

**ACADEMIA NACIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
SOCIALES DE CÓRDOBA**

CONCURSO DE MONOGRAFÍAS – AÑO 2008

**NUEVAS FORMAS DE DOMINIO:
MULTIPROPIEDAD y TIEMPO COMPARTIDO**

Ab. Carolina Brandalise (Primer Premio)

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
MULTIPROPIEDAD O TIEMPO COMPARTIDO: SU ORIGEN Y ACTUALIDAD.....	8
NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE MULTIPROPIEDAD: SU CARÁCTER REAL O PERSONAL.....	19
LOS BENEFICIOS Y LOS PROBLEMAS A LOS QUE SE ENFRENTA LA MULTIPROPIEDAD.....	24
MULTIPROPIEDAD Y DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: CONTRATOS CELEBRADOS EN EL EXTRANJERO: UN PROBLEMA ACTUAL.....	33
LA EVOLUCIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO EN EL DERECHO ARGENTINO.....	36
PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR DENTRO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.....	44
EL DESARROLLO DE LA INSTITUCIÓN EN EL DERECHO COMPARADO:	
El Tiempo Compartido en el Derecho Español.....	49
El Tiempo Compartido en el Derecho Francés.....	55
El Tiempo Compartido en el Derecho Portugués.....	58
El Tiempo Compartido en el Derecho Mexicano.....	61
CONCLUSIÓN.....	66
BIBLIOGRAFIA.....	69

INTRODUCCIÓN

La nueva realidad en la que estamos inmersos y la moda como factor determinante, influye en todos los ámbitos de nuestras vidas, exigiendo nuevas respuestas, las cuales el derecho no puede desconocer. Se plantean interrogantes frente a nuevas exigencias, las que no encuadran en las viejas estructuras o requieren que las mismas se adapten a las necesidades actuales. Nos referimos a las nuevas formas de dominio: clubes de campo, cementerios privados, centros de compras, barrios cerrados y tiempo compartido. Estas no son más que el resultado de la nueva realidad social, donde la mayor parte de la población habita en las grandes ciudades, lo que hace necesario contar con lugares habitacionales y de descanso, todo ello repercutiendo directamente sobre el derecho de propiedad y la concepción que de él se tiene. Estamos hoy en presencia de propiedades múltiples que exceden el marco de la vivienda tradicional y la concepción del derecho de propiedad hasta entonces utilizada.

Para posibilitar estas nuevas formas de propiedad plural, en nuestro ordenamiento se ha recurrido al marco legislativo de la ley de propiedad horizontal, aprovechando de igual manera, las posibilidades que brindan los reglamentos de copropiedad, donde los integrantes de dichas comunidades pueden establecer pautas de convivencia y aprovechamiento; sin embargo estas previsiones legales resultan insuficientes. Además de ello, fue claramente manifestada la necesidad de dictar una legislación específica en la materia que solucione los problemas que se han experimentando. No debe olvidarse, de todos modos, que existen antecedentes de dichas regulaciones en otros países, por lo que es útil acudir a las herramientas que nos brinda el Derecho Comparado como antecedente y modelo a recurrir.

En cualquiera de estos casos, los operadores del derecho harán bien en enfrentarse a ésta nueva realidad socioeconómica, la cual involucra a miles de usuarios y presenta connotaciones de utilidad y valor social que la hacen merecedora de defensa por el Derecho. Este es un negocio en continuo crecimiento en nuestros días; que satisface a ocho millones de usuarios y genera una ganancia entre 7 u 8 millones de dólares anuales¹.

Por otra parte no podemos dejar de destacar que en mucho de sus casos estamos en presencia de contratos no negociados, celebrados sobre la base de condiciones generales impuestas por la parte que organiza y administra el sistema que, generalmente, son empresas comerciales. Son contratos de adhesión en su mayoría, que confluyen en una red contractual constituida por uniones de contratos, o bien, por contratos conexos. A tal fin, resulta necesario determinar con claridad los derechos y obligaciones de las partes en cada una de las relaciones contractuales.

En lo que respecta al presente trabajo, específicamente abarcará lo que ha dado en llamarse: “multipropiedad, tiempo compartido, goce por turno, propiedad espacio temporal”, entre las diversas denominaciones que el fenómeno ha adquirido. El estudio de éste instituto es complejo, y su dificultad es manifiesta desde su propia definición, la cual ha ido variando con el devenir de la evolución y el dictado de su respectiva legislación en cada uno de los países. A modo de comentario podemos decir que la mayoría de los países han carecido de regulación específica en la materia, con excepción de México y Portugal quienes fueron las primeras naciones en otorgarle una regulación particular a este nuevo sistema de dominio.

