y la multipropiedad determinan que la Comunidad adopte medidas para proteger los

---

<sup>347</sup> Doc. A2-199/88.

intereses de los turistas multipropietarios, **como objetivo fundamental para la consecución del mercado interior europeo**".<sup>348</sup> En otra parte agrega: "...habría que tener en cuenta los intereses en conflicto, los de los promotores y los de los usuarios de la multipropiedad, **pues una regulación demasiado rígida pondría en peligro un mercado todavía en plena expansión**".<sup>349</sup>

La multipropiedad incide directamente en la libre circulación de personas, servicios y capitales (cuestión del mayor interés para la CEE, protegida por el Título III de la 2ª parte del Tratado de la CEE), así se reconoce en el Considerando C de la resolución que nos ocupa, misma que, como ya indicamos, acoge al fenómeno como una inversión favorable.

Esas son las principales razones por las que se adopta la resolución, antecedente que aunque lejano, es esencial para la promulgación de la directiva comunitaria. Se pretende armonizar las legislaciones de

---

<sup>348</sup> Doc. A2-199/88, p. 14. El destacado es mío.

<sup>349</sup> Doc. A2-199/88, p. 15.

los Estados miembros,<sup>350</sup> para consolidar el mercado de la multipropiedad, siendo indispensable para esa consolidación, la correcta protección del consumidor. Según lo visto y lo que veremos, nunca se fomenta restringir el mercado o entrabararlo, sólo someterlo a normas claramente establecidas para proteger al potencial interesado en una "multipropiedad" y al que ya la adquirió, de manera que incluso se consolide el mercado.

Insistimos en el punto, dice textualmente la resolución en cuestión: "Considerando que una acción comunitaria a favor de la armonización de las legislaciones nacionales estaría plenamente justificada, **tanto para defender y salvaguardar los intereses legítimos de los turistas propietarios en régimen de multipropiedad, como para permitir una mayor expansión mediante la práctica de la multipropiedad, del turismo de los ciudadanos en todos los Estados miembros y, en último término, para concienciar en mayor medida a todos**

---

<sup>350</sup> Las diferencias que existían en esta materia entre los Estados miembros, y el carácter transfronterizo del fenómeno, disuaden a los potenciales adquirentes para no adquirir estos derechos cuando se les ofrece en un Estado que no es el suyo, entre otras cosas por la inseguridad que produce el desconocimiento del sistema legal del Estado donde se localiza el inmueble, en especial del sistema inmobiliario. Así se apunta en la resolución que comentamos. DOCE nº C 290, de 14.11.88, p. 149.

los ciudadanos de su pertenencia a una misma comunidad”<sup>351</sup>

Otro documento que vale la pena mencionar, es el Informe elaborado en nombre de la Comisión de Peticiones, sobre transacciones transfronterizas de 1º de septiembre de 1989. Su ponente, el Sr. McMillan-Scott, recoge gran cantidad de quejas presentadas por ciudadanos europeos<sup>352</sup>, sobre negociaciones llevadas a cabo en la compra de bienes inmuebles, que implicaban a ciudadanos o sistemas jurídicos de diferentes estados, y en las que se mencionaban diversas formas de fraude y algunos inconvenientes con los que normalmente se enfrentaban quienes querían entrar en ese tipo de negociaciones. Tales quejas fueron el principal fundamento, del Sr. McMillan y de la Comisión de Peticiones, para formular una propuesta de resolución al Parlamento Europeo, en la que plantean medidas concretas para proteger a los adquirentes de inmuebles, entre los cuales estaban los potenciales compradores y los que ya habían adquirido derechos de “multipropiedad”.<sup>353</sup>

---

<sup>351</sup> El destacado es mío. DOCE N° C290, de 14 de noviembre de 1988, p. 149.

<sup>352</sup> Algunas citadas en el punto 4 del capítulo I.

El informe hace una amplia exposición de la problemática; enfatiza sobre los problemas que sufren los adquirentes de bienes inmuebles en las transacciones transfronterizas. Luego sugiere algunas soluciones<sup>354</sup>, que enfoca a través de la política de la CEE en materia de protección al consumidor, introduciendo al adquirente de bienes inmuebles (en negociaciones transfronterizas) dentro de esa política.<sup>355</sup> Pero, al igual que las acciones anteriormente comentadas (en especial las propuestas de resolución en materia de multipropiedad), la presente no sólo se fundamenta en la necesidad de esa

---

<sup>353</sup> Doc. A2-429/89 y A3-14/89, el primero de 8 de marzo y el segundo de 1 de septiembre, ambos de 1989.

<sup>354</sup> Señala como disposiciones mínimas que debía tener la directiva sobre transacciones inmobiliarias transfronterizas: "un período de reflexión como el que prevé la Directiva 85/557/CEE (contratos negociados fuera de los locales comerciales), gracias al cual un comprador tiene derecho a rescindir un contrato en un plazo de 7 días a partir de la firma y a obtener el reembolso de todo el dinero abonado al vendedor o a su agente, disposiciones relativas a condiciones desleales en los contratos y a la publicidad engañosa, la obligación por parte de los vendedores de ingresar el dinero de los compradores en una cuenta separada o fiduciaria, una protección adecuada frente a la quiebra de las urbanizadoras y frente a defectos de construcción o de los títulos, el requisito de que los anuncios de proyectos pendientes de realización o de propiedades sin construir en otro Estado miembro aconsejen a los posibles compradores que busquen asesoramiento profesional, la disposición según la cual, cuando se aceptan depósitos a cambio de un "contrato de opción", deberá hacerse constar que el contrato definitivo es "a justo título y está libre de cargas y gravámenes". Además pide la confección de una guía destinada a los posibles compradores de propiedades en el extranjero; un registro europeo de personas a las que se les ha prohibido asumir la dirección de empresas y otras responsabilidades comerciales; mayor colaboración entre los diferentes Estados para perseguir el fraude en este tipo de transacciones. Doc. A3-14/89, de 1 de septiembre de 1989, p.p. 8 y 9; 25 y 26.

<sup>355</sup> En este sentido el ponente señala la necesidad de regular la materia mediante una directiva destinada a salvaguardar los derechos de los compradores de inmuebles como consumidores: un mercado interior para la propiedad inmobiliaria.

protección. Se traen a colación las repercusiones que se habían considerado, generaría el tipo de transacciones que nos ocupan para el programa de 1992 sobre la libre circulación de personas, capitales, bienes y servicios. Expresamente señala: "El objetivo de este informe es, en consecuencia, examinar los tipos de problemas que pueden surgir, estudiar las medidas que en estos momentos adoptan las distintas autoridades y estudiar distintas maneras de crear una serie de salvaguardias mínimas para posibles compradores implicados en transacciones inmobiliarias transfronterizas en un momento en que **se aproxima el mercado único europeo**".<sup>356</sup>

De nuevo vemos la doble vertiente que hemos tratado de destacar en este capítulo. La protección a los consumidores es indispensable, imprescindible, pero también el fortalecimiento, en este caso, del mercado inmobiliario. Eso sí, hay que reconocer que el énfasis de esta propuesta de resolución se da en el primer punto, lo que se refleja en toda su fundamentación.

---

<sup>356</sup> El destacado es mío.

Se hace mención además, a un aspecto que considero de suma importancia para encontrar las verdaderas razones que en definitiva motivarían al legislador europeo a entrar en la materia. El tratado de la CEE señala en el art. 222: "el presente Tratado no prejuzga en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros". Pareciera que dicha norma representa un obstáculo para regular no sólo el problema de las transacciones transfronterizas, sino también el de la multipropiedad. Es evidente que la CEE no puede cambiar, o enmendar, la legislación sobre la propiedad existente en los diferentes Estados, sin embargo, el ponente aclara que no debe ser esa la propuesta europea. Expresamente dice, refiriéndose al citado artículo: "no es obstáculo, en opinión del ponente, para esta propuesta, puesto que lo que se propone no es en absoluto que se enmiende la legislación relativa a la propiedad en los Estados miembros, sino simplemente reforzar la protección de los compradores en su calidad de consumidores de servicios".

Siendo así, y siguiendo lo dicho hasta ahora, se procura, con vista a la unificación del mercado europeo, fortalecer el sector inmobiliario (a nosotros nos

interesa el de la multipropiedad), consecuentemente se requiere una mejor posición del turista-consumidor frente a las compañías promotoras de esos servicios, y a los propietarios de los inmuebles, **sin entrar en la forma jurídica que se le deba dar al fenómeno**. No sólo por la disparidad de sistemas jurídicos, sino también por la imposibilidad de hacerlo según el artículo 222 del Tratado de la CEE citado y agregaría, por no inmovilizar el desarrollo de este "servicio".

Básicamente, las propuestas y gestiones mencionadas, habían sido las primordiales en el recorrido hecho por el legislador europeo para entrar en el fenómeno. Con posterioridad a las mismas, se entra de lleno en anteproyectos de directivas, que vienen a concretar los aspectos a regular y las razones que sustentan su intervención.

Siguiendo nuestro planteamiento inicial, por ahora nos concentraremos en las razones que se formulan para intervenir en el fenómeno y no en los aspectos concretos que pretendían regular esas propuestas, ello no es objeto de estudio en este trabajo.

El 2 de julio de 1992, la Comisión presentó la propuesta de Directiva del Consejo "relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido".<sup>357</sup> Esta obtuvo dictamen favorable del Comité Económico y Social mediante informe emitido el 24 de febrero de 1993.<sup>358</sup>

La Exposición de Motivos de esa Propuesta<sup>359</sup> recogió las razones principales por las que consideró indispensable que la Unión Europea abordara el tema e incluso legislara. Conviene extraer, sucintamente, esas motivaciones.

Se parte de la política asumida, desde 1975, por el Consejo<sup>360</sup>, de proteger los derechos de los consumidores comunitarios y la ya clara necesidad de regular el fenómeno de la multipropiedad, en procura de esa protección, según había quedado establecido en los

---

<sup>357</sup> DOCE nº C 222, del 29.8.1992, p. p. 5 y s.s. Comentada con detenimiento, entre otros por: A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time-share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p.p. 159 y s.s.

<sup>358</sup> DOCE nº C 108, del 19.4.1993.

<sup>359</sup> Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, ISSN 0257-9545, COM (92) 220 final, Nº de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5.

documentos recién estudiados. Desde esta perspectiva, la propuesta se fundamenta en dos derechos esenciales de los consumidores: El derecho a la protección de los intereses económicos y el derecho a la información de los consumidores<sup>361</sup>.

Además se hace un estudio de la situación legislativa, y de mercado del "timeshare", para ese entonces<sup>362</sup>, haciendo especial referencia a la de los países miembros de la UE, estudio del que también se obtienen los razonamientos que buscamos. Este

---

<sup>360</sup> Anexo a la Resolución del Consejo de 14 de abril de 1975, punto 3.

<sup>361</sup> Ambos reconocidos en el anexo a la Resolución del Consejo de 14 de abril de 1975, punto 3, y confirmados por la Resolución del Consejo de 19 de mayo de 1981, sobre un "segundo programa de la Comunidad Económica Europea para una política de protección e información de los consumidores" (DOCE N° C 133 de 3.6.81, p. 1.). En la primera se desarrollan y se determina el contenido de esos principios. Del derecho a la protección de los intereses económicos la resolución señala: 1. "Los compradores de bienes o servicios deberán ser protegidos contra los abusos de poder del vendedor, en particular contra los contratos tipo establecidos unilateralmente, la exclusión abusiva en los contratos de derechos básicos... y los métodos de venta agresivos" (ver punto 19 (i) del anexo citado). 2. "El consumidor deberá ser protegido contra los perjuicios que pueda causarle contra sus intereses económicos un producto defectuoso o unos servicios insuficientes" (ver punto 19 (ii), del anexo citado). 3. "La presentación y promoción de bienes o servicios ... no deberán ser concebidas de forma que engañen, directa o indirectamente, a la persona a la que se le ofrecen o a través de la que se solicitan"(ver punto 19 (iii) del anexo citado). Igual procedimiento se sigue con el derecho a la información del consumidor, por lo que se indican los siguientes sub-principios: 1. "El comprador de bienes o servicios debería disponer de una información suficiente que le permita: - conocer las características esenciales de los bienes y servicios ofrecidos, por ejemplo, la naturaleza, la calidad, la cantidad y los precios, - efectuar una elección racional entre productos y servicios competitivos..." (ver punto 34 del citado anexo).

especifica los inconvenientes que generaba el hecho de que la gran mayoría de países miembros no habían regulado el fenómeno y que los que sí lo habían hecho, lo concebían de diferente forma; la diversidad de naturalezas jurídicas que, en la práctica, había adoptado, detallando las fórmulas acogidas en cada uno de los países miembros; los diferentes objetos sobre los que se hacía recaer<sup>363</sup>, las diversas formas que asumía el período de disfrute<sup>364</sup>; las partes, no siempre iguales, que podían intervenir en la transmisión de un derecho de multipropiedad<sup>365</sup>; y la problemática que surge, como

---

<sup>362</sup> Ver en el capítulo uno, puntos 2 y 3, el desarrollo que el fenómeno había experimentado para este momento.

<sup>363</sup> Al respecto, el documento que nos ocupa, hace ver la variedad de objetos sobre los que recae esta forma de acceder a una vivienda para vacaciones. Textualmente señala: "El objeto del timeshare puede diferir en gran manera de un contrato a otro, independientemente del "embalaje jurídico" descrito anteriormente. Puede tratarse de un inmueble colectivo, de una categoría de casas o de apartamentos en una urbanización o de sistemas más complicados (sistemas de equivalencia de puntos -temporada, pool de distribución equitativa); puede tratarse también de una casa o un apartamento en cualquiera de los inmuebles que el propietario o la sociedad propietaria posea por todo el mundo; así mismo puede tratarse de un estudio o de una habitación de hotel o concebirse para otros bienes diferentes de los inmuebles: embarcación de recreo, amarre en un puerto, caravanas y, más en general, cualquier bien del que quieran disponer varios usuarios a intervalos de tiempo periódicos que se renueven cada año". COM (92), 220 final, p. 7.

<sup>364</sup> Entre los que el documento en cuestión señala: "... puede ser fijo, flotante o mixto. En el timeshare de carácter fijo el derecho de disfrute se refiere al mismo objeto y al mismo período cada año. En el timeshare de carácter flotante el período de disfrute y el objeto quedan indeterminados, dentro de una categoría precisa o no. En el timeshare de carácter mixto el objeto y el período de disfrute pueden tener características fijas y flotantes al mismo tiempo". COM (92), 220 final, p. 7.

<sup>365</sup> Al respecto menciona: "Incluso cuando se trata de una venta "normal" de un timeshare situado en el extranjero, pueden intervenir fácilmente varias partes contratantes o participantes: el vendedor del país del comprador, el promotor extranjero o su representante

consecuencia de ser un claro ejemplo de transacciones transfronterizas, en las que intervienen situaciones de difícil solución que se desbordan de la competencia de un único Estado. Al respecto dice: "El timeshare es, por naturaleza, uno de los ejemplos característicos de transacciones transfronterizas, cuyas implicaciones dependen principalmente del lugar de la perfección del contrato, del lugar en que el timeshare esté situado, de las partes afectadas, del estatuto jurídico adoptado, de las disposiciones legales imperativas que puedan existir, etc."<sup>366</sup> De aquí se extraen las principales justificaciones que según esta propuesta motivan la intervención de la CEE: "1) Los problemas con que deben enfrentarse los consumidores. 2) El carácter transfronterizo del timeshare. 3) Las divergencias de las legislaciones nacionales".<sup>367</sup>

Esas razones, constituyen, sin duda, el punto de partida, pero merecen ser analizadas en el contexto de

---

(eventualmente la compañía local de venta), la compañía de gestión, el club constituido en forma de sociedad, el *trustee*, una bolsa de intercambio, el notario, el registrador de la propiedad, etc.". COM (92), 220 final, p. 7.

<sup>366</sup> Exposición de motivos de la propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido, ISSN 0257-9545 COM (92) 220 final, N° de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5.

<sup>367</sup> COM (92), 220 final, p.p. 39-41.

la propuesta y en especial, de la Exposición de Motivos, para lograr concretar su contenido.

La definición de "*timeshare*" que se formula en esa propuesta, nos encamina a tal propósito. Es trascendental el reconocimiento que en esta se hace, en el sentido de que no puede servir de instrumento jurídico eficaz, **en vista de la complejidad del fenómeno y la diversidad con que se desarrolla en la práctica.** Dice: "... puede describirse el timeshare como una nueva forma de acceso a la vivienda que da derecho a ocuparla durante un determinado número de días al año, de forma perpetua o temporal. El timeshare puede configurarse como un derecho real o bien tener características estrictamente de obligación".<sup>368</sup>

Siguiendo el mismo argumento de la diversidad de formas con que se desarrolla en la práctica el timeshare y de la dificultad que ello encierra, se procura concebir un nombre para el fenómeno. Al respecto se sugiere el de "derecho de disfrute a tiempo compartido", pero reconoce su poco valor práctico en razón de la

---

<sup>368</sup> Exposición de motivos de la propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo

longitud, por lo que prefiere utilizar uno de los que hasta entonces había sido más empleado: "timeshare".

Se hace referencia a la principal característica de este derecho, misma que lo distingue de otros muchos. Al respecto señala la Exposición de Motivos: "La idea básica del timeshare es que en lugar de atribuir a los candidatos a una residencia secundaria **la copropiedad o el disfrute permanente de un inmueble**, se les ofrece un **disfrute para una duración limitada en el tiempo**, y más exactamente para un período anual determinado." Y agrega: "El objeto del timeshare (apartamento, casa individual en una urbanización, lote de copropiedad) se destina a varias personas. Cada titular de un timeshare tiene un derecho de estancia durante un período determinado del año. Y durante dicho período de estancia ejerce su derecho sobre la totalidad del objeto, que se entrega acondicionado y amueblado. No se ocupa de nada, ya que es un gestor quien se encarga de todo: mantenimiento, limpieza, sustitución de los

elementos usados, rotos o deteriorados, ocupándose incluso, si ha lugar, del alquiler.”<sup>369</sup>

La doble vertiente que hemos apuntado al comentar otras resoluciones o directrices, se encuentra también en las anteriores líneas. Se está conforme con la nueva fórmula de acceder a las vacaciones, incluso se considera que democratiza la adquisición de residencias de vacaciones,<sup>370</sup> el mercado turístico se fortalece. Pero a la vez, es indispensable proteger al adquirente como consumidor, dentro del marco de acción que en ese sentido se había planteado la UE.<sup>371</sup> Sin embargo, para ello, no se concretan formas jurídicas, ni siquiera existen indicios en tal sentido. Esta conclusión se desprende de las mismas notas recién citadas: cuando se le quiere dar un nombre al fenómeno y cuando se procura una definición, se reconoce su complejidad en especial por su carácter transfronterizo, y por la diversificación en la práctica. El concepto que se

---

<sup>369</sup> Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, ISSN 0257-9545, COM (92) 220 final, N° de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5, p. 5.

<sup>370</sup> COM (92) 220 final, p. 4.

<sup>371</sup> Normalmente, los autores que comentan esta propuesta, sólo enfocan una de las vertientes apuntadas, la protección al consumidor, entre estos: A. De León Arce, “De la multipropiedad al “time share”: proposiciones comunitarias y proyectos de derecho

formula no sugiere una determinada fórmula jurídica y se hace ver lo difícil de encontrar una denominación apropiada, señalándose como preferente "derecho de disfrute a tiempo compartido"<sup>372</sup>, para abarcar mejor la diversidad existente. Por otro lado, en el resto de la propuesta, tal y como señalamos, se analizan las diferentes formas surgidas en la práctica, sobre todo, en la práctica de los Estados de la U.E.<sup>373</sup>, pero únicamente para hacer referencia a la diversidad de formas, para acentuar esa característica ineludible del fenómeno. Y no sólo eso, sino que también se acusan de incompletas, las legislaciones que para entonces existían en la materia, propiamente en Portugal, Grecia y Francia, "habida cuenta de las muchas variantes de la multipropiedad".<sup>374</sup>

Vale incluso recordar, lo que expresamente se dice en la Exposición de Motivos de esta propuesta de directiva, cuando se comenta el principio de subsidiariedad: "Los problemas que el *timeshare* plantea actualmente a los consumidores sólo pueden resolverse mediante una legislación a nivel comunitario. Las

---

interno español", cit., p.p. 159 y s.s. Sin embargo, la otra vertiente es claramente destacable, según creo hemos demostrado.

<sup>372</sup> COM (92) 220 final, p. 4.

razones expuestas anteriormente impiden que pueda hallarse una solución a nivel nacional y lo mismo sucede en cuanto a la posibilidad de hallar soluciones mediante acuerdos bilaterales. Dicho de otra forma, un acuerdo entre el Reino Unido y España no sería válido para los nacionales daneses, belgas, neerlandeses, alemanes, etc. que son titulares de derechos de timeshare en España, Francia, Portugal, Italia, Grecia, etc., por no hablar de los que necesitan una protección especial ya que son titulares de derechos en inmuebles situados fuera de la Comunidad". En otra parte se dice: "Debe tenerse en cuenta también el hecho de que las anomalías actualmente existentes en materia de timeshare existen en grados diferentes, en los 12 Estados miembros de la CE; debe añadirse asimismo que la disparidad de tradiciones y de sistemas jurídicos y judiciales de los 12 Estados miembros, por ejemplo en el ámbito de los derechos reales y contractuales -que hace necesaria la aplicación complicada de las normas de derecho internacional privado- justifica plenamente una intervención legislativa a nivel europeo".

---

<sup>373</sup> COM (92) 220 final, p.p.. 20-38.

<sup>374</sup> COM (92) 220 final, p. 40.

La multipropiedad o el "timeshare", encierra problemas que requieren soluciones atípicas. Es en realidad una nueva forma de disfrutar las vacaciones o de acceder a una segunda vivienda. El ámbito supranacional en el que se desarrolla, el problema de las condiciones inferiores en que se encuentran los adquirentes de estos derechos con relación al vendedor, el haber encontrado múltiples formas jurídicas y en especial, el interés que encierra para un mayor desarrollo del mercado turístico en la Unión Europea y para el fortalecimiento del mismo, demuestran la necesidad de enfrentar al fenómeno con una normativa supranacional.<sup>375</sup>

Analícemos ahora el contenido del texto de la propuesta propiamente dicha, procurando encontrar nuevos

---

<sup>375</sup> En este mismo sentido Miralles González dice: "El objetivo primero de la Propuesta es mejorar la protección del turista en tanto consumidor, garantizándole un nivel de protección elevado. La Propuesta parte de una consideración previa: puesto que uno de los principales objetivos de la comunidad es la plena realización del mercado interior y, dado que las disparidades legislativas pueden obstaculizar este logro, se impone la aprobación de una legislación específica que evite los potenciales peligros de desarrollo del sector de actividad turística". Y luego agrega: "La comisión pues, fiel a la propuesta, ha elaborado una serie de **requisitos contractuales** que a su juicio asegurarán su objetivo. No entra a regular los tipos negociales, ni la naturaleza de los derechos, sino que se detiene en precisar cuáles deben ser las **obligaciones mínimas que los vendedores deben cumplir con respecto a los adquirentes**": I. Miralles González, "La multipropiedad en el derecho comunitario y en el anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios", cit., p. 61.

fundamentos para la intervención europea, que nos confirmen o desvirtúen los ya vistos.

En el artículo 1 se establece el ámbito de aplicación que se pretende, esto es: "... aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros referentes a la protección de los adquirentes en los contratos relativos a la utilización de un bien inmueble en régimen de disfrute a tiempo compartido (*timeshare*)". Siguiendo ese propósito, se regulan algunos aspectos del contrato, básicamente los relacionados con las etapas de formación y perfección. Se restringe bastante el marco general de actuación con respecto a la primera resolución comentada, que según vimos,<sup>376</sup> abarcaba además, las obligaciones y derechos de las partes dentro del régimen y la organización de éste. O sea, se aleja de un planteamiento unívoco del contenido del derecho, de una única forma jurídica, para concentrarse en aquellos aspectos que interfieren en la adquisición de esos derechos, específicamente en los que de alguna forma puedan afectar al turista-consumidor, y por lo tanto desmejorar el mercado del "*timeshare*". Al respecto, la

---

<sup>376</sup> DOCE nº C290 de 14.11.88.

exposición de motivos a la que hemos hecho referencia, dice cuando comenta los artículos: "La intención de la Directiva no es establecer normas destinadas a regular cada variante o modalidad ni imponer una modalidad específica, sino proteger a los consumidores en un ámbito en que, debido al carácter transfronterizo del timeshare y a la ausencia de legislación en la mayor parte de los Estados miembros, el consumidor se encuentre en una situación de inferioridad incompatible con el buen funcionamiento del Mercado Único".<sup>377</sup> El preámbulo del texto de la propuesta, también insiste en esta cuestión, específicamente en los considerandos 1, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 y 13. Entre estos conviene citar el 9 que textualmente señala: "Considerando que basta, no obstante, con armonizar las normas relativas a las transacciones contractuales relativas a la utilización de un bien inmueble en régimen de disfrute a tiempo compartido, ya que el Derecho aplicable a cada caso específico viene determinado exclusivamente por la *lex rei sitae*".<sup>378</sup>

Toda la regulación que formula esta propuesta, podemos analizarla bajo el siguiente esquema: En una

---

<sup>377</sup> COM (92) 220 final - SYN 419, p. 43.

primera parte define cuatro aspectos que considera básicos para la formación del contrato: el propio contrato de "timeshare", el objeto y las partes principales que intervienen (vendedor y adquirente).<sup>379</sup> De ello creo conveniente destacar algunas cuestiones sobre la definición del contrato, que vienen a delimitar, aún más, el ámbito de aplicación y a aclarar, así, lo que la Comunidad pretendía con esta regulación. Al respecto señala el artículo 2: "Contrato de utilización de un bien inmueble en régimen de disfrute a tiempo compartido", en lo sucesivo denominado "el contrato", todo contrato mediante el que un vendedor transfiera o se comprometa a transferir a un adquirente, para un mínimo de tres años y mediante el pago de un determinado precio, un derecho real inmobiliario o cualquier otro derecho relativo a la utilización de un bien inmueble en un determinado período del año que no puede ser inferior a una semana".<sup>380</sup> Véase, que sólo hace referencia a la transferencia y al compromiso de transmitir, un derecho de cualquier tipo. Hace alusión a un derecho real inmobiliario, pero abre la posibilidad de que sea cualquier otra fórmula. No determina nada

---

<sup>378</sup> DOCE n° C 222 de 29.8.92, p. 6.

<sup>379</sup> COM (92) 220 final - SYN 419, p.p. 51 - 52.

<sup>380</sup> COM (92) 220 final - SYN 419, p. 51.

sobre el contenido de ese derecho, salvo dos aspectos que para la cuestión en estudio, no tienen mayor importancia: el plazo mínimo del derecho y el período mínimo de disfrute. Incluso, la exposición de motivos, en el mismo sentido dicho, destaca los aspectos concretos de esa definición. Dice: "El contrato timeshare se caracteriza por tres elementos: - La transferencia de un derecho (**no importa cuál**) de utilización de un objeto inmobiliario. - La limitación temporal de este derecho de utilización a un mínimo de una semana. La semana es el periodo mínimo de utilización en prácticamente todas las formas de timeshare. - La indeterminación del número de años en que se puede ejercer el derecho de utilización (se deja a las legislaciones nacionales la introducción de límites) aunque se establece un mínimo de tres años para facilitar la estabilidad del mercado".<sup>381</sup>

En una segunda parte, que podría denominar precontractual, exige a los Estados regular cuestiones de gran interés informativo y de protección para los consumidores. En este sentido el Título II regulaba las "Obligaciones del Vendedor". Así procura que éste

---

<sup>381</sup> COM (92) 220 final - SYN 419, p. 43. El destacado no es del

garantice, a efectos de formalizar el contrato, la construcción conforme del inmueble objeto del contrato, la transferencia libre de cargas o sólo con las que se mencionan en éste, la utilización de servicios<sup>382</sup> comunes y particulares<sup>383</sup>, la participación del adquirente en la organización y gestión del régimen y del inmueble, y el reembolso de anticipos dados por el comprador al vendedor (art. 3); también tiende a que los Estados establezcan medidas sobre los derechos y obligaciones del adquirente en relación al mantenimiento y gestión del bien inmueble, y las bases para la distribución de las cargas comunes; además obliga a los Estados a prever medidas que obliguen al vendedor a poner a disposición de cualquier adquirente potencial, un documento de información sobre aspectos del mayor interés para el adquirente<sup>384</sup> y a que cualquier forma de publicidad sobre

---

original.

<sup>382</sup> Alumbrado, limpieza de lugares, recogida de basura, etc.

<sup>383</sup> Piscinas, pistas de tenis, campos de golf, saunas, etc.

<sup>384</sup> Entre esos aspectos, los siguientes: 1. Descripción del bien inmueble sobre el que existe o existirá el derecho que se ofrece, indicando la situación geográfica, si está construido, en construcción o que se construirá, y que lo fue o será según las normas de construcción requeridas por el Estado. 2. Naturaleza del título que tiene el vendedor sobre el inmueble, las cargas a que está sometido ese bien, y si el vendedor tiene los permisos de construcción, conexión a redes telefónicas, eléctricas, de agua, gas, televisión, etc. 3. Estructura jurídica y duración del régimen. 4. Naturaleza jurídica del derecho que se ofrece y duración del mismo, número de bienes inmuebles construidos, en construcción o que vayan a construirse y muebles anejos. 5. Número de derechos existentes en el inmueble. 6. Determinación de los períodos de disfrute y mecanismos utilizados para tal determinación. 7. Fecha prevista para la ocupación del inmueble por el adquirente.

el derecho, indique la posibilidad de obtener ese documento.<sup>385</sup>

Una tercera parte se refiere al régimen contractual. En esta se regula lo relativo a la forma y el contenido del contrato (art. 6)<sup>386</sup>, plazo de reflexión (art. 7), devolución de anticipos pagados para la adquisición del derecho (art. 7), sanciones por renuncia de derechos de los consumidores y de las obligaciones de los vendedores (art. 8) y ley aplicable (art. 9). Algunas de las disposiciones y conceptos enunciados fueron modificadas en propuestas posteriores.

De lo visto, valga destacar e insistir, en que la propuesta únicamente se dirige a la cuestión de la transmisión del derecho, del contrato por medio del cual se transfiere, y no al régimen jurídico de éste, a su naturaleza o configuración.

---

8. Instalaciones y servicios a que el adquirente tiene derecho, y fecha probable para su utilización. 9. Coste total para el adquirente, y coste de los diferentes derechos que constituyen el régimen. 10. Diferentes cargas que tiene o tendrá el adquirente. 11. Garantías varias. 12. Condiciones y coste de servicios de intercambio y reventa. 13. Medidas para la gestión y mantenimiento del inmueble. 14. Plazo, efectos y forma de hacer la revocación. COM (92) 220 final - SYN 419, p.p. 59 y 60.

<sup>385</sup> Arts. 4 y 5. COM (92) 220 final - SYN 419, p.p. 53 y 54.

Después de pasar por el Parlamento y el Comité Económico y Social<sup>387</sup>, y como consecuencia de las enmiendas propuestas por aquel y las observaciones hechas por este último, siguiendo además la normativa establecida para los efectos (apartado 3 del artículo 149 del Tratado CEE), la Comisión presentó, el 7 de octubre de 1993, una propuesta modificada de directiva,<sup>388</sup> en la que se replantean algunas disposiciones de la primera, se cambia y eliminan otras, e incluyen nuevas.

En la exposición de motivos<sup>389</sup> se definen, aunque de manera muy amplia, elementos que debían orientar la formulación de esa propuesta y de la Directiva definitiva. Determina los objetivos perseguidos, la competencia de la Comunidad o razones que justifican su intervención en el fenómeno y la solución que propone. Para ello parte del principio de subsidiariedad, reconociendo una competencia compartida con los Estados

---

<sup>386</sup> Algunos de los puntos mencionados, que deben estar contenidos en el documento informativo, también deben ser parte del contrato. COM (92) 220 final - SYN 419, p.p. 54 y 55.

<sup>387</sup> DOCE nº C 108 de 19.4.93.

<sup>388</sup> DOCE nº C 299 de 5.11.93, p.p. 8 y s.s.

<sup>389</sup> 2º Exposición de Motivos de la Propuesta modificada de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de adquisición de un derecho de utilización a tiempo parcial de uno o varios bienes inmuebles, COM (93) 487 final, No. de catálogo: CB-CO-93-520-ES-C, ISBN 92-77-59720-8.

miembros. En lo que respecta a la exclusiva de la comunidad, establece un objetivo primordial, de gran interés para nuestro planteamiento: "la creación de una base de normas comunes que permitan garantizar la seguridad jurídica y económica del consumidor en un ámbito en el que se encuentra en situación de inferioridad con respecto a otras partes interesadas" y "la eliminación de anomalías que constituyen en el momento actual un obstáculo para el buen funcionamiento del mercado europeo y para la libre circulación"<sup>390</sup>. Insiste en la dimensión comunitaria del problema, misma que se encuentra en su carácter transfronterizo, en el sentido de que la gran mayoría de titulares de los derechos de "timeshare", los ejercen o ejercerán, en un país distinto del que tienen su domicilio, problema que se incrementa por la falta de regulación del fenómeno en los diferentes Estados y las diferencias que presentaban las únicas cuatro que hasta ese entonces se habían promulgado.

Planteadas así las cosas, la comunidad entiende que le concierne, únicamente, controlar de alguna forma el compromiso que suscriben las partes, propiamente en

---

<sup>390</sup> COM (93) 487 final - SYN 419, p. 2.

cuanto a la información mínima que el consumidor debe conocer antes de la firma, y al establecimiento de un plazo, tras la firma, en el que éste puede rescindir el contrato.<sup>391</sup> Con ello se pretenden "superar los problemas a los que se enfrentan actualmente los consumidores, sobre todo en materia de utilización de técnicas de venta particularmente agresivas. También permitirá controlar un sector importante de la industria que con frecuencia tiene su sede en un paraíso fiscal, así como permitir a la mayoría de los Estados miembros legislar en este ámbito, ya que esperan un texto comunitario para establecer su legislación". Y agrega (cuestión del mayor interés para nosotros) **"La acción también contribuirá a facilitar la libre circulación de productos, servicios, personas y capitales sin tener en cuenta las diferentes modalidades de timesharing"**.<sup>392</sup>

Valga destacar también, la modificación que del nombre se hace, con la idea de "mejorar la terminología y abarcar de este modo de forma más completa las características de algunas modalidades de *timesharing*" muy extendidas en algunos Estados miembros". Así, se denomina a la propuesta: "directiva del consejo

---

<sup>391</sup> COM (93) 487 final - SYN 419, p.p. 2 y 3.

relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de adquisición de un derecho de utilización a tiempo parcial de uno o varios bienes inmuebles".<sup>393</sup>

Sin entrar en detalle, ya que lo haremos al analizar la Directiva definitiva, esta segunda propuesta mantiene los elementos fundamentales de la primera: la obligación del vendedor de proporcionar un documento de información cuyo contenido debe ser parte del contrato; el establecimiento de un plazo a favor del titular, para reflexionar sobre el negocio efectuado; el criterio relativo a la lengua que debe utilizarse en el documento de información y consecuentemente en el contrato; la imposibilidad de renuncia de los derechos por parte del adquirente y la de ser exonerado, el vendedor, de sus responsabilidades; la imposibilidad de evadir la esfera de protección de la directiva, de manera que las partes no puedan escoger la legislación de un país (tercero), que no la contemple; y el carácter mínimo de la directiva. Cambia la redacción de muchos artículos, pero el contenido es prácticamente el mismo, aunque elimina algunos elementos interesantes e incorpora otros no regulados anteriormente. Entre los nuevos que se

---

<sup>392</sup> COM (93) 487 final - SYN 419.

agregan, a los que hacemos alusión sólo para ejemplificar, ya que al analizar la directiva los estudiaremos, están la prohibición de pago de anticipos antes de la expiración del plazo de reflexión y el derecho que se concede al adquirente, de resolver el o los contratos de préstamos ligados al de adquisición del derecho de utilización a tiempo parcial, si este último también se resuelve.

Como podemos ver, se sigue la línea de legislar únicamente en aquello que pueda afectar al consumidor de este servicio, sin entrar a regular la naturaleza jurídica ni el contenido del derecho que se adquiere. Evidentemente se pretende fortalecer el mercado mediante esa regulación, evitando situaciones que lo distorsionen, o lo limiten. Valga recordar, la insistente posición que inicialmente señalábamos, del interés comunitario por el sector turístico, el que fomenta la riqueza, el intercambio cultural y la conciencia de unidad europea que se pretende.

Posteriormente, el 4 de marzo de 1994, el Consejo adoptó una posición común con vistas a la promulgación

---

<sup>393</sup> COM (93) 487 final - SYN 419, p.p. 1 y 4.

de la Directiva sobre la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido<sup>394</sup>, tomando en cuenta, según el trámite que al efecto se establece, las modificaciones presentadas por el propio Consejo a la propuesta modificada de la Comisión, y las enmiendas del Parlamento Europeo incluidas en la propuesta modificada de la Comisión. Esta propuesta es prácticamente igual que la directiva definitiva y puede ser considerada su antecedente más próximo.

Su objetivo es "contribuir a la realización del mercado interior y, a través de ello, teniendo en cuenta el carácter transfronterizo de estos contratos y la naturaleza específica de las técnicas comerciales aplicadas para vender estos contratos, incrementar la protección de los adquirentes que deseen celebrar un contrato relativo, directa o indirectamente, a la adquisición de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido".<sup>395</sup>

---

<sup>394</sup> DOCE nº 137 de 19.5.94, p.p. 42 y s.s.

<sup>395</sup> Exposición de Motivos de la Posición Común, DOCE ° C 137 de 19.5.94, p. 47.

Para adoptar las disposiciones que propone, toma muy en cuenta el principio de subsidiariedad y las estructuras creadas por los Estados que habían legislado, a la vez, respalda todo el planteamiento que se ha venido haciendo sobre el interés de legislar exclusivamente en función de fortalecer el mercado europeo, procurando no introducir más limitaciones que las estrictamente necesarias para proteger al consumidor. Lo dicho se refleja también en el ámbito de aplicación que define en el texto propuesto, en el que se señala que el objeto de la directiva es "aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros referentes a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos ..." <sup>396</sup>, incluso se enuncian los aspectos básicos que regula, indicando que son los relativos a: "- la información referente a los elementos constitutivos del contrato y las condiciones de transmisión de dicha información; - los procedimiento y formas de resolución". <sup>397</sup>

---

<sup>396</sup> Art. 1 de la Posición Común, DOCE n° 137 de 19.5.94, p. 43. El subrayado no es del original.

<sup>397</sup> Art. 1 de la Posición Común, DOCE n° 137 de 19.5.94, p. 43.

Las diferencias entre esta propuesta y las anteriores son importantes, aunque únicamente en la forma en que se debía proteger al turista-consumidor. Sin embargo no las destacaremos, ya que lo haremos más adelante, al analizar el contenido de la directiva definitiva, pues ésta es prácticamente igual a aquélla y siempre y cuando interese para el objeto de estudio que nos ocupa.

**2.2.2 Análisis de la directiva 94/47/CE.  
Énfasis en la necesidad de establecer una  
determinada naturaleza jurídica para el fenómeno de  
la "multipropiedad".**

La directiva definitiva se promulgó el 26 de octubre de 1994. Corresponde a la "94/47/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido".<sup>398</sup> La adopción de esa denominación no fue pacífica, durante la tramitación legislativa se

---

<sup>398</sup> DOCE n.º. 280, de 29.10.1994.

discutía sobre el tema, pues repercutía en su ámbito de aplicación.

La Primera Propuesta se denominó "Propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles de disfrute a tiempo compartido", la Segunda "... relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de adquisición de un derecho de utilización a tiempo parcial de uno o varios bienes inmuebles", la tercera, o posición común, adoptó el siguiente nombre: "... relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido". A pesar de que, desde un inicio, el enfoque para legislar en la materia ha sido prácticamente el mismo (ello ha quedado reflejado en lo dicho hasta ahora), el nombre de la primera propuesta parecía querer abarcar más de lo que en aquella se proponía y de lo que en definitiva se reguló en la directiva. Aunque ya en el texto quedaba claro que la idea era más restringida (sólo sobre algunos aspectos del contrato de adquisición del derecho), la sola lectura de ese título podía llevarnos a pensar en un

ámbito de aplicación mayor, que incluso incluyera la naturaleza jurídica del derecho. Las otras dos propuestas modifican su título, siguiendo el verdadero camino del texto de ambas y el interés de la U.E. Hacen referencia al contrato de adquisición, lo que cambia radicalmente las cosas, dejando de lado otros muchos aspectos, como el contenido del derecho y su naturaleza jurídica.

La denominación es, en realidad, el reflejo de lo que la directiva vino a regular. Tal y como lo hemos venido diciendo, se concreta a algunos aspectos del contrato de adquisición de un derecho de "timeshare", con la idea de fortalecer el mercado mediante la protección de los consumidores. Ello se hace evidente en varios de los considerandos del preámbulo, a los que conviene referirse, para aclarar aun más aquellas razones que hemos sostenido, son el fundamento de esa legislación.

El primer considerando, acorde con el título, restringe el ámbito de aplicación al contrato de adquisición. Los obstáculos que pueden surgir de las diferencias existentes entre las legislaciones

nacionales, y que pueden influir en el buen funcionamiento del mercado interior, provocando distorsiones de competencia y compartimentación de los mercados nacionales, justifican esa limitación.<sup>399</sup> Concluimos, siguiendo esas líneas, que esa es el área verdaderamente problemática. La adquisición del derecho y los inconvenientes que ha generado en los consumidores y consecuentemente en el mercado, constituyen la principal razón que justifica una intervención legislativa, según la U.E.<sup>400</sup>

De esta forma se plantea como objetivo, siguiendo los lineamientos trazados en la posición común, "la

---

<sup>399</sup> DOCE nº 280, de 29.10.94, considerando 1º.

<sup>400</sup> En el mismo sentido se pronuncia Botana García. Refiriéndose a la directiva afirma que "ha de ser situada dentro de las disposiciones elaboradas por las instancias comunitarias con la finalidad de garantizar el buen funcionamiento del mercado interior y, dado que las disparidades legislativas podían obstaculizar este logro, se imponía la aprobación de una legislación específica que evitase en la medida de lo posible los potenciales peligros a que pueden verse sometidos quienes realizan un contrato de estas características". Posteriormente agrega: "El objetivo de la norma comunitaria es la creación de una base de normas comunes que permitan garantizar la seguridad jurídica y económica de los adquirentes en un campo en el que éstos se encuentran en situación de inferioridad respecto a las demás partes implicadas. Las instancias comunitarias han considerado que es suficiente con armonizar solamente las disposiciones relativas a los aspectos contractuales de las transacciones". E insiste: "Por esta razón la Directiva comunitaria no intenta armonizar a escala comunitaria la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los contratos a que se refiere. La finalidad de dicha normativa es establecer un sistema de garantías y de contenidos mínimos que aseguren una protección apropiada de los adquirentes, independientemente de la fórmula elegida por el promotor inmobiliario": G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso

creación de una base mínima de normas comunes que permita garantizar el buen funcionamiento del mercado interior y, a través de ello, la protección de los adquirentes".<sup>401</sup> Este es el punto central y por ello, la U.E. reconoce como suficiente, su intervención en aquellos aspectos relacionados con la adquisición, que tengan directamente que ver con la información sobre los elementos constitutivos del contrato, las modalidades de información de dicha adquisición y los procedimientos y modalidades de resolución.<sup>402</sup>

Trayendo a colación lo que mencionamos atrás, respecto del gran interés mostrado por la U.E. en el turismo (fuente de enriquecimiento de muchas comunidades, de incremento en la calidad de vida de los ciudadanos europeos y de unión cultural), y lo dicho en las anteriores líneas, no hay duda de que la Comunidad fomenta el mercado de la multipropiedad, por ello lo regula para que no genere distorsiones. Siendo así, se concreta en legislar aquellos aspectos que lo restringen, limitan y lo hacen desmerecer la acogida del potencial adquirente. Por el contrario, se aparta de

---

turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p.p. 16 y 17.

<sup>401</sup> DOCE nº 280, de 29.10.94, considerando 2º.

aquellos otros que no considera problemáticos, al menos desde el punto de vista de su incidencia directa en el mercado y no sólo por una cuestión de competencia legislativa (recordemos el principio de subsidiariedad mencionado).

La naturaleza jurídica es uno de esos aspectos.<sup>403</sup> Cuál sea ésta, no es cosa que afecte directamente al mercado, salvo, claro está, que la misma venga a limitar el fenómeno de tal forma, que lo haga poco atractivo para adquirentes o promotores. El hecho de que el mismo art. 1.º establezca que los Estados miembros conservan su competencia, entre otras cosas, para determinar la naturaleza jurídica de los derechos de "timeshare", no creo que signifique, que la puede definir de manera que limite, restrinja o distorsione el mercado. Es indispensable comprender esa norma dentro del contexto en que nos hemos situado.

Insistimos, la Directiva reconoce la existencia de muchas fórmulas (cuestión que identifica a la figura), y

---

<sup>402</sup> DOCE n° 280, de 29.10.94, considerando 2º y artículo 1 párrafos primero y segundo.

<sup>403</sup> La misma observación hace X. O'Callaghan Muñoz, "La directiva comunitaria sobre la multipropiedad de 26 de octubre 1994", en *Actualidad y Derecho*, (26 de diciembre de 1994-1 de enero 1995), p.

decide apartarse de la configuración jurídica, para concretar su intervención en lo que sí afecta al mercado.<sup>404</sup> Esta conclusión es del mayor interés para el estudio que nos ocupa, sin embargo dejémosla sólo planteada, para abordarla nuevamente en el próximo capítulo, momento en que la retomaremos para analizar la postura del legislador español.

Llegados a este punto, creo conveniente corroborar lo dicho hasta ahora, analizando, aunque brevemente, los puntos concretos que regula la Directiva.

Para ello voy a estructurar su análisis, en cuatro partes. La primera sobre definiciones relativas a aspectos importantes para la formación del contrato, la segunda se refiere a deberes pre-contractuales, la tercera a la perfección del contrato y la última a las sanciones por incumplimiento de las disposiciones de la directiva.

---

4. Observación que reconoce, no sólo vale para la directiva, sino para el resto de propuestas que anteceden a la directiva.

<sup>404</sup> El considerando 3º del preámbulo de la directiva, dice: "Considerando la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los contratos a que se refiere la presente Directiva varía considerablemente entre los Estados miembros; que, por consiguiente, procede referirse de forma sintética a esta diversidad formulando una definición suficientemente amplia de tales contratos, sin que ello suponga una armonización a escala comunitaria de la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los mismos". DOCE nº 280, de

La Directiva opta por definir algunas cuestiones que coadyuvan a concretar su marco de aplicación: el contrato de adquisición del derecho (sea cual sea su naturaleza), el inmueble como objeto sobre el que recae el derecho, el vendedor y el adquirente de la relación contractual.

Al referirse al contrato, desarrolla las principales características que deben distinguirlo (art. 2.º 1 de la Directiva). Una es su objeto, que responde al "derecho en régimen de tiempo compartido".<sup>405</sup> En esa denominación la directiva procura englobar la totalidad de configuraciones jurídicas que pueda adoptar el fenómeno,<sup>406</sup> con lo que indirectamente destaca una de sus principales características. Expresamente dice que puede ser "un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles ...".

---

29.10.94. Esto también se desprende de los párrafos 1º y 3º del artículo 1 de la directiva.

<sup>405</sup> Es así como lo denomina la directiva.

<sup>406</sup> En ese sentido ver la Exposición de Motivos del Consejo relativa a la posición Común, DOCE nº C 137 de 19.5.94, p. 47, y la correspondiente a la 2º Propuesta o Propuesta Modificada, ISSN 0257-9545, COM(93) 487 final, Nº de catálogo: CB-CO-93-520-ES-C, ISBN 92-77-59720-8. Según ambas, así se procura cumplir con la política de armonización de legislaciones, respetándolas, siempre bajo la óptica del principio de subsidiariedad.

Siempre procurando ser muy amplia en cuanto a la configuración jurídica, la definición que nos ocupa abarca como función del contrato, además de la de transferir, la de crear el derecho. Ninguna de las dos primeras propuestas incluían el verbo crear. El cambio surgió en la posición común y corresponde a la idea de incluir la mayor variedad de fórmulas que se habían adoptado para la constitución del derecho en los Estados miembros. Por otro lado, conviene advertir, que en congruencia con lo dicho, el contrato no siempre tendrá que ser de compra-venta, a pesar de que se utilice la palabra vendedor.<sup>407</sup>

Siguiendo el mismo derrotero, advirtamos que la Directiva no define el derecho, sino sólo el contrato que lo transmite.

Otros aspectos que contempla la definición en cuestión y que sólo señalo a efectos de información son:  
1. Abarca no sólo el contrato de transmisión o creación del derecho, sino otros relacionados con esa adquisición, de manera que queden comprendidos en el

---

<sup>407</sup> En el mismo sentido X. O'Callaghan Muñoz, "La directiva comunitaria sobre la multipropiedad de 26 de octubre 1994", cit., p. 6.

ámbito de aplicación de la Directiva y con ello se logre una mejor protección para los adquirentes.<sup>408</sup> 2. Señala un periodo mínimo de sujeción al "régimen" o al derecho de tres años<sup>409</sup> (es una de las únicas disposiciones que hace referencia al contenido del derecho).<sup>410</sup> 3. El pago de un "precio global".<sup>411</sup> 4. La obligación de determinar, o por lo menos que pueda determinarse, el período anual de disfrute.<sup>412</sup>

---

<sup>408</sup> Como lo señalara Lete Achírica, con la fórmula "grupo de contratos", se intenta "englobar los denominados contratos vinculados o conexos, que constituyen una pluralidad coordinada de contratos al servicio de una operación económica unitaria. En el caso de la multipropiedad, su adquisición puede ir acompañada de un contrato de préstamo que cubra total o parcialmente el precio a pagar por el adquirente, supuesto que regula el artículo 7 de la Directiva, pero también de otros contratos relativos a la utilización de servicios e instalaciones del inmueble o conjunto inmobiliario": J. Lete Achírica, *El contrato de multipropiedad y la protección de los consumidores*, Cedecs, Barcelona, 1997, p. 96.

<sup>409</sup> Artículos 1, primer guión, de las tres propuestas analizadas, también de la Directiva.

