

DIMENSION SOCIO ECONOMICA DE LA MULTIPROPIEDAD

LILIANA NÚÑEZ ARESTEGUI
REGISTRADORA PUBLICA
SUNARP ZRV TRUJILLO

La nueva realidad el mundo, ha obligado al derecho a encauzar los nuevos fenómenos socio-económicos y culturales que han aparecido por las necesidades de las sociedades modernas, uno de esos institutos es la multipropiedad.

Un tema que viene siendo Tratado doctrinaria y legislativamente es el de la denominada Multipropiedad o Tiempo Compartido, también denominada en España como Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles.

Se trata de una figura de reciente desarrollo en el mundo del derecho que surge como producto de la evolución de las sociedades modernas, y va ligada principalmente a la actividad turística, la que a su vez es consecuencia del concepto del descanso vacacional.

Con el término Multipropiedad, Tiempo compartido, Aprovechamiento por Turnos, y Habitación Periódica, se ha venido denominando en algunas legislaciones todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado de cada año.

Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho de disfrutar del bien. Eugenio María Ramírez¹. Indica que este nuevo fenómeno jurídico se impone en el mundo, y que sus contornos son, como todo

¹ RAMIREZ CRUZ, EUGENIO MARIA. Tratado de Derechos Reales. Primera Edición Lima Setiembre 1999.-

al principio, inciertos. El tema se mueve entre las opiniones de los juristas y los fallos jurisprudenciales, Existiendo una encarnecida lucha entre quienes, en nombre de los principios clásicos, niegan su reconocimiento como un derecho real y aun como un derecho autónomo, y por otro lado quienes se ubican en el frente opuesto, considerando que se esta frente a un nuevo derecho real denominado multipropiedad. Por ello mismo el tema merece y exige ser tratado y regulado legislativamente según su particularidad. No necesariamente, el lugar debe ser el Código civil, éste puede contener una norma de reconocimiento y dejar su tratamiento a una ley especial.

Guillermo Borda², hace mención que estamos asistiendo al afianzamiento de una nueva modalidad de propiedad; la que responde a una tendencia moderna y actual. Esta figura no puede ser confundida con la propiedad, y tampoco puede basarse en los principios o reglas de la propiedad horizontal.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS:

Si partimos del análisis desde el Derecho Romano advertimos que este contempló el usufructo temporal, el que permitía un cierto goce del comunero en el tiempo, pero desconociendo el condominio con indivisión forzosa.

Ha sido Europa donde surge por primera vez esta figura dominial aplicándose en los años 60 en los centros y clubes vacacionales de invierno, para luego en la década 70 aplicarse en los centros veraniegos y otros lugares de esparcimiento.

² Borda Guillermo, Tendencias actuales del derecho e propiedad En: Congreso Internacional de Derecho Civil, 1990, p. 540. C. por Eugenio María Ramírez ob cit., p. 360.

El derecho Francés la ha legislado como una forma societaria, en Portugal se la regula como un derecho real de habitación periódica, en España la concibió originalmente como una copropiedad con indivisión forzosa, con un régimen semejante al de la propiedad horizontal, corriente que ha tenido mayoría de adeptos en Argentina y otros países de centro y Sudamérica³.

En 1960 en España se inscribe en el Registro de la Propiedad Industrial una patente de invención de unas llamadas “pólizas de verano”, que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por períodos fijos o variables. Desde que esta figura se comenzó a aplicarse en España ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacerla el segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma. Sin embargo la legislación fue insuficiente para dotar de un marco legislativo adecuado. El problema no era tanto jurídico, sino el cómo garantizar el disfrute efectivo de cada derecho.

Por otro lado para la Unión Europea fue motivo de preocupación la gran cantidad de abusos que se venían dando sobre las transacciones de los derechos de tiempo compartido. Dándose por ello una propuesta normativa para regular la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad, la cual fue presentada al Parlamento europeo el 17 de Octubre de 1986, surgiendo como resultado la regulación vigente mediante la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de fecha 26 de Octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a los contratos de adquisición de

³ KEMELMAJERDE CARLUCCI, Aida. Nuevas tendencias en materia de derecho de propiedad (Clubes de campo, cementerios privados, multipropiedad). En: Congreso Internacional de Derecho Civil, 1990. p.555 y s. op. Cit., por Eugenio María Ramírez p. 361.

un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Hitos importantes en ese camino fueron las Resoluciones del Parlamento Europeo del 13 de Octubre de 1988, del 11 de Junio de 1991, y la Resolución del 14 de Setiembre de 1989⁴.

Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa, sino de tratarse de un sector donde el consumidor estaba 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. Las medidas concretas adoptadas por esa directiva fue la siguiente:

Estableció a favor del adquirente, un derecho de desistimiento unilateral durante los diez primeros días siguientes a la celebración del contrato. La Directiva, en su traducción al español, lo llama el derecho de resolución, y añade que el mismo se ejerce sin necesidad de alegar ningún motivo o razón.

La Ley Española vigente 42/1998 del 15/12/1998, modificada por la Ley 14/2000 del 29/12/2000; no se limita a la transposición estricta de la Directiva Europea; si no que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así la posibilidad de constituir un Derecho de naturaleza Real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone como han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución indicados en la Directiva europea.

⁴ Directiva 94/47/CE Parlamento Europeo y del Consejo del 26.10.1994

Se establece una duración del régimen mínima de tres años y una máxima de cincuenta años, dentro de estos límites caben todas las opciones de lo que puede ser un tiempo razonable para agotar las posibilidades reales del disfrute del adquirente. Esta limitación de la duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de este, vinculando al inmueble. Esta vinculación es deseable desde el momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es solo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad. Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el propietario sigue vinculado al inmueble. Lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él enajenados no son plenos, sino limitados. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen.

Duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de este, vinculando al inmueble. Esta vinculación es deseable desde el momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad. Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el

propietario sigue vinculado al inmueble. Lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él enajenados no son plenos, sino limitados. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen.

La Formalización del régimen en Escritura Pública se establece como "constitutiva" y se "impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad", con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turnos antes de que tanto el fedatario autorizante, como el Registrador, controlen la legalidad del régimen y se haga público.

Así los adquirentes, antes, o después de su adquisición, podrán acudir al registro para recabar la información esencial sobre el régimen al que se encuentra sometida su adquisición, con plena garantía de su adecuación a la legalidad.

Al otorgamiento de la Escritura Pública ha de concurrir la empresa que ha de prestar los servicios propios del contenido especial del derecho de aprovechamiento por turno, salvo que el propietario o promotor manifieste expresamente que asume directamente su prestación.

ALGUNOS ASPECTOS DE LA MULTIPROPIEDAD:

Según ROCA SASTRE la multipropiedad puede dar lugar a un tratamiento Registral peculiar única y exclusivamente si se acude a su CONFIGURACIÓN REAL. En la configuración personal el inmueble pertenece a una sociedad o persona que lo explota a través de contratos, de los que únicamente nacen obligaciones personales que no tendrán acceso al Registro, salvo que se garanticen con hipoteca sobre el inmueble. Con concreción a la configuración real del tratamiento Registral será idéntico tanto si se trata de un auténtico

supuesto de multipropiedad, en el que se atribuya a los comuneros el dominio, como si consiste en una comunidad en la que los usuarios sean sólo titulares de un derecho real sobre cosa ajena.

Aida KEMELMAJER DE CARLUCCI⁵ indica que en algunos países, el fenómeno conocido con el nombre de multipropiedad, tiempo compartido, (tems partagé, time sharing), copropiedad en el tiempo, condominio afectado a disfrute periódico, propiedad vacacional, fideicomiso turístico, etc. presenta en nuestros días amplia difusión.

Al parecer, esta nueva forma de contratación se aplicó primeramente en Europa en los lugares vacacionales de invierno, en la década de los 60, extendiéndose luego a los centros veraniegos en los años 70. En el viejo continente, Francia lo ha regulado bajo la forma societaria y Portugal ha creado un nuevo derecho real de habitación periódica por la ley 355/81 del 31.12.81 modificada en 1983. La doctrina española e italiana, en cambio, se inclina hacia el condominio con indivisión forzosa, con un régimen de administración semejante al de la propiedad horizontal, se regule o no como un derecho autónomo. Esta es la solución que prevalece en la doctrina Argentina que la indica como una indivisión forzosa que perdurará mientras subsista el sistema, en el supuesto de constitución de condominio sobre un conjunto de cosas, con asignación a los condóminos de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados.