Nuestro país, recibiendo influencias del Derecho Mexicano, adoptó la terminología “*tiempo compartido*”. Y desglosando la denominación se puede decir que,

¹ Según estadísticas proporcionadas por la Cámara de Tiempo Compartido, con relevamiento de datos en el año 2000.

“tiempo” desde el punto de vista jurídico, es entendido como el lapso dentro del cual habrá de realizarse o surtir efectos un acto jurídico. Por su parte la palabra “compartido”, significa participar de una cosa en una porción que se da a cada uno en cualquier proporción, comunidad o distribución. De la conjunción de ambos conceptos entendemos por “*tiempo compartido*” al acuerdo de voluntades por el cual, una persona llamada promotor o desarrollista, se obliga a transmitir el uso y goce de una cosa mueble o inmueble y de determinados servicios adicionales, a otra llamada usuario o adquirente durante un período de tiempo que ellas estipulen, concluido el cual, corresponderá nuevamente a otro titular y así sucesivamente. A cambio de ello el usuario se obliga a pagar un precio cierto por el uso y habitación además de otras prestaciones adicionales como son los gastos de mantenimiento y administración del consorcio.

Como característica general destacamos que es una nueva forma de propiedad que opera separadamente en las categorías de tiempo y espacio, ya que se trata de una propiedad de grupo en materia de espacio e individual en materia de tiempo. Pudiendo como lo especifica el concepto aplicarla, tanto a bienes inmuebles como a los muebles, siempre y cuando sean registrables a efectos de poder controlar y garantizar los derechos de sus titulares.

No obstante la recepción terminológica que ha tenido en nuestro país, fue objeto de algunas críticas por parte de la doctrina, las cuales podrían sintetizarse en dos. Por un lado se dice que la denominación es impropia ya que lo que justamente no es compartido es el tiempo, sino que es un sistema rotativo de uso, y por otro lado, consideran que es una denominación demasiado amplia comprensiva de otras figuras.

MULTIPROPIEDAD O TIEMPO COMPARTIDO: SU ORIGEN Y

ACTUALIDAD

Se conoce con el nombre de “multipropiedad” como anteriormente se adelanto, al derecho de los multipropietarios sobre una cuota de copropiedad en determinada comunidad de bienes con el respectivo derecho de disfrute por turnos, generalmente predeterminados en el título de adquisición.

Fue con el nombre de “condominio” la forma más difundida en materia de multipropiedad, tanto desde el punto de vista teórico como práctico, al ser, adoptada en Norteamérica y en la mayoría de los países de Europa continental, tanto en Australia, Suiza, Holanda, Bélgica, España e Italia. En estos países el condominio se aplica como forma única de multipropiedad o en coexistencia con otras formas menos difundidas. Así se hicieron extensibles las normas propias del éste a la multipropiedad, aplicándole su ordenamiento jurídico, al no tener hasta entonces, regulación específica. Pero es importante aclarar que la institución “condominio” aquí empleada, es diferente al condominio germánico e incluso al romano adoptado por la legislación Argentina. El condominio aplicado por dichos ordenamientos confiere derechos compartidos, pero alejado de la idea de condominio romano, y más semejante a la idea de propiedad horizontal. Es un derecho real de naturaleza compleja, el cual merece un tratamiento especial.

En Francia, particularmente, la multipropiedad se inicia bajo la forma de copropiedad, con el llamado método *grenobloise de construction en copropriété*, que es el sistema de construcción conocido en España bajo el nombre de régimen de comunidades. Esto es, construcción por los condueños del inmueble, procediendo a la división del inmueble por pisos en régimen de propiedad horizontal, con la posterior

adjudicación de los mismos en proporción a las cuotas de cada uno de los copropietarios. Luego éste sistema se ve sometido al inconveniente del estado de indivisión, lo que llevo a la adopción de nuevas formas, entre ella, la constitución de sociedades entre los futuros copropietarios. Nace así otro método conocido en Francia como *méthode Paris*. Donde la sociedad constituida por los futuros copropietarios construye un inmueble y finalmente, se divide el mismo entre los socios en régimen de condominio. Así las cosas podemos ver que en Francia la evolución de la multipropiedad fue de comunidad a accionaria.