<sup>410</sup> Se justifica la determinación del periódico mínimo, en la necesidad de estabilizar el mercado, o de equiparar las fórmulas para estabilizarlo: Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, ISSN 0257-9545, COM (92) 220 final, N° de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5, p. 43. Yo creo que si bien contribuye a esa estabilización, influye negativamente en la consolidación del mercado. Por un lado porque por este medio se abre un portillo para evadir las normas de la Directiva, por el otro porque no se abarcan todas las fórmulas posibles.

<sup>411</sup> Algunos consideran que esta exigencia "excluye la posibilidad de configurar el tiempo compartido como un contrato de arrendamiento": G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 26. En el mismo sentido M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 6985. Y es que la directiva distingue entre los contratos relativos a la utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más inmuebles, de los contratos de arrendamiento, entre otras cosas, por su forma de pago.

<sup>412</sup> En este aspecto, las posiciones de los trabajos prelegislativos variaron mucho. En la primera propuesta, el período anual debía

Las otras tres definiciones que da la ley, no tienen mayor trascendencia para esclarecer las razones que justificaron la intervención de la U.E. Al respecto, sólo valga mencionarlas y aclarar algunas cuestiones, aprovechando el estudio que estamos haciendo de la directiva.

Se hace alusión al concepto de "inmueble" en el siguiente sentido: es "todo inmueble o parte de un inmueble para uso de vivienda al que se refiera el derecho objeto del contrato". Se está refiriendo al objeto sobre el que recae el derecho de "tiempo compartido", sin embargo no aclara el concepto, sino que sólo lo limita por su destino<sup>413</sup>: "para uso de

---

determinarse y no podía ser inferior a una semana. En la segunda, podía determinarse, pero no era indispensable, además de no establecerse un mínimo. La Directiva recogió la solución adoptada por la posición común, que consiste en una fórmula intermedia. El período, anual, debe determinarse o ser determinable, y no puede ser inferior a una semana. La Exposición de Motivos de la 1º Propuesta, justificó el período mínimo de una semana, en el hecho de que prácticamente todas las formas de "timeshare", así lo establecían (COM (92) 220 final, Nº catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5, p. 43.

<sup>413</sup> La 1º Propuesta definía "inmueble", no señalando un destino, sino ejemplificándolo (casa, apartamento, bungalow, estudio, etc.) (art. 2, apartado 2º, DOCE nº C 222 de 29.8.92). A partir de la 2º, la definición cambió, en el sentido que quedó regulada por la Directiva (art. 2, apartado 2º, DOCE nº C 299 de 5.11.93). Según la Exposición de motivos de la 1º propuesta (COM(92) 220 final, Nº catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5, p.p. 43 y 44) el objetivo era abarcar todas las modalidades de bienes a los que podía referirse el "timeshare", incluso daba la posibilidad de que la actividad desarrollada en el bien fuera no turística, y citaba como

vivienda".<sup>414</sup> Así, quedan excluidos en primer lugar, los bienes muebles y entre los inmuebles, los destinados a locales industriales, comerciales y profesionales.

Sin embargo, el concepto de "inmueble" no es preciso. Por el contrario, sobre la distinción entre bienes muebles e inmuebles se ha discutido mucho, desdibujándose la concepción que tradicionalmente se le había atribuido a cada uno de esos términos, lo que puede acarrear dificultad para delimitar con precisión,

---

ejemplos los inmuebles destinados a ferias y exposiciones. El Comité Económico y Social, al emitir el dictamen que le correspondía (DOCE n° C 108 de 19.4.93, p.3), criticó esa posición y sugirió que se regularan sólo los inmuebles destinados a actividades recreativas o de vacaciones, por ser éstos los que presentaban una situación anárquica, además mencionó que se corría el riesgo de legislar sobre temas en relación a los cuales no existía ninguna razón de oportunidad que justificara la intervención. Esta idea fue secundada por el Parlamento Europeo al introducir algunas modificaciones a la 1° propuesta. Si bien es cierto, tales enmiendas no precisan con exactitud aquel destino, sí se acercan a él, al proponer que sólo incluya bienes destinados a estancias de personas, incluso mencionaba algunos muebles.

<sup>414</sup> La Exposición de Motivos de la 2° Propuesta aclara que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la directiva, los inmuebles destinados a oficinas u otros usos que no sean para vivienda (COM (93) 487 final, N° catálogo: CB-CO-93-520-ES-C, ISBN 92-77-59720-8). El uso exclusivo para viviendas proviene de algunas enmiendas introducidas por el Parlamento Europeo a la 1° propuesta de directiva, y de sugerencias hechas por el Comité económico y Social. Hay que hacer notar que esta no fue siempre la idea de la Comunidad, en principio se querían abarcar todos los bienes inmuebles posibles a los que podía referirse el "timeshare", incluso señalaba que el destino no tenía porque ser siempre turístico (Exposición de Motivos de la Propuesta de Directiva del Consejo Relativa a la Protección de los Adquirentes en los Contratos de Utilización de Bienes Inmuebles en Régimen de Disfrute a Tiempo Compartido, ISSN 0257-9545, COM (92) 220 final, N° de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5, p. 5).

el ámbito de aplicación de la directiva.<sup>415</sup> Por otro lado, la normativa que nos ocupa es de aplicación en diferentes Estados que no siempre atribuyen el mismo contenido a esos términos. Y es que el punto es importante considerando los diversos regímenes jurídicos que se les aplican.<sup>416</sup>

---

<sup>415</sup> Tradicionalmente se han distinguido los bienes muebles de los inmuebles. El mismo C.c. español hace expresa la diferencia al señalar: "todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles" (art. 333 C.c.). La raíz de la distinción, parece hallarse en la naturaleza de las cosas, y algunas veces en criterios económicos. Así, son muebles, "los susceptibles de desplazamiento de un lugar a otro" y generalmente de menos envergadura y valor que los inmuebles, mientras que estos últimos se destacan, además, por estar en una "situación fija e inmodificable en el espacio": L. Díez Picazo, A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil, introducción. Derecho de la persona. Autonomía privada. Persona jurídica*, V. I, novena edición, Tecnos, Madrid, 1998, p. 394. Señala Santos Briz: "los bienes inmuebles permanecen indeleblemente adheridos a una porción del territorio y, por lo mismo, se hallan perennemente sujetos a la supervisión y vigilancia del soberano territorial; al paso que los muebles quedan sustraídos a esa posibilidad y pueden ser objeto de desplazamientos, ocultación, confusión o destrucción. De ahí que mientras que el inmueble es susceptible de identificación geodésica, la mayoría de los muebles no son fácilmente identificables": J. Santos Briz, *Comentario al art. 334 del C.C., en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Dirigido por Manuel Albaladejo, T. V, Vol. 1, 2º edición, Edersa, Madrid, 1990, p. 14. Sin embargo, esa posición tradicional no se ajusta del todo a la realidad actual, por lo que se ha visto sometida a fuertes críticas. Ni el criterio de la facilidad de desplazamiento de los bienes muebles, ni el de mayor envergadura y valor de los inmuebles, puede ser sostenido, del todo, en la actualidad. Bienes como buques, vehículos de motor, tranvías, vagones de ferrocarril, aeronaves y maquinaria industrial, todos susceptibles de desplazamiento, son considerados, en algunos casos, inmuebles, y en otros no. Por otro lado, los inmuebles (en especial la tierra) se han visto desplazados en su importancia y valor, por otros bienes de características muy distintas, como los títulos representativos de capital de empresas mercantiles.*

<sup>416</sup>Al respecto ver: M. Albaladejo García, *Derecho Civil, introducción y parte general, la relación, las cosas y los hechos jurídicos*, T. I, V. 2.º, decimocuarta edición, José María Bosch editor, Barcelona, 1996, p. 107. Santos Briz destaca algunas de las principales diferencias de uno u otro régimen: menor formalismo de los actos jurídicos sobre bienes muebles (la posesión de muebles según el art. 464 del C.c.), normativa sobre Registro de la

Por ello queda en entredicho a cuáles bienes se refiere la directiva, máxime si el derecho de *timeshare*, con el destino dicho, puede recaer no sólo sobre los que tradicionalmente encajan en el concepto de inmuebles, sino sobre otros como embarcaciones de recreo, caravanas, etc.<sup>417</sup>

Los otros dos conceptos que abarca el artículo 2.º hacen referencia a las partes que participan en el contrato de adquisición o creación del derecho: el vendedor y el adquirente. Siguiendo el contenido de cada una de esas definiciones, nos damos cuenta de que la directiva nos introduce en un área propia del derecho de los consumidores. Aunque, como ha quedado

---

Propiedad Inmobiliaria, especial régimen de arrendamiento sobre inmuebles, rústicos y urbanos, régimen procesal más riguroso de los inmuebles (por ejemplo en relación con la competencia). Diez Picazo y Gullón Ballesteros reconociendo la importancia de esa diferenciación, hacen ver que incluso se habla "de una propiedad mobiliaria, como institución diversa de la propiedad inmobiliaria. Basta recordar en este punto que para el tráfico jurídico de los bienes inmuebles existe el Registro de la Propiedad, con el que aquel tráfico debe contar, mientras que el de los bienes muebles se desenvuelve al margen de toda constancia registral": L. Diez-Picazo, *Sistemas de Derecho Civil*,... V. I, cit., p. 394. L. Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 177 - 179.

<sup>417</sup> León Arce, refiriéndose al concepto que de inmueble se propuso en la propuesta de directiva del 92, comentada atrás, y que es tan imprecisa como la que hemos comentado, sostiene que "cabe una interpretación amplia del término, ya sea por naturaleza, por destino o cualquier otra ...": A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time-share": proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p. 162.

demostrado, esta es de la mayor trascendencia en materia de multipropiedad, no lo es de nuestro estudio, por lo que sólo haremos alusión a algunas de las características que recoge.

Al vendedor lo define como una persona física o jurídica, que actúa dentro del ámbito de su actividad profesional y que crea, transfiere o se compromete a transferir, el derecho objeto del contrato.<sup>418</sup> El Consejo Económico y Social prefería la denominación genérica de vendedor, sin limitar su aplicación a quienes actúen dentro del ámbito de su actividad profesional.<sup>419</sup>

Es importante hacer notar, la obligación de indicar en el contrato la condición jurídica del vendedor en el momento de su celebración y la diferenciación que se hace de esta figura con la del propietario.<sup>420</sup> Se pretende con ello proteger al adquirente ante situaciones de total incertidumbre, que se presentan cuando no sabe ante quien dirigir su reclamación, ya que

---

<sup>418</sup> Art. 2, tercer guión de la Directiva.

<sup>419</sup> Decía textualmente "nada justifica que se le niegue al consumidor/adquirente la máxima protección a que tiene derecho, y se evita que por el mecanismo de la reventa algunas empresas escapen al cumplimiento de la ley" (DOCE N° C 108 de 19.4.93, p. 3).

<sup>420</sup> Letra a) del anexo de la Directiva.

no tiene certeza qué relación tiene el vendedor con el propietario o con el proyecto en que se localiza su derecho. Esa es la razón de ser de esta norma, que en algunos documentos prelegislativos era más estricta.<sup>421</sup>

Por último, se define al adquirente como un consumidor, o dentro de esa concepción,<sup>422</sup> ya que se le considera una persona física, que adquiere el derecho de "timeshare", con fines distintos a los de su actividad profesional.<sup>423</sup> El Comité Económico y Social

---

<sup>421</sup> Por ejemplo, el Parlamento Europeo pretendía incluir una enmienda a la primera propuesta que exigía información detallada, en caso de que el vendedor fuera persona jurídica, sobre su sede, inscripción en el Registro, representación legal, y dirección accesible para notificaciones (DOCE n° C 176 de 28.6.93, p. 103). En la propuesta de Directiva se preveía que "vendedor" sólo podría serlo el "propietario del bien inmueble al que dicho derecho se refiere o disponiendo de una autorización del propietario para ello", planteamiento que evidencia una mayor precisión, respecto de la acogida en la Directiva.

<sup>422</sup> En este sentido ver: G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 20.

<sup>423</sup> Art. 2, cuarto guión de la Directiva. El art. 2 de la propuesta de Directiva (DOCE, n° C222 de 29 de agosto de 1992), señalaba que adquirente era "toda persona física que, en las transacciones que entran en el ámbito de la presente Directiva, actúe a título de consumidor, es decir, con fines que no se pueden considerar que entren en el marco de su actividad profesional". La expresión de consumidor fue suprimida en la Propuesta Modificada de Directiva (DOCE n° C299, de 5 de noviembre de 1993). La Directiva sigue la línea de otras disposiciones comunitarias, en torno a la definición de consumidor; entre otras disposiciones que siguen ese sentido: Directiva 85/577/CEE, del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de establecimientos comerciales (DOCE, n° 372, de 31 de diciembre), art. 2 guión primero; Directiva 90/88/CEE, de 22 de febrero de 1990, sobre crédito al consumo, art. 1.2. a) (DOCE n° 61 del 10 de marzo); Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, art. 2. b, (DOCE n° 95 del 21 de

criticó esa posición, en el sentido de que limitaba la protección de la ley sólo a personas físicas, dejando de lado a personas jurídicas sin fines de lucro, que actúan fuera de una actividad profesional. Cita el caso de los clubes de pensionistas o de personas de la tercera edad que adquieren derechos de "timeshare", para proporcionar vacaciones a sus miembros, o incluso a empresas que aparte de su actividad profesional, adquieren esos derechos para que sus trabajadores los disfruten. Además, se manifiesta a favor de la ampliación del concepto de consumidor que ha adoptado la U.E., para que en éste se integre a las personas jurídicas en la condición mencionada.<sup>424</sup>

El segundo punto del esquema que nos planteamos para analizar la Directiva, se refiere a los deberes pre-contractuales, mismos que corresponden al vendedor y que reflejan el especial interés de la Comunidad por regular aquellos aspectos que, en mayor medida, afectan a los adquirentes de derechos de "timeshare".

---

abril); Directiva 97/7/CE, de 20 de mayo de 1997, relativa a la protección de los consumidores en materia de contratos negociados a distancia; Directiva 99/44/CE, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo.

<sup>424</sup> DOCE n° C 108 de 19.4.93, p.p. 3 y 4. Una posición similar mantiene G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento

Así, la directiva obliga a los Estados miembros a establecer una serie de disposiciones, que considera deben incluir las legislaciones de cada uno. Entre estas, es esencial la de información concisa y precisa sobre varios aspectos que procuran proteger al adquirente,<sup>425</sup> mediante un documento de información. El art. 3 dice que antes de la perfección del contrato, el vendedor está obligado a proporcionar, a cualquier persona que lo solicite, "información sobre el bien o bienes inmuebles, el cual deberá incluir, además de una descripción general de dicho bien o de dichos bienes, por lo menos información concisa y precisa sobre los datos indicados en las letras a) a g), i) y l) del anexo, así como indicaciones sobre la forma de obtener

---

por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 21.

<sup>425</sup> El derecho a la información es reconocido como fundamental para los consumidores. Por su medio se pretende que éste preste su consentimiento contractual de forma clara y después de una reflexión adecuada. El consumidor tiene derecho a decidir conociendo el alcance de sus derechos y obligaciones, y en este caso, también la naturaleza del derecho que adquiere. Los profesionales son quienes tienen la información completa de lo que ofrecen, por ello deben informar apropiadamente. De alguna forma, si así se procede, se disminuye, aunque no completamente, el desequilibrio existente entre profesionales y consumidores. En este sentido ver: A. Orti Vallejo, "Comentario al artículo 13", en *Comentarios a la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios*, Cívitas, Madrid, 1992, p. 404; J. Llobet I Aguado, *El deber de información en la formación de los contratos*, Marcial Pons, Madrid, 1996, p. 38-40; E. Gómez Calle, *Los deberes precontractuales de información*, La Ley, Madrid, 1994, p.p. 11-26.

información complementaria"(más adelante nos referiremos en concreto a esos aspectos).

Se trata de un documento informativo precontractual que procura básicamente dos cosas. Una, dar conocimiento al adquirente sobre el inmueble o inmuebles relativos al derecho que se le ofrece y del derecho en sí, de manera que pueda tener mejores elementos de juicio para decidir sobre su adquisición. La otra, obligar a los vendedores y promotores, a crear o transmitir derechos de "*timeshare*" exponiendo sus verdaderas características y condiciones.

Creo importante referirme a varios aspectos de esta obligación de información, que pueden suscitar controversias. Dice la directiva que el vendedor tiene obligación de proporcionar la información mencionada, sólo en caso de que se le requiera sobre "el o los bienes inmuebles". El inmueble corresponde sólo al objeto sobre el que recae el derecho de "*timeshare*", y no puede ser confundido con el derecho en sí. Una cosa es el inmueble y otra el derecho que se ofrece y que recae sobre aquél. En este sentido las propuestas legislativas que se han citado, protegían mejor a

potenciales adquirentes. La 1º no hacia referencia a la solicitud de información específicamente sobre el bien o bienes inmuebles, sino únicamente a la disposición del documento para cualquier adquirente potencial (artículo 5). La segunda tampoco hacia esa limitación, por el contrario, amplió la obligación en el sentido de que exigía ponerlo a disposición de quien lo solicitara.<sup>426</sup> En ambas, el documento de información obligaba al vendedor a entregarlo ante solicitudes de información de cualquier tipo, respecto del derecho que se ofrecía y no exclusivamente cuando se le solicitara información sobre "el o los inmuebles".

Volviendo al contenido de la norma, básicamente exige dar información respecto de cuatro puntos: Sobre el o los bienes inmuebles a los que se refiere el derecho objeto del contrato de "timeshare", sobre el promotor y el vendedor, sobre el derecho y el régimen que lo regula y sobre el derecho que tiene el adquirente de resolver el contrato.

En cuanto al bien o los bienes inmuebles, el documento debe describirlos de forma "general" (art. 3

---

<sup>426</sup> (COM(93) 487 final, No. De catálogo: CB-CO-93-520-ES-C, ISBN 92-

de la Directiva). Este último concepto es muy amplio y poco preciso, de manera que no aclara el grado de descripción que se debe dar.<sup>427</sup> Sin embargo, además se exige que se indique, cuando se determine ese bien, una descripción precisa de éste y de su situación (letra c del Anexo de la Directiva); servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y condiciones de uso (alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, recogidas de basura) (letra e); instalaciones comunes a las que el adquirente tiene o podrá tener acceso y condiciones de ese acceso (saunas, piscinas, etc.) (letra f); y si está en construcción: fase en que se encuentra, estimación del plazo para la terminación,<sup>428</sup> si es un inmueble determinado, número del permiso de construcción, nombre y dirección de la o las autoridades competentes en la materia (autoridades que dieron el permiso), fase en que se encuentran los servicios comunes (que permitan la

---

77-59720-8, p. 5)

<sup>427</sup> La letra a del Anexo de la primera propuesta, en relación con el art. 5, exigía, dentro de la descripción del inmueble, precisar la situación geográfica (DOCE C 222 de 29.8.92, p. 9).

<sup>428</sup> El Comité Económico y Social consideraba oportuno incluir en el anexo de la directiva un pliego de condiciones de construcción detallado, para los casos en que la obra no estuviera concluida en el momento de la transmisión del derecho. El pliego que proponía debía indicar las características y calidades del material de construcción utilizado, de manera que el adquirente no se limitara a comprar sobre la base de una maqueta o un proyecto de construcción, para llegar a comprobar, posteriormente, que lo ofrecido no tenía nada que ver con la obra final. También llamó la atención sobre la necesidad de que el adquirente pudiera examinar la propiedad antes de ocuparla y antes de efectuar el pago final para asegurarse de que

utilización del inmueble: conexiones de electricidad, agua, teléfono, etc.), garantías sobre la terminación<sup>429</sup> y sobre la devolución del dinero para el caso en que no se termine y condiciones en que se ofrecen dichas garantías (letra d).<sup>430</sup>

En anteriores Propuestas se exigía dar información sobre cargas que afectaban al inmueble, tales como hipotecas, servidumbres, etc.<sup>431</sup> En la Directiva definitiva no se contempla, supongo que porque se considera parte de la descripción del inmueble, sin embargo, la falta de información en tal sentido generó muchos problemas a consumidores que sin saberlo,

---

las especificaciones eran correctas. Esta propuesta no fructificó. (DOCE nº 108 de 19.4.93, p.4)

<sup>429</sup> En este sentido, el Comité Económico y Social consideraba oportuno determinar la garantía en el texto de la directiva, para que se obligara a la firma de un contrato de seguro destinado a salvaguardar los derechos de los adquirentes, en caso de que no se concluyera la construcción (DOCE nº 108 de 19.4.93, p. 5).

<sup>430</sup> En las propuestas inicial y modificada, las garantías que se exigían al vendedor, abarcaban más aspectos. Por ejemplo, en la primera, además de las que se exigen en la Directiva, se incluían las de garantizar las condiciones apropiadas del inmueble para ser ocupado, la de transferir libre de cargas o estipulando expresamente las que tiene el inmueble, la de garantizar la utilización de servicios comunes (alumbrado, limpieza, etc.), y de instalaciones particulares (piscinas, pistas de tenis, etc.), la de garantizar el derecho del adquirente a participar en el proceso de adopción de decisiones relativas a la administración, gestión y mantenimiento del inmueble y del régimen en general. O sea, se disminuyó el grado de protección, en el sentido que sólo se exige informar sobre esos aspectos, mientras que en las anteriores propuestas se obligaba a los estados miembros, que reglamentara la forma en que los vendedores o el promotor debían garantizar esos puntos de interés para el adquirente.

<sup>431</sup> Letra b del Anexo de la 1ª Propuesta (DOCE Nº C 222 de 29.8.92, p. 9).

adquirieron derechos sobre inmuebles gravados, lo que les trajo serios inconvenientes para ejercerlos.<sup>432</sup> Recordemos que estamos ante transacciones transfronterizas, en las que intervienen adquirentes de países extranjeros en relación con la localización del inmueble, de forma normalmente muy comprometida (formas agresivas de venta), por lo que desconocen la legislación.

Con relación al vendedor y al promotor (propietario), el documento debe mencionarlos de forma concisa y precisa, indicando además, sus domicilios y la condición jurídica del vendedor en el momento de la celebración del contrato (letra a).

Sobre el régimen que regula el derecho, debe especificarse su naturaleza, las condiciones de ejercicio en el Estado miembro donde esté situado el

---

<sup>432</sup> En este sentido, el Comité Económico y Social planteaba los problemas que con frecuencia habían tenido los adquirentes, por el hecho de que el inmueble se encontrara gravado con una hipoteca para garantizar los créditos de un tercero contra el constructor/vendedor, cuando ésta había sido constituida antes de la enajenación de los derechos. Menciona que en tales casos, una vez ejecutada la hipoteca, los derechos de "timeshare" se extinguían, viéndose los adquirentes privados de lo adquirido. Por ello consideraba esencial, sobre todo para los sistemas de "club-trustee", que la directiva estableciera la obligación de informar a los adquirentes, no sólo en el momento de la adquisición, sino también en posteriores momentos en que el propietario gravara el inmueble.

bien sobre el que recae, si estas condiciones han sido cumplidas y en caso contrario las que todavía deberán cumplirse (letra b); principios con arreglo a los cuales se organizarán el mantenimiento, la administración y la gestión del inmueble (letra g)<sup>433</sup>; precio que deberá pagar el adquirente por el objeto del contrato; estimación del importe que deberá abonar por la utilización de las instalaciones y servicios comunes; base del cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del bien inmueble por el adquirente, de los gastos legales obligatorios (impuestos, contribuciones) y de los gastos administrativos complementarios (gestión, mantenimiento y su correspondiente servicio) (letra i).<sup>434</sup>

---

<sup>433</sup> En la primera propuesta, como ya indiqué, se obligaba a garantizar el derecho del adquirente a participar en el proceso de adopción de decisiones relativas a la administración, gestión y mantenimiento del inmueble y del régimen en general.

<sup>434</sup> En cuanto a las obligaciones y derechos del adquirente, sobre todo en lo que se refiere al mantenimiento, gestión del inmueble y administración del régimen, bases para distribuir las diferentes cargas que pueda generar el fenómeno, la Directiva se decanta, únicamente por dar información al respecto. Las anteriores propuestas iban un poco más allá. La primera obligaba a los Estados miembros a prever las medidas para establecer los derechos y obligaciones de los adquirentes (art. 4), e incluso, la Exposición de Motivos de esa propuesta señalaba que las medidas mencionadas en ese artículo se referían al estatuto y funcionamiento interno de las asociaciones de titulares de derechos de "timeshare", y que las legislaciones nacionales debían ser muy claras para que el potencial adquirente pudiera conocer de forma precisa los gastos que tenía que asumir (COM(92) 220 final N° de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5, p. 44). De nuevo vemos como se pasa de la exigencia para que los Estados miembros regulen en sus legislaciones determinados aspectos del fenómeno, a la única de obligar informar al respecto.

Además debe informar sobre las formas de resolución que, como garantía adicional, concede la directiva al adquirente, y de las que haremos referencia más adelante. Me refiero a los derechos de "resolución" del contrato, y de los de préstamo vinculados al de adquisición (letra l).

Las anteriores propuestas de directiva, obligaban informar de otros aspectos que ya he mencionado en las notas al pie, sin embargo conviene señalar aquí, uno de especial interés: los muebles y utensilios con que se equipa el alojamiento.<sup>435</sup> No se entiende cuál sería la razón para eliminar esta exigencia de la Directiva definitiva, se trata de un aspecto medular y de especial interés para el adquirente. Quien es titular de un derecho de "timeshare" necesita saber con antelación las condiciones en que se encuentra la vivienda que ocupará durante un período de vacaciones, posiblemente con su familia. Precisamente por tratarse de una utilización esporádica, requiere que el lugar esté en condiciones de ser utilizada para el destino dicho. Y para tales

---

<sup>435</sup> Letra b del Anexo de la 1ª Propuesta de Directiva (DOCE N° C 222 de 29.8.92, p. 9).

efectos, el alojamiento debe incluir los muebles indispensables.

La tercera parte de la estructura que me había propuesto para analizar la directiva, se refiere a los aspectos relacionados con la perfección del contrato de adquisición de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Este punto puede ser dividido, a su vez, en cinco: 1. Formalidades del contrato. 2. Lenguaje a utilizar. 3. Pago del precio. 4. Contenido mínimo del contrato. 5. Formas de "resolución" del contrato y contratos vinculados. Estas medidas procuran proteger a quienes ya se han decidido adquirir un derecho de *timeshare*, de manera que los consumidores no sólo queden amparados con el documento de información en la fase pre-contractual, sino también, una vez tomada la decisión de adquirir.<sup>436</sup>

Valga destacar, como confirmaremos al analizar más detalladamente cada uno de los puntos señalados, lo dicho reiteradamente en este apartado: la intención del legislador europeo era únicamente regular aquellos aspectos que tienen que ver directamente con el contrato

de adquisición o con el de creación del derecho de "timeshare", ya que es lo que en definitiva provoca mayores inconvenientes al consumidor y consecuentemente reprime o distorsiona el mercado del turismo en la U.E..

Entre las formalidades del contrato, tenemos como principal, la de hacerlo por escrito (art. 4.º, 1º guión de la Directiva). La intención evidentemente es crear un medio de prueba eficaz, que permita determinar las condiciones del contrato, y el cumplimiento de las obligaciones del vendedor. Para O'Callaghan Muñoz, se trata de un requisito *ad probationem* con el efecto general del art. 1279 del C.c. y no *ad solemnitatem*.<sup>437</sup> Además, es un medio eficaz para garantizar que la información llegue al consumidor.

La lengua a utilizar, que no sólo se refiere al contrato, sino también al documento de información, debe ser una oficial de la Comunidad, luego, dentro de esos, a escoger por el adquirente entre los del Estado miembro del que reside o del que es nacional. Sin embargo, el Estado miembro en que reside el adquirente puede imponer

---

<sup>436</sup> En este mismo sentido P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 29.

la obligación de que el contrato esté redactado en su lengua o en alguna de sus lenguas, siempre dentro de las oficiales de la Comunidad (segundo guión del art. 4). Además, el vendedor está obligado a facilitar una traducción oficial del contrato, en la lengua o en una de las lenguas oficiales del Estado miembro, también siempre dentro de las oficiales de la Comunidad (tercer guión del art. 4).

Evidentemente, esta disposición sigue la línea protectora que hemos hecho notar. Si la lengua en la que está redactado el documento de información o el contrato no es conocida por el adquirente, no podrá conocer su contenido.

Con respecto al pago del precio, la Directiva sólo exige que se indique en el contrato y en el documento de información (letra i del anexo). Además obliga a los Estados miembros que adopten las medidas necesarias para prohibir cualquier pago de anticipos por el adquirente, antes de que concluya el plazo que se le concede para

---

<sup>437</sup> X. O'Callaghan Muñoz, "La directiva comunitaria sobre la multipropiedad de 26 de octubre 1994", cit., p. 6.

resolver el contrato sin alegar motivos.<sup>438</sup> Si el adquirente ejerce ese derecho, sólo se le podrá obligar a pagar, si procede, los gastos que de acuerdo a la legislación nacional se hayan producido por la perfección del contrato y su resolución, y que se refieran a actos que debían realizarse antes de que finalizara el plazo para resolver<sup>439</sup> (punto 3 del art. 5.º). Esta disposición redunda en un gran beneficio para el adquirente, sin embargo, creo posible evadirla mediante la utilización, de mala fe y en fraude de ley, de un portillo que a mi entender deja la directiva. La prohibición de pagos de anticipos, sólo cubre el plazo de reflexión, esto es, que concluido ese plazo, el pago del precio o de anticipos, según se haya pactado, se hace exigible. Ahora bien, además del plazo de reflexión, se concede al adquirente otro plazo para resolver el contrato, o solicitar su resolución en caso de que el vendedor no cumpliera con la obligación de incluir en sus cláusulas, una serie de disposiciones a

---

<sup>438</sup> La prohibición de pago de anticipos surge como consecuencia de una enmienda que introdujo el Parlamento Europeo a la primera propuesta. Esta enmienda no fue pacífica, sin embargo el procedimiento de co-decisión, que entró en vigencia para ese entonces, ayudó a introducir dicha enmienda. Se aceptó en la propuesta de consenso, pero permitiendo un pequeño porcentaje de anticipo. Luego se prohíbe del todo, pero se rebaja considerablemente el plazo de reflexión. DOCE N° C 255 de 20.9.93 p.p. 70 y 71, Acta del Parlamento Europeo N° 3-341 de 26.5.93. DOCE N° C 176 de 28.6.93, p.p. 54 y 101.

<sup>439</sup> Ya analizaremos este punto.

que obliga la Directiva. Se puede decir que concluido el primer plazo, el de los diez días, la prohibición de pago de anticipos ya no existe, sin embargo no se establece ninguna fórmula de devolución de anticipos en caso de que se cobren y el contrato sea imperfecto, por la falta de cumplimiento de las condiciones dichas. Al no prohibirse en este caso los anticipos, el adquirente no cuenta con fórmulas especiales para lograr la devolución de su dinero en caso de que el contrato deba resolverse, cosa con la que si contaba antes de que se introdujera la prohibición de anticipos.<sup>440</sup> Claro, en ninguna de las anteriores propuestas, se contaba con el plazo de los tres meses que mencionamos y sobre el que profundizaremos más adelante.

La Directiva determina una serie de condiciones que como mínimo debe contener el contrato. Entre estas están todas las mencionadas para el documento de

---

<sup>440</sup> Tanto la primera como la segunda directiva preveían algunas condiciones para devolver anticipos en caso de que se dieran. En ambos casos con el objeto de evitar un enriquecimiento injustificado. Incluso, la 2º propuesta obligaba al vendedor a garantizar esas devoluciones, y establecía un plazo de un mes, contado a partir de la fecha de comunicación de la rescisión. Sí es conveniente hacer ver que en ninguna de esas fórmulas prelegislativas, existía el plazo de resolución de los tres meses, y sólo concedían el de reflexión (arts. 7 de ambas propuestas, DOCE N° C 299 de 5.11.93, p. 16).

información<sup>441</sup>, y se añaden las siguientes: indicación precisa del período durante el cual el adquirente podrá ejercer su derecho y la fecha a partir de la cual podrá ejercerlo (letra h); duración del régimen (letra h); cláusula que indique que la adquisición del derecho no supondrá ningún otro gasto, más que los mencionados en el contrato (letra j); posibilidad, si la hay, de participar en algún sistema de intercambio o de reventa, sus costes en caso de que estén organizados por el vendedor o un tercero designado por éste en el contrato (letra k)<sup>442</sup>; y fecha y lugar de la firma del contrato por cada una de las partes (letra m).

Con respecto a las formas de resolución (último punto del esquema), la Directiva establece dos posibles, respetando las que tradicionalmente regulen las legislaciones de los Estados miembros. Una corresponde a la posibilidad del adquirente de desligarse del

---

<sup>441</sup> Letras a, b, c, d, e, f, g, i, l, del anexo de la Directiva 94/47/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, Relativa a la Protección de los Adquirentes en lo Relativo a Determinados Aspectos de los Contratos de Adquisición de un Derecho de Utilización de Inmuebles en Régimen de Tiempo Compartido.

<sup>442</sup> La letra l del Anexo de la 1ª Propuesta exigía que se indicara que no podía asegurarse la venta del derecho de disfrute a tiempo compartido a un precio determinado o dentro de un período determinado (DOCE N° C 222 de 29.8.92, p. 10). Esta exigencia parecía necesaria, por cuanto era común, mediante la utilización de sistemas agresivos de venta, asegurar la reventa del derecho incluso con plusvalía.

contrato sin alegar motivo alguno<sup>443</sup> (*ad nutum*), con sólo notificar al vendedor dentro del plazo de diez días, contados desde su firma, mediante alguna forma de comunicación que pueda ser probada según la legislación

---

<sup>443</sup> En cuanto a la naturaleza de este derecho de "resolución" (mejor sería de desistimiento), De León Arce señala que la doctrina, fundamentalmente la francesa, habla de formación progresiva del contrato, de contrato a prueba o ensayo o bajo condición. Expresamente dice: "tal vez para comprender su inclusión y justificarla en una buena técnica jurídica, haya que dejar de lado una concepción excesivamente voluntarista del contrato resultante del dogma de la autonomía de la voluntad, admitiendo el necesario intervencionismo del legislador con objeto de evitar abusos, restablecer el equilibrio contractual y proteger a la parte desigual y más débil de la relación contractual. En definitiva, el plazo de ejercicio de la facultad de resolución sólo impide que la ejecución del contrato se realice hasta que el mencionado plazo haya transcurrido". Y agrega: pero, por otra parte, desde un punto de vista teórico, se pone en evidencia la naturaleza concreta del contrato, que no es sólo un simple acuerdo de voluntades, sino un instrumento privilegiado para las operaciones de cambio, ya que además de las emisiones de consentimiento, el contrato se caracteriza por el desplazamiento de un bien de un patrimonio a otro, por lo que el elemento voluntarista puede ser considerado como accesorio. La categoría de los contratos reales, como el préstamo o el depósito, resaltan la importancia del desplazamiento del valor patrimonial, con ello resulta posible admitir que el contrato no sea verdaderamente obligatorio hasta el momento en que pueden ejecutarse sus efectos; el plazo de resolución no hace más que retrasar temporalmente y por el plazo legalmente fijado, el que tales efectos se produzcan: A. De León Arce, "De la multipropiedad al "time-share" proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", cit., p. 205, citando además a Ghestin: *traité de Droit Civil. Les obligations. Le contrat: Formation*, Paris, 1988, p.p. 146-147. Miralles González opina, aunque no refiriéndose al desistimiento propiamente dicho, pero sí a otro similar que se estipulaba con anterioridad, el de retrocompra al que hacía alusión la propuesta de directiva de 1992: "(L)a Directiva no entra a determinar el mecanismo mediante el cual podrá darse cobertura jurídica a esta ineficacia sobrevenida. Pudiéramos pensar que el mecanismo adecuado pasa por configurarlo como una facultad de desistimiento unilateral (del tipo que el CC prevé para el arrendamiento de obra), que en este caso tiene tanto un origen como un término legal, o bien ser configurada como una condición suspensiva ("el contrato será eficaz") o bien como una condición resolutoria potestativa": I. Miralles González, "La multipropiedad en el derecho comunitario y en el anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios", cit., p. 62. Un estudio detallado del tema en M. T. Álvarez Moreno, *El desistimiento unilateral en los contratos con condiciones generales*, EDERSA, Madrid, 2000, p.p. 260-286.

del Estado miembro.<sup>444</sup> Encuentra su justificación en la necesidad de paliar decisiones apresuradas, sin mayor reflexión, que generalmente son consecuencia de fórmulas agresivas de venta. Precisamente porque esa es su razón de ser, creo que este plazo es muy corto, sobre todo si se considera que en muchas ocasiones el adquirente del derecho es un extranjero, quien toma la decisión en sus vacaciones, en el que posiblemente no vaya a ocupar el tiempo suficiente en informarse cuidadosamente sobre la nueva adquisición. Por otro lado, tampoco cuenta con asesores de confianza a los que pueda recurrir para conocer y entender el derecho que adquiere y posiblemente, el idioma del país donde está el inmueble sobre el que recae su recién adquirido derecho, no sea el o uno de los que domine.<sup>445</sup>

---

<sup>444</sup> En la primera propuesta también se contemplaba esta posibilidad, sin embargo con otra denominación, plazo de retrocompra (art. 7). Los días con que contaba el adquirente eran 14 o 28, este último si el derecho se iba a ejercer en un país diferente al del domicilio de aquel. Según la exposición de motivos de esta propuesta, el plazo de reflexión es el núcleo central de la propuesta, "ya que constituye el sistema más eficaz de lucha contra los métodos especialmente agresivos de venta practicados hoy en día por numerosas sociedades de "timeshare" (ISSBN 0257-9545, COM (92) 220 final, N° de catálogo: CB-CO-92-374-ES-C, ISBN 92-77-47111-5, p. 45.).

<sup>445</sup> En este mismo sentido el Comité Económico y Social opinaba que entre los dos plazos que la primera propuesta estipulaba, sean 14 y 28 días, debía optarse por dejar únicamente el segundo, ya que brindaría mayor protección al adquirente, además de evitar confusiones (DOCE n° C 108 de 19.4.93, p. 5). En la propuesta modificada (art. 7), se adoptó la anterior sugerencia, por lo que se estableció un plazo de 28 días (DOCE N° C 299 de 5.11.93, p. 15), incluso, el Parlamento había votado una enmienda a la primera

Como señalamos, la directiva también cuenta con otro plazo que en este caso sí es de resolución y a diferencia del anterior, no de reflexión. Es un término para que el vendedor subsane sus faltas, y así, el adquirente pueda contar con la información concisa y precisa que se pretende tenga a mano, de manera que pueda reflexionar adecuadamente sobre la adquisición del derecho. Es de resolución, porque puede ser ejercida por el adquirente, en caso de que no se complete el contrato con la información faltante, posiblemente la más relevante, que hemos indicado debe contener a la hora de perfeccionarse (letras a), b), c), d) 1, d) 2, h), i), k), l), y m) del anexo de la directiva). En realidad, estamos ante un incumplimiento del vendedor. Es de tres meses, tiempo que se cuenta a partir de la firma del contrato o del contrato de oferta. Ahora bien, si en ese plazo se introduce la información que faltaba, el adquirente volverá a tener el plazo de diez días para reflexionar, con el que también contará, en caso de que pasados los tres meses, no se hayan completado las faltas mencionadas. Además, se regula la resolución del o los contratos de préstamo que hayan

---

propuesta, por medio de la cual se adoptaba un plazo de 21 días

sido concedidos por el vendedor o un tercero, previo acuerdo con el vendedor, para cubrir total o parcialmente el precio del derecho de tiempo compartido, en caso de que se ejerzan cualquiera de las formas de resolución del contrato que mencionamos.<sup>446</sup>

Resta por hacer referencia a las sanciones por el incumplimiento de las disposiciones establecidas en la normativa comunitaria. La Directiva no concreta esas sanciones, sino que delega tal regulación, en los Estados miembros. Estos deberán determinar las consecuencias del incumplimiento de las disposiciones comunitarias, y quedan obligados además, a que el adquirente no resulte privado de la protección que otorga la directiva. Incluso exige a los Estados miembros, prohibir la renuncia de las cláusulas que obligan al vendedor y aquellas por las que el adquirente renuncie a los beneficios que se le conceden.<sup>447</sup>

Aunque brevemente expuesto, queda claro que el contenido de la directiva está enfocado, casi

---

(DOCE nº C 176 de 28.6.93, p. 101).

<sup>446</sup> Art. 7 de la Directiva. Este derecho se concibe por primera vez en la propuesta modificada, art. 8 (DOCE Nº C 299 de 5.11.92, p. 16).

exclusivamente, a la protección de los adquirentes de "derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido". Como hemos apuntado, en la naturaleza jurídica la directiva no interviene, por el contrario establece que es competencia de los Estados miembros. Sin embargo, también queda claro que una de las principales motivaciones de la Unión Europea, es la de fortalecer el mercado del turismo, entre otras posibilidades, mediante el fortalecimiento de la industria de la "multipropiedad". La intervención en materia de consumidores, pretende también ese fortalecimiento. Por eso delimita muy bien su ámbito de intervención, procurando nivelar las fuerzas de las partes en el contrato, sin interferir en el desarrollo del mercado.

---

<sup>447</sup> La propuesta inicial establecía la nulidad de esas cláusulas, por lo que a diferencia de la Directiva disponía la sanción a aplicar, art. 8 de la 1ª propuesta (DOCE N° C 222 de 29.8.92, p. 8).

**Capítulo III: Transposición de la Directiva 94/47/CE en la legislación estatal española y necesidad de establecer una determinada configuración jurídica del fenómeno de la multipropiedad.**

El principal interés que nos mueve en este capítulo, radica en establecer si la directiva comunitaria fue debidamente transpuesta, pero no en el contenido de su normativa propiamente dicha, sino, en si las razones que motivaron al legislador europeo para introducirse en el fenómeno, fueron respetadas por el legislador español. Creo, como espero haber hecho notar, que tales justificaciones son del mayor interés.

La normativa comunitaria no se justifica, únicamente por lo que a primera vista pareciera ser lo principal: la protección al consumidor. Hay otras razones, tan valiosas como esta, que deben o debieron incidir directamente en el legislador de cada uno de los Estados miembros, de manera que fueran los pilares fundamentales de sus respectivas legislaciones.

Por ello hemos analizado, por una parte en profundidad, y por otra con alguna brevedad, la

Directiva comunitaria. En profundidad buscando qué criterios se siguieron en las instituciones europeas para entrar en el fenómeno que nos ocupa; con alguna brevedad en el contenido de la directiva, en sus regulaciones concretas, en los derechos y garantías que otorga al adquirente de derechos de "timeshare", en las obligaciones que establece para el vendedor o el promotor. Este último tema, que es sin duda de gran interés, conscientemente lo he dejado al margen. No es el objeto de estudio de este trabajo, sin embargo, aprovechando el breve recorrido que por la normativa comunitaria hicimos, evidentemente con otra finalidad, pretendemos hacer lo propio con la Ley española, aprovechando de esta manera aquel análisis breve, para determinar la transposición en algunos aspectos concretos.

Así, dos son los epígrafes que componen este capítulo. En el primero nos ocuparemos de los aspectos concretos de la Directiva y su transposición en la LAT, en el segundo, de las razones que justificaron la intervención europea en el fenómeno y su transposición en la legislación española.

**Sección Primera. Aspectos concretos de la directiva,  
transpuestos en la ley estatal española.**

A manera de información, indiquemos, antes de entrar de lleno en el tema que nos ocupa, que el legislador español no sólo transpone la Directiva en sus aspectos concretos, sino además, regula la naturaleza jurídica que el derecho en régimen de tiempo compartido (como lo llama la Directiva) o de aprovechamiento por turno (como lo denomina la LAT), debe asumir.<sup>448</sup> También establece los requisitos para la constitución del régimen de aprovechamiento por turno, mismo que es necesario para la posterior promoción y venta de esos derechos. Con ello desecha, además, otras posibles formas de configuración, e incluso prohíbe realizar transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno que se denominen "multipropiedad" o de cualquier otro modo que contenga la palabra propiedad.

Evidentemente va más allá de lo que dispone la Directiva, cosa posible por la naturaleza de mínimos que tiene esa normativa, pero también por lo que establece el artículo 1.º de la misma: "Sin perjuicio del respecto

de las normas generales del Tratado, los Estados miembros conservan su competencia sobre los demás aspectos, entre otras cosas para determinar la naturaleza jurídica de los derechos objeto de los contratos a los que se refiere la presente Directiva". Sin embargo, considero que excede el límite en lo que a la naturaleza jurídica se refiere.

Este tema será el central de la próxima sección, ahora sólo nos ocuparemos de los aspectos concretos que regula la Ley para transponer la Directiva, pero es indispensable, al hacer el análisis, tener siempre presente lo apuntado arriba. La idea ahora, es procurar verificar brevemente, la transposición de las diferentes pautas establecidas por la normativa comunitaria en la legislación estatal española.

Para lograrlo, seguiremos el mismo esquema que nos planteamos al analizar la Directiva. Sin embargo, habrá que agregar uno, consecuencia en parte de la opción tomada por el legislador español respecto de la naturaleza jurídica. En este sentido veremos, como primer punto, algunos aspectos importantes que delimitan

---

<sup>448</sup> Derecho que se podrá constituir o como uno real limitado, o como

el ámbito de aplicación de la normativa que nos ocupa; como segundo nos referiremos a la constitución del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles; en el tercero nos centraremos en los deberes pre-contractuales; en el cuarto estudiaremos la perfección del contrato y en el quinto, los derechos de desistimiento y resolución.

La Directiva define al vendedor, según lo señalamos antes, como aquel que actúa en el ámbito de su actividad profesional, creando o transmitiendo los derechos en "régimen de tiempo compartido". Esto delimita el ámbito de aplicación desde un punto de vista subjetivo. La ley, no entra en esa definición, pero viene a delimitar el mismo ámbito por otra vía. El numeral 1.5 establece que la Ley "se aplicará al propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno". Aunque no habla de vendedor, los conceptos que utiliza lo comprenden. Por otro lado, al igual que la Directiva, se limita a los que ejercen en el ámbito de su actividad profesional.

---

uno de arrendamiento por temporada.

En cuanto al adquirente, la Ley al igual que la Directiva, utiliza el término pero en esta ocasión no lo define. Sin embargo está claro que con éste se está refiriendo al comprador, aunque ahora de un derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (datbi) y no de cualquier forma de derecho que aluda al fenómeno que nos ocupa.<sup>449</sup>

Sin embargo, creo posible y conveniente, dotar a este término del contenido que se le da al de consumidor en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. No sólo abarca el de adquirente de la Directiva 94/47/CE, sino que, además, amplía el ámbito subjetivo. Señala el art. 1.2. de la citada Ley: "son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden". Y añade en el art. 1.3: "No tendrán la consideración de consumidores o usuarios quienes sin constituirse en

destinatarios finales, adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios, con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros".

La idea de destinatario final, es la que viene a definir al consumidor, cuestión que se debe identificar con el que adquiere bienes o servicios para uso personal, familiar o doméstico, a pesar de entrar en algún proceso de producción, aunque fuera del mercado.<sup>450</sup> Así, también un empresario, que en determinadas circunstancias no actúa en el ámbito de su actividad profesional, puede ser considerado consumidor, lo que desde mi punto de vista concuerda con la idea primigenia de la protección al consumidor, cual es, intervenir procurando dar protección e incluso equilibrar cuando existe desigualdad entre las partes, consecuencia de la mejor posición del empresario que está actuando dentro de su ámbito de especial conocimiento, por ser su actividad profesional. Evidentemente, esto lo pone en una situación de superioridad respecto de la otra parte

---

<sup>449</sup> Cualquier otra fórmula está prohibida; arts. 1.º 1, 4, y 7 de la LAT.

<sup>450</sup> A. Bercovitz, "Comentario al art. 1", en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, dirigidos por R. Bercovitz Rodríguez-Cano y J. Salas Hernández, Cívitas, Madrid, 1992, p.p. 30-31.

contratante, que como hemos dicho, también podría ser un empresario, pero que actúa como destinatario final y no dentro de su ámbito de especial conocimiento.<sup>451</sup>

Siguiendo esta posición, se corrige el inconveniente apuntado por el Comité Económico y Social, que como señalamos antes, criticó la limitación de la protección sólo a favor de personas físicas, dejando de lado a personas jurídicas sin fines de lucro que actúan fuera de una actividad profesional. Recordemos los casos que en aquel momento se mencionaban de clubes de pensionistas, o de personas de la tercera edad que adquieren derechos de "timeshare", para proporcionar vacaciones a sus miembros, o incluso a empresas que aparte de su actividad profesional, adquieren esos derechos, para que sus trabajadores los disfruten.<sup>452</sup>

---

<sup>451</sup> En igual sentido G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 22. En contra de esta posición: A. Bercovitz, "Comentario al art. 1", en *Comentarios...*, cit., p.p 32-33. Este autor considera que la actividad empresarial debe quedar excluida del concepto de destinatario final. Establecer cuando un empresario actúa dentro de su marco profesional, y cuando como destinatario final, es una cuestión verdaderamente problemática, ya que podría dar lugar a una gran inseguridad jurídica. A su criterio, parece verdaderamente complicado, ya que habría que analizar en cada caso si concurren todas las características que el legislador consideró relevantes para otorgar su protección. Creo, muy oportuna, esa consideración, sin embargo, me parece que no viene al caso, en el mercado del "timeshare". También ver: J. Alfaro-Aguila Real: *Las condiciones generales de la contratación*, Cívitas, Madrid, 1991, p.p. 171-173.

<sup>452</sup> Este último ejemplo podría ser considerado como parte de la actividad empresarial que de alguna forma se integra en el concepto

Con respecto al ámbito objetivo, recordemos que la directiva hace mención a inmuebles cuyo destino sea el de vivienda,<sup>453</sup> lo que evidentemente deja al margen cualquier otro destino, y por ello los locales, ya sean comerciales, para uso industrial o profesional. La Ley española también excluye los locales,<sup>454</sup> sin embargo, se aparta de la terminología que utiliza la directiva, ya que no se refiere al destino "para uso de vivienda", sino a alojamientos. Podría pensarse que con esto limita el ámbito establecido por la directiva, lo reduce, sin embargo hay que recordar que el fenómeno que nos ocupa se caracteriza por su temporalidad y periodicidad, lo que hace pensar que el destino "para uso de vivienda" no puede entenderse desde un punto de vista relativo al tiempo, sino como un lugar donde se puede vivir, en este caso, periódicamente. El término

---

de producción, y es posible que así sea. Ahora no entraremos a discutir si lo es o no, pero refleja, de alguna forma, la dificultad de los parámetros que hemos mencionado para distinguir cuando se actúa como consumidor. Sin embargo, ello no implica que no sea posible hacer esta distinción, aún en casos como el presente.

<sup>453</sup> No olvidemos lo que en torno al concepto de inmueble se dijo cuando se analizó la directiva.