En la opinión de KEMELMAJER, esta respuesta, que justifica el nombre de multipropiedad, pues se la regula como un derecho real sobre cosa propia, es

⁵ KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida, op.cit., p.551,552

notoriamente inconveniente para los adquirentes, consumidores al fin, a quienes el moderno derecho tiende a proteger. El régimen de administración de propiedad horizontal o de cualquier otra forma de condominio, es absolutamente incompatible con el de los inmuebles afectados al régimen de tiempo compartido. Veamos: el conjunto de los copropietarios en la propiedad horizontal resuelve las cuestiones relativas a la administración mediante asambleas; estas son absolutamente ficticias en el régimen de tiempo compartido, pues por la finalidad misma de la figura, sus titulares, normalmente viven alejados del inmueble o del lugar donde residen los otros cotitulares; Quien en definitiva resuelve, al igual que en los cementerios privados, es el sujeto que denominamos sociedad administradora. Por lo demás, el derecho de disfrute del titular está casi siempre mediatizado y necesita ineludiblemente de la continua intervención del administrador, hasta para ingresar al inmueble, (pues no tiene la llave), está mas limitado, incluso, que el usufructo, pues no puede cambiar el estado de las cosas (por ejemplo no puede sustituir el mobiliario); la falta de pago de los gastos de conservación y administración puede justificar la suspensión del disfrute, la cosa que constituye el objeto es intercambiable por otra, etc. Todo esto lo aleja de la concepción tradicional del dominio,

Pero con independencia de este último aspecto (que es salvable) la autora, cree que llevar al régimen de propiedad a este nuevo fenómeno es legitimar una publicidad engañosa. Lo cierto es que la sociedad administradora sólo trasmite el uso y goce, por periodos determinados, sucesivos y alternados; y en una serie de prestaciones complementarias, tan importantes como el inmueble mismo: los servicios de limpieza, hotelería, accesorios que sirvan al

esparcimiento, etc. Además, si el sistema tiene éxito es porque se prometen "vacaciones sin fin" en razón de que la sociedad administradora pertenece a un pool que permite el intercambio vacacional, el que también debe ser asegurado.

ANA MARIA DRUDI⁶ afirma que la multipropiedad no es la única institución que ha aparecido del derecho moderno, esta surge juntos a los nuevos instrumentos o contratos como el leasing, el franchising y el factoring, y que sería un derecho real atípico en base a un contrato atípico.

Se advierte entonces a diferencia de lo que ocurre en los derechos reales tradicionales, en éste existen verdaderas prestaciones in faciendo a cargo de quien es, en términos reales, la propietaria del inmueble, todo lo cual lleva a la doctrina argentina a rechazar la noción del derecho real sobre cosa ajena. Pero ya se ha explicado las graves consecuencias prácticas que trae regularlo como derecho real sobre cosa propia; ni los presuntos propietarios deciden nada, ni las verdaderas prestatarias del servicio lo aseguran, todo en perjuicio del consumidor, quien generalmente ha suscrito un contrato con cláusulas generales predispuestas. De allí que propicia la autora un régimen similar al de la legislación portuguesa, en el que debe estar presidido por las siguientes características:

1. Deberá comprender cosas muebles e inmuebles: Aunque el sistema utilizado generalmente para las cosas inmuebles, nada impide su extensión a ciertas cosas como por ejemplo: Naves, susceptibles de usos sucesivos y alternados por períodos determinados.

⁶ DRUDI, Anna maria. Multiproptá, cit. Por Torres. (op.cit. por Eugenio Maria Ramirez op.cit., p. 362)

2. Requiere “registro” para ser oponible a terceros si la multipropiedad recae sobre cosas registrables.
3. Salvo pacto en contrario esta debe ser perpetua, transferible, divisible y embargable.
4. El propietario, gerente o persona en quien este delegue sus funciones, debe estar controlado por el Estado, para evitar propaganda engañosa y fraude en la administración.
5. Los créditos provenientes de los gastos de administración y conservación de la cosa, deben estar suficientemente garantizados, incluso con la suspensión del ejercicio del derecho, para asegurar la continuidad del sistema.