En Italia y en España, por su parte, la multipropiedad se configuró de acuerdo al condominio como párrafos anteriores de explicó; donde el multipropietario adquiriría una participación indivisa del bien, que le confería el derecho de uso durante el tiempo contratado. Tipo de condominio especial, cercano a la idea de propiedad horizontal.

Bien se sabe que en el antiguo Derecho Romano era conocido el denominado “goce por turno”, que era utilizado cuando una cosa pertenecía a varias personas que se reservaban el derecho a disfrutarla en períodos de tiempo determinados; muy aplicado por ejemplo, para el uso alternativo de las aguas cuando eran requeridas por los dueños de los distintos predios en las diferentes temporadas según las exigencias de los cultivos. Así, algunos alegan que la multipropiedad fue el redescubrimiento del antiguo instituto del goce por turno utilizado en el antiquísimo Derecho Romano². Esta forma de goce constituye hoy la base de la sustanciación en la que se apoya el actual sistema de la multipropiedad. Sin embargo, es necesario que nos preguntemos qué entendemos por multipropiedad hoy, y si este arcaico sistema es verdaderamente idóneo para afrontar las modernas finalidades que debería atender. Este es uno de los aspectos que se

² Con particular intención se reproducen las palabras de BONFANTE: “ El turno es uno de los sistemas con los que el Derecho Romano se solía no pocas veces reglamentar el goce entre los condóminos y uno de los sistemas con que venía siendo regulada la comunidad de derechos más original que reconocía el Derecho Romano, esto es, la comunidad de soberanía según la institución de la colegialidad” (L. 23 D. comm. div. 10,3; L. 35 1 D. Loc. Cond., 39,2: alternis annis)

pretenden desarrollar a lo largo del trabajo, a los fines de resolver los actuales inconvenientes del sistema y dotarlo con las mayores posibilidades de solución.

No obstante, su origen en la función actual que el instituto del tiempo compartido ocupa dentro del ordenamiento, fue aproximadamente en 1960 en Francia, cuando el dueño de una posada ubicada en una turística playa de su país, decide ofrecerla a sus huéspedes habituales del verano, con la posibilidad de comprar el uso de las semanas año tras año abonando además del precio de la compra, un costo adicional de mantenimiento proporcional distribuido entre todos los adquirentes. Fue para ese entonces una idea revolucionaria que, además de permitir continuar explotando el negocio, ofrecía beneficios para ambos partícipes de la relación; los huéspedes, por un lado, se aseguraban su lugar vacacional todos los años, y el propietario, por el otro, podía distribuir los gastos de mantenimiento lo que se traducía en una mayor rentabilidad sobre una misma base de bienes.

Modernamente el sistema consiste en una modalidad negocial que otorga al adquirente o usuario la facultad de usar y gozar una cosa mueble o inmueble, o el poder de ocupar por un período de tiempo determinado (semana, quincena o mes) un ámbito también determinado, ya sea apartamento o habitación; concluido el cual, corresponderá la misma a otro titular y así sucesivamente. Quedan incluidos todos los servicios indispensables para su disfrute. Y a cambio de ello, el usuario abona una cuota o suma de dinero por su uso y disfrute, además de los gastos de mantenimiento y administración del consorcio.

Dentro de ésta modalidad intervienen cuatro sujetos:

1. *Promotor o Desarrollista*: es quien se encarga de organizar y promover la compra, construcción y venta de los espacios físicos-temporales de los complejos sometidos a dicha modalidad. Pudiendo ser personas físicas o

jurídicas las propietarias del inmueble. Se las denomina así, justamente porque son desarrolladoras de la idea y las encargadas de llevarla a cabo.