<sup>454</sup> Al respecto, la Exposición de Motivos señala: "Al definir el ámbito de aplicación, la Ley utiliza la expresión *alojamientos* para denominar los elementos sujetos al régimen. Tal expresión incluye tan sólo los elementos que sean susceptibles de ser utilizados como alojamiento. Por eso, luego se excluyen de la constitución los locales, entendiendo por tales todos los elementos que no pueden tener tal destino y por eso se exige, antes de la constitución del régimen, la obtención de las correspondientes cédulas de

alojamiento parece resultar más adecuado al efecto. La Real Academia Española define alojamiento como el "lugar donde una persona o grupo de personas se aloja, aposenta o acampa, ...".

El segundo punto propuesto en el esquema que nos planteamos, se refiere a la constitución del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. No existe normativa al respecto en la Directiva comunitaria, porque, como hemos dicho, ésta no define la naturaleza del derecho. El régimen que nos ocupa, es una peculiaridad del derecho de aprovechamiento por turno, que si bien no debe confundirse con éste, constituye una especie de marco jurídico en el que se desenvuelve. Por otro lado, desde el punto de vista que ahora nos interesa, viene a suplir muchas de las normas protectoras de la Directiva o a darles contenido.

Para inscribir el régimen, el propietario registral debe haber cumplido previamente con los siguientes requisitos: tener inscrita la conclusión de la obra, y si está en construcción, la declaración de obra nueva; en este último caso, haber obtenido la licencia de obra

---

habitabilidad, requisito que sólo tiene sentido para elementos

y la necesaria para la actividad turística; si no está en construcción, haber obtenido la licencia de actividad turística, la de habitabilidad, la de primera ocupación, y la de apertura; haber efectuado la contratación previa con una empresa de servicios, misma que, a su vez, deberá cumplir con ciertos requisitos (dispuestos por las Comunidades Autónomas); haber concertado seguros de responsabilidad civil para el caso de daños y perjuicios causados por el vendedor o sus dependientes en la comercialización de los derechos, otro por los daños que puedan causar los ocupantes de los alojamientos, uno de incendios y uno más por los daños generales del edificio, del conjunto de instalaciones y equipos; haber contratado un aval o un seguro de caución, para la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por esos adquirentes, por si la obra no se finaliza en la fecha acordada, o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora.<sup>455</sup>

Una vez cumplidos esos requisitos, puede proceder a la constitución del régimen. Para ello deberá hacerlo mediante escritura pública<sup>456</sup> y a su otorgamiento debe

---

destinados a alojamiento".

<sup>455</sup> Art. 4.º de la Ley de Aprovechamiento por turno.

<sup>456</sup> Tiene carácter constitutivo.

concurrir la empresa de servicios, a no ser que el propietario haya asumido esa obligación. Los notarios no autorizarán la escritura si no se han cumplido esos requisitos. Los registradores tampoco la inscribirán, cuando se les presente para tal fin. Esta inscripción no tiene carácter constitutivo, pero parece indispensable realizarla para poder comercializar los derechos.<sup>457</sup>

La escritura reguladora debe hacer constar otros datos: descripción de la finca, edificio o edificios sobre los que se constituye el régimen, servicios comunes de cada uno de los alojamientos; si el inmueble se ha de destinar a una actividad turística paralela, la descripción de los alojamientos que se podrán gravar con el derecho; el número total de alojamientos, duración del turno, hora de entrada y salida, cuota, mobiliario y valor del mismo, período destinado a reparaciones y mantenimiento; relación de los servicios que se han de prestar expresando quien los asume; estatutos del régimen; situación registral, catastral, urbanística y turística del inmueble; se deberá acompañar plano de distribución de los distintos alojamientos; retribución

---

<sup>457</sup> Ya analizaremos el punto el próximo capítulo.

por los servicios y gastos de comunidad; duración del régimen; y se deberán adjuntar los siguientes documentos: el contrato celebrado con la empresa de servicios, los contratos de seguros, documento acreditativo del aval o seguro en caso de que la obra no esté concluida (art. 5).

Muchos de los requisitos y garantías que hemos expuesto, llenan las expectativas concretas de protección que la directiva regula en varios de sus artículos. De alguna forma, la LAT, introduce una serie de elementos en los que la administración interviene, procurando crear mayor seguridad en aspectos tan relevantes para la Directiva como el de la información. En ese sentido las administraciones de las Comunidades Autónomas tendrán una mayor participación, al tener que otorgar licencias y confirmar la idoneidad de los promotores y empresas de servicios para ejercer sus actividades, pero también el Registro de la Propiedad tendrá que jugar un papel preponderante, verificando muchos de los requisitos exigidos por la ley. Además, por su medio, se obtendrá información indispensable para los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno.

En este sentido la Ley transpone adecuadamente parte de las disposiciones de la Directiva sin seguir el enfoque seguido por ésta, dirigido estrictamente a la protección de los adquirentes. Pero la LAT no se queda ahí, se introduce también en ese aspecto concreto, siguiendo los lineamientos trazados por la disposición europea.

Así, regula algunos deberes pre-contractuales, entre los que sobresale el relativo al documento de información. Recordemos que la Directiva exige la puesta a disposición de los potenciales adquirentes, de un documento de información sobre aspectos sustanciales relativos a la adquisición del derecho. El art. 3 señala que antes de la perfección del contrato, el vendedor está obligado a proporcionar, a cualquier persona que lo solicite, "información sobre el bien o bienes inmuebles, el cual deberá incluir, además de una descripción general de dicho bien o de dichos bienes, por lo menos información concisa y precisa sobre los datos indicados en las letras a) a g), i) y l) del anexo, así como indicaciones sobre la forma de obtener información complementaria". Además, en toda publicidad

se debe mencionar la existencia de este documento y dónde puede conseguirse.

Cumpliendo con esa norma, el art. 8.2 de la LAT establece que "el propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de estos derechos deberá editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo con el carácter de oferta vinculante que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente, a cualquier persona que solicite información".<sup>458</sup> Además menciona los diferentes extremos que deben formar parte del contenido de ese documento.

Este pliego tiene el carácter de oferta vinculante (art. 8.º 2 de la LAT). Llama la atención que esa oferta no tenga un plazo de vigencia a pesar de ser vinculante, lo que crea inseguridad jurídica. Otras

---

<sup>458</sup> La Ley alemana sobre transmisión de derecho de utilización de inmuebles destinados a vivienda en régimen de tiempo compartido, de 20 de diciembre de 1996, obliga al transmitente a entregar siempre un folleto similar, independientemente de que le haya sido solicitado. Esto evita que el transmitente alegue que el mismo no le fue solicitado.

leyes que recurren a esta fórmula si lo establecen.<sup>459</sup>  
Parece que la LAT pretendía una mayor protección, pero en este caso complica las cosas con relación a la directiva, por la razón apuntada.<sup>460</sup>

En cuanto al contenido del documento de información, la Ley cumple con la normativa comunitaria al establecer no sólo los que obligaba introducir, sino los que señala para el contrato.<sup>461</sup> Más adelante nos referiremos a este otro documento.

---

<sup>459</sup> La Ley de contrato de seguro que establece un plazo vinculante de quince días para el asegurador (art. 6.1), la ley de crédito al consumo, donde el plazo es de diez días hábiles, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables al empresario que ofrece un crédito a un consumidor (art. 16) y la Orden sobre transparencia de condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, en la que el plazo de validez de la oferta vinculante es uno no inferior a 10 días desde la fecha de entrega (art.5.1).

<sup>460</sup> En este mismo sentido G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 35.

<sup>461</sup> Los que señala la Directiva son:

"a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno. b) La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen. c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación, también según lo que resulte de la escritura reguladora, e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra. d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación. Y si la obra está concluida o se encuentra en construcción. e) Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute. f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su terminación. g) Indicación, en su caso, de la empresa de servicios que se hará

Además de cumplir con las exigencias de la Directiva, la Ley procura brindar mayor protección a potenciales adquirentes, siempre dentro del campo de la información previa sobre el producto que se ofrece, al obligar a los profesionales que se dediquen a vender derechos de aprovechamiento por turno, a informar de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, la forma en que pueden obtener información genérica y

---

cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil. h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, el importe de la primera cuota anual que deberá satisfacerse por la utilización de las instalaciones y servicios comunes, o su estimación, y el procedimiento de cálculo de las futuras anualidades. i) Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento. j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma. k) Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, haciéndose mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio. El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno. En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes. En el documento se expresará además el número total de socios afiliados al programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. El documento expedido por la sociedad

gratuita sobre los derechos que les asisten (art. 8.º 3). Para ello le exige al profesional indicar la dirección y teléfono de los lugares más próximos a aquel en que se encuentra el inmueble sobre el que se constituyó el régimen, donde puede obtener esa información. Entre estos enumera los siguientes: oficinas de turismo, Instituto Nacional del Consumo, organismos de las comunidades autónomas competentes en materia de turismo y consumo, oficinas municipales de consumo, registradores de la propiedad y notarios. Sin embargo, llama la atención, que no obligue incluir estos datos en el documento informativo, ni mencione ninguna otra forma por medio de la cual se pueda corroborar que efectivamente se informó al adquirente. Será en las legislaciones de las Comunidades Autónomas, donde deba preverse la forma por medio de la cual esta disposición sea efectiva.

También obliga al profesional, a tener a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato, un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento, y su valor global. Sin embargo no exige dar esta

---

de intercambio se incorporará y formará parte integrante del

información, cosa que parecía indispensable considerando la importancia de esos bienes para poder ejercer el derecho y su naturaleza de bienes muebles que se desplazan y ocultan con facilidad.

Por último, exige que se incluya en cualquier publicidad sobre promoción u oferta de derechos de aprovechamiento por turno, en la que comprende al documento informativo, los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiéndole que aquel debe consultarse a efectos de conocer la situación de la finca y el íntegro contenido del régimen. Dado que el Registro es público y lo en el mismo inscrito goza de presunción de veracidad, con la mención de que se informen en él, está también ofreciendo la oportunidad de manejar todos los datos al adquirente.

El tercer punto que analizamos de la directiva, se refería a la perfección del contrato por el que se adquiere el derecho en régimen de tiempo compartido. Verifiquemos la transposición de este tema en la legislación española, dándole énfasis a tres aspectos

---

documento informativo previsto en este artículo".

que considero son los fundamentales: contrato escrito, contenido mínimo y lengua a utilizar.

Exige la Directiva que el contrato se haga por escrito (art. 4.1 de la directiva). El art. 9 de la Ley también obliga a ello, cumpliendo así con tal formalidad. Sin embargo introduce un problema en la legislación civil española, donde rige el principio de libertad de forma, de conformidad con los artículos 1278 y 1279 del C.c.<sup>462</sup>

Además exige la LAT, al igual que lo hace la Directiva, incluir en el contrato puntos concretos (contenido mínimo), en procura de una mayor protección del adquirente (art. 9).<sup>463</sup> Entre estos valga destacar, la referencia expresa a la naturaleza jurídica, real o personal del derecho transmitido. Recordemos que la Ley sólo permite dos posibilidades: mediante un derecho real limitado, o mediante un derecho de arrendamiento por

---

<sup>462</sup> No es algo nuevo, la forma escrita aparece actualmente en gran parte de la contratación con consumidores (Entre otras leyes que así lo regulan: Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre venta de bienes muebles a plazos, modificada por la Ley 6/1990, de 2 de julio, Ley 26/1991, de 21 de noviembre, sobre protección de los consumidores en el caso de contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles, Ley 7/1995, de 23 de marzo, de crédito al consumo).

<sup>463</sup> Muchos de estos también se exigían incluir en el documento informativo. Además, corresponden bastantes con los que señalaba la directiva en el anexo.

temporada. La obligación de informar sobre los derechos de desistimiento y resolución, a los cuales nos referiremos más adelante, y la obligación de indicar una relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, además de acompañar un inventario de ese mobiliario. Recordemos que la directiva no mencionaba nada al respecto.

Tanto al contrato, como al documento previo, se les critica la excesiva cantidad de información que abarcan. Incluso se les califica de detallistas, situación que, para algunos, puede generar un efecto contrario al pretendido, en el sentido que el adquirente se vea abrumado por ese exceso de información y desista de una cuidadosa y reflexiva lectura. Además que por ese exceso puede verse confundido.<sup>464</sup> Creo que esto es un riesgo que hay que asumir, lo que es mejor, que dejar de informar.

La lengua es otra de las formalidades a las que hacía referencia la Directiva. La Ley no seguía del todo su criterio; se apartaba en cuanto no permitía al

---

<sup>464</sup> En este sentido G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y

adquirente elegir, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad, la lengua o una de las lenguas del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o la lengua o una de las del Estado miembro del que éste sea nacional. Sólo permitía elegir de entre las lenguas oficiales de la Comunidad, la lengua o en una de las lenguas, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida.

Tal y como había quedado la LAT, no cumplía adecuadamente con la transposición. El artículo fue modificado, por la Ley de 29 de diciembre 2000, N.º 14/2000, cumpliendo así con los lineamientos de la Directiva.

Se ha criticado que la normativa comunitaria es excesivamente protectora en este aspecto. Para que los promotores, vendedores o propietarios puedan cumplir con esa disposición, se les obliga a tener una versión en cada una de las diez lenguas oficiales de la U.E. Y por si eso fuera poco, en el caso español, se suma el problema de la cooficialidad lingüística del Estado.<sup>465</sup>

---

normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p.p. 40 y 41.

Conviene referirse además, por su relevancia, a las disposiciones de la Directiva que hacen alusión a las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncia a sus derechos, o en las que se exonere al vendedor de sus obligaciones. El artículo 8.º de la directiva establece que los Estados miembros, debían prever que éstas se consideraran no vinculantes para el adquirente.

Por su parte, el art. 9.º, siempre en procura de una adecuada protección para el adquirente, prevé que los Estados miembros debían adoptar las medidas necesarias para que el adquirente, sea cual sea la normativa a aplicar, no quedara privado de la protección que otorga la Directiva, en caso de que el bien inmueble esté situado en el territorio de un Estado miembro.

Respecto a estas disposiciones, la Ley de derechos de aprovechamiento por turno las recoge expresamente en el artículo 2, al establecer la nulidad de aquellas cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente, a los derechos que le atribuye la Ley y las que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona que participe profesionalmente en la

---

<sup>465</sup> A. Pau Pedrón, "El derecho real de aprovechamiento por turno en

transmisión o comercialización de las responsabilidades que le son propias. Además, estipula la nulidad de las cláusulas de sumisión a arbitraje, salvo si se "conciertan una vez que haya surgido la cuestión discutida o son de sometimiento al sistema arbitral de consumo o a un Tribunal arbitral especializado que pudiera constituirse siempre que en su composición participen, en régimen de igualdad, las organizaciones de consumidores".

Evidentemente, esta disposición no sólo transpone la Directiva comunitaria en la materia, sino que sigue las pautas establecidas por la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación. Reconociendo, de esta manera, que se está frente a contratos sometidos a condiciones generales, según lo que establece el artículo 1 de esa Ley.<sup>466</sup> Así, será de aplicación concretamente el art. 8.º 2 de la L.C.G.C. y consecuentemente -pues se trata de contratación con consumidores- la lista de cláusulas contractuales abusivas introducida por ésta, como disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio,

---

la Ley 42/1998", cit., p. 95.

<sup>466</sup> En igual sentido: P. A. Munar Bernat, "La Transposición de la Directiva en España por la Ley 42/98 de 15 de diciembre", en

General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y el artículo 10 bis.

Queda por analizar solamente, el tema de los derechos de desistimiento unilateral y de resolución que la Directiva regula, aunque con otra denominación, en el artículo 5.º. Recordemos que en la directiva se establecen dos derechos distintos de "resolución" del contrato, que favorecen al adquirente. El de "resolución" sin alegar motivos (*ad nutum*), a ejercer en un plazo de 10 días naturales contados a partir de la firma del contrato, o de uno preliminar. Y el derecho de resolución ante el incumplimiento de las obligaciones del vendedor, por la no inclusión, en el contrato, de la información exigida en el Anexo. Así, se conceden tres meses para que el adquirente pueda resolver el contrato, sin que se le pueda exigir pago alguno. Valga también recordar aquí, la prohibición de cualquier pago realizado con anterioridad al transcurso de los 10 días naturales que mencionamos atrás.

Cuando analizamos esos derechos al estudiar la directiva, hicimos algunos comentarios sobre su

denominación. Valgan esas consideraciones ahora, mismas que ya fueron valoradas por el legislador español, siendo que en el art. 10 utiliza una denominación más adecuada, al regular el derecho de desistimiento por un lado y el de resolución por el otro. En cuanto al fondo de cada uno de ellos, la Ley sigue lo dispuesto en la directiva. Por ello, no hace falta hacer mayor comentario. Sin embargo, creo conveniente señalar algunos aspectos que se echan en falta en ambas disposiciones y que pudieron haberse considerado para brindar mayor protección.

Ni la Directiva, ni la Ley, obligan al vendedor propietario o promotor, a facilitar al adquirente, un documento de resolución o de desistimiento. Esta ha sido una fórmula ya utilizada que parece fortalecer el ejercicio de ese derecho.<sup>467</sup>

Otra cuestión que pudo haberse contemplado y que sí acogió la ley alemana, se refiere al comienzo del cómputo del plazo de reflexión de 10 días. Según la Directiva y la LAT, se comienza a contar a partir de la

---

Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p. 57.

<sup>467</sup> Así, en la Directiva 85/577/CEE, del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de

firma del contrato. En Alemania se estableció que fuera a partir de la entrega del contrato o de una copia. Creo que la opción alemana ofrece mayor garantía. No se puede reflexionar, si no se tiene el documento a mano, y el hecho de que comience el plazo a partir de la fecha de la firma, no significa que el adquirente pueda disponer de este para su revisión.<sup>468</sup>

**Sección Segunda. Influencia de las razones que justificaron la intervención europea en el fenómeno, en la normativa estatal española. Necesidad de una configuración jurídica**

La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, vino a regular el fenómeno de la multipropiedad en España. Como lo he mencionado, no sólo se centra en la protección del adquirente, tema esencial de la Directiva comunitaria 94/47/CE, sino también, en la naturaleza jurídica del

---

contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales (DOCE, núm. 372, de 31 de diciembre), art. 5.1.

<sup>468</sup> En este sentido G. Botana García, "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", cit., p. 47.

derecho.<sup>469</sup> Así, establece un marco restrictivo en torno a un derecho real limitado, que regula con algún

---

<sup>469</sup> La idea de regular la naturaleza jurídica, no es sólo del Proyecto que le dio origen a esta Ley (Proyecto de Ley: "Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles"), sino de prácticamente todos los anteproyectos que desde una década atrás se habían estado formulando. En el capítulo I sección 3.º, citamos esos antecedentes. Su lugar de publicación puede consultarse en aquella cita. Ahora sólo quiero mencionar las fórmulas jurídicas que se determinaron en cada uno de ellos: En el borrador de Anteproyecto de Ley de Multipropiedad, de febrero de 1988, elaborado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, se le concibió como un derecho de propiedad de una vivienda, compartido por varios copropietarios en proindivisión y limitado a un tiempo de uso periódico. En el borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 20 de octubre de 1989, en el que no sólo se regula la multipropiedad, sino también otros complejos urbanísticos, se le concibe como un derecho de propiedad separada por períodos, inscribible en el Registro, a la que se le adhiere un derecho de copropiedad. Hay una segunda versión de este anteproyecto que data de diciembre de 1991. Al igual que el anterior no sólo se ocupa del fenómeno de la multipropiedad, sino también de otros "conjuntos inmobiliarios". En lo que nos interesa concibe el derecho de diferentes formas. Da dos opciones de configuración como derecho real. Una que podría considerarse una copropiedad funcional, en la que en realidad coexisten dos comunidades diferentes, una sobre el alojamiento y otra sobre la totalidad del complejo, y el otro como un derecho real limitado aunque también en *proindiviso*. También admitía derechos de aprovechamiento por turno sin carácter real. Este borrador era bastante amplio, reconociendo así, la realidad del fenómeno. También se contó con el Borrador de Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido de 1990, de la Secretaría General de Turismo del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, en el que no se encuadra a la figura en una determinada fórmula, por el contrario, considerándola como un producto de naturaleza turística, reconoce una gran variedad de formas, y la necesidad de establecer una regulación plural. En este sentido señalaba su E.M. la necesidad de regular un esquema básico de "garantías y contenidos mínimos que aseguren la adecuada protección de los consumidores, sea cual fuere la fórmula elegida por cada promotor, junto con una serie de requisitos obligatorios para las diferentes modalidades jurídicas conocidas y aplicadas en la práctica". Es, a mi criterio, uno de los borradores de anteproyecto que, en ese sentido, respondía mejor a las necesidades del fenómeno, porque se aparta de la idea de naturaleza única. Se publicó un borrador más: "Anteproyecto de Ley sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles", de 8 de noviembre de 1994, del Ministerio de Justicia. También admitía varias fórmulas, así: como multipropiedad en sentido estricto (dominio en *proindiviso*), como un derecho de aprovechamiento por turno de carácter real y como un derecho personal.

detalle, permitiendo además su configuración como un arrendamiento por temporada.

Las razones que se mencionan como justificantes de esa determinación, residen en decisiones de política legislativa, según lo señala la Exposición de Motivos de la LAT. Al respecto dice el párrafo décimo sexto: "La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás". Sin embargo, no dice en qué consisten esas razones.

Llama la atención, que a pesar de tomar el camino mencionado, en la misma E.M. se recojan y admitan algunos argumentos, que pueden considerarse llevarían a una decisión en sentido contrario. Expresamente dice el párrafo cuarto: "Muy poco después de la introducción de la figura, se convirtió en un lugar común la idea de que la legislación existente era insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado. Esta idea resultaba cuando menos apresurada. El problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el

efectivo disfrute de cada derecho".<sup>470</sup> Y siguiendo con una breve reseña de los principales antecedentes de la Directiva 94/47/CE, continúa diciendo: "Al final la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo que lo procedente era la elaboración de una directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable".<sup>471</sup>

Nos parece contradictoria la posición de la LAT en cuanto a la fundamentación que da origen a las configuraciones jurídicas que regula, por ello, es indispensable profundizar en las motivaciones que llevaron a tal decisión. Por otro lado, se acentúa esa necesidad, si consideramos las razones que influyeron para que la U.E. interviniera en la materia.<sup>472</sup>

---

<sup>470</sup> Párrafo 4.º de la E.M. de la LAT.

<sup>471</sup> Párrafo 6.º de la E.M. de la LAT.

<sup>472</sup> A estas hicimos referencia en el capítulo dos, sección 2.2.

En el Proyecto de Ley remitido por el Gobierno al Congreso<sup>473</sup>, que sólo regulaba una única fórmula jurídica<sup>474</sup> consistente en un derecho real limitado (prácticamente igual que el incorporado en la LAT), se daban tres razones que no sólo pretendían justificar aquella decisión, sino también la configuración jurídica concreta que se escogió. Decía: "primero, porque no es adecuada a la configuración de un derecho pleno cuando sus titulares están físicamente alejados del inmueble; segundo, porque las demás fórmulas que existen en la práctica se rigen, convencionalmente, por ordenamientos extranjeros y no se adaptan a figuras reconocidas por nuestro Derecho; y tercero, porque un derecho personal innominado, si pretende ofrecer cierta estabilidad a la relación jurídica (plazo indefinido o duración perpetua, subsistencia frente a los actos de transmisión *-inter vivos o mortis causa-* del cedente o del cesionario, referencia cierta a un inmueble determinado ...), presenta la naturaleza de un verdadero derecho real atípico, o, bien se trata de un simple contrato de intermediación, bien es fuente de obligaciones personalísimas (plazo cierto o fijación judicial de

---

<sup>473</sup> B.O.C.G., 16 de septiembre de 1997, Serie A, N.º 80-1

<sup>474</sup> Aunque señalaba que quedan sujetos a la Ley los arrendamientos por temporada que cumplieran con dos requisitos: que se pactaran por

éste, intransmisibilidad del derecho, resolución por disposición voluntaria o forzosa del inmueble por parte del cedente ...), supuestos en que el consumidor no tendría, en principio, la certeza de qué tipo de derecho ha adquirido, ni sabrá si el precio es adecuado al contenido de éste, careciendo de garantías jurídicas extrajudiciales".<sup>475</sup> Y concluye: "en definitiva, la fórmula finalmente adoptada es la de derecho real limitado por ser la que mejor protege los derechos del consumidor y mejor se adapta a nuestro ordenamiento jurídico". Y es más, estas razones se dan, habiendo reconocido este Proyecto, al igual que lo hizo la ley, que "el problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el efectivo disfrute de cada derecho".<sup>476</sup>

Como consecuencia de una enmienda propuesta por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergencia i Unió), toda la cita entrecomillada se suprimió, y en su lugar se propuso una nueva redacción que corresponde a la del actual párrafo décimo séptimo de la Exposición de Motivos. Es por eso que en la Ley se admite, con mayor

---

un cierto número de temporadas y que se anticiparan las rentas de tres años, como máximo.

<sup>475</sup> Párrafo 15.º de la E.M. del Proyecto de Ley citado.

claridad, la posibilidad de configurar el derecho como un arrendamiento por temporada.<sup>477</sup> El objetivo de esa enmienda, era procurar coherencia con la enmienda que se proponía para el artículo 1.º 6, que también fue admitida, quedando prácticamente igual a la redacción que se observa ahora en el mismo numeral de la LAT. Esta otra enmienda se justifica en la necesidad de flexibilizar los regímenes que se constituyeran bajo la forma de arrendamiento por temporada, de manera que se permitiera el anticipo de todas las rentas y la posibilidad de establecer fórmulas flotantes mediante este derecho personal.

Aunque fueran suprimidas en el E.M. aquellas razones, creemos que siguen siendo las que apoyan la

---

<sup>476</sup> Párrafo 16.º de la E.M. del Proyecto de Ley citado.

<sup>477</sup> B.O.C.G. 11 de diciembre de 1997, Serie A. N.º 80-10, p. 41. Llama la atención que las enmiendas propuestas por otros grupos parlamentarios iban dirigidas a eliminar la restricción a una única fórmula jurídica, llegando incluso a proponer que no se configurara ninguna determinada, como en el caso de los grupos parlamentarios Socialista y Coalición Canaria: B.O.C.G. 11 de diciembre de 1997, Serie A. N.º 80-10, p.p. 59 - 69, 73 - 77, y 77 - 105. También la posición que adoptó el Consejo de Estado en su Dictamen: citada por P.A. Munar Bernat, "Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad", en *El Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 70-71. Creía el Consejo de Estado conveniente sólo transponer de forma estricta la Directiva, "atendiendo a la vocación eminentemente turística y vacacional y a la muy relevante proyección del sector hacia no residentes" Señalando además "que la regulación ex novo de un especial régimen de aprovechamiento de bienes inmuebles por turno debería incluir la doble posibilidad de seguir esquema jurídicos-reales o fórmulas jurídico-personales".

posición del legislador español, ya que con la enmienda introducida, a pesar de que se admite con mayor claridad otra configuración jurídica, en el fondo las cosas no cambian.<sup>478</sup>

También se dice en la E.M. que la Ley procura dar una regulación "completa",<sup>479</sup> y no limitarse a la transposición estricta de la directiva.<sup>480</sup>

No vamos a valorar todavía esas razones, antes señalemos otras que la doctrina a mencionado.

En contraposición a la opción tomada por el legislador español, la gran mayoría de las legislaciones

---

<sup>478</sup> En realidad, el derecho que se regula en la LAT es el de carácter real y no el de arrendamiento por temporada, éste sólo se admite como una fórmula posible, pero deberá sujetarse a la Ley, sin perjuicio de lo que establezca la Ley de Arrendamientos.

<sup>479</sup> Párrafo decimoséptimo de la LAT, que coincide con el decimoséptimo del Proyecto.

<sup>480</sup> Debo señalar que no comprendo a qué se refiere la ley con el adjetivo "completa". Procurando aclararlo, Costas Rodal señala: "Ante la obligación de transposición de la Directiva que pesa sobre los Estados miembros, los legisladores nacionales tienen una doble opción: promulgar una ley que recoja exclusivamente lo previsto en la normativa comunitaria, es decir, garantizar los derechos de los adquirentes, sin tratar ninguna otra cuestión al margen, o bien aprovechar tal circunstancia para dotar a la figura de una regulación completa, más allá de lo previsto en la Directiva. Esta segunda opción es la elegida por el legislador español, pues la Ley sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que va más allá, al regular otras cuestiones ajenas a la regulación comunitaria. En particular, precisa nuestro legislador cuáles han de ser los requisitos de constitución del régimen de aprovechamiento por turno, así como la concreta naturaleza del derecho de aprovechamiento por

europas actuales, sobre la materia, no regulan la configuración jurídica del fenómeno.<sup>481</sup> Se limitan a transponer la directiva, o únicamente a establecer un marco jurídico adecuado de protección, para los adquirente de los derechos que nos ocupan. Tal disparidad de tratamiento nos lleva a buscar razones. Algunos autores sostienen que ello se debe a la situación diferente en que se encuentran muchos de los Estados miembros respecto de España, en el ámbito del mercado o la industria del fenómeno. Así señalan, que aquellos países son emisores de turistas, mientras que España es receptor de ellos. Por eso, la preocupación de los primeros está, exclusivamente, en velar por la protección de sus ciudadanos.<sup>482</sup>

Siguiendo prácticamente los mismos argumentos, Munar Bernat explica que la opción asumida por el legislador español de establecer una determinada naturaleza jurídica, resultaba de la necesidad "de encauzar de

---

turno adquirido": L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 153.

<sup>481</sup> Sobre el punto ver la sección segunda del capítulo dos.

<sup>482</sup> L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 153. En el mismo sentido P. A. Munar Bernat, "Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad", cit., 1999, p. 71.

forma lo más clara posible la institución en España".<sup>483</sup>  
Y añade textualmente: "España por sus grandes atractivos resulta ser un destino muy apetecido por los turistas, con lo cual el negocio del tiempo compartido tiene en nuestro país un terreno abonado. Es decir, somos un territorio receptor de turistas, no exportador de posibles adquirentes como puede suceder con naciones del centro o del norte de Europa. Este detalle resulta de singular trascendencia porque así se puede entender que se intente dotar de una naturaleza jurídica lo más concreta posible".<sup>484</sup>

En otro lado señala las razones que motivaron al legislador a decantarse por un derecho real limitado, en vez de otras figuras concretas. En este sentido, nos recuerda algunas de las señaladas en la E.M. del proyecto. Así, indica que la elección "debía recaer sobre aquella que mejor protegiera los derechos del consumidor y que mejor se adaptara" al ordenamiento jurídico español. Dice que entre las opciones que se manejaron estaba la de un derecho de carácter personal. No entra en consideraciones respecto de las fórmulas

---

<sup>483</sup> P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 46.

societarias, sólo de la figura del arrendamiento múltiple que se presentó como posible. Señala que se descartó porque si lo que se quería era "que el titular de un derecho de aprovechamiento por turno" estuviera "protegido tanto como lo estaría si su derecho fuera de naturaleza real, el camino más rápido" era, "precisamente, dotar a ese derecho de naturaleza real, lo cual, de por sí, ya" implicaba " toda esa protección que, de otro modo, tendría que atribuirle la Ley de modo artificioso". En cuanto a configurarlo como una multipropiedad en sentido estricto<sup>485</sup>, señala: "es revelador que ninguno de los Estados de la Unión Europea que ha reglamentado una única figura haya seguido esta vía. En este sentido, no falta razón a quienes opinan que si bien la construcción propietaria puede resultar más acorde con la filosofía original de la institución, tampoco puede olvidarse que la idea de propiedad que existe en la sociedad española poco se acomoda a un derecho sobre un período de tiempo sobre un bien, y durante el cual no puede proceder a realizar

---

<sup>484</sup> P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 46.

<sup>485</sup> Aquí, utilizo este término en el sentido que lo hace este autor y gran cantidad de la doctrina, no como el fenómeno en sí, sino como una fórmula concreta de configurar el fenómeno, a través de una propiedad periódica.

modificación alguna sobre el inmueble".<sup>486</sup> Por último dice que la opción del derecho real limitado, estaba motivada en la creencia de que resultaba ventajosa porque cualquier derecho que se adquiriera, correspondería al que regula la ley, y aunque el adquirente ignorara su naturaleza jurídica, dispondría de "la máxima protección que en Derecho español pueda tener el titular de un derecho sobre un bien inmueble". Además, que la limitación de la duración del derecho permitía que su titular pudiera despreocuparse de las obligaciones que afectan al propietario, "a la vez que éste asume la garantía de la prestación de los servicios".<sup>487</sup>

Otro de los importantes tratadistas del tema, Pau Pedrón, señala que la excepción hecha por la legislación española, respecto del resto de legislaciones europeas, al ocuparse de la naturaleza jurídica del fenómeno, probablemente se deba a una particularidad geográfica:

---

<sup>486</sup> P. A. Munar Bernat, "Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad", cit., p.73. En igual sentido A. Pau Pedrón, "El derecho Real de aprovechamiento por turno en la ley 42/1998", cit., p. 83.

<sup>487</sup> P. A. Munar Bernat, "Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad", cit., p. 73. En igual sentido A. Pau Pedrón, "El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998", cit., p. 83.

"España es el país con más inmuebles en régimen de aprovechamiento por turno. Pero el alto número de inmuebles, de períodos, de usuarios y de millones de pesetas invertidos ha ido acompañado de otro alto número: el de irregularidades. Los culpables del mal funcionamiento de muchos inmuebles explotados en multipropiedad han sido diversos y variados. Lo cierto es que el legislador ha partido de un criterio rígido: hay que delimitar para controlar. Una única vía jurídica del aprovechamiento, y una regulación rígidamente imperativa".<sup>488</sup>

Se desprende de todo lo dicho, que son criterios de control, y algunos jurídicos, los que motivaron regular la configuración jurídica.

Es evidente que no fueron consideradas razones de mercado para tomar tal decisión,<sup>489</sup> por el contrario había que reprimir para controlar. Se requería formular una concreta naturaleza jurídica para poder ejercer

---

<sup>488</sup> A. Pau Pedrón, "Prólogo" en Legislación sobre multipropiedad, Tecnos, Madrid, 1999, p.p. 10-11.

<sup>489</sup> Recordemos de momento que la Directiva 94/47/CE, que fue transpuesta por la LAT a la normativa española, señalaba como uno de sus objetivos fundamentales: "la creación de una base mínima de normas comunes que permita garantizar el buen funcionamiento del mercado interior, y a través de ello, la protección de los adquirentes": Considerando 2.º

mayor control, para proteger a los consumidores de las irregularidades que se han dado, en fin, para dotar al fenómeno de una regulación "completa".

Sin embargo, creo que hay más razones detrás de ese pretendido control. Son de naturaleza jurídica y parten de una concepción omnicomprendensiva del fenómeno, y de considerarlo, "a priori", con características naturales de derecho real.

No considero acertadas ninguna las argumentaciones que he citado.<sup>490</sup> Mismas que creo posible deslindar en dos campos distintos: las de carácter político y las de carácter jurídico.

Creo conveniente hacer alusión a las primeras, para poder luego enfocar correctamente las segundas.

Habíamos apuntado en el capítulo segundo, sección tercera, las muchas razones por las que la Unión Europea intervino en el fenómeno. Es indiscutible que la protección a los consumidores, en este caso a los

---

<sup>490</sup> En igual sentido J.M. Ruiz-Rico Ruiz, "Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos: La incomprensible voluntad

adquirentes, era esencial. Las múltiples quejas remitidas a distintas instituciones de ese organismo multinacional, motivaron una reacción inmediata. Había que proteger a los adquirentes de derechos de "multipropiedad", en un mercado en expansión que lo requería, y en el que intervenían ciudadanos de diferentes estados miembros. Pero también resultaba de gran interés, proteger e incluso fortalecer el mercado del turismo, como fuente de riqueza para muchas poblaciones que componen el territorio, como fuente de integración social, de trabajo, y en fin de mejores condiciones para los ciudadanos europeos. Además como propósito de especial interés para la U.E.<sup>491</sup>

No vamos a repetir lo que ya expusimos en la sección segunda del capítulo segundo, únicamente insistiremos en que la promulgación de la Directiva 94/47/CE, tenía como trasfondo una marcada posición favorable en torno a la industria de la "multipropiedad", como una de las fórmulas para fomentar el turismo y consolidar el

---

de poner puertas al campo", en *La Ley*, (29 junio de 1999), p.p. 2136-2137.

<sup>491</sup> En el mismo sentido N. Downes, "¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido?: (comentario a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias)", en *La Ley*, (31 de marzo de 1999), p.p. 1840-1844.

mercado. No se pretendía imponer restricciones que fueran en contra de ese principio, sólo proteger a los consumidores, cosa que también coadyuvaría a fortalecer la libre circulación de personas, bienes y capitales.<sup>492</sup> Recordemos el carácter transfronterizo del fenómeno, y las distorsiones que la diferencia entre las legislaciones producían según la misma directiva.<sup>493</sup>

Aunque la Directiva comunitaria no entrara a legislar sobre la naturaleza jurídica del fenómeno, reconociendo la competencia estatal en ese extremo,<sup>494</sup> no

---

<sup>492</sup> Peguera Poch, recoge, a mi criterio, la correcta perspectiva de la Directiva al regular el fenómeno. Refiriéndose a esa normativa señala que en esta se opta por "un sistema de protección del consumidor de carácter global o abstracto en el sentido de ser independiente de la naturaleza de los derechos que en cada caso se adquieren. El conjunto de garantías y cautelas se exigirá a todo contrato que quede comprendido en la extensa definición que elabora la Directiva. Ese sistema protector será común a todos los Estados miembros -como límite mínimo, desde luego- logrando así el objetivo de la aproximación de las legislaciones estatales sobre la materia. No se pretende sin embargo una armonización a escala comunitaria de la naturaleza jurídica de los derechos objeto de tales contratos. Por consiguiente se mantendrá no sólo la diversidad de soluciones jurídicas entre un Estado y otro, sino que tampoco habrá obstáculo para que dentro de un determinado Ordenamiento se regulen distintas fórmulas de modo que los interesados puedan elegir de entre ellas la que mejor se adapte a sus intereses y a la realidad del concreto supuesto de hecho": M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p. 6986.

<sup>493</sup> Dice el considerando 1. de la Directiva 94/47/CE: "las diferencias entre las legislaciones nacionales en materia de contratos relativos a la adquisición de derechos de utilización en régimen de tiempo compartido de uno o más bienes inmuebles pueden crear obstáculos para el buen funcionamiento del mercado interior, distorsiones de competencia y compartimentación de los mercados nacionales".

<sup>494</sup> Art. 1, párrafo 3.º de la Directiva 94/47/CE.

creo que ello pueda significar apartarse de los principios que le dieron origen.

Establecer un sistema rígido como el que regula la LAT, creo que contradice aquellos principios.<sup>495</sup> Es posible que la fórmula seleccionada pueda tener acogida en el sector,<sup>496</sup> sin embargo también cabe la posibilidad de un efecto contrario, al pasar de un sistema libre a uno totalmente rígido, que no sólo regula una fórmula determinada, sino que prohíbe expresamente cualquiera que se salva de esos esquemas. No estamos olvidando que además acoge el arrendamiento por temporada, pero está claro que no es este el derecho que regula, además, también reprime.

---

<sup>495</sup> Criticando la imposibilidad de configurar otras fórmulas, además de las permitidas por la ley, y la sanción de nulidad que al respecto establece el artículo 1.7.º de la LAT, Noemí Downes dice: "Decretar la nulidad del contrato que tenga por objeto una fórmula distinta a la prevista en la Ley, como lo hace el ap. 7.º del art. 1 -si partimos de que la finalidad de la Directiva es crear y asegurar el funcionamiento de un mercado interior comunitario- choca, en primer lugar, con las libertades comunitarias de circulación de bienes y servicios, poniendo obstáculos a la libertad contractual, que en este caso sirve de piedra angular del sistema de mercado único...": N. Downes, "¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido?", cit., p. 1841.

<sup>496</sup> Creo que todavía no es el momento para analizar tal situación, pero ya hay autores que lo dudan: N. Downes, "¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido?", cit., p. 1842; J.M. Ruiz-Rico Ruiz, "Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos: La incompresible voluntad de poner puertas al campo", cit., p.p. 2136-2138.

El hecho de que España sea un destino turístico especialmente atractivo, no asegura el fortalecimiento de la industria de la "multipropiedad". Ahora los promotores se ven obligados a restringir su oferta a figuras muy concretas y rígidas, cuando antes tenían una gama amplia de posibilidades. Estas si las seguirán teniendo, pero ya no en España, salvo las que se habían configurado con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley (disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998). Así, el efecto podría ser el contrario al pretendido por la U.E., e incluso contrario a los potenciales adquirentes de estos derechos, quienes ya no podrán escoger entre las diferentes variantes.<sup>497</sup> Si sus intereses están encaminados a obtener del "datbi" lo que ese derecho "real limitado" otorga, no tendrán inconveniente en adquirirlo, pero si son otros,<sup>498</sup> no optarán por éste, salvo que exista la posibilidad de adquirir alguno que debidamente configurado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 42/1998.

---

<sup>497</sup> En este mismo sentido: N. Downes, "¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido?", cit., p. 1842; J.M. Ruiz-Rico Ruiz, "Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos: La incompresible voluntad de poner puertas al campo", cit., p.p. 2136-2138.

<sup>498</sup> Que pueden ser muchos entre todas las variables analizadas en la sección uno del capítulo 2.º.

Desde el punto de vista jurídico, la realidad había demostrado el surgimiento de una gran variedad de fórmulas mediante las cuales se desarrollaba el fenómeno,<sup>499</sup> mismas que respondían, en la mayoría de las ocasiones, a intereses concretos tanto de promotores como de adquirentes. La regulación debía partir de esa realidad, sin embargo parece que su fundamentación arranca, de una totalmente opuesta, como si el derecho en régimen de "multipropiedad" tuviera una única naturaleza jurídica, que había que descubrir y regular.

El fenómeno de la "multipropiedad", como he preferido llamarlo en este trabajo,<sup>500</sup> sin ligarlo a una naturaleza jurídica concreta, responde a la demanda de un sector de la población mundial, que aunque no es nueva se comporta como tal por su reciente masificación. Me refiero a la necesidad de disfrutar periódicamente de

---

<sup>499</sup> O'Callaghan, quien en sus primeros artículos se había decantado por una fórmula única de configurar el fenómeno, posteriormente cambia de parecer, reconociendo la pluralidad de configuraciones que de hecho se dan y su importancia. Textualmente dice: "En aquel tiempo, mantuve rotundamente que tal derecho de ocupar un inmueble por un período anual era derecho de propiedad, más bien copropiedad dividida en el tiempo. El tema de la naturaleza jurídica no es una cuestión simplemente teórica, sino que condiciona su consideración práctica, su normativa (mientras no la tenga específica y, aun así, supletoriamente) y sus efectos jurídicos. Pero el tiempo ha demostrado que dicha solución no puede ser mantenida en forma absoluta. Es muy segura en la práctica y muy clara jurídicamente, pero junto a ésta, hay otras y en la realidad, no parece que sea la predominante": X. O'Callaghan, "De nuevo, sobre la multipropiedad", cit., p. 2.

un alojamiento, con la seguridad de contar con éste de antemano y por un plazo largo. Además, por un costo razonable, que equivalga al verdadero disfrute de la cosa. Este podríamos decir, es el denominador común, pero a partir de ahí, hay otros muchos intereses, tanto de promotores como de adquirentes, que deben ser valorados y tomados en consideración.

Las fórmulas que de hecho se presentan, cubren aspectos tan variados como el tipo de alojamiento: apartamentos, chalets, villas, *suites*, habitaciones, estudios; el tipo de complejo: complejos urbanos localizados en grandes urbes, complejos regionales retirados de las ciudades, complejos vacacionales propiamente dichos localizados en zonas turísticas; el tipo de adquirente dependiendo de los intereses que tenga en la adquisición: hombres de negocios que visitan las grandes ciudades, familias que quieren disfrutar de algunas semanas al año en un lugar turístico, familias que sólo quieren disfrutar algunos fines de semana en un lugar no tan retirado de su domicilio, familias o grupos de amigos que quieren compartir un piso, apartamento, chalet, etc., personas o familias que sólo

---

<sup>500</sup> La razón es clara, abarca mucho más que lo que la LAT ha

quieren un alojamiento donde dormir, personas o familias que además pretenden disfrutar del complejo por sus atractivas instalaciones y excelentes servicios, familias o personas que siempre quieren disfrutar del mismo destino, otras que prefieren conocer nuevos lugares; la forma de disfrute del período: fijo, flotante, fijo y flotante, semanas partibles (sólo se utilizan algunos días para dejar otros para un momento posterior), rotativos; etc.<sup>501</sup> Son muchas las fórmulas posibles, y no todas responden a los mismos intereses.

Pretender insertarlas en conjunto en un mismo esquema jurídico, implica desconocer la realidad, o limitar por alguna razón desconocida, la excelente posibilidad de sacar un mejor provecho de los inmuebles. No hay una única naturaleza de la multipropiedad, sino una multiplicidad fenomenológica que encierra muchos intereses distintos.<sup>502</sup>

---

regulado.

<sup>501</sup> Entre otros que desarrollan las fórmulas que de hecho se observan en la realidad: E. Ortega Martínez, *La multipropiedad Vacacional*, ESIC, Madrid, 1991, p.p. 19-32.

<sup>502</sup> Lo dicho no es nuevo, ya algunos autores habían apuntado la necesidad de un cambio de enfoque para analizar la naturaleza jurídica del fenómeno de la multipropiedad: Así, M. Peguera Poch quien revisando la posibilidad de estructurar el fenómeno a través de fórmulas societaria señala: "sin desconocer los serios obstáculos que sin duda se presentan para la admisión en nuestro Derecho de las fórmulas accionariales de multipropiedad, no carece de interés reabrir el debate del tiempo compartido societario, habida cuenta de su extraordinaria difusión -precisamente en nuestro país- y de la

Ya concretamente sobre la fórmula de carácter real escogida, conviene antes de criticarla, aceptar sus bondades. El hecho de mantener a la figura del propietario durante toda la vigencia del régimen y de responsabilizarlo de una adecuada y oportuna prestación de los servicios, indudablemente brinda seguridad a los adquirentes. El conceder un poder directo e inmediato sobre la cosa a su titular, también brinda seguridad. Pero además de esas características concretas que protegerían al consumidor mediante esta fórmula, no hay otras exclusivas del "datbi" de carácter real, que coadyuven para tal fin.

La inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, que definitivamente brinda mucha seguridad, considero que deriva de una concepción similar a la que

---

conveniencia de contemplar la figura desde una perspectiva diferente a la que ha sido frecuente, superando la concepción unitaria de la multipropiedad para situarnos en un punto de vista más conforme con la multiplicidad fenomenológica que observamos en la práctica". En otro lado dice: "No hay una naturaleza jurídica de la multipropiedad, porque tal expresión cubre una diversidad de fenómenos jurídicos cuyo único elemento en común es la atribución del disfrute periódico de una cuota espacio-temporal. Y la naturaleza de esta atribución puede ser tanto real como personal." Y agrega, "superar la concepción de la multipropiedad como fenómeno unitario nos parece esencial para entender el sentido de los modelos societarios": M. Peguera Poch, "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", cit., p.p. 6983 y 6995-6996; en el mismo sentido M. J. Herrero García, *La Multipropiedad*, La Ley, Madrid, 1989.

se regula en la propiedad horizontal, esto es, del concepto de régimen inmobiliario. El régimen se constituye antes que los derechos de aprovechamiento por turno, por lo que no tiene que ver con la naturaleza del derecho propiamente dicho. Toda la protección que brindan las normas del capítulo II de la LAT, tienen relación directa con este régimen, o con los requisitos necesarios para constituirlo. Estos últimos y las competencias fiscalizadoras de las Comunidades Autónomas, Notarios y Registradores de la propiedad, también brindan esa protección, pero ello tampoco tiene relación directa con la naturaleza que se le otorgue al derecho de aprovechamiento por turno. No se puede argumentar que es, mediante el derecho de aprovechamiento por turno de carácter real, que de acuerdo con la ley, se otorga publicidad y seguridad jurídica al fenómeno, porque ello se cumple con la inscripción del régimen. Piénsese que incluso hay un derecho de carácter personal que debe cumplir con esas reglas, e incluso en que la Ley permite, como no podría ser de otra manera, que sigan existiendo regímenes o derechos de "multipropiedad" que existieran antes de la entrada en vigencia de la ley, con naturalezas muy distintas a las que impone, y que según las

disposiciones transitorias, también deben cumplir con muchas de las exigencias del capítulo mencionado, recibiendo, de la misma manera, publicidad.

Con ello quiero decir, que las razones de protección al consumidor que se arguyen para justificar la fórmula real escogida por el legislador español, en realidad se concretan sólo al carácter directo e inmediato que esos derechos otorgan a su titular, y al hecho de mantener a la figura del propietario como garantía de viabilidad del régimen. Sin embargo, dudo sobre el verdadero alcance del carácter directo e inmediato del "datbi",<sup>503</sup> aunque reconozco, que la figura del propietario ligado al régimen, otorga alguna garantía.<sup>504</sup>

---

<sup>503</sup> De ello nos ocuparemos en el próximo capítulo.

<sup>504</sup> Lora Tamayo es muy crítico con la figura de carácter real que regula la LAT, al considerar que la fórmula de la multipropiedad, en sentido estricto, no se debió excluir. Pero no sólo por ello, sino por otras razones propias del derecho. Cita las justificaciones que da la E.M. para mantener al propietario ligado al derecho hasta que transcurra el plazo de vigencia. Así nos recuerda lo que dice ese documento: "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...". Partiendo de allí señala: "en esta materia se olvida de una parte que la obligación de conservación y aseguramiento de servicios puede corresponder a la empresa de servicios". Y agrega en otro lado: "El aseguramiento de los servicios se hace o puede hacerse a través de las sociedades de servicios. Algunos anteproyectos anteriores así lo establecieron y es probable que ello en un orden económico sea más eficaz que la vinculación del propietario durante todo el régimen. El artículo 16 de la Ley establece como "el propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno de al efectiva prestación de los servicios", el artículo 4.3 permite que los servicios puedan ser asumidos directamente por el propietario. Sin embargo, ¿qué solvencia se exige a este

Para concretar aún más. Es la constitución e inscripción del régimen, lo que brinda mayor seguridad jurídica, no la fórmula de derecho real limitado por la que se decantó el legislador español. Así, parece ser que las razones que hemos mencionado justificaron la determinación de la naturaleza jurídica, se contradicen incluso con la misma Ley.