ANTECEDENTES NORMATIVOS EN EL PERÚ:

1. En nuestro país tenemos una norma vigente no muy difundida en el quehacer jurídico; que regula esta figura con el fin de promover la inversión en el Turismo del País y aumentar el volumen turístico receptivo e interno. No es materia de análisis en este trabajo el porqué no ha tenido los resultados deseados en su aplicación, o el porqué no fue reglamentada. Solo nos abocaremos a mencionar su contenido en la escueta redacción de sus tres artículos, denominándola “Tiempo Compartido”, se trata del D. Leg. 706 del 05 de Noviembre de 1991 promulgado con el fin de promover la inversión en el Turismo del País y aumentar el volumen turístico receptivo e interno.
2. En principio esta norma indica como “Establecimientos Turísticos de Tiempo compartido”, aquellos en los cuales sus titulares gozan de un derecho de “COPROPIEDAD” afectado al “DISFRUTE” periódico y exclusivo hasta por

el plazo de TREINTA AÑOS renovables. Así mismo indica que los derechos y obligaciones de las partes, se regirán por lo establecido en el contrato de USO Y DISFRUTE de la unidad inmobiliaria que se suscriba para tal fin. Para tal efecto serán aplicables las disposiciones del Código Civil relativas a la COPROPIEDAD con excepción de los Arts. 983 al 991, Art. 992 inc. 1 y Art. 993 y demás disposiciones que se opongan al mencionado Decreto Legislativo. Como podemos analizar del contenido de esta norma, el legislador peruano ha clasificado a esta figura jurídica como un derecho de COPROPIEDAD, con ciertas restricciones; y afectada aun DISFRUTE periódico de los copropietarios involucrados. Estas restricciones están referidas a la imposibilidad de una División y Partición del bien (Arts. 983 al 991,992 inc. 1 y 993 C.C.).

3. Evidentemente esta norma requiere de una necesaria modificación y reglamentación adecuada, que incluya la inscripción del Régimen en el Registro, y de los derechos de los adquirentes; sin embargo el primer paso ya se ha dado al contar en una legislación nacional que regula esta figura jurídica, lo cual nos acerca a una aplicación efectiva del tema planteado.

TRATAMIENTO REGISTRAL EN ESPAÑA

Con la dación de la mencionada Ley 42/1998 de fecha 15 de Diciembre de 1998, este Régimen se viene a denominar: “Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso turístico”. Indicándolo como un “Derecho Real” de Aprovechamiento por Turnos, en el que 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. Esta norma regula la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Atribuyendo a su 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, y de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento, ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como “Derecho Real” limitado o como “Contrato de Arrendamiento” de bienes inmuebles vacacionales por temporada.

El régimen de aprovechamiento por turnos, sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciados. El período anual del aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a “SIETE DÍAS” seguidos y la duración del Régimen será de “TRES a CINCUENTA” años, contados desde la fecha de INSCRIPCIÓN del régimen jurídico.

LA INSCRIPCION DEL REGIMEN EN EL REGISTRO ESPAÑOL:

1. El régimen de aprovechamiento por turnos deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble, quien deberá previamente haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la propiedad, haber obtenido las licencias necesarias para ejercer la actividad turística, haber celebrado el contrato con una empresa de servicios, y haber contratado los seguros corres pendientes.

2. El Régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en Escritura Pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá participar la empresa que haya asumido la administración y prestación de servicios, salvo el mismo propietario asuma estas funciones. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el registrador suspenderá la inscripción de aquellos artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento, alguna obligación o limitación no permitida. Si al inscribir el régimen en el Registro mediante la Escritura Pública, no constan como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamiento por turnos, el registrador les abrirá folio, indicando en cada uno de ellos los turnos, el numero de estos, su duración indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, el mobiliario que tenga destinado, el valor del mismo, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados para reparaciones y mantenimiento.
3. A cada aprovechamiento se le dará un número correlativo respecto a cada alojamiento. Al inscribir la PRIMERA ADQUISICIÓN de un derecho de aprovechamiento por turno podrá asimismo inscribirse, si así se hubiera pactado en la escritura o en el contrato elevado a público, la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble sin necesidad

del consentimiento del acreedor hipotecario si al constituirse la hipoteca se pactó de esta manera.