2. *Adquirente o Usuario*: es el titular del espacio-temporal, persona física o jurídica que adquiere derecho y contrae obligaciones respecto de las cosas o bienes enajenados bajo la modalidad de tiempo compartido.
3. *Administrador*: es quien tiene a cargo las tareas de administración de dichos bienes. Puede o no coincidir con la persona del desarrollista.
4. *Cadenas de intercambio*: en general las operaciones de intercambio consisten en que los usuarios del tiempo compartido cedan el ejercicio de su derecho por un período a las denominadas “*red o cadenas de intercambio*”, empresas de nivel nacional o internacional; a cambio de gozar de igual derecho, en el período concertado con dichas redes en un complejo ubicado en otro lugar del país o en el extranjero, que esté adherido a la misma red. Así podemos decir que el intercambio vacacional constituye la facultad para el usuario de cambiar su semana asignada en el complejo de que se trate, por otra semana o semanas, usualmente de la misma clase de temporada, pero en otro complejo, ubicado dentro o fuera del país. Para que ésta facultad logre concretarse, deberá ponerse en conocimiento, con la anticipación suficiente, a la cadena de intercambio a la cual se encuentra adherida a fin de asegurar la disponibilidad existente. El intercambio puede darse de las siguientes maneras:
 - Dentro del mismo complejo, por lo que el mismo será solo de fechas.
 - Hacia otro inmueble que pertenezca a la comercializadora y se encuentre dentro del país, debiendo recurrir en éste caso a la cadena de intercambio.

- Hacia otro inmueble que no pertenezca a la comercializadora y que se encuentre fuera del país, debiendo de igual manera contactarse con las redes de intercambio para hacerlo efectivo.

Para ser miembro de éstas organizaciones, el complejo en el cual se adquirió éste derecho debe estar afiliado a la red de intercambio, como condición esencial.

Como otro de los sujetos que ha intervenido en el desarrollo de éste sistema y ha favorecido su difusión encontramos a la “*Cámara Argentina de Tiempo Compartido*”, entidad sin fines de lucro que nuclea a complejos turísticos, resorts de tiempo compartido, cadenas de intercambio entre otros, quien inició sus actividades en octubre de 1984 representando a sus afiliados ante los distintos organismos y participa en diversas jornadas y conferencias vinculadas a la industria del turismo por tiempo compartido. Su finalidad no es otra, que fomentar y resguardar el uso e implementación de éstas nuevas formas de dominio.

Éste sistema ha tenido un alto desarrollo, el cual continua en evolución, dado a la influencia del turismo, la industria hotelera, y la existencia de organizaciones internacionales que otorgan la alternativa de intercambiar el espacio-temporal con otros establecimientos adheridos a la red o cadena de intercambio, otorgando la ventaja de permitir a los usuarios rotar los destinos vacacionales. Dentro de éstas organizaciones podemos nombrar dos de las más conocidas: R.C.I (Resort Condominius International) y I.I (Interval International).

El principal motivo de desarrollo en la actualidad del tiempo compartido fue el surgimiento de dichas organizaciones, el cual obedeció a la necesidad de resolver el principal inconveniente que enfrentaban en sus orígenes éstas nuevas formas de dominio. Es verdad que la aparición del tiempo compartido permitió a muchas persona acceder a espacios y lugares difíciles de conseguir en algunos ámbitos y épocas del año,

otorgando al usuario una posición ventajosa dentro del mercado del turismo, pero el inconveniente se planteó cuando las personas pasaban sus vacaciones año tras año en el mismo sitio, estas situaciones fueron las que vinieron a resolver las cadenas de intercambio, quienes al poseer un mayor número de afiliados, tienen mejores y más alternativas para ofrecerles a sus clientes destinos turísticos que les permitan rotar en el uso de los distintos espacios-temporales.

De manera general los intervalos turísticos se venden bajo dos modalidades:

1. Tiempo Compartido Fijo: donde la unidad es comprada para ser usada en un período específico del año, siendo el intervalo vacacional designado cada año al miembro en un período fijo. Se distinguen por temporadas turísticas en altas, medias y bajas.

Si el titular en este caso no pudiera hacer uso de su derecho, como no hay posibilidad de rotación alguna como en la modalidad flotante, pierde el derecho a uso.

2. Tiempo Flotante: es aquel utilizado en cualquier época del año reservándose con cierta anticipación la fecha vacacional deseada. El período de uso del inmueble se fija en una unidad de una semana. A su vez, el año es dividido en cincuenta y dos semanas y es calificado también por temporadas, altas, mediana y bajas respectivamente. En ellas el usuario puede ejercer el derecho de uso y goce del inmueble durante una o más semanas, según sea la cantidad de semanas adquiridas.