Ahora bien, cabe preguntarse si verdaderamente el "datbi", como derecho real limitado, es la fórmula que

---

propietario? La Ley impone al propietario una serie de garantías, avales y seguros pero ninguno de ellos asegura la prestación de los servicios. Puede ocurrir que el propietario no tenga más bien que el inmueble sobre el que está constituido el régimen, pero si vendió todos los derechos es muy dudoso su suficiencia como garantía para los titulares de los aprovechamientos. Pensemos que el propietario no cumple, se exige la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones correspondientes, no tiene más bien que el edificio gravado en su integridad con el régimen de aprovechamiento, cuál es el valor de un edificio así gravado, cuántos posibles compradores puede haber de un edificio con esas características, teniendo que asumir además el adquirente la carga de la efectiva prestación de los servicios. De otro lado el propietario, si es persona física, puede fallecer y ser sus herederos menores de edad, o puede incurrir en quiebra, suspensión de pagos, etc., ninguna norma establece la preferencia de estos servicios y las indemnizaciones por incumplimiento sobre otros acreedores. A nuestro juicio la Ley, si quería garantizar los servicios, debería haberse asegurado de la solvencia de las sociedades de servicios. Algo intentó el Proyecto de Ley, como se estudia al comentar el artículo 16, pero en el Congreso se suprimieron los requisitos mínimos de las empresas de servicios, se permitió que fueran los servicios asumidos por el propietario sin ninguna garantía y se llega a la situación actual, queriéndonos convencer que los servicios quedan garantizados por el hecho de mantener a un propietario que se responsabilice. Como decimos, ello no es así, toda la preocupación por defender al consumidor en los servicios se debilita ante la falta de exigencias de la sociedad de servicios": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "comentario a los artículos 1 y 3", en

mejor se adapta al ordenamiento jurídico español. Yo creo que esta se adapta tanto como algunas otras que ya hemos visto.<sup>505</sup> La fórmula real de la Ley no concuerda plenamente con las características, contenido y facultades que otros derechos reales limitados tienen en el derecho español. La prestación de los servicios hace la diferencia, ya que introduce un elemento más al objeto del derecho, que está en igualdad de condiciones que los otros dos elementos que lo componen: la cosa y el tiempo. Aquel responde claramente a una figura obligacional, a un derecho de crédito que por su trascendencia no puede ser considerado una obligación conexas al derecho real.<sup>506</sup> Además, el tiempo también juega un papel importante, aunque considero posible objetivizarlo, lo que permitiría introducir la idea de un poder directo e inmediato sobre la cosa, otros niegan esa posibilidad, siendo entonces que ese poder se diluiría, al requerir, el titular del derecho, de la concurrencia de voluntades de otros sujetos para poder disfrutar de la cosa. En este último caso podríamos estar ante una comunidad de titulares de derechos reales

---

*Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Sepin, Madrid, 2000, p.p. 38 - 42 y 78 - 79.

<sup>505</sup> Al respecto el capítulo II, Sección 1.º

<sup>506</sup> En la sección tres del capítulo IV nos referiremos con detenimiento a ese tema.

limitados, que no es la fórmula escogida por el legislador español.<sup>507</sup>

En conclusión, la variedad de fórmulas existentes en la realidad, es una característica del fenómeno de la "multipropiedad" que no puede obviarse, lo que obedece a muy distintos intereses que sobre el disfrute periódico de un inmueble, existen. No todos los adquirentes quieren disfrutar de una fórmula con las características de un derecho real, o incluso de un arrendamiento por temporada. Muchos pretenderán, por ejemplo, sólo pertenecer a un club, con los efectos que ello conlleve. Lo que posiblemente si quieran todos, es estar debidamente protegidos de los abusos de la industria de la "multipropiedad", y concretamente, también sólo para ejemplificar, saber cuál es la naturaleza jurídica del derecho que se les ofrece.

No hay que olvidar que es un fenómeno relativamente nuevo, por ello irremediablemente sujeto a cambios. El mercado juega un papel preponderante en su desarrollo, los intereses en juego serán los que irán definiendo su

---

<sup>507</sup> En la segunda sección del capítulo IV, nos referiremos a este tema.

contenido, o sus contenidos. Someterlo a restricciones implica detener su desarrollo.

**Capítulo IV. El Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de carácter real. Análisis de su naturaleza jurídica.**

Buscando las razones que justificaban la decisión del legislador de especificar la naturaleza jurídica del fenómeno de la "multipropiedad", y más concretamente, las que determinaron decantarse por un derecho real limitado, citamos, en el capítulo anterior, la supuesta mejor adaptación de esa fórmula al derecho español.

Ya no nos ocuparemos de la transposición de la directiva 94/47/CE sino sólo de valorar si efectivamente, el "datbi" de carácter real, se adapta a la categoría dogmática de los derechos reales limitados, o mejor dicho, a la de los derechos reales en cosa ajena.

Además del interés apuntado, hay otro de carácter práctico que nos induce a reflexionar en el tema. Pondremos en el tapete, al hacer este estudio, algunas dificultades o lagunas que se observan en la regulación del "datbi" y que requieren una solución adecuada de parte de los operadores jurídicos. Así, tendrán que

recurrir con alguna frecuencia, como sucede en casi todos los temas de derecho, a las reglas de interpretación y de integración para dar soluciones adecuadas.

El analizar si el derecho que nos ocupa se adapta bien al derecho español, nos sirve como marco de estudio para determinar si el "datbi", responde efectivamente, al carácter real que la LAT le ha querido atribuir.

Recordemos que la "multipropiedad" se ha configurado mediante fórmulas reales y personales. El "datbi" puede responder efectivamente a un derecho real, como lo califica la ley, pero también podría estar caracterizado por aspectos concretos de un derecho personal, o incluso de una figura mixta, si es que esta categoría se puede admitir. No es la denominación de la Ley lo que lo clasifica en una categoría determinada, sino su verdadero contenido. Ello tendría una gran importancia práctica, considerando el diferente tratamiento legal que reciben esas categorías.

Para entrar en materia, procuraremos establecer primero, las principales características que definen a

los derechos reales, obviamente haciendo la diferencia con los personales, aunque teniendo muy en cuenta que ambas se entremezclan y algunas veces se confunden, ya que, en realidad, pertenecen a una categoría superior y unitaria: los derechos patrimoniales.<sup>508</sup>

Luego, una vez delimitadas las características fundamentales de los derechos reales, procuraremos encontrarlas en el datbi, de manera que podamos esclarecer si se adapta correctamente a la categoría dogmática de los derechos reales en cosa ajena.

### **Sección Primera. Principales características de los derechos reales en cosa ajena.**

Los derechos reales se han distinguido por un número importante de características que en muchas ocasiones dependen del particular derecho que se estudia, o de la clasificación a la que pertenecen. En esta sección no pretendo un estudio pormenorizado de todas esas características, sino únicamente de aquellas que se han

---

<sup>508</sup> L. Díez-Picazo, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Introducción teoría del contrato, I, quinta edición, Cívitas,

generalizado para distinguir la categoría de los derechos reales frente a los de crédito, deteniéndonos aún más, en las de los derechos reales en cosa ajena, pero muy especialmente en aquellas de las que puedan surgir dudas sobre la naturaleza jurídica del derecho que nos ocupa.

### **1. Características esenciales de los derechos reales. Figuras de naturaleza incierta.**

La diferencia entre derechos reales y derechos personales o de crédito, ha sufrido constante evolución.<sup>509</sup> Las críticas que se le formulan a las teorías clásicas han sido frecuentes y profundas, al punto de oscurecer, de alguna forma, tal distinción.<sup>510</sup>

---

Madrid, 1996, p.p. 37 y s.s.

<sup>509</sup> Sobre la evolución de esta diferenciación desde el derecho romano, pasando por los glosadores, los postglosadores, los juristas sistemáticos del siglo XVI, los pandectistas y los comentaristas del Código napoleónico: L. Díez-Picazo, *Sistemas de Derecho Civil*,... V. I, cit., p.p. 60 - 61. Sobre el mismo punto, pero con énfasis en el intento de superación de la diferenciación: J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, Tirant lo blanch, Valencia, 1994, p.p. 17-31. Siempre sobre el origen de esa diferenciación: J. L. Lacruz Berdejo y otros, *Elementos de Derecho Civil, Derechos Reales, Posesión y propiedad*, T. III, V. I, tercera edición, José María Bosch, Barcelona, 1990, p.p. 9 - 10.

<sup>510</sup> Señala Díez-Picazo, que la distinción "entre los llamados derechos reales y los llamados derechos de crédito es, como muchos autores han puesto ya de relieve, una distinción insuficiente en el actual derecho positivo. No se trata de dos círculos tangentes o separados, sino de círculos secantes entre los cuales, por consiguiente, existe una zona común". Por ello propone que la distinción de los derechos patrimoniales debe hacerse "atendiendo a

Sin embargo, continúa siendo especialmente importante, no sólo por el estudio que de estas se hace en la dogmática jurídica, sino por su reconocimiento en muchas legislaciones, lo que incide directamente en la normativa a aplicar.<sup>511</sup>

Por ello y siendo que interesa analizar si el "datbi" responde, efectivamente, a la naturaleza real que la Ley le asigna y si se adapta correctamente al derecho español, no queda más que hacer aquella diferenciación, para poder destacar las características esenciales que distinguen a los derechos reales y así, valorar, en ese ámbito, la figura del derecho real de aprovechamiento por turno.

---

dos criterios: en primer lugar, el criterio de la eficacia, que permite distinguir entre derechos reales y derechos no reales; y en segundo lugar, el criterio de la función económica que cumplen o la estructura del poder que otorgan a su titular, que permite distinguir los derechos de disfrute frente a los derechos de obligación". En cuanto al criterio de la eficacia, señala, que es distinto respecto del derecho de propiedad, que respecto del que rige para los derechos en cosa ajena. Así, el propietario puede reclamar su cosa donde quiera que ésta esté y contra quien quiera que la detente o posea. En cambio los *iura in re alinea* "son derechos reales porque permiten la acción de su titular frente a quien quiera que sea en todo momento propietario de la cosa". Constituyen una especie de gravamen sobre la cosa. En cuanto a la función económica de los derechos patrimoniales, como dijimos, pueden ser de disfrute o de obligación. En el primer caso otorgan a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa, los segundos "confieren un poder de dirigirse contra otra persona y reclamar de ella un comportamiento". L. Díez-Picazo, *Sistemas de Derecho Civil*,... V. I, cit., p.p. 70-71.

Ello no significa que vaya a realizar un estudio profundo de las diferencias o de las distintas posiciones que en torno a esas diferencias existen, ni en las características concretas de los derechos reales, pero sí trataré de profundizar lo suficiente como para llegar a reconocer lo que generalmente responde al concepto de derecho real, especialmente en España.

Generalmente los derechos reales se definen a través de la inmediatividad. Es derecho real aquel que recae directa e inmediatamente sobre una cosa, generando una "relación" directa entre la persona y la cosa, mientras que los derechos personales generan una relación entre dos personas, en la que una de ellas está facultada a exigir de la otra la realización de una prestación.<sup>512</sup> El interés del acreedor se satisface por la realización de aquella prestación, esto es, mediante la colaboración de un tercero, en cambio, en los derechos reales, el sujeto activo satisface su interés mediante el ejercicio

---

<sup>511</sup> En este sentido: J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p.p. 23-24.

<sup>512</sup> M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, T. III, V. 1.º, cit., p.p. 11 - 12, textualmente señala: "A diferencia del derecho de crédito (o derecho de obligación) que -como se expuso en su lugar- es el poder de exigir de otro una prestación (es decir, de constreñirle a que observe cierta conducta), el derecho real es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, bien pleno (propiedad), o bien parcial (derecho real en cosa ajena) sobre aquélla, de forma que en el ámbito de poder concedido (que varía

directo de sus poderes sobre la cosa, sin que requiera la colaboración de nadie, ni exista alguien obligado a realizar una prestación a su favor.<sup>513</sup>

Esta postura es criticada por aquellos que destacan la inexistencia de relaciones jurídicas entre personas y cosas. Cuando se habla de relación jurídica, se entiende necesariamente entre personas. Sólo en la medida en que éstas entran en conflicto, se pone en juego el ordenamiento jurídico. Así, dicen que el monopolio del goce o de utilización de una cosa, se da porque se imponen deberes de abstención de los terceros respecto de la misma cosa<sup>514</sup>.

---

según el derecho real de que se trate), tiene la cosa sometida a su dominación”.

<sup>513</sup> Refiriéndose a los que mantenían esta posición, ver: J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 25; L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III, Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p. 32.

<sup>514</sup> Siguiendo la teoría de la inmediatividad, señala J. L. Lacruz Berbejo y otros, *Elementos de Derecho Civil*, cit... p. 15: “Sigue sin haber en el derecho real, desde luego, propia relación jurídica con la cosa, porque falta en ella una capacidad de respuesta: la cosa no será nunca portador de derechos y deberes. Pero la cosa tiene valor jurídico en cuanto objeto inmediato del derecho real, mientras en la relación de deuda el objeto inmediato es siempre una conducta: cuando yo compro el caballo a Pedro, objeto de mi pretensión no es exactamente *el caballo*, sino una actividad de Pedro, esto es, *la entrega*. Aquí la cosa permanece en un segundo término tras el deber de actuación del obligado. Este deber es el objeto del derecho de crédito, y en él se agota tal derecho, de modo que la satisfacción del acreedor se identifica exactamente con el cumplimiento del deudor. En otras palabras: al recibir yo el caballo, la privación de Pedro equivale exactamente al aumento de mi patrimonio. Mientras en los derechos reales la facultad o las facultades del titular, de poseer la cosa, u obtener sus frutos, o edificar en la finca, etc., no son correlativas al deber de los que

Otros críticos apuntan, que existen derechos reales en los que no hay una relación directa e inmediata entre el sujeto activo y la cosa, como en los derechos reales de garantía<sup>515</sup> o en las servidumbres negativas, y también se mencionan derechos personales en los que sí existe esa relación, como el arrendamiento y el comodato.

Como consecuencia de aquellas críticas, surge la concepción obligacionista de los derechos reales. En esta, las notas a destacar son las de la absolutividad de estos derechos y la relatividad de los personales o de crédito. Así, el derecho real se distingue, no por el poder directo e inmediato del titular sobre la cosa,

---

la doctrina obligacionista llama "sujetos pasivos", de abstenerse de interferir la acción de dicho titular".

<sup>515</sup> En estos casos se habla de inherencia del derecho al bien, como característica esencial de esos derechos reales. M. Albaladejo García, Derecho Civil, T. III, V. 1.º, cit., p.p. 19-20, al respecto señala: "Poder directo no quiere decir tenencia material y tangible (en manos del titular de aquél) de la cosa sobre que el poder recaiga. Pues es también poder directo aquél puramente formal, que sin contacto del titular con ella, recae sobre la cosa sometiéndola -en cualquier aspecto- a un señorío inmediato. Por ejemplo, el poder del titular de un derecho de hipoteca sobre la cosa, que si bien no la posee ni la disfruta, puede hacer que se venda para, de su precio, cobrarse lo que se le debe". Y agrega: "Por eso, también son derechos reales (aunque lo hayan negado algunos) los de garantía (que aseguran o garantizan el cumplimiento de una obligación)", y termina diciendo: "poder directo es aquel señorío jurídico que (aunque falten facultades de goce, de disfrute y de tenencia material de la cosa) atribuye la posibilidad de *operar inmediatamente sobre ésta* de alguna forma (así, para promover su venta, en el caso visto de la hipoteca; o para promover su adquisición, si se trata de que lo que se tiene es un derecho de retracto sobre la cosa que otro vende)".

sino por el poder de exigir de otro u otros sujetos, el cumplimiento de un deber, por lo que la diferencia entre derechos reales y personales estaría en el círculo de personas a quienes el deber les es impuesto. Así, los primeros crean un deber universal de abstención, mientras que los de crédito, sólo crean un deber particular del sujeto pasivo obligado, el deudor, frente al acreedor (eficacia *inter partes*). De esta forma, el derecho real es susceptible de ser lesionado por cualquier tercero, mientras que el de crédito, lo puede ser, sólo por una persona concreta y determinada, el deudor.<sup>516</sup>

Esta posición también ha sufrido críticas. Se dice que el deber de respeto general frente al derecho, no es exclusivo de los derechos reales, se presenta en realidad en todos los derechos subjetivos, por lo que no sería un elemento de distinción. Otros agregan además, que algunos derechos reales no siempre son susceptibles de ser lesionados por terceros. En la hipoteca, por ejemplo, siguiendo ese criterio, tal lesión no puede existir. También se dice que los derechos de crédito

---

<sup>516</sup> Refiriéndose a quienes mantenían esta postura ver: J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p.p. 26-27; L.

pueden ser oponibles a terceros que los conozcan (v. gr. art. 1111 del C.c.)

La dificultad en la distinción, que se observa en esas teorías y que brevemente se ha señalado, sería menor, si del lado de los derechos reales se pusiera al de propiedad. Del artículo 348 C.c. se desprenden con claridad tanto la absolutividad como el poder directo e inmediato. El objeto del derecho de crédito es una prestación, en la que el poder del acreedor recae sobre el comportamiento del sujeto obligado, mientras que en el derecho de propiedad, el interés no se satisface mediante aquel poder sino por el que se tiene, inmediato, sobre la cosa.<sup>517</sup>

En cambio, si de los derechos reales limitados se trata, otra es la situación. Aunque no falta el poder directo sobre la cosa,<sup>518</sup> o la inherencia del derecho a la cosa<sup>519</sup>, ni el general deber de abstención de los terceros para con aquel poder, tampoco falta un

---

Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III, Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p. 34.

<sup>517</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p.p. 35 y 36.

<sup>518</sup> Característica que J. Domínguez Platas, destaca como propia de todo derecho real: *Obligación y Derecho real de goce*, Tirant, Valencia, 1994, p. 36.

entramado de obligaciones entre los titulares de dos derechos de naturaleza real que recaen sobre el mismo objeto (el titular del derecho real limitado y el propietario). Esta situación complica las cosas. En este sentido advierte Domínguez Platas, que la complejidad de estos derechos no acaba allí, ya que hay que considerar que el propietario del bien, no sólo es un tercero que por lo tanto debe estar incluido en aquel deber de abstención, sino también se encuentra en especiales condiciones para obstaculizar la "relación" existente entre el titular del derecho y el bien.<sup>520</sup>

Así, nos limitaremos al estudio de los derechos reales limitados, considerando que la propiedad se encuentra en una situación especial respecto de estos. Además, debe ser nuestro objeto de estudio, al calificar la LAT de derecho real limitado, al derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (art. 1.º 1).

La absolutividad y el poder directo e inmediato sobre la cosa, son, en principio, las características

---

<sup>519</sup> Característica que destaca especialmente J. L. Lacruz Berbejo y otros, *Elementos de Derecho Civil ...*, cit., p.p. 10-11.

que se desprenden de alguna forma de las teorías clásicas, y las que generalmente se señalan como distintivas de los derechos reales limitados.<sup>521</sup>

Veamos en qué consisten y si efectivamente distinguen a esta categoría de derechos.

Respecto al poder directo e inmediato se entiende que el titular lo realiza y ejercita "de una manera directa sobre los bienes que constituyen el objeto del derecho sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas".<sup>522</sup> O que ese poder sujeta de una manera directa e inmediata los bienes sobre los que se impone.<sup>523</sup>

Del carácter absoluto, tradicionalmente se dice que el titular del derecho lo hace eficaz "y satisface su interés, no sólo frente a un especial sujeto pasivo,

---

<sup>520</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 36.

<sup>521</sup> Al respecto Díez-Picazo, siguiendo los criterios expuestos, e integrándolos para formular un concepto de derecho real, dice que es "un determinado tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándole un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiéndolo por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren en relación con ella": L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 68.

<sup>522</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 68.

concreto y determinado, sino también frente a terceros, lo que se define unas veces como una efectividad del derecho frente a todos (*erga omnes*) y otras como efectividad frente a cualesquiera personas que se puedan encontrar en relación con la cosa objeto del derecho".<sup>524</sup>

El poder directo e inmediato sólo se puede explicar a través de la utilidad que para el titular del derecho tiene la cosa. No puede haber una relación jurídica entre el titular del derecho y la cosa, pero tampoco se puede negar la existencia de alguna "relación". Hay un poder autónomo sobre una cosa que evidencia y clarifica el significado del carácter y la naturaleza real del derecho. Se define de manera positiva a través de su contenido,<sup>525</sup> salvo en el caso de las servidumbres.<sup>526</sup>

Pero también hay que considerar que éste depende, de alguna manera, de la forma en que venga garantizado. Ello demuestra la interrelación que existe entre ambos

---

<sup>523</sup> M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, T. III, V. 1.º, cit., p. 20.

<sup>524</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 68. Sobre el mismo punto ver: M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, T. III, V. 1.º, cit., p.p. 16 - 18.

<sup>525</sup> Contenido que M. Albaladejo define como el señorío que el derecho real atribuye sobre la cosa: *Derecho Civil*, T. III, V. 1.º, cit. p. 18.

<sup>526</sup> En este mismo sentido J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit.. Las servidumbres serán tratadas por separado, al estudiar algunos derechos reales limitados de goce, en el punto tres de esta sección.

elementos. El derecho real no está constituido exclusivamente por ese poder directo e inmediato. El deber de abstención lo completa de alguna forma, aunque con un carácter instrumental, en la medida en que hace posible el ejercicio del derecho, asegurando el respeto de los terceros. Ambos elementos son necesarios, otra cosa es que en realidad distingan la figura del derecho real limitado.

Pero además, en el derecho real limitado juega un papel especial la figura del propietario de la cosa sobre la que recae el derecho real. En este caso, señala Domínguez Platas, "el modo de garantizar ese poder autónomo sobre una determinada utilidad en cosa ajena bien pudiera ser la constitución de un entramado obligatorio entre ambos titulares".<sup>527</sup>

Así entendido, el papel que juegan tanto el deber general de abstención como el entramado de obligaciones entre los titulares de los derechos reales sobre la misma cosa, podrían suponer que en el trasfondo, lo que en realidad hay en los derechos reales, es una

---

<sup>527</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 46.

obligación negativa, que se traduciría en un verdadero derecho de crédito.

Definitivamente no, es el poder directo e inmediato sobre la cosa el que se ocupa de negar tal posición. Como he dicho, en los derechos reales limitados de goce, aquel poder viene descrito generalmente en las legislaciones por el contenido del derecho, salvo en el caso de las servidumbres,<sup>528</sup> lo que no puede implicar una obligación negativa. Claro, no hay que olvidar, la posición especial del propietario, de quien depende de alguna forma ese contenido, situación que genera el entramado de obligaciones al que hemos hecho referencia, que en muchas ocasiones es carácter negativo.

De lo visto se extrae la importancia que para la distinción de los derechos reales tiene, el poder directo e inmediato sobre la cosa.

Ahora bien, el carácter absoluto, aunque esencial, ¿es también un elemento que distingue al derecho real?

---

<sup>528</sup> Estas se describen a través de un elemento pasivo, como un gravamen.

Cuando se hace referencia a derechos subjetivos de carácter absoluto, se está destacando que son oponibles a terceros. Cuando se dice que son relativos, tal característica no los acompaña. Sin embargo, señala Domínguez Platas que todos los derechos subjetivos tienen una doble relación, una de carácter relativa y otra de carácter absoluta: "la relación relativa constituye la sustancia misma del crédito: exigir de una determinada persona un cierto comportamiento".<sup>529</sup> En cambio la relación absoluta sólo garantiza su posición al acreedor. Así, en los derechos de crédito además de la relativa, también hay una relación absoluta. Al respecto textualmente dice: "Mediante la violación del derecho, el deber general de respeto se materializa en la exigibilidad concreta frente al trasgresor de un determinado comportamiento. Para entenderlo aplicable al ámbito de los derechos de crédito, se estará ante la exigencia concreta o "pretensión" de hacer valer un derecho si la perturbación vulnera la sustancia del crédito, ya que impide su disfrute en el ámbito de la relación directa violada por el tercero"<sup>530</sup>.

---

<sup>529</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p.73.

Por último, afirma que el fundamento de la trasgresión de la *relación absoluta*, no es la norma que impone a todos los terceros el deber general de respetar un determinado derecho real, sino las normas de corrección social que protegen el ámbito de libertad y autonomía de los sujetos, y que se manifiesta en el principio "*alterum nom laedere*". Citando a Giorgianni señala que «el tercero que impide al titular de la servidumbre pasar por el fundo sirviente, no estaría violando la norma que le impone el deber de no turbar el ejercicio de la servidumbre, sino las normas establecidas para la protección de la libertad personal". Así demuestra que el tercero podría violar igualmente un derecho de paso nacido de una relación meramente obligatoria entre los dos propietarios colindantes». <sup>531</sup>

De esta forma concluye que la extensión de la relación absoluta a los derechos de crédito, impide

---

<sup>530</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 74.

<sup>531</sup> Giorgianni, "*L'Obbligazione*", Milán, 1955, Trad. Por Verdera y Tuells, Barcelona 1958, p. 91, citado por J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p.p. 74-75.

considerar a este elemento como diferenciador de los derechos reales.<sup>532</sup>

Esto implica además, que el carácter absoluto no es un elemento constitutivo de los derechos reales, o lo que es igual, no se puede, únicamente a través de este elemento, dotar de contenido al derecho real. El poder directo e inmediato no se configura sólo a través de ese deber negativo.<sup>533</sup>

De esta forma, destaca con mayor trascendencia, no sólo por su carácter distintivo sino incluso

---

<sup>532</sup> En sentido contrario opina J. L. Lacruz Berbejo y otros, Elementos de Derecho Civil ..., cit., p. 16, dice: Claro que el derecho real es también vinculación entre personas, como lo es todo derecho, pero de naturaleza distinta. En el derecho de crédito, además de la obligación de todos y cada uno, indeterminada y de derecho público, de respetar la integridad del prójimo y su patrimonio, existe un deber privado del deudor, de observar determinada conducta, surgido de una concreta autorregulación de intereses: faltaría al deber público y habría de indemnizar quien perjudicase el crédito no siendo deudor (atropella y mata al pintor que debía el cuadro, o ayuda al deudor a ponerse en situación de insolvencia o eludir el pago), pero no sería él quien incumpliera la deuda, lo cual sólo es posible al deudor; y la pretensión de reparación no se actuaría invocando el derecho de crédito lesionado, sino el derecho nacido frente al culpable a consecuencia del daño sufrido por el acreedor impagado (responsabilidad aquiliana). En cambio, en el derecho real, junto al deber público de abstención *no hay deber privado*: falta el obligado personal y concreto, y por tanto la posible violación específica y exclusiva suya. Si la propiedad de cada uno debe ser acatada por todos, nadie incluye en el *debe* de sus libros de contabilidad la obligación de respetar la propiedad ajena (ni siquiera el nudo propietario), ni el dueño o titular del derecho real, en su *haber*, un eventual crédito genérico al respecto, pese a ser la única faceta de conducta obligada en la relación con las personas".

constitutivo, el poder directo e inmediato al que hicimos referencia primero. Con Domínguez Platas concluimos que "la relación existente entre el sujeto y el bien destaca en el doble plano existente en todo derecho real" (se está refiriendo a un plano interior y otro exterior, constituido el primero por el poder directo e inmediato y el segundo por el carácter absoluto). "Además, las facultades que conforman el contenido del derecho real aparecen con autonomía y relevancia suficiente como para individualizar tal categoría. Y ello, en cuanto tal contenido no es resultado del cumplimiento por los terceros del deber de abstención, sino de la *relación de utilidad* con la cosa."<sup>534</sup>

A pesar de lo dicho, existen situaciones que se califican de reales, que aunque en algunos casos contienen los elementos recién mencionados, se observan otras características que han hecho dudar sobre su verdadera naturaleza jurídica. Incluso, en algunas ocasiones, se les ha clasificado como si de figuras intermedias o mixtas se trataran.

---

<sup>533</sup> En ese mismo sentido ver J. L. Lacruz Berdejo y otros, *Elementos de Derecho Civil ...*, cit. p.p. 13-15. También J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 87.

Considerando a priori que la naturaleza real del "datbi" no es clara, pensamos que es importante referirnos a estas figuras. Así, estudiaremos brevemente la teoría de los *ius ad rem*, los "derechos reales *in faciendo*", las *cargas reales* y las obligaciones *propter rem*.

El *ius ad rem* responde a una serie de figuras del derecho histórico que no serán analizadas. Sólo nos interesa citar su reconocimiento por parte del derecho prusiano de 1794. Citándolo, Díez-Picazo y Gullón Ballesteros<sup>535</sup> hacen referencia a la compraventa de dos sujetos diferentes, sobre una misma cosa. "Si puede probarse que el adquirente ha tenido conocimiento en el momento de tomar posesión de la existencia de un derecho personal de un tercero a la cosa, no puede prevalecer frente a éste el derecho real constituido por la tradición". A pesar de que el segundo comprador haya consumado la tradición, se le da preferencia al primero, en virtud de la buena fe. Se considera que éste, en realidad, tiene algo más que un *ius in personam*, esto es

---

<sup>534</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 87.

un *ius ad rem*. Así, se dice que existe un derecho real, pero hacen ver la eficacia relativa del mismo, pues sólo podrá oponerse frente a unas pocas personas (el deudor, sus causahabientes, el contratante o adquirente de mala fe), cuestión que lo aísla de la concepción de derecho real como poder directo e inmediato de carácter absoluto. Agregan esos autores, que en la época de la Codificación no fue admitida esta figura como intermedia, pues se consideraba que una tercera categoría de derechos "comportaba escasa utilidad y originaba innumerables dificultades". Por ello, fue considerado como un caso de derecho personal (art. 1473 del C.c.).

Modernamente, se trae a colación la figura en lo que se ha denominado "vocación al derecho real". Cuando, para que nazca un derecho real, se requiere su inscripción en el Registro de la Propiedad y no se inscribe por diversas razones, quedando únicamente protegido por medio de un asiento especial, se dice, que no hay todavía un derecho real porque falta la inscripción, pero sí, "una vocación al derecho real publicada por la anotación preventiva que opera como una

---

<sup>535</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III,

preinscripción". Aunque esta figura no ha encontrado suficiente apoyo como categoría independiente, hay que reconocer, apuntan los autores citados, el distinto régimen legal que tiene la ejecución de una condena judicial a la entrega de una cosa específica: "el juez ha de proceder a la inmediata puesta en posesión del acreedor".<sup>536</sup>

Otra de las figuras a analizar es la de los "derechos reales *in faciendo*". Se distinguen por una necesaria actividad del sujeto pasivo de la relación jurídico real, para satisfacer el interés del titular de un derecho real. De acuerdo a la teoría clásica de los derechos reales, esta figura no sería admisible, desde el momento en que se requiere la conducta del tercero, ya que generalmente la posición del sujeto pasivo en la relación jurídico real, es negativa: abstenerse, tolerar, sufrir el señorío del titular.<sup>537</sup>

Los que admiten la figura señalan que el sujeto pasivo de la relación jurídico real en realidad es sujeto de una auténtica conducta, una prestación de

---

Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p.p. 37 a 39.

<sup>536</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p.p. 37 - 39.

hacer, aunque sea de forma negativa, (abstenerse, tolerar, sufrir el señorío del titular). Siendo así, por qué no admitir que esa conducta sea positiva.

Como una categoría de estos derechos, se clasifican, generalmente a las cargas reales.<sup>538</sup>

Estas básicamente responden a un deber o "un gravamen que pesa objetivamente sobre un fundo, por el que cualquier propietario del mismo está obligado a realizar prestaciones positivas a favor del dueño de otro fundo, o de una persona determinada".<sup>539</sup> Hay quienes no sólo señalan al propietario como obligado, sino también a quien fuere su poseedor.<sup>540</sup>

Evidentemente, la naturaleza incierta deviene por la prestación positiva, que se atribuye al propietario o poseedor de un fundo. De alguna forma, esta característica desnaturaliza el poder directo e

---

<sup>537</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 40.

<sup>538</sup> En este sentido: L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 78. Otros las consideran una especie de obligación *propter rem*: G. de Castro Vítors, *La obligación real en el Derecho de Bienes*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000.

<sup>539</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 44.

<sup>540</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 205.

inmediato que se le atribuye al titular de un derecho real limitado, del que se había señalado que no requiere la cooperación de los terceros para su ejercicio.

La categoría de los derechos reales *in faciendo*, y las cargas reales que podría decirse están, respecto de aquellos, en una relación de especie a género, nos llevan de nuevo a cuestionarnos sobre el contenido del poder directo e inmediato que se ha sostenido como elemento definidor de los derechos reales.

Habíamos dicho que este poder, aunque autónomo, estaba definido no sólo por las facultades del derecho, sino también por el entramado de obligaciones entre titular del derecho real limitado y el propietario. También habíamos indicado que ese entramado de obligaciones, generalmente tenía, respecto del sujeto pasivo, un carácter negativo. Sin embargo, los derechos reales *in faciendo*, y las cargas reales nos sugieren otras posibilidades: obligaciones a cargo del sujeto pasivo de carácter positivo, que algunas veces se asocian a la idea de gravamen y otras a la de un derecho de crédito.

Señala Domínguez Platas que su naturaleza real se hace patente "desde el instante en que la posición pasiva de la carga real va a recaer sobre quien ostente una situación o titularidad jurídica sobre el bien que implique el goce de éste". Y agrega que ello es "tanto como afirmar la inherencia de la carga real sobre el bien", último elemento que "se convierte en el más esencial carácter que define a los derechos reales frente a los de crédito". Así, señala este autor, las "cargas reales se convierten en una cualidad jurídica inseparable del fondo mismo".<sup>541</sup>

Este nuevo elemento, la inherencia del derecho al bien, definitivamente distingue los derechos reales de los de crédito. En aquellos el derecho siempre está ligado, indisolublemente a la cosa.

Ahora bien, siendo que en las cargas reales el poder sobre la cosa no es directo ni inmediato porque requiere de la colaboración positiva de un tercero, específicamente de quien esté en cierta situación jurídica respecto de la cosa que así lo obligue, parte

---

<sup>541</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 206. Prácticamente en el mismo sentido L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 81.

importante de la doctrina se inclina por no incluirlas en la categoría de los derechos reales.

Diez-Picazo y Gullón Ballesteros hacen ver las razones en las que la doctrina dominante, fundamenta el rechazo de la figura de los derechos reales *in faciendo*. Al respecto dicen que es "opuesta a la misma esencia del derecho real. Desde el momento en que el titular necesitase de la cooperación del obligado para la satisfacción de su derecho, es claro que faltaría la idea del poder directo sobre la cosa para esta finalidad", y agregan: "otra cosa completamente distinta es que el propietario o titular de un derecho real esté obligado a realizar una determinada prestación positiva por razón de su misma titularidad, que imprime unos caracteres especiales a la relación *obligatoria*, llamada por ello *propter rem* u *ob rem* o bien simplemente obligación real, pero sigue siendo personal".

En el derecho español se citan, como argumentos a favor de los derechos reales *in faciendo* y específicamente de las cargas reales, las llamadas servidumbres positivas (art. 533 C.c. en cuanto se refiere a la obligación del titular del predio

serviente, de hacer alguna cosa por sí mismo) y a los censos (art. 1604 C.c.), en especial los censos consignativo y reservativo (arts. 1606 y 1607 C.c.).

Respecto al art. 533 citado, Diez-Picazo y Gullón Ballesteros dicen que no es posible reconocer en él, la existencia de una verdadera servidumbre. Éstas, las servidumbres en general, se distinguen porque gravan una finca, ya sea a favor de otro predio o de una o más personas, o de una comunidad (arts. 530 y 531 C.c.). Es de la finca de donde debe venir la utilidad, no de un hacer del dueño del predio serviente. Con respecto a los censos (art. 1604 C.c.) manifiestan: "... no parece que pase de un juego de palabras el decir que la finca es la gravada, la que soporta la carga porque el acreedor tiene acción real contra ella para el cobro de la pensión según el artículo 1623, siendo su propietario un mero instrumento para satisfacer la pensión". Y agregan, refiriéndose tanto a los censos como a las "servidumbres positivas": "lo que ocurre en ambos casos es que estamos ante obligaciones que poseen como característica especial la de que el sujeto obligado se determina en razón de la titularidad que ostenta sobre

un determinado bien (el fundo gravado con la servidumbre; la finca afecta al censo)...”<sup>542</sup>

Conviene señalar además, que las cargas reales se ejecutan de forma periódica por el propietario, y de su pago o incumplimiento responde el inmueble gravado con su valor. Existe una especie de garantía que recae directamente sobre el bien, en procura de proteger el pago de la prestación periódica.<sup>543</sup>

Por otro lado, esas prestaciones positivas pueden consistir en el pago de una suma de dinero, en la entrega de cualquier otra prestación de carácter periódico y en la prestación de un servicio.<sup>544</sup>

Messineo<sup>545</sup> dice que la carga real es una prestación inmobiliaria con carácter periódico o alternante (pero en todo caso, que se renueva). Grava a quien es propietario o poseedor (y porque es propietario o poseedor) de un fundo (*occasione rei*). Y agrega que

---

<sup>542</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III, Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p. 41; L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 78.

<sup>543</sup> En este sentido ver: J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 207.

<sup>544</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 82.

“consiste en *entregar alguna cosa* (productos del fundo, dinero); o en *ejecutar prestaciones* de naturaleza personal”.

Quedan por analizar las denominadas obligaciones *propter rem*. Estas, como cualquier otra obligación, generan a cargo del obligado un deber de prestación, sin embargo el sujeto pasivo (deudor), se determina de forma diferente. Se individualiza por su posición jurídica respecto de una cosa, es el titular de un derecho real sobre esta. Esta misma nota concurre, frecuentemente del lado del acreedor.<sup>546</sup>

Consecuencia de esa particularidad, es su peculiar régimen de transmisión y extinción, ya que se transmiten o extinguen con la transmisión o extinción de la situación jurídica que sirve para designar al obligado.<sup>547</sup>

Su origen puede ser legal o voluntario, cuando la ley así lo permita (arts. 470, 594, 598 del C.c. y 5.º

---

<sup>545</sup> F. Messineo, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, T. III, cit., 523 a 527.

<sup>546</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 41.

<sup>547</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III, Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p. 41.

párrafo 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal). Integran lo que se ha denominado el estatuto jurídico de los derechos reales, esto es, la forma en que se ha de desarrollar el ejercicio de esos derechos. Responden a la necesidad de solucionar los problemas entre titulares de derechos reales concurrentes sobre una misma cosa, o sobre predios vecinos.

También se distinguen por la posibilidad que tiene el deudor, de liberarse de la obligación, por medio de la renuncia o el abandono del derecho real. Sin embargo, otros consideran que ésta no es una característica que pueda distinguirlos.<sup>548</sup> Así señalan, que las obligaciones no pueden depender exclusivamente de la voluntad de una de las partes (art. 1256 C.c.). Cuando la ley confiere esa posibilidad, establece una excepción a la regla, por lo que podrían existir obligaciones *propter rem* que se formulen de acuerdo con la regla, y por tanto que no tengan esa característica.

Respecto a la naturaleza de estas obligaciones, Díez-Picazo señala algunas de las diferentes posiciones doctrinales que en torno al tema se han desarrollado.

Así, dice, algunos sostienen que la obligación *propter rem* es una figura híbrida o mixta, colocada en un punto intermedio entre los derechos reales y los derechos de crédito, de manera que presenta al mismo tiempo características propias de unos y otros. Otros consideran que es "una relación obligatoria y, por consiguiente un nexo o vínculo jurídico, que se da entre dos personas, de las cuales una es deudor y la otra es acreedor". Al respecto añade ese autor: "en esta segunda línea se admiten subdistinciones o matizaciones, pues hay quien sostiene que la característica peculiar de la obligación que analizamos, estriba sobre todo en la forma indirecta de la determinación del deudor: el deudor está determinado por referencia a la propiedad de una cosa o a la titularidad de un derecho real, sin que importe o sea esencial quién resulte ser el acreedor. La obligación *propter rem* en su contenido general y en su disciplina no difiere por ello de cualquier otra. Es cierto que inicialmente aparece ligada con la propiedad o con un derecho real, de suerte que nace a cargo de una persona inicialmente indeterminada, pero que se determinará después por el hecho de ser titular de la propiedad de una cosa o de un derecho real. Mas, una

---

<sup>548</sup> En este sentido L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho*

vez que la persona del deudor resulta plenamente determinada, el régimen jurídico de la obligación sigue la misma suerte que las demás obligaciones. El vínculo obligatorio grava al sujeto que tenga la propiedad de la cosa en el momento en que se concrete la prestación. Una vez concretada la prestación, la obligación pasa a ser una obligación normal". Y por último señala la tercera línea doctrinal, "de acuerdo con la cual en la obligación *propter rem* no sólo el deudor sino también el acreedor se encuentran determinados por la referencia a un derecho real. La obligación se transmite siempre al adquirente del derecho y el abandono del derecho libera al deudor".<sup>549</sup>

## **2. Algunas peculiaridades de los derechos reales limitados que conviene destacar.**

Me interesa destacar, algunas peculiaridades de los derechos reales limitados, que si bien no son características distintivas, las encontramos en todos los que el ordenamiento jurídico español ha regulado

---

Civil, V. III, Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p. 42.

(derechos reales típicos). Además, se observan con mucha claridad en los derechos reales de goce, categoría en la que podríamos incluir al "datbi", por el disfrute sobre el alojamiento que lo caracteriza.

Entre otras razones, los derechos reales se extinguen por la consolidación (art. 513.3 C.c.).<sup>550</sup> Cuando en una misma persona se da la cualidad de propietario y la de titular de un derecho real sobre la misma cosa, éste último se extingue porque según explica la doctrina, "nadie puede ostentar un derecho real sobre su propia cosa, pues cuando se puede obtener de la cosa su más amplia utilidad *iure proprietatis* no se justifica que otro título autorice a obtener una utilidad más reducida."<sup>551</sup> Así, si el titular de un derecho real limitado renuncia o abandona su derecho, este no subsiste, ni se transmite, sino que se extingue. Al propietario regresan las facultades que componían el derecho real limitado.

---

<sup>549</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 87 - 88.

<sup>550</sup> Misma que equivale a la confusión de derechos entre acreedor y deudor, en los derechos de crédito.

<sup>551</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 76.

Sólo encontramos una excepción a esa regla, que opera cuando pueda afectar a terceros (art. 107.1.º L.H., sobre la hipoteca de un usufructo).<sup>552</sup>

Siguiendo esa característica era posible sostener que en España sólo había derechos reales limitados típicos en **cosa ajena**, lo que ya no es posible, como veremos, desde la promulgación de la Ley de Aprovechamiento por Turno.

Otra de las peculiaridades que me interesa destacar, tiene que ver con el objeto de los derechos reales. Creo que si estudiamos el "datbi" partiendo del objeto sobre el que recae, resistiría la aplicación del concepto que sobre este elemento generalmente se tiene, cuando nos referimos a los derechos reales limitados.

Cabe afirmar, en principio, que frente al objeto de los derechos de crédito que consisten en una prestación o un comportamiento, el objeto del derecho real será siempre una cosa.<sup>553</sup> Esta afirmación debe ser matizada,

---

<sup>552</sup> En este mismo sentido: L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 76.

<sup>553</sup> En este sentido ver J. L. Lacruz Berdejo, *Elementos de Derecho Civil*, III ... cit., p. 15.

en virtud de la problemática que ha generado el concepto de cosa.

Primordialmente las cosas materiales son el objeto de las relaciones jurídicos reales. Ello se desprende de lo que informan los arts. 348, 467, 524, 530, 1628, 1864 y 1874 del C.c.. En este sentido el concepto de cosa suele estar ligado a toda realidad del mundo exterior que posea una existencia material.<sup>554</sup>

Pero esa concepción de las cosas, no es única. Por el contrario, existen innumerables posiciones que no siempre parten de la idea de una realidad del mundo exterior. En ello han intervenido ideas que van desde apreciaciones físicas, hasta jurídicas, pasando por muchas de índole filosófica.<sup>555</sup> De esa discusión surgen múltiples vicisitudes que dificultan precisar una idea

---

<sup>554</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 157.

<sup>555</sup> Díez-Picazo cita el problema que se suscito en el siglo pasado con la energía eléctrica cuando se dieron casos sobre apropiaciones indebidas. Entonces se planteó la duda sobre si podía considerarse una cosa para efectos de los delitos de robo y hurto, siendo que desde un punto de vista físico, no lo era. También apunta el problema de cuando una cosa exterior es una unidad y cuando son varias, lo que considera, no puede ser resuelto con criterios físicos, ni filosóficos. Por ejemplo el edificio, el bloque de edificios, o un piso concreto dentro de un edificio, todos objetos que son considerados unidades desde el punto de vista jurídico. L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 157.

clara de lo que constituye el objeto de los derechos reales.

Pero además, el concepto de cosa se ve desfigurado completamente cuando por ejemplo, se conciben derechos reales sobre bienes inmateriales.<sup>556</sup>

Otro de los grandes problemas que plantea el objeto de los derechos reales, aunque de cosas materiales se trate, lo observamos en la difícil tarea de determinar cuando hay una unidad real. Las cosas pueden estar unidas o ligadas a otras, de manera que no siempre podamos determinar, al menos no mediante medios físicos o filosóficos, cuando constituyen una unidad real, o un único objeto de derecho real.

Así, delimitar el objeto de los derechos reales, es tarea penosa.

Diez Picazo parte de la idea de que el derecho atiende o regula una disciplina de intereses económicos, para definir el concepto de unidad real. Así, señala que "existe un objeto de derecho allí donde las

---

<sup>556</sup> Propiedad industrial e intelectual.

necesidades o los intereses de una explotación exigen que la unidad exista. La explotación no tiene que ser necesariamente productiva, pero debe existir. La idea de "explotación" contiene la idea de destino, que se encuentra también caracterizando fuertemente la unidad jurídico-real. Cualesquiera que sean los elementos componentes y su conexión en términos físicos la unidad real jurídica viene dada por su unidad de destino económico".<sup>557</sup>

Siguiendo esa idea, no habría mayor dificultad para considerar objeto de derechos reales a algunos bienes inmateriales, que impliquen esa unidad de destino económica, siempre que impliquen también la idea de explotación. En definitiva, el objeto de los derechos reales responde a una determinación jurídico-económica.

Por otro lado, esa idea de explotación nos ayuda también a deslindar el objeto de los derechos reales, de el de los de crédito. La idea de explotación no puede ser equiparada a la de prestación. Aunque he reconocido la existencia de un entramado de obligaciones en las relaciones jurídico-reales, éstas o alguna de éstas no

---

<sup>557</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T.

pueden considerarse objeto de un derecho real. La explotación es de una cosa, término que no debe entenderse exclusivamente en sentido físico, porque, como he mencionado, jurídicamente se ha adaptado a otras realidades. La unidad real estaría constituida por esa realidad jurídica-económica, que comulga con la idea de explotación.

En ese sentido, por ejemplo, las "cosas" inmateriales que constituyen objeto de derechos reales no responden a la idea de prestación. Son bienes inmateriales que la ley tipifica y protege jurídicamente, como en el caso de la propiedad industrial y la intelectual y que implican aquella posibilidad de explotación.

Por otro lado, Díez-Picazo destaca, tres requisitos que ha de tener el objeto de la relación jurídico-real: existencia, licitud y determinación. Contrasta esos requisitos con los que se requieren en el objeto de una relación obligatoria, la prestación. Recuerda que eran los de posibilidad, licitud y determinación y menciona que éstos están dirigidos a valorar la validez y

---

III, cit., p.p. 158 - 159.

eficacia de esa relación. Diferente es la situación respecto de los requisitos del objeto en las relaciones jurídico reales, ya que estos no se dirigen a constatar aquella validez o eficacia, sino a determinar si del acto o negocio jurídico nace una relación jurídico-real. Los términos varían porque "el objeto de la relación jurídico-real no es una conducta de los particulares, sino una realidad del mundo exterior. No se trata, pues, tanto de demostrar la medida en que el acto es válido, sino la medida en que mediante él puede considerarse producida una relación de carácter jurídico-real y no de otro tipo".<sup>558</sup>

La existencia es el primer requisito que apuntamos. El objeto debe ser una cosa existente o una realidad del mundo exterior, o como dijimos una unidad jurídico-económica, explotable. Cabe preguntarse si esas cosas o realidades, deben tener una existencia actual o si se admite que sean al menos posibles o futuras. De conformidad con el art. 1271 C.c., las cosas futuras pueden ser objeto de contrato, sin embargo, será posible que de esos contratos nazcan inmediatamente relaciones jurídico-reales o derechos reales. Para Díez-Picazo, se

---

<sup>558</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T.

requiere la existencia de la cosa o de la realidad, ya que el derecho no podrá ejercitarse hasta tanto no alcance actualidad el objeto, y por tanto, en tales situaciones, el poder directo e inmediato sobre la cosa no existe. Si admite, un estado de pendencia del derecho real o una relación obligatoria que prepara su camino.<sup>559</sup>

Un segundo requisito es el de la licitud del objeto de la relación jurídico-real que también tiene un cariz distinto al que se le da en las relaciones obligatorias. En estas últimas se refiere a la licitud de una conducta, mientras que en las relaciones jurídico-reales se refiere a la licitud del tráfico patrimonial de la cosa o realidad. Esto es si el tráfico patrimonial es permitido, o lo que es lo mismo, si la cosa está dentro del comercio de los hombres (arts. 1271, 1864 C.c.). Aquí es preciso aclarar que para los efectos que nos ocupa, una cosa no está en el comercio de los hombres, si el acto o negocio que sobre ella se realiza es

---

III, cit., p.p. 165-166.

<sup>559</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 166. Este autor, encuentra el fundamento de esta afirmación, en la extinción del derecho real del usufructo y de los censos, por el perecimiento de la cosa, arts. 513, núm. 5 y 1625 C.c.

totalmente irrelevante, o absolutamente ineficaz (una persona humana no puede ser objeto de derecho real).

Por último tenemos la determinación del objeto de la relación jurídico-real. A diferencia de lo que sucede en las relaciones obligatorias, donde el objeto de la prestación puede ser determinable de acuerdo con ciertos parámetros, en las relaciones jurídico-obligatorias, el objeto a de poder ser claramente individualizado. La naturaleza del derecho real que advierte un poder directo e inmediato sobre la cosa, no puede admitir más que objetos determinados (equivale al principio de especialidad del derecho hipotecario, también de aplicación en los derechos reales). Cuando el objeto sólo sea determinable, la relación obligatoria es totalmente eficaz, pero el derecho real sólo estaría en grado de pendencia.<sup>560</sup> Dentro del requisito de la determinación del objeto, conviene hacer mención a lo que la doctrina denomina las pertenencias y a la extensión del objeto del derecho real, sobre las mismas. Las pertenencias son cosas que conservan su independencia física y económica, pero forma una unidad

---

<sup>560</sup> En este sentido ver : L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 167 - 168.

real en virtud de su destinación.<sup>561</sup> Estas normalmente se caracterizan por ser cosas muebles que se destinan a servir a un inmueble, además es el propietario, quien mediante un acto de destinación, las une con el inmueble (art. 334.4, 5, 6 y 7 C.c.). Responden claramente a la idea de explotación, que como señalamos, implica un destino.