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el “Propietario Registral”, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la “COMUNIDAD DE TITULARES”, debiendo constar tal modificación en Escritura Pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad. El Registrador deberá indicar así mismo 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.

DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL REGIMEN DE MULTIPROPIEDAD O TIEMPO COMPARTIDO:

Alfredo BULLARD GONZÁLEZ⁷ sostiene que un sistema de Transferencia de la Propiedad óptimo debe cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducirse el riesgo de ineeficacia del derecho adquirido, es decir generar seguridad jurídica para los adquirentes. ¿Cuál de los objetivos debería preferirse? La respuesta a esa pregunta no es fácil. Ambos objetivos reducen costos de transacción. Por un lado, poner pocas exigencias para transferir la ausencia de un auténtico

⁷ BULLARD GONZALEZ, Alfredo. Derecho y Economía, El análisis económico de las Instituciones legales. Palestra Editores, Lima 2003.

derecho de propiedad de transacción (porque implican pagar al notario, al registrador, al abogado). Por ello se genera un conflicto que ha generado grandes discusiones en torno a si el sistema consensualista o el registral es mejor desde el punto de vista económico. La conclusión principal es que la propiedad debe permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, pero permitiendo, paralelamente, que los terceros estén en la posibilidad de conocer el derecho del que han sido excluidos. Tradicionalmente se nos ha dicho que uno de los principios básicos que inspira y organiza un sistema de transferencia de propiedad es el de seguridad jurídica. Según este principio, la transmisión de la propiedad debe estar dotada de una serie de garantías que permitan al adquirente sentirse seguros de la operación de compra de un derecho, favoreciendo así el tráfico y la circulación económica de los bienes (y, en el fondo, la reasignación de los recursos a sus usos más valiosos). La protección registral y la certeza que ésta brinda son la explicación a este mayor valor. En el fondo lo que hace la diferencia es que quien compra siente que el registro le garantiza una posibilidad de exclusión mas perfecta y, por tanto, más valiosa. En el inmueble no registrado entra a tallar el azar, y con ello la irracionalidad. Por lógica consecuencia, la posibilidad de excluir ya no es tan cierta. Este riesgo podría determinar que se adquiera una propiedad disfuncional, dicho de una manera más clara, ante la ausencia de un auténtico derecho de propiedad.

Por lo que en este aspecto podemos concluir que:

1. El régimen de multipropiedad, Tiempo Compartido, o Aprovechamiento por Turnos, debe estar regulado de tal manera, que como sostiene BULLARD, permita la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se den el mayor número de operaciones de intercambio eficientes posibles,

haciendo fácil contratar. Así como su acceso al registro, eliminando o reduciendo el riesgo de ineeficacia del derecho adquirido, es decir generando seguridad jurídica para los adquirentes de estos derechos. Como indica BULLARD un sistema de transferencia de propiedad coherente debe dar al adquirente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquirente, es decir, una posibilidad de exclusión total. Un sistema que no reúna estas características no permite una efectiva internalización de todos los beneficios necesarios para una eficiente asignación y uso de los recursos escasos.