Si por cualquier causa el titular no pudiere o no quisiese utilizar el período en la fecha pactada tiene dos alternativas: o autorizar a la Administración a brindarla ella en alojamiento a las personas que lo requirieran acreditando el valor abonado al titular del derecho de uso no ejercitado; o depositarla en la red de

intercambio, pero a diferencia del anterior, a ésta no se le devuelve el valor abonado sino que se lo convalida con el derecho a usar el tiempo compartido en cualquiera de los lugares adheridos a la red de intercambio.

En lo que respecta al verdadero objeto de la multipropiedad, es de aclarar que sólo puede tener como objeto cosas o bienes en sentido jurídico; y como el tiempo no es una cosa en sí y carece de autonomía jurídica, es menester precisar del objeto del derecho al que se refiere. Así decimos que el objeto de la multipropiedad es por lo tanto un objeto complejo, en cuanto lo integran dos elementos: el espacio y lo temporal. La unión de ambos forma un solo objeto, caracterizado por su periodicidad. Estamos en presencia de un inmueble común, propiedad de varios titulares, que existe de ésta manera como una comunidad espacial, más no es común la división temporal, ya que cada multipropietario adquiere su propia fracción de tiempo.

Llegamos así a la conclusión de que la multipropiedad posee características peculiares que la diferencian, además de hacerla específica. Ellas pueden resumirse en:

1. Individualización temporal del objeto periódico y común: La multipropiedad es el uso o disfrute de un bien inmueble o mueble por turnos o períodos de tiempo. A diferencia de algunos condominios en donde es posible el uso simultáneo de la cosa común, en la multipropiedad por la naturaleza de la cosa surge la división temporal de disfrute del bien en copropiedad por parte de los multipropietarios, y correlativamente del derecho y la obligación de respetar el uso “ad tempus” por turnos propio de ésta modalidad, por lo que el disfrute nunca puede ser compartido. Aclaramos que el uso en fracciones temporales es un requisito esencial de la adopción de dicho régimen. Siendo para algunos calificados como una delimitación previa, afirmando que la privación temporal de la facultad de disfrute forma parte del contenido de esta forma de propiedad,

ya que sin ella no sería posible cumplir con la función que las partes se propusieron al realizar el negocio. Esto es la vinculación del inmueble a un destino predeterminado: la residencia temporal y vacacional.

2. Vinculación entre el período de tiempo y la cuota: En la multipropiedad a cada período de tiempo le corresponde una cuota sobre el bien. Existe entonces una vinculación entre el turno y la comunidad, o lo que es lo mismo, entre el período y la cuota.
3. Cotitularidad simultánea y ejercicio sucesivo: El dueño o propietario de la cosa, en virtud del señorío que le investía el Derecho Romano poseía un derecho pleno y exclusivo, y no admitía que la propiedad perteneciera al mismo tiempo a varias personas; el condueño no era considerado en dichos términos propietario pleno, sino tan solo de una parte de la propiedad del bien. Esta dificultad que planteaba el Derecho Romano de conciliar el dominio exclusivo con la pluralidad de dueños, queda resuelta en la multipropiedad, ya que la exclusividad del dominio se conserva intacta porque cada multipropietario tiene en su período de tiempo el disfrute exclusivo y pleno de la vivienda. Aunque debemos aclarar que la autonomía del multipropietario no es comparable en igual dimensión a la del propietario individual; ya que en la primera existe autonomía pero en dependencia a la de otros partícipes, estando ella limitada por la presencia continúa del derecho de los otros titulares.
4. Indivisión: En la multipropiedad los derechos de los multipropietarios forman una unidad orgánica vinculada a la realización de un fin determinado, entendida ésta como una comunidad de fin guiada por el interés que llevó a realizar el negocio. Así como lo entendemos, el establecimiento del régimen de multipropiedad presupone la indivisión; por lo que para la mayoría de la

doctrina es un contrasentido admitir la disolución de la comunidad en cualquier momento ya que sería incompatible con la finalidad de disfrute que motivó el sometimiento de dicho régimen. Sin embargo, dejando de lado las diversas opiniones que existen en éste plano, se pueden obtener algunas conclusiones de carácter general acerca de la indivisión en la multipropiedad:

- No puede tener una duración indeterminada, debe limitarse en el tiempo.
- El pacto de indivisión requiere siempre del consentimiento de todos los multipropietarios. Y el pacto sin necesidad de nueva aceptación, vincula a los sucesivos adquirentes del derecho del multipropietarios.
- Caben indefinidas prórrogas del pacto de indivisión, si los multipropietarios quieren permanezca y no deje de tener el sentido con el cual fue estipulada. Pero para su prorrogar, se requiere el consentimiento de todos los multipropietarios. Y muchos han dicho que para evitar inconvenientes futuros, se puede establecer que, la aceptación del pacto de indivisión implicaría, y así debe constar expresamente, la prorrogabilidad sucesiva del mismo. Por lo tanto dicho pacto puede ser un instrumento útil para mantener la estabilidad de la institución.