### **3. Derechos reales típicos de goce.**

Una vez analizados los derechos reales en general, procederé a estudiar parcialmente algunos de ellos, los que típicamente reconoce el ordenamiento jurídico español. A través de su análisis se podrán destacar otras características y posiblemente confirmar, las que ya hemos apuntado.

La idea no es estudiar detalladamente todos los derechos reales típicos, sino, sólo algunas de sus principales características, de tal manera que permita,

---

<sup>561</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 170.

posteriormente, realizar un estudio comparativo con el "datbi".

Por otro lado, permítaseme excluir desde ahora una de las categorías de derechos reales que en principio no considero comparable porque responden a fines económicos y sociales distintos, de aquellos que le dan sustento al "datbi". Me refiero a los derechos de realización de valor. Eso sí, quiero aclarar, antes de desligarnos por completo de ellos, que tanto a los derechos de goce, como los de realización de valor, se les aplican las características esenciales a las que hicimos alusión al inicio de la sección.

Tratándose de derechos reales de realización de valor, el carácter directo e inmediato se refiere, no a la utilización, explotación o a la apropiación o adquisición de los frutos o rendimientos producidos por el bien, como en los derechos de goce, sino, a la sujeción directa e inmediata del bien o bienes como garantía para el cumplimiento de una obligación accesoria. Recae, la sujeción, sobre los bienes mismos, sin importar quien sea su poseedor, cuestión última que demuestra el carácter absoluto que de estos derechos se

predica, o mejor dicho, la inherencia del derecho al bien.

Entraremos entonces en el estudio de algunos derechos reales de goce, pues consideramos, según veremos más adelante, que el "datbi" tendría que incluirse en esta categoría, si es que concluimos que en realidad estamos ante un derecho real. Su fundamentación económico - social, responde al aprovechamiento parcial de un inmueble ajeno, cuestión que puede encajar perfectamente en el concepto de disfrute, que agrupa los derechos de la categoría mencionada. Por ello, dedicaremos especial atención a las características de algunos de estos, los más representativos de la categoría.

Los derechos reales de goce se distinguen por la posibilidad que conceden a su titular de utilizar y explotar, total o parcialmente, un bien ajeno y en algunos casos, de apropiarse o adquirir los frutos o rendimientos producidos por el bien. En el usufructo, el uso y la habitación, la doctrina no plantea mayores dudas sobre su naturaleza real, y sobre el contenido de la inmediatividad. El primero da derecho a disfrutar

los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia (art. 467 del C.c.), generalmente con carácter vitalicio y siempre temporal (art. 513 del C.c.).

Por su parte, el derecho de uso faculta a su titular a utilizar una cosa ajena, además, da derecho a percibir sus frutos, pero sólo en tanto cubran las necesidades del usuario y de su familia (art. 524 del C.c.). La habitación, también concede la facultad de utilizar una cosa ajena (una casa), en este caso las piezas necesarias para sí y su familia (art. 524 C.c.). En todos el carácter inmediato y directo del derecho se ejercita mediante la utilización y en el usufructo, y de alguna forma en el uso, además, por la posibilidad de explotarlo y apropiarse o adquirir los frutos o rendimientos producidos por la cosa. No se requiere de la mediación de nadie para el ejercicio de tales derechos, ni siquiera del propietario del bien. La intervención de éste último, sería generalmente, de carácter negativa.<sup>562</sup>

---

<sup>562</sup> El entramado de obligaciones a las que hicimos alusión en el primer punto de este capítulo, desde el punto de vista del sujeto pasivo, está configurado por obligaciones de carácter negativo.

Por otro lado, la característica de la absolutividad,<sup>563</sup> se distingue con facilidad ya que el titular del derecho lo hace eficaz, satisface su interés, frente a todos, con carácter *erga omnes*. La reipersecutoriedad, tiene directamente que ver con ese carácter absoluto. En los tres, el derecho es oponible *erga omnes* y puede ser perseguido por su titular, quien quiera que sea el propietario y donde quiera que esté la cosa.

Otra característica que conviene resaltar de estos derechos (usufructo y uso y habitación), es el carácter vitalicio y en todo caso temporal. Expira el usufructo dice el art. 513 C.c., por muerte del usufructuario. Normalmente los derechos reales de goce tienen ese carácter temporal, impidiendo que la propiedad quede limitada o gravada, de manera perpetua, lo que coincide con las regulaciones desamortizadoras.

Valga destacar también, que el usufructo tiene por objeto una o varias cosas apropiables, muebles e inmuebles, que estén dentro del comercio y sean

---

<sup>563</sup> Misma que hemos dicho, no distingue a los derechos reales, ya que está contenida en todos los derechos subjetivos. Sin embargo,

susceptibles de utilización y disfrute, incluso bienes inmateriales, en la medida en que sean objeto de propiedades especiales. Abarca una amplia gama de objetos, sin mayores limitaciones, como también sucede en el resto de los derechos reales en cosa ajena, salvo el de habitación que recae sobre las piezas necesarias para el titular del derecho o para las personas de su familia, de una casa ajena.

El usufructo se extingue, entre otras razones, por la renuncia del derecho y la consolidación. Destaco únicamente estas, porque son las que para mí tienen un especial interés para efectos de hacer el análisis del "datbi". Se aplica aquí lo expuesto atrás, sobre estas formas de extinción, por lo que de momento sólo me interesa recordarlas.

Otra causa de extinción que conviene destacar, es la del perecimiento de las edificaciones (art. 513.5.º), y dentro de ésta, cuando el usufructo se halla constituido sólo sobre un edificio. Si el edificio perece, el art. 517 C.c. establece que el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y los materiales, pero también, si

---

también señalamos que la doctrina mayoritaria la acoge como

el propietario quisiera construir otro edificio, tiene derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales, quedando obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

En cuanto al uso y habitación, al igual que en el usufructo, si no hay reglas particulares que regulen su ejercicio, se regirán por las disposiciones del Código y no sólo por las que se establecen para estos derechos en concreto, sino también las del usufructo, en cuanto no se opongan a las propias del derecho. Además expiran por las mismas causas que las establecidas para el usufructo.

Como característica muy particular de estos últimos dos derechos, tenemos el carácter personalísimo del derecho del sujeto activo ya que no se puede arrendar ni traspasar (art. 525 C.c.). Recordemos aquí, que en el caso de la habitación, el derecho se ejerce sobre parte de una casa, lo que requiere una relación de confianza especial.

---

distintiva, por lo que preferimos hacer alusión a ella.

La servidumbre, otro de los derechos reales en cosa ajena de goce, consiste en términos generales, según el art. 530 C.c. en "un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño" aunque también pueden establecerse "en provecho de una o más personas o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada" (art. 531 C.c.). Las primeras se denominan servidumbres prediales, las segundas personales.

Aunque vienen definidas de forma negativa,<sup>564</sup> en general, señala Díez-Picazo, se puede decir "que las servidumbres facultan a su titular para llevar a cabo una utilización de la cosa, de carácter no pleno, sino limitada a servicios o a aspectos determinados o parciales (v. gr. pasar a través de un fundo, tomar agua en él, tomar luces o vistas, apoyar una construcción, introducir los ganados a pastar, etc.)". Luego agrega: "Nuestro CC contempla la figura únicamente desde el lado pasivo o punto de vista del propietario que la soporta y por eso la califica como gravamen. Hay que señalar sin embargo, que correlativamente al gravamen existe para

---

<sup>564</sup> Lo que pareciera deberse a la dificultad que representa la diversidad de contenidos que puede comprender. En este sentido: J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 111.

el beneficiario un derecho de aprovechamiento y de utilización de la cosa ajena, que es un verdadero y propio derecho real".<sup>565</sup> Siempre en un sentido positivo, Albaladejo las define como "el poder real que una persona tiene sobre un predio ajeno *para servirse de él parcialmente* en algún aspecto", advirtiéndole que no es posible puntualizar, "pues tal poder puede consistir en las cosas más diversas. Así, bien permitir a su titular un cierto aprovechamiento positivo del predio (por ejemplo, pasar por él), bien permitirle impedir al dueño hacer lo que sin la servidumbre podría (por ejemplo, construir en determinada parte de aquél), obteniendo, con ello, ventajas (luces, vistas) que proporciona -negativamente- el predio al no ser edificado."<sup>566</sup>

También conviene destacar que la servidumbre (gravamen) debe ser compatible con el derecho de dominio sobre la finca, de manera que no implique desmembración

---

<sup>565</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 98. En este mismo sentido J. Roca Juan dice que se configura "como un derecho real que atribuye un poder limitado y concreto sobre fundo ajeno, cuyo propietario ve restringida su facultad de exclusión frente al titular y en lo que respecta al contenido que la servidumbre encierra": J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código civil", en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Dirigidos por M. Albaladejo, T. VII, Vol. 2, EDERSA, Madrid, 1990, p.p. 8 y siguiendo el mismo lineamiento, en p.p 10 a 25.

<sup>566</sup> M. Albaladejo García, *Derecho Civil, derecho de bienes, derechos reales en cosa ajena y Registro de la propiedad*, T. III, V. 2.º, octava edición, José María Bosch editor, Barcelona, 1994, p. 102.

del derecho de propiedad, que no absorba ese derecho.<sup>567</sup> Esta última es la razón por la que se admiten la perpetuidad de las servidumbres<sup>568</sup> incluso en las servidumbres personales, sin el límite temporal que establece el artículo 781 C.c.

Es fácil distinguir en estos derechos las dos notas o características sobre las que ha versado principalmente esta sección. La inmediatividad ya que el derecho recae directamente sobre la cosa y, en principio, no requiere la intervención de un tercero para satisfacer el interés del titular del derecho, además responde a una utilidad que el dueño del predio dominante puede obtener directamente del fundo;<sup>569</sup> y la

---

<sup>567</sup> J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código civil", cit., p.p. 32-33.

<sup>568</sup> Como fundamento legal de esa posición, ver art. 596 y 546. También ver: M. Albaladejo, *Derecho Civil*, T. III, V. 2.º, cit., p. 103.

<sup>569</sup> Siendo parte integrante de esa característica, el concepto de "utilidad" de la servidumbre, que corresponde a un concepto económico, de aptitud para la satisfacción de necesidades, podría decirse, en beneficio de otro. Esa utilidad deriva de los recursos y características "naturales" del fundo sirviente, lo que se conoce como "causa perpetua". "(C)uando esa utilidad sólo puede obtenerse por el esfuerzo del hombre, falta la causa perpetua y no se admite la existencia de una servidumbre como derecho real": J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código civil", cit., p. 18. Acogiendo de alguna forma una crítica que se le hace a la definición legal de la servidumbre como un gravamen, Domínguez Platas dice "...aún pudiendo pecar la definición legal de cierta falta de rigor jurídico, en cuanto define a la servidumbre como un *gravamen* sobre un inmueble, lo cierto es que tal imagen responde más bien a la función económica y social que subyace: el servicio que un fundo puede prestar a los intereses de otro, y así conseguir una mejor utilización de los mismos".

absolutividad, ya que se satisface el interés del titular, se hace eficaz, frente al dueño del predio sirviente y frente a cualquiera que tenga un interés en este. Normalmente puede exigirse, del sujeto pasivo, que no haga o que deje de hacer algo que le sería lícito si no existiera el gravamen, sin embargo se admiten excepciones a este principio: el C.c. regula servidumbres que imponen una conducta activa del sujeto "pasivo" (533 C.c.), cuestión que hay que valorar con más detenimiento.

También se caracterizan, por recaer sobre cosas ajenas. Tanto en las servidumbres prediales como en las personales, el "gravamen" recae sobre un fondo ajeno (arts. 530 y 531 C.c.). Pareciera que el art. 541 establece una excepción a esa regla, pero no es así. Lo que allí se plantea es la continuación, una vez transmitida una finca perteneciente al mismo dueño de otra colindante, de una forma de utilización determinada, de parte de uno de los predios, pero ahora, como servidumbre. No es que antes de la transmisión existiera una servidumbre, sino sólo signos en tal sentido, pero que no se podía constituir como tal, ya

que el predio sobre el que recaían esos signos, era el mismo propietario.<sup>570</sup>

Es importante destacar, siguiendo únicamente el interés que nos mueve en esta investigación, que la servidumbre, al igual que los otros derechos reales en cosa ajena, ya vistos, se extinguen, entre otras razones, por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente (art. 546 1. C.c.) y por la renuncia del dueño del predio dominante (546 5. C.c.). Ambas situaciones son una consecuencia lógica de la característica recién apuntada (recaen sobre cosas ajenas).<sup>571</sup>

A pesar de lo anterior, se ha discutido la posibilidad de que las servidumbres se constituyan sobre cosas propias. Para nosotros este tema es de especial

---

<sup>570</sup> En este mismo sentido se pronuncian Diez-Picazo y Gullón Ballesteros, dicen: "El artículo 541 parece establecer una norma contraria al principio general, al decir que la existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, en caso de enajenación de una de ellas, como título para que la servidumbre *continúe*. Sin embargo, en este precepto ha incurrido en una imprecisión de lenguaje. No es que la servidumbre *continúe*, sino que se crea *ex novo* con base en la situación preexistente entre las dos fincas establecidas por el propietario": L. Diez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 436.

<sup>571</sup> Para una más amplia exposición de esta característica, específicamente respecto de las servidumbres, ver J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código civil", cit., p.p. 15-18 y 20 - 23.

interés, según veremos más adelante, por ello, entraremos a revisar las diferentes posiciones que se sostienen. Generalmente la doctrina opina que las servidumbres sólo pueden recaer sobre predios ajenos en virtud del principio *nemini res sua servit*. Si los dos fundos (sirviente y dominante) pertenecen a una misma persona, la utilidad que encierra la servidumbre ya está incluida en el dominio, por lo que desaparece su interés.<sup>572</sup> Sin embargo, se pone en duda que el principio expuesto sea de aplicación absoluta, ya que pueden haber casos en los que la servidumbre sobre cosa propia, pueda ser útil al propietario.

Así, Albaladejo señala, que tal principio sólo es válido "si el propietario tiene actualmente (por no haberse impuesto ninguna limitación sobre su derecho) las facultades a que la servidumbre se refiere. Mas, si por ejemplo, sobre el predio pesa un usufructo, que sustrae al dueño el uso y goce de aquél, y para servirse de él (atravesándolo -con un camino que, además de suponer una inmisión en el uso de la finca, que corresponde al usufructuario, reduce el goce de éste, al no poder sembrar el terreno que ocupa- para llegar a

---

<sup>572</sup> En este sentido J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código

otra finca suya), necesita otro poder -aparte de su propiedad nuda, que no le faculta para eso-, tal poder, aún sobre cosa propia, no parece absurdo que sea un derecho de servidumbre al que se apliquen las reglas de ésta. Poder que ciertamente, aun siéndolo sobre la cosa, no reduciría el derecho de propiedad sobre ésta, sino el derecho del usufructuario sobre la misma".<sup>573</sup>

Juan Roca Juan no reconoce la existencia de una servidumbre en ese supuesto. Parte, para contradecirlo, del reconocimiento que el mismo Albaladejo hace en el sentido de que la servidumbre no reduciría el derecho de propiedad sobre la cosa, sino el derecho de usufructo sobre la misma. Advierte así, que ello se explicaría también "sin atribuir al nudo propietario necesariamente un derecho de servidumbre, bastando con que en el título constitutivo del usufructo el nudo propietario se haya reservado un cierto poder sobre el predio usufructuado, caso en el que el nudo propietario se reserve tal poder, no por virtud de un derecho distinto, sino por ser propietario, como tiene dispositivamente la facultad de enajenar y la de hacer obras y mejoras, claro es que sin perjudicar el derecho del usufructuario, que podrá

---

Civil", cit., p. 20.

disminuir este voluntariamente, sin crear un derecho distinto de servidumbre a favor del nudo propietario".<sup>574</sup>

A pesar de este razonable parecer, también parece razonable aceptar, que sí existen excepciones a aquel principio, y que es posible demostrar que el dueño usa y disfruta de su cosa no sólo en virtud de su derecho de propiedad, lo que podría dejar abierta la posibilidad de admitir una servidumbre sobre cosa propia. En este sentido muy acertadamente señala Albaladejo el supuesto de quien teniendo derecho a usar la cosa por derecho de usufructo lo arrienda al nudo propietario, quien la usará en virtud del arrendamiento y no en concepto de propietario.<sup>575</sup>

Señala el citado autor otro supuesto de servidumbre sobre cosa propia, en el que a pesar de reconocer también la posibilidad de usar la cosa en virtud del derecho de propiedad, advierte que ello no "quita que se pueda seguir manteniendo que exista la servidumbre, aunque el uso no se haga por razón de ella".<sup>576</sup> El supuesto se refiere a un edificio en régimen de

---

<sup>573</sup> M. Albaladejo, *Derecho Civil*, T. III, V. 2.º, cit. p. 104.

<sup>574</sup> J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código civil", cit., p. 21.

<sup>575</sup> M. Albaladejo, *Derecho Civil*, III, V. 2.º, cit., p.p. 104-105.

<sup>576</sup> M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, T. III, V. 2.º, cit., p.p. 104-105.

propiedad por pisos, en el que existan servidumbres sobre uno de éstos en beneficio de otros y los sirvientes y los dominantes pertenecen a una misma persona (por ejemplo al constructor que ya practicó la división horizontal e inscribió los pisos y las respectivas servidumbres en el Registro de la propiedad). J. Roca Juan advierte que en este caso, la constitución del derecho real de servidumbre necesitará que exista titular distinto del predio dominante, y mientras ello no sea así, faltará la necesaria tradición para constituir ese derecho real. Por ello aplica analógicamente el art. 541 al que hicimos referencia, señalando que la inscripción registral y la mera apariencia del servicio, en su caso, determinará la continuación de éste, a título de servidumbre.

Por otro lado, es necesario tener en cuenta lo que al respecto ha dicho la Dirección General de los Registros y del Notariado, que puede resumirse en los siguientes dos puntos: 1) Que la regla *nulli res sua servit* (recogida en el art. 530 C.c.), no es obstáculo para constituir servidumbres, en casos como el último que expone Albaladejo, si estas se someten a la condición suspensiva de que nazca cuando un tercero

adquiera alguna de las fincas registrales; 2) tampoco es obstáculo que el artículo 541 exija la existencia de un signo aparente entre las fincas de un mismo propietario, que en el caso de la propiedad horizontal que nos ocupa sería en principio inexistente. Puede entenderse, debido a las nuevas situaciones creadas por el urbanismo, que se crea en forma documental en la propia escritura pública, además, se daría a conocer a terceros, a través de su inscripción en los libros registrales, quienes al adquirir el inmueble o parte del mismo dan lugar a que se cumpla la condición que originará el nacimiento de la servidumbre.<sup>577</sup>

Por último, Albaladejo concluye, cuestión que acogemos, que "(Q)uizás habría que reconocer que, al menos como excepción, cabe la servidumbre sobre cosa propiedad del dueño dominante, aunque en tal caso también puede usar éste la cosa sirviente por derecho de propiedad".<sup>578</sup> Valga recordar aquí, únicamente para efectos de nuestro estudio, que esta excepción se estaría admitiendo respecto de las servidumbres, categoría independiente dentro de los derechos reales de

---

<sup>577</sup> Resoluciones de 21 de octubre de 1980, 5 de noviembre de 1982, y 27 de agosto de 1982, todas de la DGRN.

disfrute, con sus características peculiares, siendo una de ellas la de ser una limitación concreta al dominio.

Otro aspecto doctrinal que interesa en este trabajo, es el que se refiere a la distinción entre servidumbres positivas y negativas, distinción de la que ya, de alguna forma, nos hemos ocupado. Se regula en el art. 533 del C.c. que define como positivas, a las que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo y como negativas, a las que prohíben al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

El poder directo e inmediato sobre la cosa, que comprende necesariamente la posibilidad de obtener la utilidad o el interés que sobre ésta tenga el sujeto activo de la relación jurídico real, sin la intervención de terceros, se observa con claridad en las servidumbres que comprenden un hacer del sujeto activo, su titular hace uso inmediato del predio sirviente, hay una actuación directa suya (transitar, sacar agua, etc.), siendo además fácilmente destacable el carácter absoluto

---

<sup>578</sup> M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, T. III, V. 2.º, cit., p.

del derecho que permite el goce frente a los terceros, quienes se ven impedidos en virtud del deber de abstención universal. No hay duda que al propietario del fundo, le afecta también ese deber.

Sin embargo, en "las servidumbres negativas la utilidad se produce por una abstención concreta del propietario, que sufre el poder del titular de la servidumbre, pero ahora centrado exclusivamente en impedir la realización de lo que sería lícito sin ella".<sup>579</sup> Como bien señalan Diez-Picazo y Gullón Ballesteros, se trata de una abstención concreta, nota distintiva de estos derechos reales, ya que la "abstención genérica de todos los terceros va insita en la figura del derecho real para no perturbar o impedir al titular su ejercicio".<sup>580</sup> Así, al igual que en las obligaciones o derechos de crédito que pueden consistir, de acuerdo con el artículo 1088 C.c., en un "no hacer", estas servidumbres también, con lo que se plantea un problema sobre su verdadera naturaleza. Como bien señala Diez-Picazo, ello nos lleva "a la difícil cuestión de deslindar, cuando la omisión y la tolerancia

---

105.

<sup>579</sup> L. Diez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 437.

se refieren a la utilización de cosas determinadas, entre servidumbres y obligación".

La situación es verdaderamente compleja. Creo siguiendo a Domínguez Platas, que el fundamento que le da carácter real a las servidumbres, y en este caso a las negativas, "es la *relación de sujeción* que existe entre los dos fundos".<sup>581</sup>

En todo caso, para efectos de nuestro estudio, interesa únicamente el hecho de que estas servidumbres consisten en un deber de abstención concreto del dueño del predio sirviente.

El problema también se plantea en el caso de las servidumbres positivas, que consisten en un hacer por parte del dueño del predio sirviente,<sup>582</sup> en una prestación positiva a su cargo.

---

<sup>580</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 437.

<sup>581</sup> J. Domínguez Platas, *Obligación y derecho real de goce*, cit., p. 161.

<sup>582</sup> Situación considerada como excepción desde el Derecho romano, una *servitus in faciendo* y concretada en la *servitus honoris ferendi*, según J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código Civil", cit., p. 53.

A pesar de lo que dice el art. 533 C.c. en ese sentido, la doctrina mayoritaria niega esa posibilidad. Al respecto, y partiendo de la consideración de esta situación como una excepción, dice Albaladejo: "la *servidumbre* DE HACER, no sería *servidumbre* que, por excepción, consista en hacer, sino caso en el que la figura no es *servidumbre*. Lo que, si se admite, supondría que no es verdad lo que dice el art. 533, de que hay *servidumbres* que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo (de "hacer una cosa... por sí mismo"). Tratando de explicar el contenido de la norma citada agrega: "La explicación de la cuestión se halla en que, como ya dijimos el *hacer* en que puede consistir una *servidumbre*, ha de ser un *hacer* en orden a mantener en forma la cosa sirviente, es decir, un *hacer como medio* para que aquélla sirva al dueño de la dominante, o, si se quiere, un *hacer como contenido secundario* de la *servidumbre*. No siendo por tanto posible (ni ese es el espíritu de la excesivamente amplia letra del art. 533, 2.º) que la *servidumbre* pueda consistir en cualquier hacer, en cualquier prestación positiva del dueño del fondo sirviente, que no vaya ligada, en la forma dicha, a este fondo. Semejante concepción arrancarían necesariamente la figura del campo

de la servidumbre, para colocarla (si el gravamen de la prestación debida pesase sobre un fundo, el sedicente fundo sirviente) en el terreno de las cargas reales".<sup>583</sup>

Los censos también son tenidos como derechos reales de goce, sin embargo, parte importante de la doctrina considera que no lo son. Dice el artículo 1604 C.c.: "Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes". Consiste entonces, en un poder del titular del derecho, de exigir una prestación periódica al propietario del bien sujeto al gravamen.

Como señalan Diez-Picazo y Gullón Ballesteros, es "el prototipo de la categoría -dogmática tan criticada- de los derechos reales *in faciendo*, pues impone a un sujeto el deber de realizar una prestación para la satisfacción del interés del titular del derecho real. No se limita, pues, como el nudo propietario o el dueño del predio sirviente, a soportar el ejercicio del

---

<sup>583</sup> M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, T. III, V. 2.º, cit., p.p. 116-117. En el mismo sentido: L. Diez-Picazo y A. Gullón, *Sistema*

derecho real, sino que debe actuar positivamente, tener un determinado comportamiento: la ejecución de la prestación periódica".<sup>584</sup> Destacando esa falta de inmediatividad y la necesidad de una conducta positiva del sujeto pasivo del derecho, algunos autores los consideran la máxima expresión de las obligaciones *propter rem*, otros de las cargas reales.

Tres tipos de censos reconoce el Código Civil. El consignativo, que se da "cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon o pensión que se obliga a pagar al censalista por el capital que de éste recibe en dinero" (art. 1606 C.c.). El reservativo, figura por la que "una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que debe pagar al censatario" (art. 1607 C.c.). Y el enfitéutico que se da "cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio" (art. 1605).

---

*de Derecho Civil,...* V. III, cit., p. 438; J. Roca Juan, "Comentario al art. 530 del Código Civil", cit., p.p. 53 y 54.

Valga destacar de estos derechos, la similitud que tienen con los derechos reales de garantía, por quedar gravado el fundo garantizando la ejecución de la prestación, lo que implica la concesión al titular del derecho de una acción real sobre la finca gravada (art. 1623 C.c.).

En cuanto a la enfiteusis, el derecho, por sus peculiares características, merece un análisis separado. Como señaláramos atrás, de conformidad con el artículo 1605, éste aparece cuando una persona cede a otro, el dominio útil sobre una cosa, reservándose el dominio directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de ese dominio.

La doctrina admite básicamente tres posibilidades de caracterización de la enfiteusis, que han dado lugar a tres tesis diferentes<sup>585</sup>: 1.º La teoría del *ius in re aliena*, según la cual el enfiteuta es titular de un derecho real de explotación en cosa ajena, cuyo contenido es muy amplio, aunque el dominio de la cosa sigue perteneciendo a otra persona. 2.º La teoría del

---

<sup>584</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 468.

dominio dividido, según la cual el dominio se divide en dos, el directo y el útil, cada uno perteneciente a diferente sujeto. No es una división en pro-indiviso, o por cuotas, sino cualitativa, en facultades que se atribuyen a uno u a otro. 3.º La teoría de la carga real, en la que el enfiteuta es verdadero propietario y el concedente de la enfiteusis y sus sucesores son simplemente titulares de un derecho a percibir una prestación periódica, confundiéndose la enfiteusis con los censos vistos anteriormente. Creo que la segunda teoría es la más aceptable. No parece que el que concede la enfiteusis sólo tenga un derecho al canon o pensión (entre otras normas que confirman lo anterior: 1644 a 1646, 1647, 1636 a 1642). Sus facultades desbordan el contenido de un censo, o de una carga real de este tipo. Ni el enfiteuta, ni el concedente de ésta, ostentan la plena titularidad de la cosa.

En cuanto al derecho real de superficie, así como el de sobreelevación, la doctrina los considera normalmente derechos reales de disfrute, aunque esta naturaleza algunas veces es discutida.

---

<sup>585</sup> En este sentido ver L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil*

Consiste este derecho básicamente, en otorgar a favor de una persona la facultad de llevar a cabo una construcción en suelo ajeno, mediante el pago de un canon al dueño del mismo, de una suma alzada por la concesión, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, (art. 288.1 de la Ley del Suelo), haciendo suya la edificación, o a elevar sobre un edificio, una o varias plantas. Otra variedad del derecho de superficie concede a su titular el derecho de plantar o sembrar, en suelo ajeno, conservando la propiedad sobre lo plantado o sembrado.

Como señalé, normalmente la doctrina lo considera un derecho real en cosa ajena, en tanto que el superficiario goza del suelo ajeno, para edificar o sembrar sobre éste, y para mantener el dominio sobre lo edificado o plantado. Las características de absolutividad e inmediación son evidentes. Se satisface el interés del superficiario, al concederse la posibilidad de edificar o plantar, y permitírsele mantener el dominio del resultado. El titular ejerce su derecho de manera directa sobre el bien y no requiere

---

*Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 98 - 99.

para satisfacer su interés, la intervención de un tercero, además lo hace efectivo ante el propietario del suelo y frente a terceros.

Sin embargo, hay una separación entre el dominio de lo construido o plantado y el suelo en el que se efectúa, gozando el superficiario, mediante ese dominio, del suelo ajeno. Ese dominio es temporal, ya que dura lo que el derecho de superficie, y está limitado por la Ley (arts. 289.2 y 3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio)<sup>586</sup>. Al extinguirse el derecho de superficie, rige el principio de accesión, recobrando el dueño del suelo todas las facultades de su derecho de propiedad e incluso adquiriendo lo edificado o plantado. Sin embargo, es importante para nuestro trabajo, destacar que si el derecho se extingue por otra causa que no sea el transcurso del plazo (consolidación, renuncia, etc.), las cargas que recaían sobre cada uno de los derechos (el de superficiario y el del propietario) continúan gravándolos separadamente (art. 289.5 de la Ley recién citada). Esto hace pensar nuevamente, en los derechos

reales sobre cosa propia, o al menos en cuanto a algunos de sus efectos.

También valga destacar, para efectos de nuestro estudio, la inscripción registral constitutiva que rige para estos derechos, misma que no es común en el resto de derechos reales en cosa ajena, en los que sólo se requiere el título y la *traditio*. Sin embargo también conviene señalar que este requisito no encuentra motivo suficiente que lo justifique.<sup>587</sup>

**Sección Segunda. El derecho de aprovechamiento por turno de carácter real. Especial referencia a la naturaleza jurídica.**

De conformidad con la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (LAT), el derecho de aprovechamiento por turno se puede

---

<sup>586</sup> Ley que fue derogada en muchos de sus artículos por la 6/1998 de 13 de abril, con algunas salvedades, entre estas, el que nos ocupa.

<sup>587</sup> En este sentido L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 487.

configurar como un derecho real limitado o como una forma de arrendamiento por temporada (arts. 1.º, 1 y 6).

Mi interés se centra en el primero, ya que se trata de un nuevo derecho real, prácticamente sin antecedentes en España.<sup>588</sup> Además, es al que verdaderamente se refiere la LAT, pues la regulación del arrendamiento por temporada es residual.<sup>589</sup>

Por otro lado, como veremos, la configuración real a la que me refiero, encierra una serie de disfunciones que quisiera destacar. Ello no sólo tiene un interés puramente dogmático,<sup>590</sup> sino, sobre todo práctico. A pesar de que en la E.M. se dice que la regulación de este nuevo derecho real es detallada, echaremos de menos esa puntualización en algunos aspectos concretos, que

---

<sup>588</sup> Otras muchas fórmulas fueron utilizadas y sólo en Portugal se reguló una configuración similar, que se denominó "derecho de habitación periódica". Ya hemos analizado el punto en otro capítulo, al que ahora remitimos: Cap. II, Sec. 2 y III, Sec. 2.

<sup>589</sup> Al respecto dice la E.M. en el párrafo decimosexto: "La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de 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".

<sup>590</sup> Ese interés dogmático es especialmente importante para entender adecuadamente la figura desde un punto de vista jurídico. A través de una comprensión en ese sentido, se pueden apreciar mejor las

requerirán de las técnicas de la interpretación y de la integración para darles contenido. Es ahí donde la naturaleza jurídica entra en juego, como un sustento indispensable para aplicar esos instrumentos. La calificación del derecho como real o personal, cuestión que quedará, en definitiva, en manos de los juzgadores ante quienes se presenten litigios relativos a estos derechos, sólo depende de su contenido y no de la denominación que la ley le haya dado.<sup>591</sup>

Por otro lado quiero recordar que mi interés principal está en verificar la afirmación que se ha hecho, en especial en los antecedentes de la LAT, sobre la mejor adaptación de esta figura al derecho español en relación con otras posibles. Para ello, es preciso estudiar con detalle el derecho en sí.

Así, analizaremos primero la naturaleza jurídica de ese nuevo derecho real a través del estudio de algunos aspectos concretos que nos servirán de soporte. Nos referimos a los utilizados tradicionalmente por la doctrina para esos efectos: la denominación, las

---

bondades e imperfecciones técnicas de la fórmula escogida por el legislador español.

<sup>591</sup> Así lo ha resuelto reiteradamente la jurisprudencia española.

características principales y el contenido, los sujetos de la relación jurídico-"real", el objeto y la extinción y pérdida del derecho.

Ya en la próxima sección profundizaré en lo que he denominado disfunciones del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que no es más que el análisis de ese derecho partiendo de la categoría dogmática de los derechos reales limitados.

### **1. Denominación:**

La denominación utilizada por la LAT, para los derechos que consisten en la utilización periódica de inmuebles con fines turísticos, es la de "aprovechamiento por turno".

Esta no sólo responde a la del derecho real que estamos estudiando, sino también, a la del de carácter personal que permite configurar la Ley.<sup>592</sup> Por esa

---

<sup>592</sup> Recordamos que es una Ley imperativa que restringe la autonomía de la voluntad, a tal punto que sólo admite dos formas de configuración jurídica de lo que hemos denominado el fenómeno de la multipropiedad: como un derecho real limitado y como un arrendamiento de temporada. El art. 1.7 de la Ley dispone: "El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y

razón, el análisis crítico de esa denominación será en función del derecho en general, y no en concreto del que nos ocupa.

Sobre el tema ya hice referencia en el primer capítulo de este trabajo, propiamente en la sección 1, sobre las "consideraciones previas". Allí señalé que la denominación, es materia de poca trascendencia a estas alturas del fenómeno de la "multipropiedad". Ahora deseo explicarme.

El fenómeno jurídico de la "multipropiedad", es consecuencia del socio-económico que se estudió en la segunda sección del capítulo I. Han pasado muchos años desde que se constituyeron los primeros proyectos, y durante todo este tiempo la figura se ha promocionado mucho en el mercado, hasta llegar a ser un importante punto de referencia en la industria turística mundial.

Antes de la entrada en vigor de la LAT, y creo que aún sucede, el mercado de estos derechos era conocido con el nombre de "multipropiedad" o el de "time-

---

relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho debiéndole ser devueltas al adquirente o

sharing". Los promotores y los consumidores se referían a ellos en esos términos, sin que necesariamente los estuvieran ligando a un derecho de naturaleza determinada.<sup>593</sup>

Sin embargo, los estudiosos del fenómeno sí hacían diferencias, considerando sobre todo que en muchas ocasiones el nombre no representaba el sentido propio del derecho que se ofrecía.

Así, la denominación resultó ser un tema de estudio de especial interés, por la inconsistencia de su nombre, y sobre todo, por su utilización inapropiada para defraudar a consumidores que creían estar adquiriendo algo a lo que supuestamente hacía alusión el nombre, siendo en realidad otra cosa la ofrecida.<sup>594</sup> Desde este

---

cesionario cualesquiera renta o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos".

<sup>593</sup> La misma LAT en la exposición de motivos y refiriéndose al punto concreto de la denominación señala: "El término "multipropiedad" tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar entre nosotros a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal".

<sup>594</sup> Esa es la principal razón por la que la LAT decide establecer una nueva denominación. Dice: "El término "multipropiedad" tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar entre nosotros a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador con el que normalmente se utiliza, por un lado, y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, por otro, lo que lo hacen un término

punto de vista, la afirmación hecha al inicio de este apartado, parece inadecuada. Sin embargo, para cuando aparece la LAT, el fenómeno había sido bastante estudiado y muy promocionado. Creo que el fenómeno no sólo era conocido en el mercado por las denominaciones citadas, sino también, se sabía que no siempre respondían a una naturaleza determinada.<sup>595</sup>

---

inadecuado por equívoco. Otra opción era utilizar la fórmula empleada en la Directiva; "tiempo compartido". Sin embargo, esta forma de denominar a la institución resulta también poco satisfactoria. En principio, parece un término más genérico que el de "multipropiedad", pero hay que tener en cuenta que "tiempo compartido" no es más que la traducción al español de la forma inglesa "time-sharing". La expresión "tiempo compartido", aunque no parece presentar serios inconvenientes para denominar con ella la forma societaria del derecho francés, no es adecuada para incluir cualesquiera otras fórmulas, tanto si son de derecho personal (el multi-arriendo griego) o de derecho real (el derecho de habitación periódica portugués). Además, tiene el inconveniente de que parece dar a entender que, entre los titulares de estos derechos, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes".

<sup>595</sup> Lora-Tamayo critica de excesiva, la afirmación hecha en la Exposición de Motivos de la LAT sobre la utilización generalizada del término multipropiedad. Al respecto dice: "Lo de si es propio o impropio el término, será cuestión opinable, pero las primeras palabras de esta Exposición de Motivos no son exactas, pues la tendencia de los autores era hablar de multipropiedad cuando se adquiría un derecho de propiedad y cuando no se adquiría propiedad sino otro derecho, usufructo por ejemplo o un derecho personal, muy pocos la englobaban en la expresión multipropiedad": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "comentario al art. 1", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, cit., p.p. 22 - 23. Sin embargo, el mismo autor, párrafos más adelante cita una serie de publicaciones de distintos periódicos en las que, a pesar de estarse refiriendo a la promulgación de la Ley de Aprovechamiento por Turno, se seguía haciendo referencia al fenómeno de la "multipropiedad", además hace ver la insistencia en continuar utilizando ese nombre, por algunos autores estudiosos del tema, incluso después de la entrada en vigencia de la LAT. *Ibíd.* p. 23. Lo que pasa es que el término "multipropiedad" tenía mucho arraigo, y aunque fuera utilizado de manera más técnica por los estudiosos del fenómeno, en el mercado era la denominación de referencia. R. Tena, quien escribe en la misma obra citada, señala: "Resulta ciertamente curioso que el legislador, a la hora de consagrar normativamente una nueva figura

Considero que la denominación, para cuando surge la LAT, ya no representaba un esquema concreto, sino al fenómeno, que como ha quedado expuesto en los anteriores capítulos, respondía a naturalezas jurídicas muy diversas. En este sentido, aunque la denominación era importante, aún era de mayor trascendencia que el adquirente del derecho tuviera conocimiento exacto de la naturaleza jurídica y otros puntos de interés, sobre el derecho que se le ofrecía.

Actualmente es difícil encontrar en el mercado, evidentemente hablando de la población a la que se dirige la oferta del derecho que nos ocupa y no a expertos en la materia, personas que entiendan a través de la denominación que utiliza la LAT, qué es lo que en realidad se les está ofreciendo. Y ello es así, no porque la denominación sea inadecuada, sino porque es un nombre totalmente nuevo para un producto digamos viejo, con un nombre diferente.

---

jurídica, condeno específicamente el término con que aquella fue introducida y encontró éxito en nuestro tráfico inmobiliario. Nada parecido ha ocurrido en otras ocasiones. Recordemos simplemente el fenómeno del *leasing*, en donde si bien es cierto que legislativamente esa expresión fue sustituida por la de arrendamiento financiero, más ajustada a nuestro sistema, en ningún caso se pretendió excluir la denominación con la que la figura logró fortuna": *Ibíd.*, p.p. 192 - 193.

Apartándome de estas consideraciones, que evidentemente no tienen un fundamento científico jurídico, sino económico, y siendo como es, que ya no vale la pena profundizar en ese aspecto, considerando el comienzo de una nueva era del fenómeno en España, con un nuevo nombre, conviene referirse a lo adecuado o no del escogido por el legislador español, cosa que es distinta, de establecer, si convenía o no, escoger uno diferente al reconocido en el mercado. Por ello dejemos de lado las críticas sobre su escaso valor comercial y sobre su impuesta entrada en escena.<sup>596</sup>

La denominación que establece la legislación estatal española, hay que reconocer, que es acertada desde el punto de vista de la naturaleza o naturalezas escogidas. Siendo que limita el fenómeno a un derecho

---

<sup>596</sup> Al respecto hay que recordar que a efectos promocionales la Ley admite otras denominaciones siempre y cuando no induzca a error al adquirente (art. 1.4, párrafo 2.º). Por otro lado, la Exposición de motivos en su párrafo 15.º señala: "Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la utilización de esta denominación, o de cualquier otra, en particular a efectos promocionales, siempre que no contenga la palabra propiedad, o no pueda ser equívoca en cuanto al contenido del derecho a que se hace referencia". Considero además, muy oportuna la observación que hace Lora Tamayo, respecto de esta posibilidad de usar un nombre diferente al legalmente reconocido. Dice: "Que para comercializar y promocionar un producto se busquen denominaciones alternativas, distintas de las puramente jurídicas, puede ser sostenible, aunque revela que la denominación legalmente aceptada carece de arraigo social": I. Lora-Tamayo Rodríguez,

real y a uno personal de arrendamiento por temporada, resulta descriptiva y por ello adecuada. Además, siguiendo el planteamiento restrictivo de la ley, relativo a la necesidad de configurar el fenómeno mediante fórmulas concretas y determinadas,<sup>597</sup> la denominación también sería acertada, excluyendo configuraciones propietarias, ya sean singulares o plurales.<sup>598</sup>

En este sentido la Exposición de Motivos señala: "...resulta preferible la expresión "derecho de aprovechamiento por turno", 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".

---

comentario al artículo 1", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, cit., p. 25.

<sup>597</sup> El art. 1.1 de la Ley, establece que "el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo". Por su parte el art. 1.4 dispone: "el derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad" y el 1.6 señala que "los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas hasta un máximo de cincuenta años y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunos o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos".

## 2. Características y Contenido:

El artículo 1.º 1 de la LAT establece como facultades del derecho de aprovechamiento por turno, las de "disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente", que esté dotado de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto; y el derecho a la prestación de los servicios complementarios.

La facultad de disfrute del alojamiento, se asemeja a la de otros derechos reales de goce en cosa ajena; entre estos el usufructo, el uso y la habitación.<sup>599</sup> Efectivamente, se puede sostener que esa facultad consiste como en aquellos casos, en el goce de la cosa, lo que en principio implica un poder directo e inmediato

---

<sup>598</sup> En igual sentido opina L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 313-314.

<sup>599</sup> En ese sentido Costas Rodal señala: "Dentro de la clasificación de derechos reales limitados que maneja nuestra doctrina, el derecho de aprovechamiento por turno pasa a incorporarse al grupo de los derechos reales limitados llamados "de goce". Los derechos reales de goce conceden a su titular el disfrute de la cosa, ya sea ésta parcial o total. El derecho real limitado de aprovechamiento por turno concede a su titular el disfrute parcial, en el sentido de temporal, de la cosa": L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 315, 333 - 339.

sobre la misma.<sup>600</sup> Esta última afirmación será matizada posteriormente, por inexacta, sin embargo de momento es útil.

El disfrute en cuestión no es uno cualquiera, se concibe en función de un fin turístico. Esto implica no sólo la obligación del titular del "datbi" de respetarlo,<sup>601</sup> sino también la adecuación del alojamiento para una estancia que implique ese destino. Por ello, debe estar en condiciones adecuadas de habitabilidad<sup>602</sup> e incluso más, en condiciones de ser utilizado como destino turístico. Así, por ejemplo, tendrá que contar con el mobiliario adecuado al efecto, en el que

---

<sup>600</sup> Sobre esa característica, afirma Costas Rodal: "El derecho real de aprovechamiento por turno concede un poder directo e inmediato sobre la cosa. La inherencia del derecho a la cosa hace que éste sea oponible *erga omnes*."

El derecho real puede hacerse valer directamente sobre la cosa y frente a todos. El primero de estos caracteres es el contenido del derecho o clase de disfrute sobre la cosa que autoriza cada derecho y que caracteriza a cada derecho real, y, por tanto, definidor de cada uno de ellos con respecto a los demás, representando el valor económico de la utilización de cada derecho. Así, a pesar de ser en todo caso directo e inmediato, el poder sobre la cosa que concede el derecho de aprovechamiento por turno es distinto al que otorga el usufructo, la servidumbre, el uso o la habitación": L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 317 - 318.

<sup>601</sup> Así como en el derecho de usufructo hay que respetar la sustancia de la cosa.

<sup>602</sup> Condiciones adecuadas de higiene, mantenimiento, limpieza, tanto del alojamiento en sí, como de otros servicios a que tenga derecho el titular del "datbi".

considero indispensable incluir el ajuar<sup>603</sup> necesario para el período de estancia.

Permítaseme insistir, el titular adquiere algo más que un alojamiento con acceso a un uso normal, el derecho involucra un disfrute con destino turístico.<sup>604</sup> Incluso, téngase aquí en consideración, que una de las razones que justifican la obligación de prestar los servicios complementarios, se debe a la consecución de aquel fin. Aunque la ley no define lo que deba entenderse por uso turístico, la idea de la prestación de servicios ayuda de alguna forma a completarla.

El disfrute en cuestión conlleva el ejercicio de la posesión sobre el alojamiento. En el derecho de aprovechamiento por turno, esa posesión será por un

---

<sup>603</sup> "Conjunto de muebles, enseres y ropas de uso común en la casa": Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, Vigésima primera edición. A pesar de que la LAT no obliga a incluir el ajuar, éste se hace indispensable por el uso turístico al que está destinado el alojamiento. Lo que sí hace la ley es obligar a mencionarlo en el documento informativo (art. 8.º 4).

<sup>604</sup> La Ley no aclara lo que debe entenderse por uso turístico. El diccionario de la lengua española tampoco ayuda mucho. Dice que turístico es lo referente al turismo, y turismo tiene dos acepciones: "1. Afición a viajar por placer. 2. Organización de los medios conducentes a facilitar estos viajes.": Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, Vigésima primera edición. Lora Tamayo considera que el uso turístico implica que el "inmueble tenga la dotación adecuada de mobiliario, instalaciones, servicios, equipo, etc." Pero que ello no puede ser apreciado por un tercero, ni siquiera por el notario, lo que supone la correspondiente calificación administrativa: I. Lora-Tamayo Rodríguez, "comentario

período al año no inferior a siete días y durante un plazo que va de los tres a los cincuenta años (arts. 1.º 3 y 3.º de la LAT).<sup>605</sup> Así, estará interrumpida por el resto de los derechos de aprovechamiento por turno existentes en el mismo alojamiento. Todos limitándose unos a otros y cada uno limitando al de propiedad. El tiempo, según vemos, se constituye en un elemento diferenciador entre cada uno de los aprovechamiento por turno<sup>606</sup> y en un elemento que los distingue del resto de derechos reales limitados de goce.

Existiendo la posibilidad de que se constituyan tantos derechos de aprovechamiento por turno como semanas tiene el año, sobre el mismo alojamiento (quedan solamente excluidos un mínimo de siete días al año reservados para limpieza y reparaciones, art. 1.º 3. *in fine*), el disfrute que puede abarcar cada uno de ellos se verá muy limitado<sup>607</sup>, no sólo por el período, sino

---

al artículo 1" en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, cit., p.p. 34-38.

<sup>605</sup> El plazo de duración citado, corresponde al régimen de aprovechamiento por turno, no directamente al derecho, sin embargo ello implicaría que éstos derechos no podrán superar el máximo señalado.

<sup>606</sup> Abarcaremos este tema, con mayor profundidad, en el epígrafe cuarto de esta sección.

<sup>607</sup> Los derechos reales limitados, se caracterizan precisamente por estar limitados frente a la relativa ilimitación del derecho real pleno, la propiedad.

también por la coincidencia de intereses<sup>608</sup> de varios sujetos sobre el mismo objeto material.<sup>609</sup> Así, por ejemplo, los muebles son los mismos para todos, lo que implica un uso adecuado y cuidadoso.<sup>610</sup> Al respecto el art. 1.º 1 de la LAT señala: "la facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario".<sup>611</sup>

---

<sup>608</sup> Coincidencia de intereses que nos llevará a afirmar la existencia de una comunidad de intereses, misma que deriva del entramado de obligaciones que surge, ya no sólo entre el propietario y cada uno de los titulares de los "datbi", sino también entre estos últimos. Sin embargo, ello no puede significar que esa comunidad se deba asimilar a una de carácter *pro-indiviso* de derechos reales limitados. Mas adelante profundizaremos en el tema.

<sup>609</sup> Los derechos de aprovechamiento por turno se conciben dentro de un régimen que se constituye para esos efectos. Al respecto señala el artículo 1.º 2. "El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.

Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados"

<sup>610</sup> Si en el usufructo se exige un actuar diligente procurando que el usufructuario cuide las cosa como un buen padre de familia (497 C.c.), en el "datbi", esa exigencia es aún más necesaria. Y aunque no se regule esta obligación por la LAT, hay que recordar que responde a un principio general que se recoge en el C.c., no sólo en la norma citada.

<sup>611</sup> Dice Costas Rodal: "El titular de un derecho de aprovechamiento por turno no puede aprovechar la vigencia de su turno para destruir o menoscabar el alojamiento o su mobiliario. Los titulares de los derechos no están capacitados para la realización de actos que supongan alteración en el alojamiento o en su mobiliario, aunque tal acto no consista propiamente en la destrucción del bien o de alguno de sus elementos integrantes. Según esto, no se podrá realizar ningún tipo de obra de reforma en el alojamiento, ni siquiera hacer cambios en el mobiliario. Una vez finalizado el turno de disfrute, el titular deberá dejar el alojamiento en las mismas condiciones en

El alojamiento es un elemento esencial del objeto del derecho de aprovechamiento por turno, pero no de un solo derecho, sino de todos los posibles, por lo que será ocupado de la misma forma por diferentes titulares. Incluso, podrán utilizarse para otro fin turístico, mediante una fórmula de acceso diferente.<sup>612</sup> Ello obliga a respetar condiciones de ejercicio del derecho, que va desde la distribución de los muebles, hasta las particularidades físicas del alojamiento. No se puede, de ninguna forma, transformar. Por ello, entre otras cosas, es imprescindible la regulación del régimen, lo que tendrá que hacerse a través de su escritura de constitución (art. 5.º de la LAT).<sup>613</sup> Además, cabe la

---

que lo recibió": L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p.339 - 340.

<sup>612</sup> El artículo 1.º 2, párrafo segundo, *in fine* establece. "se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados". Esto significa que un mismo alojamiento podrá ser disfrutado a través de un derecho de aprovechamiento por turno y de otra fórmula de acceso, como por ejemplo hotelera.