2. Cabe mencionar que en Europa, principalmente en España, se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador (cfr. Arts. 2 de La Ley hipotecaria y Art. 7 del Reglamento Hipotecario) y, en concreto se permite alterar por pacto, el contenido típico de la copropiedad (Art. 392-11 del código Civil Español). Lo cual les ha permitido dar acceso al registro las inscripciones del derecho de Aprovechamiento por Turnos, regulando en la Ley vigente (42/1998) todos los aspectos registrales que permiten otorgar la seguridad jurídica a los adquirentes de estos derechos, y su oponibilidad frente a terceros. Legislación que nos muestra un resultado efectivo en las transacciones de Aprovechamiento por Turnos, sustentada desde el año 1998 por las normas que permiten su acceso al Registro de la propiedad, lo cual otorga la seguridad jurídica a los adquirentes que basados en la fe del registro celebran sus transacciones.
3. Pero podríamos plantear ¿Cuál es la ventaja que presenta la multipropiedad. Tiempo Compartido o aprovechamiento por Turnos?, en

principio ya se ha podido entrever que desde el punto de vista económico, resulta atractivo adquirir una vivienda pagando exclusivamente el equivalente al tiempo que se va a disfrutar en ella. Evidentemente, nos referimos básicamente a las viviendas de uso vacacional. En otras palabras, y a decir de Roca GUILLAMON “No hay porqué mantener durante doce meses lo que sólo se disfruta uno. Solución: comprar sólo el período de tiempo durante el que realmente se pueda disfrutar la inversión, a fecha fija, cada año”. Pero es también cierto que la regulación de la multipropiedad, Tiempo Compartido o Aprovechamiento por Turnos, tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico, político y la trascendencia de los derechos reales. Pues con ella se pretende crear nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales, lo cual sólo será posible si cumplen los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica. Sin que consten cumplidos uno y otro requisito no podrá acceder al registro la constitución de una multipropiedad, pues el Registro ha de ser instrumento de seguridad y no debe socavarse su prestigio haciéndole cobijo de fantasías y fraudes.,

4. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado principalmente en la utilización vacacional del inmueble; por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales; por otro lado, lo hacen sin tener que adquirir, y pagar, la totalidad del inmueble, con lo que se reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

CONCLUSIONES SOBRE LOS ELEMENTOS NECESARIOS.-

Esta institución de la Multipropiedad, Tiempo compartido, Aprovechamiento por Turnos, u otra, reúne los elementos y caracteres necesarios para constituirse en la solución que hacía falta en la realidad socio-económica de los pueblos, en el ámbito del acceso adecuado y proporcional de gente de todo nivel social al descanso vacacional en un lugar y ambiente apropiado, según lo siguiente:

1.- Inversión directamente proporcional al tiempo correspondiente al descanso vacacional:

Este es un aspecto fundamental de la propuesta del sistema ya que no sólo significa la posibilidad de acudir a un lugar turístico a disfrutar de un período específico al año, sino que establece una proporcionalidad económica entre los medios económicos de que se dispone y el tiempo de duración del descanso vacacional

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

Lo que se busca con éste sistema es que el titular Multipropietario, tiene la exclusividad en el período de tiempo correspondiente; es decir el Propietario que adquirió la semana del 1 al 8 de mayo, tendrá derecho a ejercer todas sus atributos propios de la propiedad limitado a ese período de tiempo, y transcurrido el mismo, pertenecerá a un tercero que a la vez ostentará el uso exclusivo del bien.

3.- Disfrute de diversos servicios necesarios y propios del sistema

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

Así tenemos, por ejemplo, los servicios de mucama y mantenimiento de la unidad y el servicio de vigilancia. Además de zonas comunes o de uso compartido como patios, piscinas, canchas diversas, saunas, etc.

4.- Perpetuidad del Sistema de Multipropiedad en el inmueble pre afectado y perpetuidad del derecho: Empezaremos el desarrollo de éste punto refiriéndonos a la aludida pre afectación del inmueble.

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

4. Pero lo que más nos interesa resaltar en éste punto, es que en la Multipropiedad la pre afectación significa que a partir de ese momento el inmueble entra a un sistema especial, cuya esencia es la perpetuidad del mismo. Esto no ocurre en la copropiedad donde su esencia está determinada por la transitoriedad de la misma y bastaría la decisión de uno sólo de los copropietarios de solicitar la partición para que el inmueble se divida. La perpetuidad consiste en que el titular puede indefinidamente usar, disfrutar, es decir, ejercer las facultades que su derecho le otorga, durante su lapso de tiempo.