Dentro de los derechos y deberes de los multipropietarios encontramos los siguientes.

Contenido del derecho del multipropietario. Son éstas sus principales facultades:

- Facultad de realización directa e inmediata del interés del propietario. Se trata sin duda, de la facultad de obtener la satisfacción del interés vacacional del multipropietario. Dicha facultad comprende el ius utendi, que es la utilización del departamento de manera que el multipropietario pueda servirse del mismo. Pero no debemos olvidar que obviamente se

encuentra limitada al período de tiempo adquirido, el cual debe estar perfectamente establecido en el título.

- Como regla general ningún multipropietario tiene derecho al uso exclusivo del apartamento fuera del período adquirido. Esto es lo que reconocemos como vinculación institucional entre el período y la cuota.
- ¿Qué sucede con los períodos de tiempo no vendidos? El promotor tiene respecto a ellos los mismos derechos y obligaciones que los multipropietarios.
- Facultad de exclusión de la intervención de otras personas y persecución. Consiste en atribuirle al multipropietario la posibilidad de reclamar que su derecho sea reconocido frente a cualquiera que los desconozca, y pueda también reclamar la restitución del bien frente a quien indebidamente lo posea. La cuestión cobra interés no tanto frente a terceros totalmente ajenos a la relación, sino frente aquellos multipropietarios que ocupan el inmueble fuera del período de tiempo estipulado.
- Facultad de disposición. Esta facultad consiste en la posibilidad que tiene el multipropietario de enajenar, ceder o transmitir a terceros su derecho. Es admisible la transmisión de derechos del multipropietario por actos entre vivos o mortis causa, siendo lo más común la compra venta y donación. Habitualmente los reglamentos de multipropiedad suelen establecer que dicha transmisión sea comunicada a la administración, so pena de que ésta no la reconozca.

Pero conforme el uso de su derecho, el multipropietario también está sujeto a ciertos límites. ¿Cuáles son estos límites en el ejercicio de su derecho?

Como en todo derecho subjetivo la situación de poder no puede de modo alguno ser ilimitada. El derecho exige necesariamente el establecimiento de límites, y dentro de éstos se destaca la obligación de usar el inmueble conforme a su destino. El bien solo puede ser usado como alojamiento vacacional y durante el período señalado, excluyéndose cualquier otro uso distinto de éste. Es el destino a uso residencial turístico una de las características esenciales.

Se destaca también la obligación de abstenerse de realizar innovaciones materiales, mejoras y alteraciones que puedan perjudicar el uso de los sucesivos multipropietarios. De hecho cualquiera de dichas actividades que pretenda llevarse a cabo exige el acuerdo unánime de los multipropietarios.

Otra de las obligaciones del multipropietario, ya con respecto a la cosa en sí, es la obligación de pagar los gastos o sumas necesarias para el disfrute de la cosa. Es una regla aplicada de manera general para el disfrute de las cosas comunes, aunque posee una particularidad en la multipropiedad. Y es que, la circunstancia del destino turístico del inmueble objeto de disfrute, amplía el concepto de gastos necesarios, pudiendo incluir otros que en situaciones normales no serían tales, podemos mencionar a modo de ejemplo, los de funcionamiento y conservación de las instalaciones deportivas o de recreo, que suelen estar incorporadas dentro de estos complejos inmobiliarios. Pero además de estos gastos comunes o relativos a los servicios pagados en proporción a su cuota, encontramos los gastos individuales que corresponden al disfrute exclusivo del inmueble por parte de cada uno de los multipropietarios. El incumplimiento de dichos deberes en el plazo y en el modo estipulado en el contrato, es causal de resolución, debiendo el requerimiento del pago estar dirigido sólo al propietario moroso, y nunca a los demás multipropietarios.