<sup>613</sup> La constitución del régimen, es un acto unilateral del titular de la propiedad sobre el inmueble, inmuebles o alojamientos. Tiene carácter *ad solemnitaten*, ya que es indispensable para que se constituya (art. 4.º 3 de la LAT). También se exige la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, sin embargo esta no tiene ese carácter, aunque sí es obligatoria (E.M. apartado III, primer párrafo, además, se deriva de otros artículos de la LAT, especialmente del art. 8.º 2b y 5). Tanto la escritura constitutiva, como la obligatoria inscripción, responden a la necesidad de conceder altos grados de protección a los adquirentes de estos derechos, de manera que la información que contiene sea fácilmente accesible. Sin embargo, la idea original del proyecto de Ley, estaba mejor concebida desde ese punto de vista, pues la inscripción era constitutiva (Proyecto 121/000076. BOCG Congreso de

posibilidad de reglamentarlo por medio de los estatutos a que hace referencia el art. 5.º 5 de la LAT, si fuera necesario.<sup>614</sup>

En resumen, el disfrute del alojamiento, a pesar de tener alguna semejanza con el que se ejerce en aquellos derechos reales que mencioné, será mucho más limitado.

---

los Diputados. VI Legislatura. Serie A, 16 sep. 1997, núm. 80-1, mismo boletín y legislatura, Serie A, 11 dic. 1997, núm. 80-10, p.p. 43 y 47, y mismo boletín y legislatura, Serie A, 17 julio 1998, núm. 80 - 13). Sobre el punto ver: L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 219 - 244, quien, a pesar de lo que establece la ley, e interpretando la normativa de la LAT en conjunto, llega a la conclusión de que la inscripción sigue siendo constitutiva.

<sup>614</sup> En algunos casos la ley regula puntos concretos que permitirán la adecuada convivencia entre los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, pero la mayoría los debe expresar la escritura de constitución del régimen. El artículo 5.º abarca prácticamente todos los extremos necesarios para que se desarrolle el régimen de forma adecuada, pues concibe la regulación de los principales puntos para una buena convivencia entre los titulares (no es el único propósito, pero es el que nos interesa destacar). Entre estos extremos: "los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos", tanto servicios inherentes al derecho como instalaciones comunes a que puedan tener acceso; "la descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación"; "si el inmueble se ha de destinar a explotación turística al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno", los alojamientos y períodos que se destinarán a derechos de aprovechamiento por turno; número de alojamientos existentes en el régimen; duración de los derechos de aprovechamiento por turno, indicando el día y hora inicial y final; cuota que corresponde a cada turno; mobiliario que tenga destinado; valor de ese mobiliario; días del año destinados a reparación y limpieza del alojamiento; si los servicios los asume una empresa de servicios o el propietario; los estatutos a los que se somete el régimen (si son necesarios); situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble; plano de distribución de los alojamientos; retribución de los servicios y de los gastos de comunidad; duración del régimen. La necesidad de los estatutos, considero, será residual, en el tanto la escritura de constitución del régimen concibe casi todo lo necesario. Por otro lado, la Ley no determina su contenido y ni siquiera es obligatorio acordarlos. Respecto al contenido de la escritura de constitución y

Con la descripción hecha, queda definido parcialmente el contenido del derecho de aprovechamiento por turno. Pero recordemos que en los derechos reales limitados es preciso valorar el entramado de obligaciones que se crea entre el propietario y el titular del derecho, para tener una perspectiva completa de ese contenido. Esas obligaciones, aunque generalmente de contenido negativo para el propietario, ayudan a tener una visión global del derecho. En este sentido debemos valorar también al "datbi", lo que nos llevará a puntualizar en la siguiente sección, que esas obligaciones crean disfunciones, de tal calibre, que no permiten se le califique de derecho real genuino.

Conviene antes de valorar esas obligaciones, definir también la situación del propietario del inmueble o alojamiento sobre el que recae el "datbi". Ello ayudará a concretar más el marco en el que se desenvuelve el derecho.

Como consecuencia de la facultad de disfrute, el propietario del alojamiento también verá limitadas sus

---

de los estatutos ver: L. Costas Rodal, *Los derechos de*

facultades. Así, no podrá utilizarlo ni gozar de éste, salvo que él mismo sea el titular del derecho de aprovechamiento por turno.<sup>615</sup> Además, el inmueble (alojamiento en caso de que se haya constituido un régimen de propiedad horizontal), soportará un gravamen que deriva de cada uno de los derechos de aprovechamiento que sobre éste se constituyan.<sup>616</sup> Sus facultades de disposición no se verán afectadas, pero en caso de transmisión, el adquirente del derecho de propiedad, recibirá el inmueble (alojamiento) gravado según se indica.<sup>617</sup> Desde este punto de vista, su posición se asemeja a la del nudo propietario.

Siempre con la idea de que quede debidamente delimitado el contenido del derecho, y el marco en que se desenvuelven las obligaciones entre el propietario y el titular, conviene previamente estudiar el carácter absoluto que se les atribuye a los derechos reales

---

*aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 209 a 2119 y 387 - 392.

<sup>615</sup> Lo que es posible de conformidad con el artículo 1.º 4. párrafo 3.º.

<sup>616</sup> Dice el art. 1.º 4, párrafo tercero: "Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo".

<sup>617</sup> Al respecto señala el artículo 1.º 4, párrafo cuarto: "El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho Privado".

limitados, ahora en función del derecho que nos ocupa. Como señalamos en su momento, éste se define a través de un deber universal de abstención de los terceros para con el ejercicio del poder del titular del derecho sobre el objeto y por su oponibilidad frente a todos.<sup>618</sup> Desde esta perspectiva, el aprovechamiento por turno conlleva un deber general de abstención de terceros y consecuentemente una protección *erga omnes* que se ejercita no sólo mediante el poder directo e inmediato, sino también mediante la facultad de repeler cualquier intromisión ajena. El propietario del inmueble o alojamiento sobre el que recae el derecho, debe soportar los actos que el derecho permite ejecutar a su titular.<sup>619</sup> Y éste tiene la facultad de repeler cualquier intromisión, no sólo del propietario, sino también de terceros.

Ahora si ocupémonos de las principales obligaciones que se desarrollan entre el titular del "datbi" y el propietario.

---

<sup>618</sup> El artículo 1.º 1 de la LAT señala que el derecho de aprovechamiento por turno confiere un disfrute exclusivo, a su titular.

<sup>619</sup> Ya veremos, más adelante, cómo en el "datbi", la posición de ese sujeto, no es tan pasiva como en principio podría presentarse.

El art. 1.º 1 de la LAT, no sólo define el contenido del aprovechamiento por turno a través de la facultad de disfrute, sino también al conceder un derecho al titular o imponer una obligación al propietario e incluso al promotor, consistente en la prestación de unos servicios complementarios.<sup>620</sup> Esta puede ser ejecutada mediante la contratación de una empresa de servicios por parte del propietario, o asumirla él directamente (art. 16 de la LAT).<sup>621</sup>

Significa ello que el propietario tiene a su cargo una conducta activa, que se aparta de alguna forma de la mera pasividad que normalmente corresponde a los titulares de la propiedad en los derechos reales limitados de goce, y en general en los derechos reales limitados, salvo algunas pocas excepciones de dudosa naturaleza.

---

<sup>620</sup> Lora-Tamayo califica de inescindibles, la facultad de disfrutar de la cosa (el alojamiento) y el derecho a la prestación de los servicios complementarios: I. Lora-Tamayo Rodríguez, "comentario al artículo 1", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, cit., p. 26. Idea que comparto plenamente.

<sup>621</sup> El obligado a prestar los servicios, es, en principio, un tercero. No los asume ni el propietario ni una comunidad de titulares. Sin embargo, permite que sea el mismo propietario quien los asuma, y en todo caso, debe garantizar su prestación. Dice el artículo 16 de la LAT: "El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y

Cuando llega el momento de disfrutar el período adquirido por el titular, el alojamiento debe reunir una serie de condiciones que permitan su disfrute, y no uno cualquiera, sino para el destino que señala la Ley: uso turístico. Esto significa, como he señalado, que debe estar en condiciones absolutas de habitabilidad y aún más, las necesarias para cumplir con aquel fin. Así, estados adecuados de mantenimiento del alojamiento (limpieza e higiene), de los muebles que contiene, ajuar necesario para la estancia del titular y del número de personas que contemple el derecho, buenas condiciones de otros servicios que por ahora denominaremos extraordinarios (me refiero, por ejemplo, a instalaciones para el disfrute común de los titulares, entre otras: piscinas, instalaciones deportivas, recreativas, etc.), y cualquier otra necesaria para satisfacer el interés del titular, de conformidad con el contenido concreto que al derecho se le haya dado en la escritura de constitución y en los estatutos si los hubiere.

---

perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor”.

Debo incluir, además, entre esos servicios complementarios, los relativos a la administración del régimen. Esto no se desprende con claridad de la ley, sin embargo se puede llegar a esa conclusión por la trascendental importancia que tienen. El régimen no podrá subsistir sin una adecuada administración, lo que representa, a mi entender, posiblemente el principal servicio que requieren los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, para poder disfrutar plenamente su derecho. Recordemos que por el destino turístico, inherente al derecho, hay una serie de necesidades que habrá que cubrir para cumplir con él. Lo normal será que los titulares o quienes ellos determinen, lleguen sólo con los objetos personales necesarios para su estancia en el complejo, debiendo la empresa de servicios completar sus necesidades. Por otro lado, no creo que los titulares pretendan inmiscuirse en la administración del régimen, primero, porque su estancia en el alojamiento no sólo es temporal y corta y segundo porque su interés únicamente reside en tener la posibilidad, durante el plazo por el que se haya establecido la duración del régimen, de acceder a su derecho. Hay que considerar que el número de titulares puede ser enorme, sus domicilios pueden estar

por todo el mundo y cuando llegan al alojamiento es para vacacionar, descansar o hacer un uso turístico de éste, no para preocuparse por asuntos administrativos de un régimen, en el que sólo cuentan con un derecho que les concede el disfrute de un alojamiento por un corto período al año. Valga anotar, que la falta de contacto con el inmueble, o mejor dicho, la efímera posesión que sobre el alojamiento ejercen los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, es otra de las principales razones que justifican la incorporación de una empresa de servicios.<sup>622</sup> Por otro lado, a ello se puede llegar, considerando que el art. 4.3 de la LAT, reúne en un mismo sujeto, la condición de prestadora de servicios y la de administradora del régimen.

En general, los servicios complementarios abarcan actividades de gestión, mantenimiento, servicios de recepción e incluso otros que antes había denominado

---

<sup>622</sup> Señala Costas Rodal: "La existencia de un sujeto prestador de los servicios está en la base de cualquier régimen de aprovechamiento por turno, y se presenta como condición indispensable para su funcionamiento: de la adecuada prestación de los servicios depende en buena medida la viabilidad del régimen de aprovechamiento por turno; posibilita que el derecho pueda ser ejercitado en la práctica": L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 443.

extraordinarios, como el mantenimiento y puesta a punto de las instalaciones deportivas.<sup>623</sup>

Sin abandonar del todo el tema de los servicios complementarios, analicemos otra de las características principales del "datbi", la obligación de pagar una cuota.

Esta también distingue al derecho de aprovechamiento por turno del resto de los derechos reales limitados. Su titular tiene la obligación de pagar una cuota periódica para cubrir distintos gastos.

Cómo se establece y a qué se destina, es cosa que habrá que determinar, ya que la ley no es clara al respecto. En varios de sus artículos se le cita, pero no se concreta con exactitud su contenido.

El art. 5.º, referente al contenido de la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno, exige que se indique la cuota que corresponde a cada uno de los diferentes derechos, en relación con el total de

---

<sup>623</sup> En el mismo sentido L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 443. Esa misma autora hace ver

los derechos de un alojamiento, si está previamente constituida una propiedad horizontal, o en relación con el total del inmueble, si no lo está (punto 1.3.º). Sin embargo, no dice como fijarla, ni para qué efectos.

Ese mismo artículo en el punto 1. 1.º menciona como otra de las circunstancias que ha de expresar la escritura, una reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos.<sup>624</sup> Además, en punto aparte (1. 4º) dice que se hará referencia "a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno". Luego, en el punto 1. 7.º, se exige hacer la indicación en la escritura, de cual ha de ser la retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.

---

que la Directiva 94/47 incluía en la prestación de servicios, tanto a los servicios comunes como a las instalaciones comunes.

<sup>624</sup> Costas Rodal señala que «con la expresión "servicios comunes", la Ley hace referencia en este caso a aquellos elementos o instalaciones comunes del inmueble (parques infantiles, piscina, aparcamientos...) a cuyo disfrute tendrán derecho todos los titulares de derechos de aprovechamiento por turno y por el mero hecho de serlo». Y agrega: «Con esta interpretación de la expresión "servicios comunes" se logra que el contenido del apartado 1.º del art. 5.1 no coincida con el correspondiente al apartado 4.º del mismo precepto», e inmediatamente dice: "La ley distingue entre instalaciones y servicios comunes". Yo no creo que el apartado 4.º se refiera a instalaciones.

Se observan varios problemas con lo hasta ahora citado. Por un lado se habla de una cuota, pero no se indica en qué consiste, cómo se determina y para qué efectos se concibe. Por otro lado, en diferentes incisos se mencionan servicios de una forma que parece que el concepto no siempre coincide, por lo que podrían haber diferentes tipos. Además, en el último de los incisos citados, se hace alusión a una retribución por los servicios, y se diferencia, de los gastos de comunidad.

Todo ello hace dudar de si la retribución a que alude el último de los incisos citados, tiene alguna relación con la cuota, si en aquella o ésta se deben considerar todos los servicios o sólo algunos o si se pueden hacer coincidir esos términos.

El art. 8.º, que regula el contenido del documento de información al que hemos hecho alusión en el capítulo anterior, menciona como uno de los puntos a los que se ha de referir ese documento, lo relativo a "los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble y los demás de los que puede o podrá disfrutar el adquirente con indicación de la fase en que se

encuentran y las condiciones de tal disfrute" (punto 2 e).<sup>625</sup> También hay que indicar, según el punto 2 f, las "instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación".

El punto h de ese artículo, obliga a informar además, del importe de "las cargas legalmente obligatorias, como contribuciones o exenciones fiscales, entre otras" y de los "gastos anuales o su estimación, por ocupación del inmueble, por utilización de las instalaciones y servicios comunes, así como los derivados de la administración, conservación y el mantenimiento del alojamiento y elementos comunes, con indicación del procedimiento de cálculo de las futuras anualidades".<sup>626</sup>

Ya en este artículo desaparece la diferencia que se había apuntado, entre servicios inherentes al derecho de aprovechamiento por turno y servicios comunes, además no

---

<sup>625</sup> Este artículo fue así modificado por la Ley Núm. 14/200 de 29 de diciembre.

<sup>626</sup> También reformado por la Ley Núm. 14/2000 de 29 de diciembre. Quedando ambos preceptos más claros que los reformados, aunque no indiquen qué rubros exactamente componen las cuotas a que he hecho alusión.

se mencionan los gastos de comunidad. Por otro lado parece que aclara, aunque no se diga expresamente, el contenido de la cuota.

Hay que hacer la observación que ese inciso h) fue reformado por ley Núm. 14/2000 de 29 de diciembre, y siendo que antes se refería expresamente, aunque no de forma completa, al contenido de la cuota, es perfectamente opinable que ahora también se refiere a ese tema aunque no lo diga.

Pero además, es totalmente omisa la LAT en cuanto a la forma en que se han de determinar esas cuotas. ¿Será que pretende que todas sean iguales o habrá que considerar una serie de parámetros que hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley, eran tomados en cuenta?. Así, la temporada, la situación del alojamiento, si sobre el complejo se ha constituido un régimen de propiedad horizontal,<sup>627</sup> la superficie útil con relación a la total del inmueble, etc. Creo que la determinación debe hacerse tomando en cuenta muchos de esos

---

<sup>627</sup> En el régimen de propiedad horizontal, la Ley si fija los parámetros para determinar las cuotas. Dice el art. 5.º párrafo 2.º *in fine*: "Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se

parámetros. No es posible que un derecho de aprovechamiento por turno de una temporada alta, tenga la misma cuota que uno de temporada baja. El primero es más valioso, por lo que la cuota debe ser mayor. Tampoco hay razón para que un titular de un derecho en temporada de invierno, tenga por qué pagar los gastos relativos a instalaciones deportivas externas, como por ejemplo piscinas.

Creo que la cuota viene a ser un módulo para determinar la obligación de pago del titular del "datbi", en lo que el artículo 1.º 1 señala como servicios complementarios, y en estos quedarían integrados todos los gastos, servicios, y cargas a las que hace alusión las normas recién estudiadas. Sin embargo, es necesario establecer de forma más certera en qué consisten. Tómese en consideración que su falta de cumplimiento implica la concesión al propietario de la facultad de resolución del contrato y consecuentemente la pérdida del derecho.

---

presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

La cuota ha de comprender también las cargas necesarias para una adecuada gestión de los alojamientos en particular y del régimen en general.

Determinado el contenido de la cuota, hay que señalar que su pago representa la contraprestación por la prestación de los servicios complementarios. Por ello, el deudor sería el titular del derecho de aprovechamiento por turno y el acreedor, el propietario del inmueble o alojamiento (art. 4.º 1. c). El deudor se determinará siempre a través de la titularidad del derecho. Quien ostente esa titularidad será el deudor de la obligación, lo que hace pensar en una obligación de naturaleza *propter rem*.<sup>628</sup>

Ahora bien, dice el art. 13 de la LAT, que el no pago de las cuotas de al menos un año, faculta al propietario a ejercer la resolución del contrato, previo requerimiento fehaciente de pago y a instancia de la empresa de servicios, cuando no los haya asumido el primero. Se trata de una facultad del propietario, que forma parte del entramado de obligaciones inmersas en el "datbi".

Podría pensarse que existe alguna similitud entre esta facultad del propietario y la que tiene la comunidad de vecinos en un régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, conviene señalar, que en éste último caso no nos encontramos ante una facultad de resolución, sino, ante una garantía legal preferente sobre la zona privativa a favor de la comunidad (art. 9.º 1 e), esto es una especie de hipoteca legal tácita.<sup>629</sup> En ambos casos se procura lograr la viabilidad del respectivo régimen, ya que sin el pago de las cuotas difícilmente subsistiría, pero la fórmula para obtener ese resultado es distinta. Por otro lado, sus efectos también lo son. La garantía preferente dará lugar a la venta forzosa del bien para cubrir la deuda, mientras que la falta de pago de las cuotas en el régimen de derechos de aprovechamiento por turno, dará lugar a la resolución del contrato y con ello a la pérdida del derecho. Además, éste regresa al patrimonio del propietario.

---

<sup>628</sup> En este sentido L. Costas Rodal, Los derechos de aprovechamiento por turno, cit., p.p. 342 - 358.

<sup>629</sup> En este sentido ver M.<sup>a</sup> de los Ángeles Zurilla Cariñana, "Comentario al artículo 9.º de la Ley de Propiedad Horizontal", en Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, dirigidos por Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano, Aranzadi, Pamplona, 1999, p. 256.

Parece que su naturaleza se acerca más a la resolución contractual que establece el artículo 1124 C.c.,<sup>630</sup> en cuanto resulta del incumplimiento de una relación sinalagmática.<sup>631</sup> Pero ¿podrán ser consideradas esas obligaciones como principales, de manera que se cumpla con una de las condiciones que la doctrina y la jurisprudencia reconocen en aquella norma? Creo que sí. Si bien es cierto que estamos hablando de un derecho "real", la prestación de los servicios es un elemento indispensable para que el titular del "datbi" satisfaga su interés. Siendo así, la falta de pago, que es su contraparte también lo es. Además, ese incumplimiento no sólo faculta al propietario a resolver el contrato, sino que ello genera la pérdida del derecho, y consecuentemente la insatisfacción de su titular.<sup>632</sup>

---

<sup>630</sup> R. Tena Arregui, "Comentario al art. 13 de la Ley de derecho de aprovechamiento por turno", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Sepin, Madrid, 2000, p.290

<sup>631</sup> Por otro lado, doctrinalmente se ha reconocido la aplicación del principio recogido en ese artículo en aquellos contratos por cuya ejecución o cumplimiento se haya dado lugar a la constitución de derechos reales. En este sentido: L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, las relaciones obligatorias*, T. II, quinta edición, Cívitas, Madrid, 1996, p. 708. Sin embargo la resolución que establece el art. 13 de la LAT contempla un requerimiento de pago previo, en cambio el artículo 1124 no.

<sup>632</sup> Montés Penadés señala que "no puede invocarse el precepto para que sea adoptada una medida tan contundente como es la resolución sin un incumplimiento de prestaciones de las que dependa la satisfacción del acreedor. Lo que constituye o no una *prestación principal* es algo que se confía, en general, al criterio del juzgador, pero en la que cabe un cierto juego de la autonomía de la voluntad en función de los fines que se propongan los contratantes": V. L. Montés Penadés, "Comentario al artículo 1124 del Código Civil" cit., p. 1239.

Esa argumentación confirma una vez más, el carácter elemental e indispensable de la prestación de servicios.

Explicada la naturaleza de esa facultad, veamos algunas de sus características.

Primero que todo, hay que aclarar que no tiene carácter imperativo, sino dispositivo, ya que la ley permite pactar en contrario. Sin embargo veo poco probable su exclusión voluntaria, considerando que esta es materia en la que las cláusulas predispuestas son la nota preponderante y la posición del propietario está por encima del adquirente. No sería lógico pensar en su exclusión, cuando le beneficia.<sup>633</sup>

Acertadamente señala Costas Rodal que "el propietario puede resolver el contrato por el impago de cuotas independientemente de la antigüedad de éstas, siempre que el titular actual del derecho sea a su vez el obligado personal al pago".<sup>634</sup> Si el derecho se transmite, las deudas de este tipo contraídas por el

---

<sup>633</sup> En igual sentido: R. Tena Arregui, "Comentario al artículo 13 de la LAT", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Sepin, Madrid, 2000, p. 290.

transmitente no conceden la facultad de resolución que nos ocupa, porque el titular del derecho no sería el deudor. Sin embargo, la Ley, previendo esa situación, afecta el derecho mediante un gravamen real para responder por las dos últimas cuotas no pagadas por el transmitente. Dice el artículo 14. 1. párrafo 2.º: "Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno el Registrador hará constar, mediante nota marginal, que el mismo queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria". En este caso sí nos situaríamos ante una situación semejante a la que se plantea por la falta de pago de cuotas en la propiedad horizontal.

---

<sup>634</sup> L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 360.

Dije, al abordar este tema, que el ejercicio de esta facultad es del propietario y que lo hace a instancia de la empresa de servicios. También que debe hacer un requerimiento de pago al deudor, en el domicilio registral, o en su defecto, en el que conste a tal fin en el contrato, bajo el apercibimiento de proceder a la resolución si en el plazo de treinta días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas (art. 13.º 1. párrafo 2.º).

La instancia de la empresa de servicios es indispensable, únicamente si el propietario no asumió los servicios.<sup>635</sup> No porque sea la acreedora, cosa que dudamos, sino porque es quien conoce el estado de la cuenta del titular del derecho.

En cuanto al requerimiento de pago, se demanda que sea fehaciente, lo que implica la constancia indubitable

---

<sup>635</sup> Costas Rodal considera que la empresa de servicios es la acreedora por ser quien realiza la prestación. Así, las cuotas se le deben en virtud de esa prestación: L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 360. Munar Bernat sostiene que el acreedor es el propietario, ya que la relación jurídica existe entre el titular del derecho y ese propietario. La empresa de servicios tiene una relación jurídica únicamente con el último y no con el titular del derecho. Así afirma que "aunque materialmente exista un vínculo entre el adquirente y empresa de servicios puesto que aquel disfruta los servicios que ésta presta, jurídicamente la relación es inexistente, puesto que entre ambos siempre existe una persona intermedia: el propietario": P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 192.

de que el requerimiento haya llegado a su destino, esto es al domicilio registral del deudor, o en su defecto, al que conste para tal fin en el contrato.<sup>636</sup>

Además debe constar en ese requerimiento el apercibimiento de que en caso de no pagar en el plazo de treinta días naturales, se procederá a la resolución.

Si en el plazo indicado, el titular del derecho no paga, el propietario del inmueble o alojamiento queda facultado para resolver el contrato, aunque requerirá declaración judicial, ya que la norma no establece que esa facultad se pueda ejercer de "pleno derecho", como señala, por ejemplo el artículo 1504 C.c..

---

<sup>636</sup> Munar Bernat considera que el requerimiento debe realizarse a través de notario, mediante acta o por carta certificada: P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 193, nota 178. Lete Achírica sostiene que debe practicarse en forma judicial o notarial: J. Lete Achírica, "La configuración de la multipropiedad en España: la ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias", en *Actualidad Civil*, (1 al 7 de febrero de 1999), p. 159. Costas Rodal no señala ninguna forma concreta, pero dice que el requerimiento fehaciente exige la constancia indudable de haber llegado la notificación de requerimiento de pago y resolución a conocimiento pleno del requerido": L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 362. Yo creo que no se puede pretender que la notificación en cuestión llegue a conocimiento pleno del requerido. Esto entorpecería la notificación. Por ello la misma ley establece una notificación en dos lugares determinados, el segundo a falta del primero, y no personalmente.

El exceso en que considero cae la ley con esta facultad, se ve atenuado con la obligación que a su vez tiene el propietario de consignar a favor del titular del "datbi", "la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción" (art. 13.º 2.). Esta disposición se encamina evidentemente a evitar un enriquecimiento injustificado a favor del propietario, quien podrá transmitir nuevamente ese derecho.<sup>637</sup>

También se puede pactar una cláusula penal mediante la cual el titular del "datbi" pierda en todo o en parte las cantidades que habría recibido por el concepto que señalamos anteriormente. Lo que de todas formas quedaría sujeto a la facultad moderada de los tribunales establecida en el artículo 1154 del C.c.

Por último, hay que mencionar que el propietario que ejercite la facultad de resolución, "quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario". Al respecto sólo tengo que comentar que esta obligación

---

<sup>637</sup> En este sentido ver L. Costas Rodal, *Los derechos de*

podría ser contemplada para efectos de definir la cláusula penal a la que hice referencia en el párrafo anterior.

Sólo resta referirnos a la facultad de disposición del titular de un derecho de aprovechamiento por turno. Dice el art. 15 de la Ley de Aprovechamiento por Turno: "puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen".

El derecho puede ser transmitido *inter vivos* o *mortis causa*.<sup>638</sup> Con la transmisión de la titularidad el adquirente se subroga en todas las facultades, derechos y obligaciones que le correspondían al transmitente. El derecho sigue siendo el mismo, no se transforma. Como habíamos dicho en su oportunidad, ni siquiera el plazo se ve afectado. Si parte de éste se había consumido, el adquirente sólo podrá aprovechar lo que le reste.

---

*aprovechamiento por turno*, cit., p. 364.

<sup>638</sup> No establece nada la LAT de la transmisión *mortis causa* del derecho, sin embargo no se ve razón alguna para que ello no sea posible. Como bien señala Costas Rodal, el derecho de aprovechamiento por turno no tiene carácter personalísimo, por lo

Además, se pueden crear otros derechos reales sobre el datbi, lo que se desprende del punto 2, artículo 15: "El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos...". Sin embargo no es fácil determinar a qué derechos puede referirse la norma en cuestión. Hay que recordar que ese nuevo derecho real vendría a gravar otro derecho "real", cuestión que en definitiva dependería de cual sea el que se pretende constituir, ya que no todos los derechos reales limitados admiten como objeto otro derecho real limitado.<sup>639</sup>

### **3. Sujetos del derecho real de aprovechamiento por turno.**

A diferencia de lo que establece la directiva (art. 2, 4º), la LAT dispone que el titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede serlo tanto una persona

---

que no se extingue con la muerte de su titular. L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 370.

<sup>639</sup> Sobre los derechos que admite el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles ver: L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 372 - 383. Entre los que considera posibles están: el usufructo, la hipoteca y derechos personales como el arrendamiento.

física como una jurídica.<sup>640</sup> Así se desprende del art. 9°. 1. 9° c, en el que se exige mencionar dentro del contenido mínimo del contrato, la "expresión del nombre o razón social" y de las citas de inscripción en el Registro Mercantil, si se trata de sociedad, no sólo del propietario, promotor o del transmitente, sino también del adquirente. Por otro lado, la Ley no define el concepto de adquirente, ni lo restringe a personas físicas, como sí hace la directiva.

---

<sup>640</sup> Dice la directiva: "adquirente": es "toda persona física a la que, actuando en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente Directiva, con fines que se pueda considerar que no pertenecen al marco de su actividad profesional, se le transfiera el derecho objeto del contrato, o sea la destinataria de la creación del derecho objeto del contrato" (art. 2.º párrafo 4.º). Las personas jurídicas quedan excluidas del marco de aplicación de la directiva, por estar dirigida únicamente a proteger a los adquirentes-consumidores. No entraremos a discutir la conveniencia o no de tal exclusión, no es materia de este trabajo, sin embargo sólo quiero recordar lo dicho antes, cuando analizamos el punto concreto en la directiva comunitaria. La directiva define al adquirente dentro del concepto que en el ámbito de la normativa comunitaria, se ha adoptado de consumidor. Así, es una persona física, que adquiere el derecho de "timeshare", con fines distintos a los de su actividad profesional. Habíamos dicho que esa postura fue criticada, incluso por el Comité Económico y Social, órgano que consideraba oportuno hacer una distinción entre las personas jurídicas de manera que algunas quedaran incluidas. Así, distinguía las que persiguen un fin de lucro de las que no. Recordemos que, entre las últimas se hacía mención de los clubes de pensionistas o de personas de la tercera edad que adquieren derechos de "timeshare", para proporcionar vacaciones a sus miembros, o incluso a empresas que aparte de su actividad profesional, adquieren esos derechos, para el disfrute de sus trabajadores. La LAT, como hemos dicho, sí otorga protección tanto a personas físicas como jurídica, pero no hace tal distinción. Ello puede llevar a que se beneficien de una ley protectora, pro consumidores, personas jurídicas con fines de lucro para las que no se parece haberse concebido. En este sentido ver: L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 255 - 258 y 322.

Como sujeto activo tendrá el derecho de disfrute exclusivo del alojamiento en que consiste el "datbi", durante el período concreto del año que adquirió. Pero además, tendrá derecho a la prestación de los servicios complementarios según mencionáramos en el punto anterior (art. 1.º 1.)<sup>641</sup>. Por otro lado, se verá obligado a cumplir las obligaciones que también mencionamos en el epígrafe segundo de esta sección, entre ellas: el pago de la cuota anual por la prestación de los servicios complementarios y el disfrute cuidadoso del alojamiento y sus complementos.

El propietario del inmueble sobre el que recae el derecho de aprovechamiento por turno, sería entonces, el sujeto pasivo de la relación jurídico-"real". Sea quien sea, en cada momento, el titular del derecho de propiedad del inmueble o alojamiento, sobre él recaerá la condición de sujeto pasivo y consecuentemente, todos los derechos y obligaciones que genera la misma, incluso algunos que no corresponden con la condición de sujeto

---

<sup>641</sup> Cuestión que como señalaremos en el próximo capítulo, pone en duda la naturaleza real del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

pasivo que caracteriza a otros derechos reales limitados.<sup>642</sup>

Entre las obligaciones, a las que ya hemos hecho alusión en el epígrafe anterior, esta la de prestar servicios complementarios. Como habíamos señalado, puede ser ejecutada por el propietario, pero también por una empresa de servicios (art. 4.º 1,c), siendo así, creo conveniente analizar la posición que esa empresa tiene, en la relación jurídico que crea el "datbi".

El artículo 4.º de la LAT que se refiere a la constitución del régimen, obliga al propietario registral del inmueble sobre el que se pretende constituir, celebrar previamente un "contrato con una empresa de servicios que reúna, en aquellas Comunidades Autónomas donde se establezcan, los requisitos que se exijan a éstas, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente él" (4.º 1. c).

---

<sup>642</sup> Sobre el punto ver en este mismo capítulo y sección el epígrafe dos. Además, el primer epígrafe de la tercera sección de este capítulo.

Posteriormente en el art. 13, que habla de la facultad de resolución por la falta de pago de la cuota, señala, como ya lo indicáramos en el epígrafe anterior, que el ejercicio de la facultad de resolución requerirá previamente, una instancia de la empresa de servicios en ese sentido (evidentemente cuando haya empresa de servicios).

Por último, en el art. 16 se sanciona con la resolución del contrato de servicios, el incumplimiento de parte de la empresa en cuestión en la ejecución de la prestación. Es el propietario o el promotor,<sup>643</sup> quien tiene esa facultad y además podrá exigir los daños y perjuicios.

De las normas citadas se desprende que la empresa de servicios no tiene, en realidad, ninguna participación en la relación jurídico-"real", sólo es parte de una relación obligatoria con el propietario del inmueble, y en caso de que incumpla con la prestación de los servicios, al margen de los efectos que ese incumplimiento produzca entre el propietario y la

---

<sup>643</sup> En este artículo parece que el propietario y el promotor no difieren entre sí. Es como si la ley, en este numeral, no hiciera diferencias entre uno y otro sujeto. No podría explicarse que el

empresa, será el primero quien se responsabilice ante el titular del derecho "real" de aprovechamiento por turno. El mismo artículo 16 citado así lo confirma, al indicar que "en todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe". Y agrega: "Una vez resuelto el celebrado con la primitiva empresa de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios".

Entre esa empresa y los titulares de derechos de aprovechamiento por turno no hay relación alguna, y aunque es quien se encarga de ejecutar una de las obligaciones trascendentales para el ejercicio del derecho, su relación sólo será de carácter obligatorio para con el propietario del inmueble, sólo él podrá proceder a la resolución del contrato y a requerir los daños y perjuicios que se hubieren causado.<sup>644</sup>

---

promotor, no siendo el propietario, pueda resolver un contrato en el que no es parte.

Hay quien considera que en realidad la empresa de servicios es el acreedor de las cuotas que deben pagar los titulares de derechos de aprovechamiento por turno.<sup>645</sup> Si así fuera, habría que reconocer la existencia de otro sujeto en la relación jurídico-*"real"*, un tercero, que entorpece aún más la idea de la naturaleza *"real"* del derecho que pretende darle la Ley. Si ya de por sí, como veremos, la situación del *"datbi"* es, digamos, anómala dentro del esquema de los derechos reales limitados, lo sería aún más si integramos a un tercero que ejecuta una prestación a favor de titular, que además, es esencial para el ejercicio de las facultades que le confiere el derecho.

Sin embargo, creo que en realidad ésta no fue la intención del legislador, sino la que se expuso primero.

Hay otro sujeto más al que la LAT hace referencia y cuya posición también convendría analizar. Me refiero a la Comunidad de Titulares mencionada en los artículos 6.º 4 y 15.º 4. El primero dispone que *"el régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con*

---

<sup>644</sup> En este sentido ver: P. A. Munar Bernat, *La Regulación Española de la "multipropiedad"*, cit., p. 192.

el consentimiento de la empresa de servicios y de la Comunidad de Titulares, conforme a lo establecido en el artículo 15.4 de esta Ley, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 4.3".<sup>645</sup> Por su parte, el segundo establece que "la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una Comunidad de Titulares", y señala que "se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos" además que sus acuerdos se regirán por las siguientes normas:

1.<sup>a</sup> Los acuerdos que tiendan a modificar el régimen constituido, deberán ser tomados por la mayoría de dos tercios de los titulares.

2.<sup>a</sup> Los demás acuerdos requerirán únicamente la mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.

---

<sup>645</sup> L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 360 y s.s.

<sup>646</sup> Sobre la obligación de requerir el consentimiento de la empresa de servicios para la modificación del régimen, creo necesario citar, por acertada, la crítica que formulara el Grupo Parlamentario Catalán al art. 6.4. del Proyecto de Ley. Me refiero a la enmienda n.º 65 de ese grupo que dice: "no parece necesario el concurso de la sociedad de servicios, ya que el propietario, en este caso, es responsable de su prestación, independientemente de quien efectivamente lo realice": BOCG, Congreso, Serie A, núm. 80-10.

3.<sup>a</sup> Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que es titular.

4.<sup>a</sup> Si no resultare mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

5.<sup>a</sup> Las normas de la Ley de Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes".

De tan escasa información, es difícil determinar la situación que ocupa esa "comunidad" y su trascendencia en la estructura del derecho de aprovechamiento por turno. Sin embargo trataremos de esclarecer, en lo posible la cuestión.

Del estudio del texto completo de la Ley, incluyendo en él la Exposición de Motivos, y en concreto de las dos normas recién citadas, únicamente se puede concluir que la Comunidad de Titulares se establece para posibles modificaciones del régimen.<sup>647</sup>

---

<sup>647</sup> Con acierto señala Costas Rodal: "Como se recordará, el límite de la libertad del propietario a la hora de fijar los estatutos por los que se deberá regir en su día la comunidad de titulares de

Hay que recordar que el derecho de aprovechamiento por turno se concibe para un fin turístico. Los titulares de estos derechos sólo pretenden poder disfrutar el alojamiento y las instalaciones de uso común, además de recibir los servicios complementarios a los que hemos hecho referencia, lo que implica el respeto al derecho que adquirieron. No creo que tengan la intención de entenderse con la gestión, administración y por menores del régimen o del inmueble, o incluso del alojamiento sobre el que recae el derecho; para eso está el propietario del inmueble, quien debe garantizar el buen desempeño de tales cuestiones. Recordemos que hay una multitud de titulares en un mismo régimen, dispersos no sólo en todo España, sino en el mundo. Quien piense que es factible su participación en las decisiones del régimen, salvo por algo que sea verdaderamente relevante y que afecte el contenido del derecho que adquirió, esto es, que lo modifique, estará perdiendo de vista la realidad de las cosas. Reunir a un grupo multitudinario y disperso en un mismo sitio físico y temporal o virtual, o tomarles parecer, por

---

derechos de aprovechamiento por turno es la propia Ley, pues de los estatutos no se puede derivar ninguna obligación o limitación contraria a la Ley para los titulares de derechos de aprovechamiento

ejemplo mediante la red de Internet o correo tradicional, es prácticamente imposible.

Por otro lado, la relación jurídica es entre cada titular y el propietario, no hay una comunidad entendida en el sentido tradicional, no es a los titulares a quienes les incumbe resolver los inconvenientes normales que de un régimen de este tipo puedan derivar. Para eso está la empresa de servicios, pero sobre todo, el propietario, quien asume una responsabilidad especialmente importante al tener que garantizar la prestación de los servicios y todo lo que ello implica, tanto como sea necesario para que el titular del derecho pueda llegar al alojamiento y disfrutarlo.

Además creo que el interés de los titulares de derechos de aprovechamiento por turno de participar en esos menesteres sería escaso. Por el contrario, se deciden por esta fórmula vacacional, porque asegura un alojamiento por un largo período, con las comodidades requeridas para el fin que persigue el derecho (el uso turístico), buscando desligarse de otras fórmulas que los comprometen más con su gestión, por ejemplo la

---

por turno": L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por*

propiedad plena sobre un inmueble. Cómo se administre, será trascendental únicamente, en cuanto afecte su derecho.

El derecho de propiedad y el de aprovechamiento por turno entran en conflicto, al limitar el segundo, en mucho, la normal ilimitación (relativa) del primero. Entre esas limitaciones está la de disposición del dominio. El propietario del inmueble donde se asienta el alojamiento, puede ejercer la facultad de disposición que comprende el dominio, en toda su amplitud, pero siempre limitado por el derecho de aprovechamiento por turno que lo grava (art. 1.4, párrafo 4). Así, podrá transmitir y gravar su derecho, pero siempre con el límite que impone el "datbi" y sin llegar a perjudicarlo. Lo que no puede es modificar el régimen que dio origen a esos derechos, al respecto ejerció su facultad de disposición. Si pretende alguna modificación posterior, debe contar con el consentimiento de los titulares,<sup>648</sup> y es en función de

---

*turno*, cit., p. 388.

<sup>648</sup> Entre esas posibles modificaciones podemos incluir, el cambio de duración del régimen, la hora inicial y final de cada turno, disminución de los días reservados para las labores de mantenimiento, alteración de las cuotas, alteración de los servicios complementarios, acordar la explotación mixta del inmueble, etc. L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 245 - 247. Para Lora- Tamayo la modificación puede ser cualquiera

este, casi exclusivamente, que la ley prevé la comunidad que nos ocupa.

Fuera del respeto y estabilidad del derecho que el titular adquiere, cuestión que tiene que ver sobre todo con posibles modificaciones del régimen, quedan sólo aspectos de interés común, que pueden asemejar a esta comunidad, a una de intereses, como las de los complejos inmobiliarios,<sup>649</sup> pero guardando las distancias. No estamos ante un régimen de propiedad horizontal, ni ningún otro régimen inmobiliario de propiedades urbanas, donde los titulares viven continuamente. Sólo es un derecho, que la ley le atribuye algunas pocas

---

de las circunstancias a que hace referencia el artículo 5, esto es los que establece la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno. Además cuestiona, acertadamente, la participación del propietario del inmueble o alojamiento en la toma de decisiones de la comunidad para estos efectos. Señala que si la voluntad de la comunidad de titulares para modificar el régimen, se toma con el voto mayoritario del propietario (lo que podría ser si aún no ha vendido suficientes derechos de aprovechamiento por turno), en realidad no se estaría tomando el parecer que exige el art. 6.4 a la comunidad de titulares. Otra observación acertada que hace tiene que ver con que en ese mismo artículo se obligue a que la modificación sea hecha por el propietario registral. Partiendo del carácter constitutivo (requisito *ad solmennitaten*) de la escritura reguladora, y del solamente obligatorio de la inscripción registral, señala que no se puede negar eficacia a la escritura reguladora por el hecho de que no esté inscrito el régimen, por lo que la modificación debe ser hecha por el propietario real, aunque, para poder inscribir la modificación, requiera hacer constar previamente la inscripción de la propiedad a su favor: I. Lora-Tamayo Rodríguez, "comentarios a los artículos 4 y 6", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Sepin, Madrid, 2000, p.p. 87 - 92 y 173 - 175.

<sup>649</sup> Sobre estas comunidades ver: A. Torres Lopez, "Las supracomunidades o mancomunidades de propietarios en los modernos

características de derecho real, y para un fin muy concreto en el que el interés del titular también es muy particular y diferente al de las comunidades citadas. La posesión que ejerce cada titular es efímera.

El sentido de esa comunidad no puede ser otro que el de buscar la participación de los titulares cuando se pretenda modificar el régimen, o para cuestiones de interés general que puedan afectar el contenido del derecho.<sup>650</sup> De los artículos citados no se puede concluir otra cosa. Sin embargo el inciso 2.ª del artículo 15.4 llama la atención y puede llevar a confusión en dos sentidos. Por un lado en cuanto a la competencia de la Comunidad de Titulares, y por otro en cuanto a la naturaleza de esta.

---

conjuntos inmobiliarios", en Actualidad Civil, 1997-4, p.p. 1117-1128.

<sup>650</sup> Lora-Tamayo, comentando el punto séptimo del artículo 5.º, sobre los gastos de comunidad que allí se estipulan, acertadamente señala: "De otro lado, en el número que comentamos se habla de gastos de comunidad. ¿Qué comunidad existe entre los titulares del aprovechamiento? Al comentar el artículo 1 veíamos que cada titular ejerce su derecho directamente sobre un período de tiempo, apoyado en el derecho del propietario, por lo que en este sentido no existe una comunidad en su sentido estricto. La única comunidad a la que se refiere la Ley es la del número 4 del artículo 15, la comunidad de titulares como órgano de expresión de la voluntad mayoritaria de los mismos. Esta comunidad puede generar unos gastos de gestión y administración, a los que lógicamente tendrán que atender los titulares, por ser cosa de ellos y no del propietario. A nuestro juicio, son a estos gastos a los que se refiere como "gastos de comunidad" el número 7.1 del artículo 5 que comentamos": I. Lora-

Los artículos 6.4 y 15.4 que estamos analizando, al igual que el resto de la ley, hablan de "los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno", en plural. Sin embargo el inciso 2.ª del último artículo citado, que hace referencia a otros acuerdos distintos de los que tengan que ver con la modificación del régimen, cambia la redacción. Aquí se habla de "los titulares del derecho de aprovechamiento por turno". Pasa esa norma de hacer referencia a "los derechos de aprovechamiento por turno", en plural, a hacerlo en singular: "los titulares **del** derecho de aprovechamiento por turno".<sup>651</sup> Pareciera que se refiere a un solo derecho de aprovechamiento por turno que tiene varios titulares, por lo que constituirían una comunidad *pro-indiviso* de un derecho "real", en la que se distribuye el disfrute en que consiste, a través de la fragmentación del tiempo. Esto definitivamente confunde y debe ser aclarado, ya que hasta el objeto del derecho, que como he dicho aún sin profundizar en el punto, está determinado por coordenadas espacio-temporales, cambiaría, al quedar únicamente determinado por cuestiones espaciales (el alojamiento) en el que se

---

Tamayo Rodríguez, "Comentario al artículo 5", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Sepin, Madrid, 2000, p.p. 143-144.

<sup>651</sup> El destacado no es del original.

distribuye el disfrute entre los comuneros. Sin embargo considero que ello se debe a un error legislativo, ya que el resto de las normas que se refieren a los derechos de aprovechamiento por turno, lo hacen en plural, en el sentido de que sobre cada alojamiento se constituyen diferentes derechos de ese tipo, y no uno sólo.

También podría llevarnos a esa confusión, el artículo 1.4 que expresamente señala: "cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo". Aunque cada derecho grave la totalidad del inmueble o del alojamiento, dependiendo del caso, ello no significa que exista una comunidad de titulares en el sentido de *pro-indiviso*. Primero, porque como hemos señalado, la ley, salvo el artículo 15.4.2.º, se refiere a varios derechos de aprovechamiento por turno constituidos sobre un mismo alojamiento y no a uno sólo con diferentes titulares en comunidad, segundo porque la cuota que la ley obliga a pagar al titular de cada uno de esos derechos, sólo es un módulo que determina el monto que cada titular debe

asumir para cubrir las cargas y gastos del régimen<sup>652</sup>, y tercero porque todos los derechos reales limitados gravan, en conjunto, la totalidad de la propiedad.

#### **4. Objeto del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.**

De conformidad con el artículo 1.1. de la LAT el derecho de aprovechamiento por turno confiere la "facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente..." y agrega: "que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios". Por otro lado, el art. 1.4, señala: "cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo".

Partiendo de estas normas, habría que concluir, sin lugar a dudas, que el derecho de aprovechamiento por

---

<sup>652</sup> Sobre este punto hablaremos en la sección tres de este capítulo.

turno, aunque recae sobre un alojamiento,<sup>653</sup> grava la totalidad del inmueble o del mismo alojamiento. En el segundo caso sólo si se ha constituido sobre el inmueble un régimen de propiedad horizontal, ya que así habría propiedades independientes sobre cada alojamiento. ¿Pero es el inmueble, o el alojamiento, dependiendo del caso, el objeto del derecho que nos ocupa?

Antes de contestar esa pregunta, me parece importante hacer una distinción que podría generar confusión si no se hiciera para efectos de determinar el objeto del "datbi". La Ley diferencia lo que es el régimen<sup>654</sup> y lo que es el derecho de aprovechamiento por

---

<sup>653</sup> Sobre lo oportuno del término alojamiento ver I. Lora-Tamayo Rodríguez, "Comentario al artículo 1", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, cit., p.p. 30 - 32.

<sup>654</sup> I. Lora-Tamayo Rodríguez, hace un estudio detallado de la constitución del régimen y una crítica que considero muy acertada, sobre el exceso en que incurre la Ley respecto de la intervención del Registro. Aunque este no es uno de nuestros temas de estudio, consideramos importante transcribir esa crítica, ya que se refiere a otra disfunción, que aunque no es del derecho ni de su naturaleza jurídica (cuestión que nos ocupa), es del régimen en general, y refleja una inconsistencia más de la LAT. Dice el autor: «Una de las características de la Ley de aprovechamiento por turno es el protagonismo de la institución registral como medio de proteger a los adquirentes de los derechos. La EM tras afirmar que la Ley, de ámbito estrictamente civil, no impone sanciones administrativas para el caso de incumplimiento de sus normas, reconoce que ello no es obvio para que el incumplimiento de la legislación administrativa aplicable, especialmente la turística, pueda considerarse como infracción administrativa sancionable y añade literalmente: "no obstante, la Ley intenta que, a través de la exigencia de unos requisitos previos muy rigurosos, cuyo cumplimiento es indispensable para constituir el régimen y cuyo control se atribuye a notarios y registradores, los incumplimientos sean aislados o, al menos, poco frecuentes, haciendo mínima la necesidad de la intervención administrativa"».

turno. El primero comprende al segundo y al resto de los derechos de esa naturaleza que se constituyan. Es como la estructura jurídica sobre la que se asientan los inmuebles que lo integran, y consecuentemente los

---

Continúa diciendo ese autor: «Esta afirmación de la EM en lo que al Registro de la Propiedad se refiere debe ser matizada. De un lado el control registral no afecta sólo a la constitución del régimen, sino que intenta estar presente durante toda la vida del mismo. Manifestaciones de ello, la necesidad de archivar en el Registro el documento informativo u oferta vinculante (art. 6.3) (algo ajeno a la constitución) y la exigencia de que cualquier modificación que se realice en dicha oferta o en los contratos con la empresa de servicios "no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad" (art. 6.3); la duración del régimen empezará a contarse no desde su constitución (que es la escritura pública conforme al art. 4.3) sino desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o de la terminación de la obra en el Registro de la Propiedad (art. 3) y cuando la obra en construcción se concluya no podrá notificarse a los adquirentes hasta que se haya hecho constar en el Registro dicha conclusión (art. 5.3), incluso para el artículo 8.2.b, al regular los requisitos de la oferta vinculante, exige que se haga constar "la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura, se ha de extinguir el régimen"; es decir, lo importante para la publicidad no es lo que conste en los asientos del Registro en cuanto a la duración, sino en la nota de calificación registral. La publicidad registral se pretende que de alguna forma integre la publicidad comercial, así al regular ésta en el artículo 8 añade su núm. 5 toda publicidad, incluida la comercial, ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad lo cual es lógico, pero obsesionados por ello añade: "advirtiendo (la publicidad) que aquél (es decir el Registro) debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno"».