5.- Posibilidad de transmitir el período de ocupación en el inmueble pre afectado al sistema, Mortis causa e intervivos. La Multipropiedad plantea la posibilidad que quién sea titular de ese derecho tenga la facultad de

transmitir el dominio del bien, al igual que éste también podrá gravarlo, disponer del uso o el disfrute existiendo en éste caso un plazo de duración para que tales atributos regresen a su propietario.

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

6.- Posibilidad de intercambiar el período de ocupación respectivo por otro distinto complejo turístico, interno o internacional: El Intercambio Vacacional, consiste en la formación de consorcios de Multipropiedad a nivel de cada país adheridos a un sistema de intercambio determinado, de características similares desde todo punto de vista, incluyendo la división temporal. Mediante la Multipropiedad se permite a su titular la posibilidad de disfrutar del período vacacional en otros lugares, a través de las denominadas "bolsas de Intercambio", con lo cual acceden a otras zonas, sin necesidad de invertir en adquirir otro derecho de Multipropiedad en otro lugar.

PLANTEAMIENTO FINAL:

Como hemos advertido de la legislación comparada inicialmente el término de multipropiedad tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública,

hasta el punto de ser la forma más habitual de denominar a esta institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como un derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador lo que hizo que fuera un término inadecuado.

Otra opción fue utilizar la fórmula empleada en la Directiva “tiempo compartido”, teniendo en cuenta que no es otra cosa que la traducción al español de La forma inglesa “time-sharing”, y que aunque no parezca presentar serios inconvenientes, no era tampoco adecuada para incluir cualesquiera otras formulas, tanto si son de derecho personal como el multiarriendo griego, o el derecho real de habitación periódica portugués. Además presenta 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 de unidades inmobiliarias respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes.

Por ello resultó preferible la expresión “Derecho de Aprovechamiento por Turnos”, en primer lugar, porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y descriptiva, y en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que el mismo se hace.

Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la Utilización de esta denominación o de cualquier otra, siempre que no contenga la palabra propiedad.

La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la propiedad, para lo cual el contrato deberá elevarse a Escritura Pública y el Registrador deberá abrir un folio al turno cuyo

derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de propiedad facilita la contratación pues reduce el costo de llevar a cabo la transferencia. Por ejemplo un documento privado es más barato que una escritura pública o que una inscripción registral. Pero, por otro lado, mayores requisitos pueden ser necesarios para crear signos de cognosibilidad que permitan a los adquirentes saber que contratan sobre una base segura. Y es que ocurre con los sistemas de transferencia de propiedad que generan seguridad para los adquirentes es que reducen los costos de transacción (mejoran la información y reducen la incertidumbre) pero son, a su vez, un costo de transacción (porque implican pagar al notario, al registrador, al abogado). Por ello se genera un conflicto que ha generado grandes discusiones en torno a si el sistema consensualista o el registral es mejor desde el punto de vista económico. La conclusión principal es que la propiedad debe permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, pero permitiendo, paralelamente, que los terceros estén en la posibilidad de conocer el derecho del que han sido excluidos. Tradicionalmente se nos ha dicho que uno de los principios básicos que inspira y organiza un sistema de transferencia de propiedad es el de seguridad jurídica. Según este principio, la transmisión de la propiedad debe estar dotada de una serie de garantías que permitan al adquirente sentirse seguros de la operación de compra de un derecho, favoreciendo así el tráfico y la circulación económica de los bienes (y, en el fondo, la reasignación de los recursos a sus usos más valiosos). La protección registral y la certeza que ésta brinda son la explicación a este mayor valor. En el fondo lo que hace la diferencia es que quien compra

siente que el registro le garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta y, portante, más valiosa. En el inmueble no registrado entra a tallar el azar, y con ello la irracionalidad. Por lógica consecuencia, la posibilidad de excluir ya no es tan cierta. Este riesgo podría determinar que se adquiera una propiedad disfuncional, dicho de una manera más clara, ante la aprovechamiento, 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.

El titular del derecho puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes, sin que dicha transmisión afecte las obligaciones del régimen. Juntos los titulares conforman la Comunidad de titulares, cuyos acuerdos que impliquen la modificación del régimen constituido, deberá ser tomado por la mayoría de dos tercios de los titulares, los demás acuerdos requerirán únicamente de mayoría simple.