Por último dice: "Lo expuesto se agrava desde el momento en que el incumplimiento de la mayoría de los requisitos anteriores, muchos de ellos cuasi administrativos, no es sancionado administrativamente por la Ley, pero sí sustantivamente, al ser causa de resolución del contrato, en un plazo de tres meses, en los términos previstos en el artículo 10,.... Es decir, que la falta de constancia en el Registro de determinados hechos o la falta de referencia en la publicidad a los mismos producen consecuencias totalmente extrañas a nuestro sistema jurídico privado y especialmente a nuestro sistema hipotecario y registral inmobiliario. Se impone el acceso al Registro de la Propiedad de documentos ajenos al mismo, más propios de Registros administrativos (especialmente la oferta vinculante) y se sanciona el incumplimiento con una facultad de resolución que se aparta por completo del juego de los principios hipotecarios": I. Lora-Tamayo Rodríguez, "Comentario al artículo 6" en *Aprovechamiento por turno de Bienes Inmuebles*, Sepin, Madrid, 2000, p.p. 153 - 155.

derechos que se crean. El régimen es la base a través de la cual se regula en la LAT, lo que había denominado el fenómeno de la "multipropiedad" en España. Cumpliendo con los requisitos que exige la ley para constituir el régimen<sup>655</sup>, y sólo después de ello, el propietario puede transmitir derechos de aprovechamiento por turno (art. 4.º. 3, párrafo 2.º). Es como una forma de organizar las condiciones esenciales que se requieren para que se desarrolle el fenómeno y se transmitan los derechos de disfrute sobre los alojamientos que se asientan en determinado o determinados inmuebles.

A través de la constitución del régimen, se define un destino económico distinto al del régimen de propiedad anterior, se limita aún más, mediante la facultad de disposición del propietario. La noción, aunque difiere en muchos aspectos, es similar a la del régimen de propiedad horizontal, es un régimen más de propiedad inmobiliaria.<sup>656</sup>

---

<sup>655</sup> Los requisitos que exige la LAT para la constitución del régimen y el procedimiento que debe seguirse, están previstos en los artículos 4 a 7. Un estudio detallado del tema puede encontrarse en: L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 190 - 244.

<sup>656</sup> Sobre la noción de régimen jurídico inmobiliario ver: F. Badosa Coll, "La multipropietat com a régimen jurídic immobiliari", *Material IV Jornades de Pret Cántala a Tossa: Règim de la propietat urbana col. Lectiva a Catalunya*, Barcelona, 1988, p. 26. También P. A. Munar Bernat, *Presente y futuro de la multipropiedad*, cit., p.p.

El objeto del régimen no es el mismo que el del derecho de aprovechamiento por turno. Dice el artículo 1.2 de la LAT que aquel sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.<sup>657</sup> Y agrega: "todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados".

De este artículo podemos extraer la diferencia. El derecho de aprovechamiento por turno, aunque grava todo el edificio o el alojamiento en su totalidad, recae

---

124 - 133; La Regulación Española de la "Multipropiedad", Aranzadi, Elcano, 1999, p.p. 97 - 98.

<sup>657</sup> Con relación al significado de "edificio" y de "conjunto inmobiliario" ver I. Lora-Tamayo Rodríguez, "Comentario al artículo 1", en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, cit, p.p. 51 - 53.

concretamente sobre un alojamiento<sup>658</sup> limitado por coordenadas temporales, mientras que el régimen recae sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, o lo que es igual, sobre todos los alojamientos que lo integran.

Quedando así al margen el objeto del régimen, procuremos contestar la pregunta que nos formulamos.

Cuando nos referimos al objeto en general de los derechos reales, habíamos dicho siguiendo a Diez-Picazo, que para definir la unidad real, o el objeto del derecho real, hay que partir de la idea fundamental de que el derecho atiende o regula una disciplina de intereses económicos. De esta forma, señalamos, debe ser un criterio económico el que delimite el concepto de la unidad real. En ese sentido, concluye ese autor, «existe un objeto de derecho allí donde las necesidades o los intereses de una explotación exigen que la unidad exista. La explotación no tiene que ser necesariamente productiva, pero debe existir. La idea de "explotación" contiene la idea de destino, que se encuentra también

---

<sup>658</sup> Entendiendo por tal no sólo el espacio físico sino también los muebles y ajuar que lo integran, así como los servicios complementarios que permitan su disfrute como alojamiento.

caracterizando fuertemente la unidad jurídico-real. Cualesquiera que sean los elementos componentes y su conexión en términos físicos la unidad real jurídica viene dada por su unidad de destino económico».<sup>659</sup>

Siguiendo ese criterio, no es posible concluir que el objeto del derecho de aprovechamiento por turno sea, únicamente, el inmueble o el alojamiento, dependiendo de si existe o no un régimen de propiedad horizontal. El "datbi" recae sobre esas cosas, incluso las grava en su totalidad, pero se delimita aún más por el período de disfrute (cuestión temporal) y por la prestación de los servicios<sup>660</sup>, que como señalamos, es parte indispensable del derecho. Aunque exista la cosa, el derecho no sería posible, tal y como lo concibe la Ley, si no se prestan los servicios complementarios.<sup>661</sup>

---

<sup>659</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 158 - 159.

<sup>660</sup> El art. 9.º 1. 3.º que se refiere al contenido mínimo del contrato obliga a que se exprese en él la "descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina". El mismo artículo 9.º 1, en su inciso 7.º obliga a que en ese contrato se indiquen los "servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute". El inciso 9.º obliga a indicar el nombre o razón social de la empresa de servicios.

<sup>661</sup> Cuestión que fue analizada en el epígrafe 2º de esta sección.

En sentido contrario piensa Costas Rodal, quien sí cree que esté determinado, únicamente, por el alojamiento o el inmueble. Señala esa autora que "el objeto de todos los derechos es el inmueble -o alojamiento-, no el tiempo. El uso del bien sólo es posible durante aquella semana a la que va referida el derecho. Mas ello no transforma al tiempo en objeto; lo que contribuye a dotar al régimen de estabilidad. No hay tantos objetos como semanas existan, pero hay tantos derechos como períodos de disfrute se hayan individualizado. No hay en este caso división espacial del objeto, pero es que ni siquiera hay una división temporal del mismo. No es que el objeto de cada uno de los derechos de aprovechamiento por turno sea el inmueble (o alojamiento, en su caso), exclusivamente durante una determinada fracción temporal. La Ley declara que todos los derechos de aprovechamiento por turno gravan todos ellos y durante todo el año el inmueble. Cosa distinta es que cada uno de ellos adjudique un derecho de uso distinto del de los demás, lo cual sólo se puede conseguir a través de un fraccionamiento temporal del uso que es susceptible de proporcionar el bien".<sup>662</sup>

---

<sup>662</sup> L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit.,

No me parece acertada esa posición. La temporalidad del derecho de aprovechamiento es consustancial a él, y sólo podría concebirse una idea como la citada, si partiéramos de que el derecho de aprovechamiento por turno es uno sólo, compartido en comunidad por los diferentes titulares de los derechos constituidos, lo que permitiría la distribución entre ellos del disfrute. Ya hemos visto que no existe una comunidad en el sentido que señala el artículo 392 del Código Civil.<sup>663</sup> Si acaso, la que obliga establecer el artículo 15.4 podría tener la naturaleza de una comunidad especial de intereses.<sup>664</sup>

---

en las p.p. 323 - 325.

<sup>663</sup> Se puede afirmar, que la relación jurídica en el derecho de aprovechamiento por turno se da entre el titular de ese derecho y el titular del alojamiento. No existe ninguna relación entre los diferentes titulares de derechos de aprovechamiento por turno. El hecho de que recaigan sobre una misma cosa material, lo único que podría crear es una especial comunidad de intereses.

<sup>664</sup> Cita como un caso de comunidad especial, en el sentido de comunidad de intereses, a los derechos de aprovechamiento por turno constituidos bajo la LAT, M. Peña Bernaldo de Quirós M., *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, 3º edición, T.I, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p. 511 - 512. Al respecto dice: "El derecho anejo de participación en una comunidad especial (comunidad accesoria) de gestión y defensa de intereses comunes en los inmuebles, o en los elementos o servicios de utilidad común, se caracteriza porque estos inmuebles o elementos no son comunes en el sentido que respecto de ellos haya *cotitularidad* en el mismo derecho sino en el sentido de que en ellos se integran las *distintas* utilidades o unidades inmobiliarias que constituyen el objeto de los *distintos* derechos".

Por otro lado, no veo cómo pueda verse mermada la estabilidad del derecho, si la misma ley reconoce al tiempo como elemento que delimita el objeto de los derechos de aprovechamiento por turno.<sup>665</sup> Hay una unidad real constituida por una cosa (el alojamiento o inmueble) y por un espacio temporal,<sup>666</sup> que es individualizable en virtud de un criterio económico. Existe una explotación delimitada por un destino, en el que las coordenadas temporales juegan un papel preponderante.

Lo que sucede es que el tiempo no había sido nunca un elemento delimitador del objeto en los derechos reales. Y esto trae nuevamente a colación, la duda sobre la verdadera naturaleza del derecho que nos ocupa.<sup>667</sup> En los derechos reales existe una especie de principio de permanencia o continuidad en la posesión, y de perpetuidad en el dominio. El sujeto activo puede satisfacer su interés en todo momento, dependiendo de la faceta de utilidad sobre la que recae su derecho real.

---

<sup>665</sup> Diferente era cuando no había ley.

<sup>666</sup> Sobre el elemento temporal y la posibilidad de concebirlo como objeto en los derechos reales limitados, ver en el capítulo II, Sección primera, los apartados referentes a la "propiedad temporal", la propiedad periódica, turnaria o cíclica" y sobre todo la "propiedad cuatridimensional" y la "comunidad funcional". Preferiblemente verlos en ese orden.

En el derecho de aprovechamiento por turno la faceta de utilidad que la cosa puede brindar (el alojamiento), siempre existe, pero no siempre permite a los diferentes titulares su disfrute. Este está determinado por un elemento temporal, que lo hace distinto al resto de los derechos reales.

El que la ley señale, en el artículo 1.º. 4. 3 que cada uno de los derechos reales grava en conjunto la total propiedad del alojamiento o del inmueble, no significa que no se le dé al tiempo la relevancia que creo. El que grave todo el bien, no es más que lo que sucede con el resto de derechos reales en cosa ajena.<sup>668</sup>

Por otro lado, el poder directo e inmediato, que distingue a los derechos reales, y aunque disminuido en el caso del datbi, se puede ejercer en toda su magnitud únicamente durante el período. Fuera del período ese poder no existe, porque precisamente no se puede ejercitar y como hemos advertido, no estamos en presencia de una comunidad que distribuye el ejercicio de la facultad de disfrute. Si ese poder no existe

---

<sup>667</sup> Ver aquí el capítulo II, sección 1, la "propiedad cuatridimensional", y en el próxima sección, epígrafe 1º.

fuera del período, el tiempo definitivamente es un elemento del objeto del derecho de aprovechamiento por turno. Insistimos en que la comunidad del art. 15.4 es de intereses.

Ahora bien, como hemos venido sosteniendo, el derecho de aprovechamiento por turno no sólo recae sobre una cosa que está limitada por coordenadas temporales, sino también sobre la prestación de servicios complementarios, lo que es indudable, ya que el derecho no se podría ejercer, si esos servicios no se efectuaran. Ello obliga a pensar en un objeto de características mixtas, que no corresponde exclusivamente a los de las relaciones jurídico-reales (el punto será analizado en la próxima sección).

Conviene además, revisar los requisitos que habíamos señalado, como componentes de los objetos de las relaciones jurídico-reales. Tres fueron los apuntados: existencia, licitud y determinación objetiva.<sup>669</sup> Los analizaremos, como si de una relación jurídico real se tratara, aunque, como hemos dicho, el

---

<sup>668</sup> Cuestión que tiene íntima relación con el principio de indivisibilidad (arts. 405, 490 y 435 1.º del C.c. y 122 a 125 de la LH.

objeto de la que estudiamos, abarca algo más que el que normalmente se le atribuye a esas relaciones jurídicas.

Respecto de la existencia del objeto, hay que referirse a los supuestos en los que el derecho de aprovechamiento por turno se transmite, aunque el inmueble sobre el que recae aún no esté concluido. Ello es posible de acuerdo con lo que establecen los artículos 8 y 9 de la LAT. Como ya hemos señalado, el primero obliga al promotor, al propietario o a cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, a editar un documento informativo con carácter de oferta vinculante, que debe ser entregado, de forma gratuita, a quien solicite información sobre el proyecto. De algunos de los incisos de este artículo, se desprende la posibilidad de transmitir los derechos sin que aún la obra esté concluida (8. c, d, j,). Lo mismo sucede con el art. 9.º que señala cuál debe ser el contenido mínimo del contrato, debiendo ser parte de este, según el punto 1.4.º, la expresión de que la obra está concluida o que

---

<sup>669</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 165-168.

se encuentre en construcción, en cuyo caso, deben expresarse otros extremos relativos a esa situación.

Lo dicho nos lleva a pensar en la inexistencia del objeto, cuando el edificio o el alojamiento, aún no ha sido construido. De acuerdo con el art. 1271 C.c. sobre las cosas futuras se puede contratar, pero esa no es la cuestión, sino, si el derecho "real" nace inmediatamente con la celebración del contrato. Siguiendo lo dicho en la sección anterior, apartado referente al objeto de los derechos reales en general, el derecho de aprovechamiento por turno requiere la existe actual del objeto. Si este es una cosa futura, lo que existe es un estado de pendencia o un pacto de naturaleza obligatoria preparatoria del derecho definitivo.<sup>670</sup> Si se atribuyera a la persona un poder "real" sobre la cosa inexistente, es evidente que éste no podrá ejercitarse, por lo que tal poder tampoco existe.<sup>671</sup>

---

<sup>670</sup> L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 166.

<sup>671</sup> En contra de este criterio Sánchez Velasco, H., "Constitución de servidumbres en edificio a construir: su proyección registral", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1969), p. 248. Señala este autor refiriéndose a las servidumbres: " La existencia del objeto de un derecho es un presupuesto de hecho, no para que el mismo nazca, sino para que se ejercite, pero esto no es una condición en sentido estricto; a lo sumo, se podría hablar de una "conditio iuris", aunque a mi juicio debemos denominarla presupuesto de ejercicio del derecho o "presupuesto de eficacia". La existencia del predio dominante o sirviente no es una condición suspensiva para que nazca el derecho, que en mi opinión, nace del acto constitutivo,

La licitud no encuentra inconvenientes en el derecho de aprovechamiento por turno, el objeto, "cosa" sobre la que recae, está dentro del comercio de los hombres.

La determinación tampoco presenta dificultades, pero conviene señalar la especial importancia que adquiere en este derecho, al menos respecto de la "cosa" sobre la que recae. Siendo que el derecho de aprovechamiento por turno es parte de un régimen que establece otros muchos derechos similares, la determinación del objeto es indiscutiblemente necesaria. El régimen de aprovechamiento por turno se constituye sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, y se exige que cada conjunto tenga, al menos, diez alojamientos (art. 1.2 LAT). Además, se permite que el conjunto pueda ser explotado no sólo mediante el régimen en cuestión, sino también mediante alguna otra forma de explotación turística. Pero, además, el derecho de aprovechamiento por turno recae sobre un período anual concreto que no podrá ser nunca inferior a siete días (art. 1.3 LAT).

---

sino un presupuesto necesario para el uso, disfrute y ejercicio de los derechos subjetivos que se han generado en el acto constitutivo".

Ello nos obliga a pensar en la posibilidad de que el disfrute del alojamiento pueda ser dividido hasta en 51 derechos de aprovechamiento, excluyendo siete días al año que deben ser reservados para reparaciones, limpieza u otros fines comunes (art. 1.3 LAT). Esto significa que pueden haber hasta cincuenta y un titulares de derechos de aprovechamiento por turno sobre un mismo alojamiento, lo que se multiplicaría en mucho, dependiendo de la cantidad de alojamientos que componen el régimen. Sobre una misma cosa, existirán muchos titulares de derechos reales, cuestión que obliga a una determinación pormenorizada de los objetos, mismos que, como hemos dicho, serán diferenciados por el período. Lo dicho encuentra eco en la LAT. El art. 9.º, que regula lo relativo al contenido mínimo del contrato por el que se transmiten los derechos de aprovechamiento por turno, obliga en el párrafo 1.3.º a expresar la "descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es **objeto** del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina".

Los requisitos estudiados también son reconocidos por la doctrina, como requeridos para el nacimiento de las relaciones jurídico-obligatorias, pero en este caso se refieren a la validez o eficacia del negocio. Recordemos que el objeto de los derechos "reales" de aprovechamiento por turno, no sólo está determinado por la cosa, sino también por la prestación de los servicios. Sin embargo, no considero oportuno estudiarlos, precisamente porque no es tema de este trabajo revisar el negocio jurídico por el que se transmite el derecho real de aprovechamiento por turno. Entrar en el objeto desde ese punto de vista, significa entrar en el estudio del negocio en cuestión, cosa que se sale de nuestro análisis.

De momento sólo me interesa apuntar que el derecho "real" que nos ocupa, no sólo tiene por objeto una cosa o realidad exterior con características muy peculiares, ya que está delimitado temporalmente, sino también una prestación que consiste en los servicios complementarios.

También es importante resaltar, que el objeto está limitado por un destino muy específico. El título de la

LAT hace referencia a un destino de uso turístico y a pesar de que en el texto no se establece nada al respecto, exige una licencia para el ejercicio de esa actividad, como requisito previo a la constitución del régimen (art. 4.º 1. b de la LAT).<sup>672</sup> Además requiere, en el mismo artículo, cédulas de habitabilidad, como requisito previo, para la constitución del régimen, lo que concuerda con aquella actividad, al ser indispensable ésta para el ejercicio del turismo. Podría pensarse, de acuerdo con lo que establece el mismo artículo en su párrafo segundo, que ese destino sólo se exige en aquellas comunidades autónomas donde la comercialización de derechos de aprovechamiento por turno tengan la calificación de actividad turística, sin embargo creo que el título de la ley es lo suficientemente claro sobre punto. Además, la exposición de motivos destaca el fenómeno "multipropiedad", como una actividad turística (párrafos 1 y 2). Por otro lado, el párrafo tercero de la II parte de esa Exposición, hace referencia a lo que ya en

---

<sup>672</sup> En las comunidades autónomas donde la comercialización de derechos de aprovechamiento por turno sea calificada como actividad turística sujeta a licencia, en el resto, aunque el destino turístico es indispensable para la configuración del régimen, como no se exige nada al respecto, no habría forma de constatar la idoneidad para tal fin. Al respecto ver I. Lora-Tamayo Rodríguez, "comentario al artículo 1, en *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, cit., p.p.35 - 36.

el texto de la Ley, art. 1.2, se señala respecto de la posibilidad de compaginar en un mismo proyecto, el régimen de aprovechamiento por turno, con otra actividad turística.

Es preciso señalar además, que el derecho de aprovechamiento por turno recae también sobre el mobiliario necesario para el uso turístico del alojamiento (art. 1.1). Se hecha de menos en este numeral, como también lo hace Costas Rodal,<sup>673</sup> la referencia al ajuar necesario para el disfrute del bien, sin embargo debe quedar incluido, no sólo por su evidente necesidad para el disfrute adecuado del bien, sino por la obligación de detallarlo en el inventario que ha de entregarse a efectos de información (art. 8.4 de la LAT), y en la indicación que hay que hacer en el contrato al respecto, si la obra no está concluida (art. 9.1.4.º de la LAT).

---

<sup>673</sup> L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 327 - 328.

## 5. Extinción y pérdida del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Como causas de extinción del derecho de aprovechamiento por turno, la ley sólo hace referencia a una. Dice el artículo 3.º: "1. La duración del régimen será de 3 a 50 años a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción. 2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración los titulares no tendrán derecho a compensación alguna".

Transcurrido el plazo que señala la disposición citada, y al extinguirse el régimen, todos los derechos de aprovechamiento por turno que se hayan constituido sobre el edificio, o conjunto inmobiliario, también se extinguen. Este derecho es temporal, por lo que por su propia naturaleza perece con el transcurso del tiempo que se fijo para su existencia.

La destrucción del inmueble, también es causa de extinción del régimen y del derecho de aprovechamiento

por turno, no ya porque así lo disponga la ley, sino porque dejando de existir uno de los elementos esenciales del objeto, como es el edificio o el alojamiento, no se puede ejercitar el derecho.<sup>674</sup>

En la primera sección de este capítulo, hicimos alusión a otras causas de extinción de los derechos reales limitados. Así citamos la renuncia y la consolidación. Siendo que la LAT le atribuye al derecho de aprovechamiento por turno el carácter de real, podríamos pensar que esas mismas causas se le aplican. Sin embargo, no es así. Ambas constituyen causas de pérdida del derecho para el titular, pero, a diferencia del resto de derechos reales en cosa ajena, el "datbi" no se extingue.

Dice el artículo 1.º 4, párrafo 3 *in fine*: "La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen". De esta norma se desprenden dos cosas principalmente. Una, que no puede haber consolidación del derecho, a pesar de que

---

<sup>674</sup> En ese mismo sentido ver L. Costas Rodal, *Los derechos de*

se reúnan en un mismo patrimonio el dominio y el derecho de aprovechamiento por turno. Otra, que mientras dure el régimen, el derecho pervive, por lo que a lo sumo, podrá haber una transmisión. Así, con la renuncia el derecho no se extingue, sólo se transfiere al titular de la propiedad del inmueble o alojamiento, sobre el que recae.<sup>675</sup>

Sobre la renuncia se ha dicho que puede ser expresa o tácita, pero que ha de ser inequívoca. Además que no se requiere la comunicación al dueño, por no ser una declaración recepticia.<sup>676</sup> Sin embargo, acertadamente señala Costas Rodal, que la renuncia debe ser expresa en el caso del derecho de aprovechamiento por turno. No podría ser de otra forma si el titular pretende que se le exonere del pago de las cuotas que está obligado a efectuar como deber correlativo a la prestación de los servicios. Literalmente dice: "Si el titular quiere dejar de pagar las cuotas debe renunciar a su derecho de manera expresa, comunicándolo al propietario del inmueble. No se admite la renuncia tácita, derivada del propio abandono del pago de las cuotas. El titular del

---

*aprovechamiento por turno*, cit., p.p. 406 - 407.

<sup>675</sup> Sobre la renuncia de otros derechos reales ver los siguientes artículos: 6.º 2, 513, 529, 544 y 546 del C.c.)

derecho tendría la obligación de continuar con el pago de las cuotas hasta que, en su caso, el propietario ejercitase la facultad de resolución que le corresponde conforme al artículo 13 de la Ley. Del no uso del alojamiento durante una o varias temporadas no se infiere la renuncia al derecho, y del no uso no se deriva que no exista obligación de pago de cuotas".<sup>677</sup>

**Sección Tercera. Disfunciones del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles:**

Vistas las características de los derechos reales limitados, y analizadas también las que definen al derecho de aprovechamiento por turno, interesa ahora destacar algunas de este que no concuerdan con aquellas, o que al menos evidencian la existencia de disfunciones que no permiten pensar en un genuino derecho real limitado.

---

<sup>676</sup> En este sentido M. Peña Bernaldo de Quirós, *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, cit., p. 153.

<sup>677</sup> L. Costas Rodal, *Los derechos de aprovechamiento por turno*, cit., p. 410.

El interés en este análisis tiene un fundamento tanto dogmático como práctico. Situar al derecho de aprovechamiento por turno en su verdadera dimensión dentro del derecho civil, ayuda siempre a aclarar conceptos, cuestión que además es básica desde el punto de vista práctico, a efectos de la aplicación correcta del derecho. La LAT es omisa en muchos aspectos, lo que habrá que resolver mediante la adecuada interpretación y oportuna integración de las normas.

Por otro lado, recordemos que el legislador español se decanta por una fórmula de carácter real, y concretamente por un derecho real limitado, sosteniendo que es la que mejor se adapta al ordenamiento jurídico de este Estado, cuestión que ahora merece cuestionarse.

De esta forma haremos referencia a aquellos puntos que mayor duda dejan sobre la verdadera naturaleza del derecho de aprovechamiento por turno, y que harán notar, o pondrán en evidencia, la dificultad de encasillar una figura de características tan heterogéneas, en una única fórmula jurídica.

**1. El poder directo e inmediato del derecho de aprovechamiento por turno. Disfunciones: el período y la obligación de los servicios complementarios.**

En la primera sección de este capítulo, llegamos a reconocer que el poder directo e inmediato es la característica definidora de los derechos reales limitados. Aunque el carácter absoluto juega también un papel importante, no los distingue, ya que en realidad asume una posición parecida en el resto de los derechos subjetivos. Por ello nos detendremos exclusivamente en el análisis de aquel poder.

Destacamos en el segundo epígrafe de la anterior sección, las principales características del derecho de aprovechamiento por turno. Entre estas la facultad que otorga al titular, de disfrutar el alojamiento en condiciones muy limitadas, y la obligación a cargo del propietario o promotor, de prestar servicios complementarios.

En aquel momento dije, que era posible sostener, sin profundizar lo suficiente, que el goce en que

consiste la facultad de disfrute implicaba un poder directo e inmediato sobre la cosa (el alojamiento), pero advertí que esa afirmación debía ser matizada. Y es que efectivamente no puede sostenerse esa aseveración, si se toman en cuenta algunos elementos especiales que distinguen al derecho de aprovechamiento por turno.

Como se puede ver en la primera sección de este capítulo, en los derechos reales limitados, concretamente en los de disfrute, goce tiene que ver con facultades concretas de utilización sobre la cosa, o con las diferentes facetas de utilización que la cosa pueda brindar, pero no con un elemento temporal de carácter periódico que limite ese goce como se da en el derecho de aprovechamiento por turno y en general en todo el fenómeno de la "multipropiedad".

Por ejemplo, las servidumbres restringen el derecho de propietario en una concreta utilidad de la cosa, el usufructo lo restringe por completo. El derecho de aprovechamiento por turno limita la completa utilidad de la cosa aunque sólo por un período, y durante el número de años por el que se constituyó.

Es normal que el tiempo limite los derechos reales,<sup>678</sup> salvo los que se consideran tendencialmente perpetuos como la propiedad o las servidumbres, pero no lo es en el sentido en que juega el tiempo en el derecho de aprovechamiento por turno. En aquellos se distinguen los derechos entre los que tienen una duración definida y los que la tienen indefinida. Así, el mismo aprovechamiento por turno (si lo consideramos real) sería de duración definida (de 3 a 50 años). Desde este

---

<sup>678</sup> Sobre la función del tiempo en los derechos reales, señala Díez-Picazo: "La existencia de una circunstancia temporal de la relación jurídico-real aparece como algo evidente, aunque sea necesario analizar las funciones que dentro de la relación puede desempeñar. Al estudiar las relaciones obligatorias distinguimos desde el punto de vista de su duración temporal unas obligaciones de tracto único o instantáneo y otras en cambio a las que se suele llamar de tracto sucesivo y a las que cabe llamar duraderas o continuadas. Esta distinción es imposible en el caso de los derechos reales. Todos los derechos reales se dan o se presentan dentro de relaciones o de situaciones jurídicas que son necesariamente duraderas, pues sólo a través de un prolongado lapso temporal es posible que se cumplan las funciones económico-sociales que a través de este tipo de derechos se pretende alcanzar. Desde el punto de vista de su duración temporal no es, por tanto, posible una distinción entre tracto único y tracto sucesivo. Los derechos reales son todos ellos de tracto sucesivo. La única distinción que se puede establecer es la que se da entre unos derechos reales cuya duración es temporalmente limitada y otros en que, en cambio, se puede hablar de perpetuidad, por lo menos en el sentido de una duración indefinida. Al primer campo pertenecen, como es obvio, los derechos de disfrute pleno tales como el usufructo, el uso y la habitación. En la medida en que entrañan expropiaciones de los derechos de uso y de disfrute normalmente correspondientes al dominio deben ser de duración limitada. Cuando se constituyen a favor de una persona individual son normalmente vitalicios. Y si no lo fueran, tendrán en todo caso que tener una duración mayor o menor pero en todo caso limitada. Lo mismo puede decirse en la actualidad del derecho de superficie, tras la regulación del mismo en la Ley del Suelo y en el Reglamento Hipotecario. De duración limitada son también algunas propiedades especiales, como ocurre con la llamada propiedad intelectual y con la propiedad industrial": L. Díez Picazo, *Fundamentos del Derecho civil Patrimonial*, T. III, cit., p.p. 858-859.

punto de vista, el tiempo se comporta de manera similar en el derecho que nos ocupa.

La diferencia la encontramos en el aprovechamiento limitado a un período concreto al año, que además se repite cada año. El "datbi" ya no sólo se caracterizará por conceder una faceta determinada de utilización de las que la cosa puede dar de sí, sino también por un período que restringe temporalmente esa faceta. La duración del derecho no coincide con el tiempo de disfrute del derecho. Lo contrario sucede, generalmente, en el resto de los derechos reales limitados.

En el "datbi" la faceta de utilización consiste en el uso con destino habitacional y turístico, mismo que siempre estará presente, pero sólo se podrá ejercer en el período adquirido por su titular.

Esta podría considerarse la primera disfunción a apuntar, ya que el poder directo e inmediato se ve desvanecido por la enorme cantidad de sujetos con la misma facultad sobre idéntica cosa. Planteada así la

situación, pareciera que la naturaleza del "datbi" no concuerda con la que se le ha atribuido en la LAT.

El turno distorsiona sin duda alguna, sin embargo estimo válido el recurso de considerarlo un elemento más del objeto del derecho<sup>679</sup>, lo que permite entenderlo, al menos teóricamente como una forma muy particular de derecho real limitado. De otro manera habría que pensar en naturalezas distintas, como las fórmulas comunitarias a las que hicimos alusión en el epígrafe segundo, sección I, del capítulo II.

A pesar de lo dicho, no debe olvidarse que el tiempo es un elemento diferenciador del derecho de aprovechamiento por turno, respecto del resto de derechos reales limitados de goce. Además, que la coincidencia de intereses de muchos titulares sobre una misma cosa (alojamiento), impide pensar en un poder directo e inmediato en el mismo sentido que lo hacemos cuando nos referimos a tales derechos. Esto nos obliga a desviar nuestra atención del poder directo e inmediato, a la inherencia del derecho a la cosa, que

---

<sup>679</sup> Sobre este punto ver el punto cuatro, sección II, de este capítulo, además todas las consideraciones hechas en torno al

también implica un cierto poder, pero no en el sentido en que se observa en aquellos derechos. La facultad de disfrute define al "datbi" desde un punto de vista positivo, pero está tan limitada, que no permite asimilarlo a los otros derechos reales de goce.

Otra característica a la que se hizo alusión en la sección anterior, es la relativa a la prestación de los servicios complementarios a cargo del propietario del alojamiento, o del inmueble en que este se asienta.

Se dijo en su momento, que el contenido de los derechos reales limitados, debe determinarse no sólo por las facultades que le permiten a su titular satisfacer su interés, sino también por el entramado de obligaciones que se crea entre el propietario de la cosa y el titular del derecho real limitado. También señalé, que generalmente esas obligaciones, al menos las del propietario, eran de carácter negativo. Sin embargo, en el "datbi", la prestación de los servicios es una obligación positiva a cargo del propietario (supuesto sujeto pasivo de la relación). Ello nos lleva a

---

tiempo, como elemento objetivo de la "multipropiedad", en el punto 2.1, de la sección I, capítulo II.

cuestionarnos, aún más, la naturaleza que se le ha atribuido en la LAT.

Se demostró que esa obligación es imprescindible y que el derecho de aprovechamiento por turno no se puede concebir, sin su efectiva prestación. Incluso se afirmó que es parte del objeto del derecho. No es una obligación conexa al poder directo e inmediato sobre la cosa, sino uno de los elementos principales del objeto del derecho, constituido además por el alojamiento y el turno, objeto muy particular tratándose de un derecho real limitado.<sup>680</sup>

El contenido de esta prestación nos hace pensar en un poder que no es precisamente directo e inmediato sobre la cosa, llevándonos de nuevo a la idea ya mencionada de que no concuerda con aquel que se ejerce en los derechos reales limitados de goce. Para que el titular de un derecho de aprovechamiento por turno pueda ejercer su derecho, va a requerir, sin lugar a dudas, la intervención del propietario o de la empresa de servicios que le permita disfrutar del alojamiento en condiciones adecuada de uso y dirigidas al destino que

señalamos. Si el alojamiento no está en esas condiciones, por ejemplo por falta de mantenimiento, mal estado de los muebles o del ajuar, etc., el derecho no podrá ser ejercitado, y si se ejercita algún disfrute sobre la cosa, no llegaría a satisfacer el interés del titular del "datbi". Por otro lado, sin una adecuada administración del inmueble y consecuentemente de los alojamientos, en especial en aquellos complejos de gran tamaño, la posibilidad de disfrutar del "datbi" será prácticamente nula. En ese sentido, el poder directo e inmediato se desvanece, ya que su ejercicio no dependerá exclusivamente del titular, por el contrario, sale de su esfera de poder. Requiere la intervención de un tercero para satisfacer su interés. Así, la idea se aproxima más a un derecho de carácter personal que a uno real.

Sin embargo es la inherencia del derecho a la cosa lo que permite retomar la figura de los derechos reales limitados, aunque no como una fórmula genuina de esa categoría.

Una situación parecida se da en los censos. En la primera sección hicimos referencia a estos esquemas en

---

<sup>680</sup> Objeto que también puede considerarse como una verdadera

sus diferentes manifestaciones. Tanto en el censo reservativo como en el consignativo, el sujeto pasivo queda obligado a entregar periódicamente una pensión o un canon a favor del sujeto activo de la relación jurídico-real. Sin la intervención de ese sujeto pasivo, no se vería satisfecho el interés del titular del censo.<sup>681</sup> Parecida situación se da también con las servidumbres positivas de hacer (art. 533 C.c.). Al

---

disfunción del derecho "real" de aprovechamiento por turno.

<sup>681</sup> Dice Diez-Picazo: "En el art. 1.604 se caracterizan los censos por la sujeción de algunos bienes inmuebles al pago de una pensión, concepto este de la "sujeción" que es el mismo que el Código emplea al regular la hipoteca, que, según el art. 1876, "sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone.

El art. 1606 reconoce la naturaleza de gravamen que el censo tiene: "gravamen del canon o pensión que se obliga a pagar". En el mismo sentido, en el art. 1615 se habla de "finca gravada con el censo". La idea de gravamen se repite en muchos otros preceptos (1.617, 1.618, 1.619, 1.625), y sabemos ya que el concepto de "gravamen" es un concepto técnico con el que se alude a la posición en una relación jurídico-real. Derecho real y gravamen se encuentran en la misma relación que el crédito y la deuda en la relación obligatoria. El concepto de "gravamen" es, por otra parte, un concepto que nuestro CC emplea casi siempre en su sentido técnico. Es un "gravamen" la servidumbre (art. 530), etc.

Conforme al art. 1.623, "los censos producen acción real sobre la finca gravada": el censalista puede reclamar el pago del canon del propietario de la finca, quienquiera que éste sea, y la carga del pago del canon se transmite con el dominio, como gravamen del mismo. Todas estas razones militan a favor de la naturaleza jurídico-real de la relación de censo. Sin embargo, esta dirección presenta algunas dificultades, derivadas probablemente de la concreción misma del concepto de derecho real. Si el derecho real viene definido por la concurrencia de dos notas, suponer un poder que se ejercite directa e inmediatamente sobre la cosa y ejercitarse sobre la cosa quienquiera que sea el propietario de la misma, parece claro que esta segunda nota se da efectivamente en el censo consignativo. No ocurre, sin embargo, lo mismo con la primera. El poder del censalista no es un poder directo e inmediato sobre la cosa, como puede serlo el poder del usufructuario o el del titular del predio sirviente en una servidumbre. El poder del censalista se dirige a obtener una conducta del censatario (prestación del canon), que por ello puede encuadrarse dentro del amplio marco de las cargas reales": L. Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, T. III, cit., p. 92.

respecto había señalado, siguiendo a Díez-Picazo y Gullón Ballesteros, que no era posible reconocer en estas, la existencia de una verdadera servidumbre. Así, recordamos que las servidumbres en general, se distinguen porque gravan una finca, ya sea a favor de otro predio o de una o más personas, o de una comunidad (arts. 530 y 531 C.c.). Es de la finca de donde debe venir la utilidad, no de un hacer del dueño sirviente. Y con respecto a los censos (art. 1604 C.c.) citando a esos autores dijimos: "... no parece que pase de un juego de palabras el decir que la finca es la gravada, la que soporta la carga porque el acreedor tiene acción real contra ella para el cobro de la pensión según el artículo 1623, siendo su propietario un mero instrumento para satisfacer la pensión". Además se dijo, refiriéndonos tanto a los censos como a las "servidumbres positivas": "(L)o que ocurre en ambos casos es que estamos ante obligaciones que poseen como característica especial la de que el sujeto obligado se determina en razón de la titularidad que ostenta sobre un determinado bien (el fundo gravado con la servidumbre; la finca afecta al censo)...".<sup>682</sup> Esta

---

<sup>682</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistemas de Derecho Civil*, V. III, Tecnos, sexta edición, Madrid, 1997, p. 41.

última idea ha llevado a la doctrina a encasillar esos derechos como cargas reales.

Por ello, y siendo consecuentes con lo expuesto, habría que concluir que el derecho de aprovechamiento por turno no responde a la categoría genuina de los derechos reales de goce. El interés de su titular se satisface, necesariamente, a través de la intervención del propietario (sujeto pasivo de la relación) o de la empresa de servicios. Aunque existe la facultad de goce sobre el alojamiento, ésta sólo se puede ejercer si la prestación de los servicios se cumple satisfactoriamente.

Siendo esa la situación, parece que la idea del "datbi", como derecho real, no se puede fundamentar en el poder directo e inmediato, entendido en el sentido hasta ahora expuesto en este epígrafe. Pareciera más bien que el sustento está en la idea de sujeción o de inherencia del derecho a la cosa. Recordemos que los sujetos de la relación jurídica que nos ocupa, quedan determinados por la titularidad que ostentan. El sujeto activo es el titular del derecho de aprovechamiento por turno y el pasivo el titular de la propiedad sobre el

inmueble o alojamiento. El primero tiene derecho a exigir las prestaciones necesarias, en cuanto a servicios complementarios se refiere y una especie de poder directo sobre el alojamiento (muy débil según expusimos), que le permite disfrutarlo satisfaciendo así su interés. El segundo está obligado a prestar esos servicios y a permitir el ejercicio de ese poder. Ninguno de esos sujetos están determinados personalmente, sino, en función de su titularidad. El sujeto puede cambiar dependiendo de quien sea el titular de cada uno de esos derechos en cada momento.

Así como la pérdida de fortaleza del poder directo e inmediato sobre el objeto de la relación jurídica que estudiamos, aleja a la figura de un contenido genuinamente real, la idea de la sujeción recién expuesta, la acerca. Esta es una característica de los derechos reales que en gran medida los define.

Sin embargo esa sujeción no ensombrece la prestación positiva a cargo del titular de la propiedad, por ello, tampoco hace olvidar la particular posición del "datbi" dentro de la categoría de los derechos reales. No estamos ante un derecho real de garantía. El interés de

su titular no se encamina en ese sentido. Tampoco se trata de un derecho real de adquisición preferente. Si tuviéramos que encasillarlo en alguna categoría determinada de derecho real limitado, habría que pensar en una forma de derecho real de goce. Pero ya vimos los inconvenientes de esa posibilidad.

Por ello, de nuevo tendríamos que regresar a la idea de un derecho "real", que no concuerda con las características genuinas que a estos los definen. Así, habría que pensar también, en figuras de naturaleza mixta.

En la sección anterior habíamos distinguido algunas fórmulas mixtas reconocidas por la doctrina. Entre estas nos referimos a los derechos reales *in faciendo* y como una especie de estos, a las denominadas cargas reales.

La idea de la sujeción o de la inherencia de la cosa al derecho y más concretamente la necesaria prestación de los servicios, nos lleva a pensar en un derecho de aprovechamiento por turno cuya naturaleza se ajusta más a una carga real. Sin embargo estas se ejecutan de

forma periódica, exclusivamente por el propietario y de su pago o incumplimiento responde el inmueble gravado con su valor. Según afirmamos en su momento hay una especie de garantía que recae directamente sobre el bien.

Son precisamente estas últimas características, las que no permiten identificarlo plenamente con esos gravámenes. En el "datbi", el inmueble o el alojamiento no garantizan el cumplimiento de la obligación, además, no siempre será el propietario quien ejecute la prestación. En muchas ocasiones contratará para ello a una empresa de servicios.

Tampoco nos encontramos ante una obligación *propter rem*, ya que estas se caracterizan, según lo habíamos señalado, porque el sujeto pasivo de la obligación, el deudor, se determina por la titularidad de un derecho real. En el "datbi", el obligado a prestar los servicios complementarios es el titular de la propiedad sobre el alojamiento o inmueble sobre el que aquel se asienta y no el titular del derecho de aprovechamiento por turno.

La conclusión que de lo expuesto se puede sacar, es que a pesar de que la LAT procura identificar al derecho de aprovechamiento por turno como uno de carácter real, la verdad es que no responde a esa naturaleza jurídica, al menos no plenamente. Hay elementos que no permiten hacer esa aseveración, aunque existan otros que sí. Considero que esta es la consecuencia de tratar de encausar un fenómeno social con muy diversas orientaciones, en una única fórmula jurídica.

**2. La obligación del pago de la cuota por parte del titular del derecho de aprovechamiento por turno y el derecho de resolución del titular de la propiedad (nuda), por el no pago.**

Dentro del entramado de obligaciones que se producen en el derecho de aprovechamiento por turno, destacamos, además de la prestación de los servicios a cargo del titular de la propiedad, dos más que son consecuencia de esta. Me refiero al pago de una cuota a cargo del titular del "datbi" y al derecho de resolución del contrato por parte del propietario, en caso del incumplimiento en el pago de aquella.

Como contraprestación por la obligación de suministrar los servicios complementarios, la LAT impone al titular del "datbi" el pago de una cuota. Así se dijo en el punto 2 de la sección segunda de este capítulo. También indicamos que su naturaleza responde a la de una obligación *propter rem*, en virtud de que el deudor se determina a través de quien ostente la titularidad del "datbi".

Pero además de imponer esta última obligación, la LAT confiere al titular de la propiedad, la posibilidad de resolver el contrato de transmisión, por el incumplimiento del pago de la cuota.

Estas obligaciones recíprocas reflejan la trascendencia que algunos derechos de carácter personal tienen en la relación jurídica que se crea en el "datbi". A pesar de considerársele por la ley un derecho de naturaleza real, el incumplimiento de algunas obligaciones de carácter personal, pueden conducir a la resolución del contrato de transmisión del derecho, y consecuentemente a su pérdida.

La sanción, que de por sí parece muy grave, evidencia la falta de un verdadero poder directo e inmediato sobre la cosa y refleja el tratamiento distinto que se le da a la inherencia o sujeción de la cosa al derecho, respecto de otros derechos reales limitados como los censos<sup>683</sup> y los derechos de garantía. En estos últimos, por ejemplo, ante el incumplimiento de la obligación del deudor, la sujeción hace que el sujeto activo de la relación jurídico-real, pueda procurar satisfacer su interés, recuperar el capital y los intereses, mediante la ejecución de la garantía. En los censos, ante el incumplimiento del pago del canon o pensión, también se podrá ejecutar la finca gravada, para satisfacer las sumas que por ese concepto se le deban.

En el "datbi", la sujeción va mucho más allá. Al igual que en aquellos casos, determina los sujetos de la relación jurídica, pero además permite al sujeto pasivo, que a su vez es el acreedor de la obligación concreta de percibir las cuotas, resolver el contrato y consecuentemente hacer que regrese a su patrimonio el derecho.

---

<sup>683</sup> Mismos sobre los que se dijo, que su naturaleza no responde a

Se observa, de lo dicho, además, otra diferencia que ya apuntamos, pero que merece ser recordada. En aquellos derechos "reales" (censos o hipotecas), el acreedor es el sujeto activo de la relación jurídico - real, mientras que en el "datbi", lo es el sujeto pasivo.

Esta situación sirve también de fundamento para mostrar la dificultad de incorporar al "datbi", en una de las categorías tradicionales de los derechos reales limitados. La trascendencia de las obligaciones recíprocas que genera la relación jurídica entre propietario y titular del derecho, no puede ser trata en un segundo plano.

### **3. La comunidad de titulares.**

Estudiamos en el punto tres de la sección segunda de este capítulo, las comunidades de titulares a las que hacen referencia los artículos 6.º 4 y 15.º 4 de la LAT. En ese momento las caracterizamos como una especie de comunidad de intereses, muy alejada de las pro-

---

un derecho real genuino.

*indivisas*, de las divididas y de las funcionales a las que hicimos relación en el capítulo dos.

Recordemos que se llegó a la conclusión de que en realidad no estamos ante ninguno de esos casos, porque la LAT no concibe el derecho de aprovechamiento por turno, como un único derecho real en el que se distribuye el disfrute de la cosa.

Pareciera incluso innecesario el recurso a la Comunidad de Titulares. Es poco funcional en un esquema en el que la verdadera relación se da entre el propietario y el titular del "datbi".

Esta situación, a mi criterio, evidencia una nueva disfunción del derecho, en el sentido de que trata de integrar un elemento esencial de algunas fórmulas plurales de derechos reales, en la que nos ocupa, que no es plural, según los parámetros establecidos por la LAT.<sup>684</sup> Es una muestra más de híbridos generados por un fenómeno con características múltiples, que se procura

---

<sup>684</sup> Y no es que no lo pueda ser. Creo perfectamente factible, la construcción del fenómeno de la multipropiedad, a través de una comunidad funcional, en el sentido en que fue estudiada en el capítulo segundo, pero la LAT no la concibe así.

encajar en una única fórmula jurídica, omnicomprensiva de las diferentes manifestaciones.

#### **4. El derecho de aprovechamiento por turno como un derecho real en cosa propia.**

Al igual que el resto de derechos reales limitados que se conocen en España, el derecho de aprovechamiento por turno se disfruta sobre una cosa ajena. Su titular, generalmente no será el propietario del alojamiento o inmueble sobre el que éste se asienta.

El derecho del propietario se ve limitado ya que la facultad de disfrutar el inmueble no le corresponde. Son los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno quienes tienen esa facultad, al menos mientras exista ese derecho.

Sin embargo, la LAT señala que "la reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsiste durante toda la vida del régimen" (art. 1.4, párrafo 3º in fine). Así, el propietario del alojamiento puede ser a la vez el

titular del "datbi". Ello nos obliga a afirmar que el derecho de aprovechamiento por turno en realidad no recae siempre sobre cosa ajena, aunque puede hacerlo. Así como su titular puede ser otro distinto al del dominio, también puede ser el mismo.

Ya habíamos visto cuando estudiamos las causas de extinción del "datbi", las consecuencias de esta particularidad. La consolidación y la renuncia, que generalmente extinguen los derechos reales limitados, no producen esos efectos en el "datbi".

Esta situación nos hace pensar en otra disfunción más, ya que no sería de aplicación aquel principio que se mencionó correspondiente a los derechos reales limitados, mediante el cual se afirma que cuando en una misma persona se da la cualidad de propietario y la de titular de un derecho real sobre la misma cosa, éste último se extingue, ya que "nadie puede ostentar un derecho real sobre su propia cosa, pues cuando se puede obtener de la cosa su más amplia utilidad *iure*

*propietatis* no se justifica que otro título autorice a obtener una utilidad más reducida.”<sup>685</sup>

La disfunción que planteo no impide considerar al “datbi” como un derecho real. La doctrina, e incluso la legislación en otras latitudes, admiten derechos reales sobre cosa propia, pero en España, esa no es la norma.

---

<sup>685</sup> L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*,... V. III, cit., p. 76.

## **Conclusiones:**

### **PRIMERA:**

El "derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles", es la denominación que se le ha dado en España al fenómeno de la multipropiedad. La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, lo regula sometiéndolo a fórmulas jurídicas determinadas, fuera de las cuales no puede desarrollarse un derecho de características similares. La Ley es imperativa al respecto y cualquier propuesta diferente será nula de pleno derecho (art. 1.º 7). Únicamente permite otros derechos con diferente naturaleza, si existen con anterioridad a la Ley y cumplen con algunas condiciones de adaptación, que las disposiciones transitorias exigen.

### **SEGUNDA:**

El fenómeno de la "multipropiedad" se ha desarrollado, en la práctica y en la teoría, mediante fórmulas jurídicas muy distintas. Algunas veces como un derecho de carácter real, pleno y plural, como en el caso de las comunidades *pro-diviso*, las *pro-indiviso*,

las funcionales, las que se integran en regímenes inmobiliarios diferentes como la propiedad horizontal u otras totalmente novedosas; otras como fórmulas singulares de propiedad, entre éstas, la denominada temporal, la periódica, y la cuadrimensional, y algunas construcciones creadas bajo la fórmula de los derechos reales limitados.

No sólo aparecen configuraciones de carácter real, también se presentan muchas de carácter personal, siendo algunas de ellas las societarias (tanto fundamentadas en el derecho continental como las que provienen del derecho anglosajón), los arrendamientos y las licencias de vacaciones.

### **TERCERA:**

Ese amplio abanico de esquemas, tan disímiles entre sí, sugieren someter a revisión la posición asumida por el legislador español, que parece alejarse de la realidad del fenómeno. La idea de restringir la figura a sólo dos esquemas concretos (uno real regulado con algún detalle, y otro personal sin ninguna regulación), no concuerda con la amplia gama de posibilidades que el

mercado ofrece y que la doctrina ha estudiado con profundidad.

**CUARTA:**

La realidad ha demostrado que los principales problemas provocados por el fenómeno de la "multipropiedad", se centran en aspectos que se alejan mucho del tema de la naturaleza jurídica, básicamente tienen que ver con la desigualdad existente entre los promotores, vendedores y propietarios, respecto de los adquirentes, lo que ha llevado a introducir este tema en el ámbito de la protección a los consumidores.

Por todo ello la propuesta legislativa española es cuestionable, razón suficiente para escudriñar en las motivaciones que dieron sustento a tan rígida posición.

**QUINTA:**

A través del estudio efectuado se logró constatar, que tal posición responde a una decisión, tomada "a priori" respecto de la naturaleza jurídica del fenómeno. Se pensaba que la "multipropiedad" tenía, de por sí, una

determinada naturaleza jurídica que había que descubrir. Los que así opinaban, generalmente concluían que ésta era de carácter real.

Otro sector sugería que el análisis debía hacerse partiendo de un punto de vista totalmente diferente; lo importante era determinar los intereses de las partes que intervenían en la oferta y demanda del fenómeno. Partiendo de tal premisa, resultaba posible establecer que la "multipropiedad" no debía ser comprendida a través de un único esquema jurídico, ya que éste no abarcaría todos los intereses en juego. No existe una naturaleza jurídica omnicomprensiva del fenómeno, porque los oferentes y demandantes (en conjunto) no siempre buscan satisfacer los mismos intereses.

Esta última posición, que considero más acertada, parece que no fue la que mayor influencia tuvo en la redacción de la LAT. Obviamente la primera sí la tuvo.