CONCLUSIONES:

1. Contando con una regulación adecuada que permita finalmente la inscripción en el Registro de este Régimen y de los derechos individuales de los adquirentes; se logrará que las personas que accedan al Registro cuenten con la seguridad jurídica que el Registro ofrece y de esta manera que se incremente el tráfico de estos nuevos derechos.

2. Del análisis económico sobre el tema, que ha sido esbozado podemos tener en claro que lo más importante, para que estas inscripciones se puedan llevar a cabo, es que tengan un resultado favorable y real en nuestras sociedades. Es decir que si una persona cumple sus expectativas económicas personales y familiares, al acceder al registro inscribiendo su derecho resultante de un régimen de Multipropiedad, Tiempo Compartido, o como se le quiera denominar, estas inscripciones tendrán la protección que brinda el registro, y los efectos de oponibilidad de su derecho frente a terceros.
3. Considerar la multipropiedad como un derecho real especial, o adecuarla a un derecho de copropiedad o de habitación, con ciertas particularidades, será una labor del legislador de cada país según su realidad y desarrollo socio-económico; lo cierto es que existiendo una legislación comparada que la regula, existe la posibilidad de permitir tenerla la propia en cada país y adecuarla.- Evidentemente la multipropiedad, o como se le quiera denominar y regular, requiere de registración para ser oponible a terceros, y promover el tráfico jurídico de estos derechos.
4. Como bien lo indica AIDA KEMELMAJER la distinción entre derechos reales y personales conserva su valor, las nuevas necesidades socio económicas han ampliado notablemente las zonas grises. La mayoría de las denominadas “nuevas formas de propiedad” deben ser reguladas o bien como derechos reales “in faciendo”, o bien como derechos crediticios con efectos *erga omnes*. El derecho de los adquirentes del uso y goce sucesivos y alternado por períodos determinados, exige una regulación que asegure efectivamente los servicios y que sea oponible “erga omnes”.

5. Queda como un planteamiento para los operadores del derecho Registral el promover esta regulación tanto sustantiva como Registral, que permita el acceso al Registro de esta nueva figura jurídica.
6. Como hemos esbozado de una manera muy general la regulación en España sobre el tema, funciona, y cumple las expectativas propias de su sociedad y economía, y que si bien es cierto que la realidad de cada país es diferente, pero no por ello debemos dejar de rescatar de esas experiencias y buscara aplicar aquello que nos permita aplicar en nuestros países esta figura jurídica; sin llegar al caer en fantasías inaplicables a nuestra realidad socio-cultural, ni permitir dar pie a estafas.
7. Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa, sino de tratarse de un sector donde el consumidor estaba 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. La medida concreta adoptada por esa directiva fue establecer a favor del adquirente, un derecho de desistimiento unilateral durante los diez primeros días siguientes a la celebración del contrato.

BIBLIOGRAFÍA

- BULLARD GONZÁLES, Alfredo. Derecho Y Economía El análisis económico de las instituciones legales, Palestra editores, Lima 2003 primera Edición.
- MARÍA RAMÍREZ, Eugenio. Tratado De Derechos Reales -Propiedad-Copropiedad. Lima 1999, primera Edición.
- CHICO Y ORTIZ. José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. 3ra Edición Madrid, Edit. Marcial Pons, 1994, Tomo I.
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida, Tendencias Actuales Y Perspectivas Del Derecho Privado - Nuevas Tendencias En Materia Pe Derecho De Propiedad. Cultural Cuzco, Lima 1990.
- ARIAS SCHEREIBER, Max. Exegesis Del Código Civil Peruano de 1984, Tomo IV Derechos Reales, Gaceta Jurídica Editores. 1998.
- PAU PEDRON, Configuración Jurídica De La Multipropiedad En España. RCDI n. 584,1988.
- LEGISLACIÓN ESPAÑOLA: Ley 42/1998 del 15.12.1998 y Ley 14/2000 del 29.12.2000 que la modifica.
- LEGISLACIÓN DE LA CEE: Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo del 26.10.1994.

* Ponencia Presentada para CINDER Lima- Perú 2010.-