**SEXTA:**

Siendo que la posición legislativa no concuerda con el desarrollo que en la práctica ha experimentado el

fenómeno de la "multipropiedad", se buscaron las razones que justificaran tal posición; así se profundizó en los antecedentes de la ley, entre ellos la directiva comunitaria. También se valoraron algunos borradores de anteproyecto y el anteproyecto de ley propiamente dicho, y se estudiaron las experiencias de otros Estados miembros.

Del análisis de esas disposiciones normativas y prelegislativas, en especial de las elaboradas para la promulgación de la directiva comunitaria (94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994), se concluye que las razones del legislador español para asumir la posición finalmente adoptada, se alejan de algunas que sustentaban la intervención de la Unión Europea en la materia. La idea de esta Organización consistía en fortalecer el mercado del turismo y consecuentemente de la "multipropiedad", a través de la protección de los intereses de los adquirentes o potenciales adquirentes de estos derechos. Las reglas adoptadas pretendían paliar las desigualdades entre promotores y adquirentes, pero no como un fin en sí mismo, sino, para fortalecer también la industria turística.

La Unión Europea había reconocido su interés en ese mercado, por representar un importante motor de la economía europea y constituir un elemento integrador y de acercamiento de los ciudadanos continentales. La "multipropiedad" es parte de ese sector. A través de éstas y otras fórmulas se logra fortalecer la libre circulación de bienes, servicios, capitales y personas, cuestión que ha sido una de las principales propuestas de ese Organismo multinacional.

Así la directiva se concentra en la protección de los adquirentes de derechos a tiempo compartido, no para frenar o reprimir el mercado, sino procurando todo lo contrario. Esto es, eliminar las barreras que impidieran su fortalecimiento.

Evita la materia de la naturaleza jurídica del fenómeno, dejando su regulación en manos de los Estados miembros. Sin embargo, creo que tal posición no pretendía que una regulación estatal influyera negativamente en el mercado. Ello, a mi criterio, será una consecuencia de la rigidez de la decisión adoptada por el legislador español.

**SEPTIMA:**

La Ley de Aprovechamiento por Turno transpone adecuadamente la Directiva comunitaria en aspectos concretos de protección al consumidor, pero se aparta de algunos principios que dieron origen a la intervención de la Unión Europea en la materia, relativos al libre mercado y que fueron expuestos en la anterior conclusión.

**OCTAVA:**

Del estudio del anteproyecto de Ley, se logra constatar que la idea de concretar la naturaleza jurídica, provenía de una supuesta necesidad por lograr una ley "completa" en la materia, sin que se determinara el porqué de tal necesidad. Sobre esa idea de "completitud" se pretende justificar la determinación de una naturaleza jurídica (el derecho real limitado, que para entonces era prácticamente la única fórmula propuesta). Parece que se echaba de menos la regulación de una determinada configuración jurídica y concretamente de un derecho real limitado.

Lo expuesto confirma la conclusión mencionada atrás: la naturaleza jurídica escogida, propiamente la naturaleza de carácter real, es asumida como consecuencia del pensamiento apriorístico relativo a la configuración jurídica del fenómeno, el que definitivamente dominó en el espíritu del legislador español.

**NOVENA:**

La opción por un derecho de carácter real se justificó también en la supuesta mejor adaptación que ésta encontraba en el ordenamiento jurídico español, y por la mayor protección que ofrecía a los adquirentes.

**DÉCIMA:**

Procurando corroborar la anterior conclusión, se profundizó en el "datbi". Partiendo del estudio de los derechos reales limitados en general (en cosa ajena) y específicamente de los de disfrute, se valoraron las diferentes características del derecho de aprovechamiento, su contenido y sobre todo el entramado

de obligaciones que surgen entre el propietario y el titular del derecho. Como consecuencia de ese estudio, se constató, que la principal característica de aquellos derechos, el poder directo e inmediato, se encontraba muy desvanecido en éstos.

El poder directo e inmediato en el "datbi", no se presenta de la misma forma, o con la misma fuerza, que en el resto de los derechos reales limitados de goce, categoría en la que supuestamente debe encajar. Algunas de las obligaciones que genera la relación jurídica, prestación de los servicios complementarios, pago de la cuota como contraprestación y facultad de resolución del contrato de adquisición del derecho a favor del propietario por la falta de pago de la cuota, impiden pensar en tal poder. La importancia de estas obligaciones en la relación jurídica que se establece con el "datbi", es de tal trascendencia, que incluso por su incumplimiento, el derecho puede volver al propietario.

**UNDÉCIMA:**

Es la sujeción del derecho a la cosa, que también define al poder directo e inmediato, lo rescatable como característica que sí se observa en el "datbi" y que también define a los derechos reales.

**DUODÉCIMA:**

Siendo el objeto del derecho de aprovechamiento por turno, el alojamiento y la prestación de una obligación positiva a cargo del sujeto pasivo de la relación (los servicios complementarios), se pensó en su posible semejanza con las cargas reales, sin embargo, se determinó la falta de otras características propias de esas figuras y una diferencia sustancial respecto de los efectos de la sujeción. En el "datbi", el incumplimiento en el pago de la cuota deriva en la resolución contractual, con la consecuente pérdida del derecho y la vuelta del mismo al patrimonio del propietario del inmueble, en cambio, en las cargas reales, se ejecuta una especie de garantía existente sobre el inmueble, sin que éste regrese o ingrese, por el incumplimiento de la obligación, en el patrimonio del titular del derecho real. Por otro lado, el acreedor (de la obligación de los servicios complementarios) en

el "datbi" es el sujeto pasivo de la relación; en aquellos derechos, es en cambio el sujeto activo, esto es, el titular del derecho real limitado.

**DECIMA TERCERA:**

Tampoco es posible asemejar los "datbi", a las denominadas obligaciones "*propter rem*", ya que en aquellos el deudor de la obligación positiva es el sujeto pasivo y no el titular del derecho real.

**DECIMA CUARTA:**

El "datbi" como derecho real limitado de goce, encuentra otras disfunciones. El disfrute por turno y la gran cantidad de titulares que sobre una misma cosa genera tal circunstancia, vuelven a poner en duda la existencia del poder directo e inmediato que caracteriza a tales derechos. El período distorsiona la idea de una posesión continua del titular del derecho sobre la cosa, o sobre una faceta de utilidad que la cosa pueda brindar, y aunque se reconoce la posibilidad de objetivizar el tiempo, de manera que distinga a cada uno de los derechos de aprovechamiento, no hay duda que esta

característica no se aprecia en otros derechos reales limitados.

**DECIMA QUINTA:**

La LAT regula una supuesta comunidad de titulares cuya posición no se determina con claridad. En este trabajo se llegó a la conclusión, de que se trata de una especie de comunidad de intereses con muy escasa relevancia en el régimen de aprovechamiento por turno. Su intervención sólo es necesaria para efectos de la modificación de ese régimen. Su poca importancia refleja la adopción de elementos ajenos a derechos reales limitados de características singulares (en el "datbi" no hay una comunidad en el sentido de *pro indiviso*, sobre un único derecho real), como si de un derecho de propiedad plural se tratara. Esto es una muestra de la mezcla inapropiada que se crea, cuando mediante un mismo esquema jurídico se procura regular un fenómeno de características heterogéneas. El "datbi" es un derecho singular, constituido por cada titular con el propietario.

**DECIMA SEXTA:**

El "datbi" tiene características tanto de los derechos reales como de los personales, todas íntimamente mezcladas, de manera que no es posible encasillarlo como una fórmula genuina de alguna de esas clasificaciones. Siendo así, no es por la determinación nominal que al derecho se le otorgue, que el "datbi" pueda conceder una mayor protección para los adquirentes, sino por la regulación concreta que se le de.

Como creo que se logró demostrar, el derecho de aprovechamiento por turno no responde a un verdadero y genuino derecho real limitado. Su naturaleza es muy compleja, tiene elementos de esos derechos, pero indudablemente, también de los derechos personales. Pretender obviar esa realidad, lo único que puede generar son dificultades y confusiones. No se puede hablar de un derecho real donde no lo hay, al menos no como uno genuino.

Las características obligacionales del "datbi", exigen reconocer la existencia de una figura claramente

mixta. Es una muestra de la crisis que sufre la distinción entre los derechos reales y los de crédito.

**DECIMO SÉPTIMA:**

Considero que la regulación del fenómeno de la "multipropiedad" era una necesidad del mayor grado para un estado que como el español, encuentra en el turismo y en sus diversas manifestaciones, una fuente muy importante de riqueza. Si bien es cierto, los consumidores de este producto debían ser protegidos ante la gran cantidad de situaciones anómalas que se han presentado en su contra, no creo que fuera necesario encasillarlo dentro de fórmulas jurídicas determinadas que, como en el caso del derecho de carácter real que regula la LAT, reprime la oferta, situación que incluso puede ir en contra de los mismos consumidores.

A mi criterio bastaba con una regulación que cumpliera con la transposición de la directiva, sin abarcar más aspectos que los contemplados allí. Incluso, creo muy conveniente, la instauración de un nuevo régimen jurídico inmobiliario, que no implica

necesariamente la determinación de una naturaleza jurídica concreta del derecho.

La situación creada con la LAT, pone en desventaja al mercado español, impide su fortalecimiento y desmejora la oferta del servicio en detrimento incluso del consumidor.

No es que crea que el fenómeno no debía ser regulado mediante un derecho real limitado o en cosa ajena. Al respecto he pretendido explicar suficientemente mi preferencia por una ley abierta; sin embargo, no es posible dejar de hacer ver las fallas, que a mi juicio encuentra, el que concretamente se reguló, y más aún, tratar de analizar su verdadera naturaleza jurídica.

Por otro lado, la ley crea un serio problema de seguridad jurídica, al imponer sistemas jurídicos concretos, quedando a la vez obligado a mantener otros que existían en la práctica (disposiciones transitorias de la Ley 42/1998). Ello evidentemente produce gran confusión.

**DECIMO OCTAVA:**

No creo que el "datbi", como un derecho de carácter real limitado, se adapte mejor que otras fórmulas jurídicas al ordenamiento jurídico español. Posiblemente encuentre algunas ventajas respecto de otros esquemas, pero también desventajas con relación a fórmulas que ya se venían utilizando en la práctica y con buenos resultados. Por ejemplo, las comunidades funcionales de propietarios y algunas fórmulas societarias.

**DECIMO NOVENA:**

Siendo como señalé en la introducción general de este trabajo, que con esta investigación persigo un interés que va más allá del meramente académico, ya que en mi país, Costa Rica, el tema no se ha estudiado debidamente, ni legislado, considero conveniente mencionar, de "*lege ferenda*", mi preferencia por una ley que se concrete a regular los aspectos relativos a la oferta del "servicio" y a la perfección del contrato, sin optar por una determinada naturaleza jurídica para el fenómeno. Primero porque es inoportuno desde el punto de vista jurídico, ya que el fenómeno abarca

diversos intereses que no pueden comprenderse en una única fórmula, y segundo, porque Costa Rica es un país que procura fortalecer su limitado, aunque creciente mercado del turismo, industria que en los últimos años ha sostenido parte importante de nuestra endeble economía. Restringir las diversas formas que pueda adoptar el "timeshare", es limitar innecesariamente el mercado del turismo. Lo importante es que los adquirentes estén debidamente protegidos, ya que indudablemente estamos ante contratos de adhesión. Incluso creo muy oportuna la instauración de un nuevo régimen jurídico inmobiliario que permita una eficiente y adecuada publicidad.

## **Bibliografía:**

ACQUARONE, M. T. y otros: "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido (República de Argentina)", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1987), p.p. 155-279.

ALBALADEJO, M.: "Comentario al artículo 488 del Código Civil", en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. VII, Vol. 1.º, dirigidos por ALBALADEJO, M., DIAZ ALABART, S., EDERSA, Madrid, 1992, p.p. 358-375.

-- *Derecho Civil, derecho de bienes, derechos reales en cosa ajena y Registro de la propiedad*, III, V. 2.º, octava edición, José María Bosch editor, Barcelona, 1994.

-- *Derecho Civil, derecho de bienes, parte general y derecho de propiedad*, III, V. 1.º, octava edición, José María Bosch editor, Barcelona, 1994.

-- *Derecho Civil, introducción y parte general, la relación , las cosas y los hechos jurídicos, T. I, V. 2.º, decimocuarta edición, José María Bosch editor, Barcelona, 1996.*

ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, C.: "Régimen tributario de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", en *Actualidad Inmobiliaria*, (noviembre, 1999), p. 1-9

ALFARO AGUILA-REAL J.: *Las condiciones generales de la contratación*, Cívitas, Madrid, 1991.

ALPA, G. e IASIELLO, M.: *La Multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1993.

-- "La "multipropiedad" en Italia", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 117-144.

-- *La Multiproprietà. Aspetti Giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico-alberghiera*, edizione 6, Znichelli, Bologna, 1988.

ÁLVAREZ MORENO, M. T.: *El desistimiento unilateral en los contratos con condiciones generales*, EDERSA, Madrid, 2000.

AMERICAN RESORT DEVELOPMENT ASSOCIATION, "State of the U. S. Vacation Ownership Industry. The 1999 Report", Washington, D.C.

-- "The 1998 worldwide resort timeshare industry" prepared by: American Economics Group, Inc., Washington D.C.

ARIAS DÍAZ, M. D.: "Comentario al artículo 15", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 425-441.

ARIJA SOUTULLO, C., ALGABA ROS, S.: "Comentario al artículo 13", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 393-410.

-- "Comentario al artículo 7", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 234-239.

ARRIBAS LEON, M.: Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: aspectos fiscales: novedades en la tributación de la "multipropiedad", Comares, Granada, 2000.

ARRIVAS, F.: *La Multipropiedad (análisis de los derechos nacionales y del derecho comunitario)*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1998.

ARROYO LÓPEZ - SORO, J.: *Propiedad Horizontal. Estudio Jurídico-práctico*, Trivium, Madrid, 1990.

-- *Urbanizaciones privadas conjuntos y complejos inmobiliarios y aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, Dykinson, Madrid, 1999.

AUTORINO, A. S., INSERRA, P., PAVONE, M. A. y otro: *La multiproprietà. Contributi allo studio delle prassi, Edizione Scientifiche italiane*, Italia, 1988.

BAKER, K.: "La multipropiedad en el Reino Unido", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 169-196.

BALLESTEROS GARRIDO, J. A.: *Las condiciones generales de los contratos y el principio de autonomía de la voluntad*, J. M. BOSCH editor, Barcelona, 1999.

BALLESTER GINER, E.: "El derecho real de turno: su hipotecabilidad: breve estudio", en *Boletín del*

*Colegio de Registradores de España*, (diciembre 2000), p.p. 2421-2426.

BENITO ARENAS, J. A.: Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (marzo-abril 1993), p.p. 463-549

BERCOVITZ ALVAREZ, G.: "Comentario al artículo 4", en *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*, coordinado por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Aranzadi, Pamplona, 1999, p.p. 73-105.

BERCOVITZ, A.: "Comentario al artículo 1", en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, dirigidos por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R. y SALAS HERNÁNDEZ, J., Civitas, Madrid, 1992, p.p. 17-43.

BOTANA GARCIA, G.: "Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles del uso turístico y normas tributarias. Estudio comparado con la directiva europea", en *Actualidad Inmobiliaria*, (marzo, 2000), p.p. 11-57.

BOTANA, G., LEBSANFT, CH.: "La ley alemana sobre la transmisión de derechos de utilización de inmuebles destinados a vivienda en régimen de tiempo compartido. Estudio comparado con la Directiva europea", en *Anuario de Derecho Civil*, (julio-septiembre, 1998), p.p. 1317-1359.

BOURGEOIS, M. J.: "El proyecto de ley francés sobre uso periódico de inmuebles", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 107-115.

BRIDA, P.: "Mulriproprietá e amministrazione del residence" en *Problemi delle locazioni e del condominio, Locazioni e condominio, quaderno 14, Giuffré editore*, 1983.

CABANAS TREJO, R.: "La ley alemana sobre la transmisión de derechos de utilización en régimen de tiempo compartido de inmuebles destinados a vivienda: (notas críticas a la ley española a propósito de una traducción)", en *La Notaria*, (enero, 1999), p.p. 17-91.

CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M.: *La Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998.

CALO, E. y CORDA, T. A.: *La Multipropiedad (Principios teóricos, precedentes doctrinales y jurisprudenciales. Legislaciones extranjeras)*, trad. de la Cuesta Sáenz J. M., Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1985.

CAMPANY BERMEJO, E.: "Cuestiones de derecho internacional privado en la nueva Ley sobre derecho de aprovechamiento por turno", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 131-145.

CAÑIZARES LASO, A.: "Comentario al artículo 12", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 385-392.

CARBAJO VASCO, D.: "Configuración tributaria del tiempo compartido: sistemas: el caso español y conclusiones que se derivan del mismo", en *Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública*, (enero-febrero 1994), p.p. 57-81.

CARRASCOSA GONZALEZ, J.: "Problemas jurídicos de la multipropiedad en Derecho internacional privado", en *Actualidad Civil*, (7-13 DICIEMBRE 1992), p.p. 757-779.

CASADO MARTÍN M. A. y JOYA VERDE A.: *Guía práctica sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, OCU, Madrid, 2000.

CASANA MERINO, F. y MORIES JIMÉNEZ, M. T.: *Aspectos Tributarios de la Multipropiedad*, Marcial Pons, Madrid, 1997.

CASELLI, G.: *La Multiproprietà, La direttiva comunitaria 94/47 del 26 ottobre 1994, Guiffré, terza edizione*, me hace falta el año y la ciudad de publicación.

CASTAN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil Español Común y Foral, Derecho de Cosas, los derechos reales en general. El dominio. La posesión*, T. 2.º, V. 1.º, decimocuarta edición, revisada y puesta al día por GARCIA CANTERO, G., REUS, Madrid, 1992.

-- *Derecho Civil Español, Común y Foral, Derechos de Cosas, los derechos reales restringidos*, T. 2.º, V. 2.º, decimoquinta edición, revisada y puesta al día por GIL RODRÍGUEZ, J., REUS, Madrid, 1994.

CASTRO VÍTORES, G.: *La obligación real en el derecho de bienes*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000.

CEPAS, R.: "El proceso de la elaboración de la Directiva 94/47/CE", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 13-31.

-- "Informe de la Comisión Europea sobre la transposición de la directiva 94/47/CE", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno*,

Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 147-189.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: "La multipropiedad su problemática ante el Registro de la propiedad", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (marzo-abril 1996), p.p. 279-351.

-- "Multipropiedad: constitución e inscripción registral en el nuevo aprovechamiento por turno", en *Actualidad Civil*, (29 noviembre a 5 diciembre 1999), p.p. 1443-1468.

-- *Derecho o Carga Real: naturaleza jurídica de la hipoteca*, Cedecs, Barcelona, 1998.

COCA PAYERAS, M.: "Comentarios al artículo 10.1.a y b., 10.2" en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, Dirigidos por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R. y SALAS HERNÁNDEZ, J., Cívitas, Madrid, 1992, p.p. 223-245, 313-329.

CONFORTI, M.: *La Multiproprietà*, CEDAM, Padova, 1983.

COSTAS RODAL, L.: "La multipropiedad en España: valoración de la Ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", en *Actualidad Civil*, (27 noviembre-2 diciembre 2000), p.p. 1585-1609.

-- "Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido", en *Jornadas sobre La armonización legislativa en la Unión Europea*, Dykinson, (1999), p.p. 27-33.

-- *Los derechos de aprovechamiento por turno*, Comares, Granada, 2000.

DE LA ROCHA GARCÍA, E.: *La llamada Multipropiedad*, Comares, Granada, 1999.

DE PABLO CONTRERAS, P.: "El aprovechamiento de inmuebles por turnos ("multipropiedad") en el anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios del ministerio de

justicia", en *Actualidad Civil*, (25-31 enero 1993), p.p. 63-91.

DE TORRES PEREA, J. M., SABORÍO SÁNCHEZ, P.: "Comentario al artículo 4", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Cívitas, Madrid, 2000, p.p. 157-190.

DELGADO TRUYOLS, A.: "La Propiedad Horizontal: su régimen jurídico. El Desarrollo Moderno de los Complejos Inmobiliarios", en *Cuadernos Notariales*, Fundación Matritense del Notariado, No. 4, (1997).

DIAZ ALABART, S.: "Comentario al artículo 10. 1. c" en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, dirigidos por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R. Y SALAS HERNÁNDEZ, J., Cívitas, Madrid, 1992, p.p. 246-312.

DIAZ-AMBRONA BARDAJI, M. D.: "Apuntes sobre la multipropiedad", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (marzo-abril, 2000), p.p. 1429-1448.

DIEZ-PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil, derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*, V. III, sexta edición, Tecnos, Madrid, 1997.

-- *Sistema de Derecho Civil, introducción, derecho de la persona, autonomía privada, persona jurídica*, V. I, novena edición, Tecnos, Madrid, 1998.

-- *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Introducción Teoría del Contrato*, I, quinta edición, Cívitas, Madrid, 1996.

-- *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Las Relaciones Obligatorias*, II, quinta edición, Cívitas, Madrid, 1996.

*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico-reales. El registro de la Propiedad. La Posesión*, III, cuarta edición, Cívitas, Madrid, 1995.

-- *Dictámenes jurídicos*, Cívitas, Madrid, 1987.

DOMÍNGUEZ PLATAS, J.: *Obligación y derecho real de goce*, Tirant lo blanch, Valencia, 1994.

DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A: "Comentarios a los artículos 467, 468, 469, 470, 471, 475, 480, 485, 487, , 489, 491, 497, 498, 500, 501, 502,503, 505, 507, 513, 514, 515, 517, 523, 524, 525, 528, 529 del Código Civil", en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. VII, Vol. 1.º, dirigidos por ALBALADEJO, M., DIAZ ALABART, S., EDERSA, Madrid, 1992, p.p. 1-357, 375-550.

DOWNES, N.: "Una nueva vía para la protección de los consumidores de la "multipropiedad" : a propósito de la STCE (Sala 3) de 22 de abril 1999", en *La Ley*, (30 julio, 1999), p.p. 9-14.

-- "¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido? : (comentario a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias)", en *La Ley*, (31 marzo 1999), p.p. 1840-1844.

-- "A propósito del proyecto de ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: una aproximación crítica a sus aspectos de derecho internacional privado", en *La Ley*, (19 marzo 1998), p.p. 1-4.

ECHÉZARRETA FERRER, M. T.: "La protección del adquirente en un supuesto internacional de aprovechamiento por turnos", en *Actualidad Jurídica Aranzadi*, (21 octubre 1999), p.p. 269-286.

EDMONDS, J.: *International Timesharing, 2nd edition, Services to Lawyers Limited, London, 1986.*

-- *Time sharing-Consumer Protection*, en *The Law Society's Gazette*, (Wednesday 5 November 1986), p. 33.

-- *Time-sharing in Portugal*, en *The Law Society's Gazette*, (Wednesday 3 december 1986), p. 3657.

-- *Time-sharing-the Club/Trustee System*, en *The Law Society's Gazette*, (Wednesday 7 January 1987), p. 19.

EIRANOVA ENCINAS, E.: *Código Civil Alemán comentado*, BGB, Marcial Pons, Madrid, 1998.

ESPIAU ESPIAU, S., ULMER, P., COCA PAYERAS, M., y otros: *Las Condiciones generales de la contratación y la Ley 7/1998, de 13 de abril*, Marcial Pons, Madrid, 1999.

ESTRADA ALONSO, E.: "El desfase de la Ley de propiedad horizontal en los grandes conjuntos inmobiliarios", en *Actualidad Civil*, (1-7 septiembre 1997), p.p. 695-723.

ESTRUCH ESTRUCH, J.: *Venta de Cuota y Venta de Cosa Común por uno de los Comuneros en la Comunidad de Bienes*, Aranzadi, Pamplona, 1998.

FACH GOMEZ, K.: Transposición de la Directiva 94/47: la Ley española 42/98 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de

uso turístico: algunos aspectos de Derecho internacional privado", en *Noticias de la Unión Europea*, (agosto-septiembre 2000), p.p. 9-16.

FAJARDO LOPEZ, L.: "La multipropiedad en la República Federal de Alemania: doctrina y práctica", en *Anuario de Derecho Civil*, (enero-marzo 1996), p.p. 269-286.

FERNÁNDEZ APARICIO, J. M.: "El derecho de uso de bienes inmuebles en el proyecto de ley: especial referencia a su ámbito objetivo", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (noviembre-diciembre 1998), p.p. 1817-1847.

FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, M.: "Comentario a los artículos 396 del Código Civil", en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. V. Vol. 2.º, dirigidos por ALBALADEJO, M., EDERSA, Madrid, 1985, p.p.122-382.

FRAGOLA, M.: "Procedura comunitare per la conclusione dei contratti C.D. di "multiproprietà": problemi vecchi e nuove iniziative poste dalla direttiva

94/47/CE", en *Rivista di diritto europeo*, (ott.-dic. 1995), p.p. 803-816.

FUENTES LOJO, J. V.: *Novísima Suma de la Propiedad Horizontal y de la copropiedad de los complejos residenciales y los aparthoteles, las urbanizaciones privadas, los alojamientos turísticos, los derechos de aprovechamiento por turno y la multipropiedad, jurisprudencia y legislación*, T. IV, Bosh, Barcelona, 1998.

-- *Suma de la Propiedad por Apartamentos, Nueva problemática legal, doctrinal y jurisprudencial*, T.I y II, J.M. Bosh editor, Barcelona, 1990.

-- *Novísima Suma de la Propiedad Horizontal y de la copropiedad de los complejos residenciales y los aparthoteles, las urbanizaciones privadas, los alojamientos turísticos, los derechos de aprovechamiento por turno y la multipropiedad, jurisprudencia y legislación*, T. IX, Bosh, Barcelona, 1998.

GÁLVEZ CRIADO, A.: "Comentario al artículo 16", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 443-464.

GARCÍA ALGUACIL, M. J.: "Comentario al artículo 3", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 145-155.

GARCÍA MACHO, R., TUDELA ARANDA, J., SANZ SALLA, C. O.: *Lecciones DE Derecho del Turismo*, dir. GARCÍA MACHO, R., RECLADE CASTELLS, A., coord. PETIT LAVALL, M. V., Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

GARCIA MAS, F. J.: "En torno a la multipropiedad: análisis de la Resolución de la DGRN de 4 marzo 1993, relativa, en su esencia, al tema de la multipropiedad", en *Boletín de información del*

*Colegio Notarial de Granada*, (octubre 1993), p.p. 2417-2437.

GARCIMARTIN ALFÉREZ, F. J.: "Imperatividad Internacional de la Ley española sobre derechos de aprovechamiento por turno", en *Boletín del Colegio de Registradores de España*, (mayo, 1999), p.p. 1193-1202.

GÓMEZ CALLE, E.: *Los deberes precontractuales de información*, La Ley, Madrid, 1994.

GÓMEZ LAPLAZA, M.<sup>a</sup> del C.: "Las servidumbres establecidas en interés de los propietarios en la ley de propiedad horizontal" en *Revista de Derecho Privado*, (1997), p.p. 329-342.

GONZÁLEZ CARRASCO, M. del C.: "Legitimación en materia de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios", en *Anuario de Derecho Civil*, (julio-septiembre 1994), p.p. 185-224.

GONZÁLEZ-MENESES ROBLES, M.: "Derecho transitorio en la Ley 24/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de

aprovechamiento por turno de bienes muebles" en *Boletín del Colegio de Registradores de España*, (octubre 1999), p.p. 2695-2705.

GONZÁLEZ-MENESES ROBLES, M.: "Adaptación de regímenes anteriores a la Ley 42/1998", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 191-230.

HERNÁNDEZ ANTOLIN, J. M.: "El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: cuestiones concretas que se plantean con la nueva normativa", en *Boletín del Colegio de Registradores de España*, (diciembre 1999), p.p..3093-3122.

-- "El fenómeno de la multipropiedad y del tiempo compartido: estudio práctico en la legislación vigente y en la proyectada legislación", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (noviembre-diciembre 1995), p.p. 2045-2129.

-- "La multipropiedad en la práctica notarial: estudio de Derecho vigente, de la proyectada legislación y

de la normativa comunitaria", en *Actualidad Civil*,  
( 22-28 mayo 1995), p.p. 399-450.

-- "El denominado derecho de aprovechamiento por turno  
de bienes inmuebles: su peculiar problemática en el  
marco del actual mercado mundial de timesharing",  
en *Actualidad Civil*, No. 5, (semana 1 al 7 de  
febrero de 1999), pp. 803-829.

-- "Multipropiedad: Estudio de los problemas que  
plantea desde una perspectiva judicial", en *IV  
Encuentros de Derecho Civil: Las Nuevas Formas de  
Contratación*, Vitoria-Gasteiz, Consejo General del  
Poder Judicial, 1997.

HERNANZ CANO, L., DÍAZ HERNÁNDEZ, M. A., ILLESCAS RUS,  
A.: *Las Comunidades de Propiedad Urbana*, segunda  
edición, COLEX, Madrid, 1999.

HERRERO GARCÍA, M. J.: *La Multipropiedad*, La Ley,  
Madrid, 1989.

HUALDE MANSO, T.: "Algunos aspectos del proyecto de ley  
de derechos de aprovechamiento por turno de bienes

inmuebles y de la reciente jurisprudencia de audiencias provinciales sobre multipropiedad", en *Aranzadi Civil*, (noviembre 1997), p.p. 9-28.

JIMÉNEZ LINARES, M. J.: "Algunos aspectos de la nueva regulación de la llamada "multipropiedad", en *Actualidad Civil*, (13 al 19 marzo 2000), p.p..363-409.

KEMELMAJER DE CARLUCCI, A.: "El tiempo compartido (mal llamada multipropiedad) y la defensa de los consumidores en el Derecho comunitario europeo: posible proyección al MERCOSUR", en *Estudios sobre consumo*, No. 42, (1997), p.p. 93-102.

LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de derecho civil, derechos reales, posesión y propiedad*, III, V. 1.º - 1.ª parte, segunda edición, Librería BOSCH, Barcelona, 1988.

-- *Elementos de Derecho Civil, derechos reales, posesión y propiedad*, III, V. 1.º - 2.º parte, segunda edición, Librería BOSCH, Barcelona, 1988.

-- *Elementos de Derecho Civil, derechos reales, bienes inmatrimales, III, V. 1.º - 3.º parte, segunda edición, Librería BOSCH, Barcelona, 1989.*

-- *Elementos de Derecho Civil, derechos reales, derechos reales limitados, situaciones de cotitularidad, bienes inmatrimales, III, V. 2.º, Librería BOSCH, Barcelona, 1980.*

LAHELMA, M.: "Legislación sobre multipropiedad en Finlandia", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 99-106.

LEÓN ARCE, A. De: "De la multipropiedad al "time share" : proposiciones comunitarias y proyectos de derecho interno español", en *Revista Jurídica del Notariado*, Vol. 5, (enero-marzo 1993), p.p. 139-219.

LETE ACHÍRICA, J.: "A propósito del derecho de desistimiento unilateral en materia de multipropiedad: la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre

de 1994 y su aplicación en el Derecho español", en *Actualidad Civil*, (1-7 junio 1998), p.p. 529-548.

-- "La configuración de la multipropiedad en España: la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias", en *Actualidad Civil*, (semana 1 al 7 de febrero de 1999), p.p. 125-170.

-- *El Contrato de Multipropiedad y la protección de los Consumidores*, Cedecs, Barcelona, 1997.

-- "La multipropiedad y la Resolución de 4 de marzo de 1993", en *Revista Crítica de Derecho Privado*, (junio 1995), p.p. 523-537.

LEYVA DE LEYVA, J. A.: "La propiedad cuadridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 566, (enero-febrero 1985), p.p. 29-107.

-- "Nueva Reseña sobre multipropiedad y multiarrendamiento", en *Revista general de*

*Legislación y Jurisprudencia*, (marzo 1988), p.p. 341-369.

LIMA MARQUES, C.: "Contratos de time-sharing en Brasil y la protección de los consumidores: crítica al derecho civil en tiempos postmodernos", en *Estudios sobre consumo*, No. 45 (1998), p.p. 23-39.

LINARES NOCI, R.: "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad", en *Revista de Derecho Privado*, (septiembre 1996), p.p. 635-642.

LLOBET I AGUADO, J.: *El deber de información en la Formación de los Contratos*, Marcial Pons, Madrid, 1996.

LÓPEZ FRIAS, M. J.: "La venta fuera de establecimiento mercantil y su relación con los supuestos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: comentario de la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 22 de abril de 1999", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (julio-agosto 2000), p.p. 2233-2255.

LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I., MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, A, TENA ARREGUI, R.: *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Legislación comentada*, SEPIN, Madrid, 2000.

-- "La Multipropiedad", en *Revista de derecho notarial*, No. 139, (enero-marzo 1988), p.p. 125-182.

-- "La multipropiedad en el anteproyecto de ley de los conjuntos inmobiliarios", en *Revista Jurídica del Notariado*, (abril-junio 1992), p.p. 69-108.

-- "La multipropiedad", en *Noticias C.E.E.*, No. 15 (abril 1986), p.p. 75-81.

MANZANO FERNANDEZ, M. Del M.: *El uso de los inmuebles en el Derecho Civil moderno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999.

MARTINEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C.: "Comentario al artículo 2 y 7", en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, dirigidos

por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R. y SALAS HERNÁNDEZ, J., Cívitas, Madrid, 1992, p.p. 45-77.

MARTINEZ SEGOVIA, F. A., DIKENSTEIN DE KROCHIK, S. L.:  
"Multipropiedad", en *Revista de Derecho Notarial*,  
(enero-marzo 1987), p.p. 281-312.

MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, L.: *La Multipropiedad Inmobiliaria*, Reus, Madrid, 1989.

MARTINEZ-PIÑEIRO CARAMES, E.: "Derechos de aprovechamiento por turno: Ley 42/98, de 15 de diciembre", en *Boletín de Información del Colegio Notarial de Granada*, (mayo, 1999), p.p. 2071-2115.

-- "Derechos de aprovechamiento por turno : Ley 42/1998, de 15 de diciembre", en *La Notaria*, (junio 1999), p.p. 65-96.

-- "La protección de los consumidores ante el "time sharing": técnicas de promoción y venta, condiciones contractuales, régimen de intercambio, garantías de conservación y mantenimiento", en

*Boletín de Información del Colegio Notarial de Granada*, (mayo 1992), p.p. 1325-1335.

-- *Soluciones Notariales al fenómeno de la llamada Multipropiedad o propiedad a tiempo compartido*, Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, Guadalajara, 1988.

-- *Soluciones Notariales al fenómeno de la llamada Multipropiedad o propiedad a tiempo compartido*, Consejo General del Notariado, Palma de Mallorca, 1987.

MATAMOROS MARTINEZ, R.: "En torno a la multipropiedad inmobiliaria", en *Anuario jurídico y económico escurialense*, No. 27 (1994), p.p. 179-222.

MERINO, M.: "El Régimen de la Multipropiedad. Una ley que llega demasiado tarde", en *Revista Iuris Estudiantes*, Número 18 (julio-agosto 1999), p.p. 16 y 17.

MESSINEO, F.: *Manual de Derecho Civil y Comercial*, T. III, trad. por SENTIS MELENDO, S., Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1979.

MICO GINER, J.: "La adaptación de los complejos a la nueva Ley de derechos de aprovechamiento por turno: problemas transitorios", en *La Notaria*, (abril 1999), p.p. 81-141.

MIQUEL GONZALEZ, J. M.: "Comentarios a los artículos 392, 393, 394, 395, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404 del Código Civil", en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. V. Vol. 2.º, dirigidos por ALBALADEJO, M., EDERSA, Madrid, 1985, p.p. 1-121, 383-534.

MIRALLES GONZALEZ, I.: "La multipropiedad en el derecho comunitario y en el anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios", en *Noticias de la Unión Europea*, ( Julio 1994), p.p. 59-68.

MONTES PENADES, V. L.: "Comentario al artículo 1.124 del Código Civil", en *Comentarios al Código Civil y*

*Compilaciones Forales*, dirigido por ALBALADEJO GARCÍA, M., T. XV. Vol. 1, EDERSA, Madrid, 1989.

MORA ALARCON, J. A. y MORA ALARCÓN, L. M.: *Manual Práctico sobre Comunidades de Propietarios y Multipropiedad*, EDIFOSER, Zaragoza, 1995.

-- *Comunidad de Bienes*, edita: el autor, Tarragona, 1991.

MORENO DEL VALLE, M. A., *La Organización de las Comunidades de Bienes por los Propios Comuneros*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.

MOUTEIRA GUERREIRO, J. A.: "Directiva sobre la propiedad a tiempo parcial. Régimen en Portugal: "El derecho real de habitación periódica", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 145-167.

MUGICA ALCORTA, E.: "Organización registral de la multipropiedad: unidad o pluralidad de folio

registral" en *Boletín del Colegio de Registradores de España*, julio 1999, p.p. 2074-2090.

MUNAR BERNAT, P. A.: *La regulación española de la "multipropiedad": la ley de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias: Ley 42/1998, de 15 de diciembre*, Aranzadi, Pamplona, 1999.

-- "Sobre la aplicabilidad de la directiva 85/577/CE, de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales, a un contrato de multipropiedad: (comentario a la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, de 22 de abril de 1999)" en *Derecho Privado y Constitución*, (enero-diciembre 1999), p.p. 235-272.

-- "Algunas reflexiones en torno a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias", en *Revista Jurídica de Cataluña*, No. 1, (2000), p.p. 33-65.

- "Nuevas reflexiones sobre la multipropiedad: a propósito de la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 29 de abril de 1995", en *La Ley*, (14 marzo 1996), p.p. 1-4.
- "Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad", en *El Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 63-75.
- "La transposición de la Directiva en España por la Ley 42/1988, de 15 de diciembre", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 49-64.
- "Publicidad comercial y publicidad registral del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 65-77.

- "El Aprovechamiento por turnos de bienes inmobiliarios turísticos", en *Revista IURIS*, Número 30, (julio-agosto 1999), p.p. 45-52.
  
- "El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (julio-agosto 1998), p.p. 1209-1244.
  
- *Presente y Futuro de la Multipropiedad*, Tecnos, Madrid, 1992.
  
- *Regímenes jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado*, Ministerio de Justicia, Secretaria General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991.
  
- MUÑOZ DE DIOS, G.: "Más sobre la multipropiedad: a propósito de la Resolución de la D.G.R.N. de 4 de marzo de 1993", en *La Ley*, (14 octubre 1993), p.p. 1-3.

-- "La multipropiedad urbana en nuestro derecho", en *La Ley*, T. 4 (1987), p.p. 868-872.

NAVARRO MUNUERA, A.: "Comentario al artículo 8.3" en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, dirigidos por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R. y SALAS HERNÁNDEZ, J., Cívitas, Madrid, 1992, p.p. 176-187.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X.: *Promoción y Adquisición de viviendas en Régimen de Multipropiedad ( "TIME-SHARING" )*. Regulación legal y derecho comparado, MOPU, Colección Viviendas, Madrid, 1987.

-- "De nuevo, sobre la multipropiedad", en *Actualidad Civil*, fascículo 1, (3-9 enero 1994), p.p. 1-17.

-- "La directiva comunitaria sobre multipropiedad de 26 de octubre 1994" en *Actualidad y Derecho*, (26 de diciembre 1994-1 enero 1995), p.p. 1-9.

-- "Naturaleza jurídica de la multipropiedad", separata de *Anales de la Academia Matricense del Notariado*, T. XXIX, conferencia pronunciada en la

Academia Matricense del Notariado el 5 de mayo de 1987, p.p. 77-131.

-- "Posibilidades actuales de la multipropiedad en España", en *Revista Jurídica Sepin*, fascículos 169-170, (abril-mayo 1997), p.p. 40-48, 45-55.

-- "La multipropiedad: su acceso al Registro de la Propiedad", en *Actualidad y Derecho*, (4-10 octubre 1993), p.p. 1-9.

ORTEGA MARTINEZ, E.: *La Multipropiedad Vacacional, el impacto en el sector turístico español*, ESIC, Madrid, 1991.

PASQUAU LIAÑO, M. : "Comentario al artículo 8.1, y 8.2" en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, dirigidos por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R. y SALAS HERNÁNDEZ, J., Cívitas, Madrid, 1992, p.p.139-175.

PASTOR VITA F. J., SANCHO VOLLAREAL, L.: "Comentario al artículo 5", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre*

*derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 191-222.

PAU PEDRON, A.: "El nuevo derecho real de aprovechamiento por turno : su configuración y protección en el anteproyecto de ley", en *La Ley*, (6 marzo 1997), p.p. 1-6.

-- "Configuración jurídica de la multipropiedad en España", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, No. 584, (enero-febrero 1988), p.p. 9-29.

-- "El derecho real de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 77-98.

-- *Legislación sobre multipropiedad (prólogo)*, Tecnos, Madrid, 1999.

-- "La multipropiedad en el Derecho Comparado", en *Revista Crítica de Derecho Registral*, n.º 10, (1984), p.p. 23-67.

PENA LÓPEZ, J. M.<sup>a</sup>: *Concepto del Derecho Real*, Tórculo ediciones, Coruña, 1999.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Propiedad. Derechos reales*, T. I, tercera edición, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999.

-- *Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Derechos reales de garantía. Registro de la Propiedad*, T. II, tercera edición, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999.

PEGUERA POCH, M.: "Consideraciones en torno al régimen jurídico de la "multipropiedad" societaria tras la Directiva 94/67/CE", en *Revista General de Derecho*, (junio 1995), p.p. 6981-7030.

PLADA CAMACHO, M.: "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo

compartido", en *Revista de Derecho Notarial*,  
(enero-marzo 1987), p.p. 387-415.

PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil, Comunidad de bienes - Propiedad horizontal - Superficie - Propiedad Intelectual e Industrial - Usufructo - Servidumbres*, T. III, V. II, segunda edición, BOSCH, Casa Editorial, Barcelona, 1973.

-- *Fundamentos de Derecho Civil, El Derecho Real - La Posesión - La Propiedad - Sus Límites - Adquisición y Pérdida - Ejercicio de Acciones*, T. III, V. 1.º, cuarta edición, BOSCH, Barcelona, 1994.

-- *Fundamentos de Derecho Civil, Prenda - Anticresis - Hipoteca inmobiliaria y mobiliaria - Reserva de dominio - Venta fiduciaria - Anotación preventiva - Tanteo - Retracto - Opción - Censos*, T. III, V. III, segunda edición, BOSCH, Casa Editorial, Barcelona, 1974.

QUESADA SÁNCHEZ, J., RUIZ-RICO RUIZ, J. M.: "Comentario al artículo 10 y al artículo 11", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios*

*sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 310-384.

RIGHETTI, J., STAWSKY, R., VILLANUSTRE NANO, H.:  
"Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1987), p.p. 357-386.

RIVERO HERNÁNDEZ, F. y DE PABLO CONTRERAS, P., en *Conjuntos Inmobiliarios y Multipropiedad. Ponencias y Proyecto de Ley sobre Conjuntos Inmobiliarios*. Asociación de Profesores de Derecho Civil, J. M. Bosch, Barcelona, 1993.

ROCA GUILLAMÓN, J.: "Consideraciones sobre la llamada "multipropiedad", separata de la *Revista de Derecho Notarial*, Nos. CXVII-CXVIII, (julio-diciembre, 1982), p.p. 291-343.

ROCA JUAN, J.: "Comentarios a los artículos 530-604 del Código Civil", en *Comentarios al Código Civil y*

*Compilaciones Forales*, T. VII, Vol. 2.º, dirigidos por ALBALADEJO, M., EDERSA, Madrid, 1990, p.p. 1-278.

ROCA SASTRE, R. M.<sup>a</sup> y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario, Fundamentos de la Publicidad Registral*, T. III, octava edición, BOSCH, Barcelona, 1995.

-- *Derecho Hipotecario, Dinámica Registral*, T. V, octava edición, BOSCH, Barcelona, 1997.

ROCHA GARCÍA, E. DE LA: *La Llamada multipropiedad, derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico, normas y modelos de contrato, actuaciones y trámites preceptivos*, Comares, Granada, 1999.

RODRÍGUEZ PEREZ, J. y DIAZ-FLORES CALERO, A.: *Multipropiedad. Time-Sharing, sin más datos bibliográficos.*

ROJAS ULLOA, M.: "La multipropiedad como un nuevo derecho real", en *Revista Jurídica del Perú*, No. 10, (enero-marzo 1997), p.p. 147-152.

ROMÁ RIERA, J.A.: "Multipropiedad", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1987), p.p. 313-345.

RUIZ, M. R.: "Aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico", Comentario sobre la ley en *Revista IURIS*, número 25, (febrero 1999), p. 11.

RUIZ RICO, J. A., RUIZ-RICO RUIZ, J. M.: "Comentario al artículo 6", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 223-233.

RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CARRASCO BARRANCO, C.: "Comentario al artículo 14", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M.,

CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 411-424.

RUIZ-RICO RUIZ, J. M.: "Comentario a la exposición de motivos y al artículo 2", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 29-45 y 135-144.

-- "Multipropiedad y ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos: la incomprensible voluntad de poner puertas al campo", en *La Ley*, (29 junio 1999), p.p. 2136-2144.

RUIZ-RICO RUIZ, J., GARCÍA ALGUACIL, M. J.: "Comentario al artículo 1", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 49-134.

SÁNCHEZ GONZÁLEZ, J. C.: "Aspectos negociables en las jornadas sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 79-130.

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, C., DIÉGUEZ OLIVA, R.: "Comentario al artículo 8", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 241-283.

SÁNCHEZ-CÍA, A. L.: *Multipropiedad, Timesharing y Aprovechamiento por Turno, La Ley 42/1998. Comentarios jurídicos*, EDIJUS, Zaragoza, 1999.

SÁNCHEZ VELASCO, H.: "Constitución de servidumbres en edificio a construir: su proyección registral", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1969).

SANGIORGI, S.: *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene Editore, Napoli, 1983.

SHOMERUS, A.: "Acciones Judiciales para el reembolso de pagos dimanantes de contratos de time-sharing", en *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 28, p.p. 2058-2065.

-- "Consideraciones acerca de la ley alemana sobre la venta de derechos de uso a tiempo parcial en edificios de viviendas y de protección al consumidor", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 11-30

-- "Práctica Judicial y cuestiones de Derecho internacional privado", en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 231-241.

-- "Reflexiones sobre la Directiva Europea 94/47/CE" en *Presente y futuro del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, p.p. 33-48.

SCHWANK, J.: "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido", en *Revista de Derecho Notarial*, (enero-marzo 1987), p.p. 347-356.

SEISDEDOS MUIÑO, A.: "Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el derecho español", en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, No. 597 (1990).

SILLERO CROVETTO, B., DE LA FUENTE NÚÑEZ DE CASTRO, M. S.: "Comentario al artículo 9", en *Multipropiedad y aprovechamiento por turno: comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, coordinado por RUIZ-RICO RUIZ, J. M., CAÑIZARES LASO, A., Civitas, Madrid, 2000, p.p. 284-309.

SIMONS, A. H. y LEPOSKY, G.: *Manual de Recursos AEI*, American Resort Development Association, Estados Unidos de América, 1996.

SPRUZINA, C.: "Formas jurídicas en que se manifiesta y problemas que plantea la propiedad compartida a

tiempo parcial en Austria" en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 45-61.

STABENTHEINER, J.: "El Marco legal de la propiedad a tiempo parcial en Austria", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmueble sen Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 31-44.

TENA ARREGUI, R.: "Protección de los consumidores: especial referencia al "time-sharing", en *Revista Jurídica del Notariado*, (octubre -diciembre 2000), p.p. 335-342.

THORPE, J.: "Transposición de la Directiva sobre uso de inmuebles a tiempo compartido en el Reino Unido", en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, p.p. 197-210.

TORRENS SÁNCHEZ, A.M.: "Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto", en *Revista Crítica de derecho inmobiliario*, (noviembre-diciembre 1997), p.p. 2101-2138.

TORRES LOPEZ, A.: "Aproximación a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias", en *Revista Jurídica Sepin*, No. 194-B, (julio 1999), p.p. 20-38.

-- "Las supracomunidades o mancomunidades de propietarios en los modernos conjuntos inmobiliarios", en *Actualidad Civil*, (1997-4).

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COSTA RICA y otros:, Seminario *La Tutela Efectiva de los Derechos del Consumidor*, 14 de agosto, Heredia, Costa Rica, 1998.

VALLADARES RASCÓN, E.: "Comentario al artículo 1 y 3", en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, dir. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Aranzadi, Pamplona, 1997, p.p. 23-25, 57-72.

VELA, C.: "Comentario al artículo 9" en *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, dirigidos por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R.

y SALAS HERNÁNDEZ, J., Cívitas, Madrid, 1992, p.p. 189-221.

VILALTA, A. E., MÉNDEZ, R. M. *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, BOSCH, Barcelona, 1999.

VINCENTI, U.: *Multiproprietà Immobiliare. La multiproprietà come tipo di comunione*, CEDAM, Padova, 1992.

ZURILLA CARIÑANA, M.<sup>a</sup> de los A.: "Comentario al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal", en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, coordinado por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Aranzadi, Pamplona, 1999, p.p. 229-300.

### **Indice Cronológico de Jurisprudencia.**

- 4 marzo 1993, RDGRN (RJ 1993, 2471)
- 13 octubre 1995, AP Asturias (ARP 1995/1290)
- 7 diciembre 1995, AP Málaga (AC 2310/95)
- 17 febrero 1996, AP Zaragoza (AC 325/96)
- 7 marzo 1996, AP Baleares (AC 478/96)
- 24 marzo 1996, AP Asturias (487/96)
- 9 octubre 1997, AP Baleares (AC 2084/97)
- 4 noviembre 1997, AP Zaragoza (2240/97)
- 17 julio 1998, AP Santa Cruz de Tenerife (AC 1998/1496)
- 22 septiembre 1998, AP Málaga (AC 1998/1772)
- 2 noviembre 1998, AP Baleares (ARP 1998/4699)
- 9 noviembre 1998, AP Vizcaya (AC 1998/7710)
- 14 enero 1999, AP Vizcaya (AC 1999/4058)
- 12 febrero 1999, AP Vizcaya (AC 1999/617)
- 13 febrero 1999, AP Santa Cruz de Tenerife (AC 1999/4118)
- 12 mayo 1999, AP Málaga (AC1999/6250)
- 15 mayo 1999, AP Alicante (AC 1999/1212)
- 18 mayo 1999, AP Baleares (AC 1999/5808)
- 5 junio 1999, AP Las Palmas (AC 1999/1243)
- 6 julio 1999, AP Las Palmas (AC 1999/2123)
- 1 julio 1999, AP Castellón (AC 1999/1553)