Hay que destacar de manera general, que en la multipropiedad se aplica el carácter mancomunado de las obligaciones de pago de los respectivos gastos, donde cada multipropietario responde ante sus gastos en proporción a su cuota. Como principio, la cuota que tiene cada multipropietario, da la medida de la responsabilidad que como tal adquieren.

NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE MULTIPROPIEDAD: SU CARÁCTER REAL O PERSONAL

La tipificación del nuevo tipo de propiedad asoma en el mundo. Países como España, Portugal, Estados Unidos experimentan su desarrollo, vinculado con el esparcimiento, el turismo y el descanso. Conforme la opinión de varios doctrinarios, la multipropiedad aparece junto a la corriente de otros institutos como el leasing, factoring, franchising, que estarían constituyendo nuevos derechos de carácter atípico. Con similares características aparece la multipropiedad, la cual como veremos en el transcurso del presente trabajo no encuadra en ninguna de las antiguas figuras existentes en nuestro ordenamiento positivo, sino que se caracteriza por ser una figura híbrida con caracteres adquiridos de varios otros institutos, lo que denota desde ya su naturaleza compleja.

Así podríamos compararla con otras de las figuras tradicionales de nuestro ordenamiento. La multipropiedad se caracteriza porque en ella varias personas son propietarias de un inmueble rotativamente, de manera distinta en la propiedad horizontal, donde varias personas comparten espacios propios y comunes. Se diferencia ya que en la primera lo que se comparte es el factor tiempo, más no el espacio. Con respecto a la copropiedad, en ésta el bien pertenece por cuotas ideales a dos o más

personas simultáneamente, en la multipropiedad, por su parte, les pertenecen no por cuotas ideales sino por cuotas de tiempo rotativas. Es por ello que se dice que la multipropiedad es una propiedad común en el espacio e individual en el tiempo. Aclarando, desde ya que es una propiedad plena, exclusiva y excluyente de cada multipropietario pero en forma rotativa, es decir, por cuotas de tiempo en el uso y disfrute del bien dado en multipropiedad. Si lo ubicamos dentro del condominio, tenemos el inconveniente que en nuestro derecho esta figura no admite que se pueda pactar la indivisión por un plazo superior a los cinco años, conforme lo estipula el Art. 2715 del CC. Otros han intentado asimilarla al usufructo, uso y habitación, que si bien parece ser una solución más apropiada su inconveniente reside en que estos institutos son de carácter vitalicio, de manera que no pueden ser transmitidos por vía hereditaria ni ser objeto de cesión.

Los instrumentos antes analizados de manera comparativa están directamente relacionados con la naturaleza jurídica que se le asigne a este nuevo derecho. Del estudio de todos ellos y ante la necesidad de dotarlo de una naturaleza jurídica nacieron dos corrientes opuestas, por un lado están quienes consideran que es un derecho real, y por el otro, quienes lo analizan como un derecho personal.

Quienes lo ven como un *derecho real* se inclinan en el conocido principio del *numerus clausus* de los derechos reales, intentando marcar una limitación entre lo permitido y lo prohibido a la autonomía de la voluntad. Con respecto a este conocido principio no podemos dejar de decir que Vélez Sarsfield tomó una decisión trascendente al optar por el “numerus clausus”, ya que en otras legislaciones, como lo fue en el Derecho Germánico, el sistema adoptado fue el de “numerus apertus”, afirmando que con él se permitió una adaptación más rápida frente al cambio de

costumbres sociales, y facilitaba la incorporación por vía de la autonomía de la voluntad de nuevos derechos reales atípicos, como sería el caso de la multipropiedad.

Dice la doctrina que el fundamento de dicho parecer habría sido la idea social basado en el interés superior del Estado frente a ésta clase de derechos y la particular importancia que se asignaba al régimen de propiedad de la tierra³. Por ese motivo es el legislador quien debe establecer el contenido del derecho de propiedad y el de los restantes derechos reales admitidos por el ordenamiento jurídico. Ello se destaca en la nota del Art. 2502 donde se estipula que el Derecho Romano no reconocía al lado de la propiedad sino un pequeño número de derechos reales, especialmente determinados⁴.

Sin embargo, más allá de la tendencia al *numerus clausus* por muchos de los ordenamientos, no podemos dejar de mencionar que, en los países de Common Law el sistema de propiedad tiene sus raíces en el derecho feudal inglés y de ésta manera se acerca a lo que nosotros conocemos como *numerus apertus*.

Así las cosas, nos limitaríamos a analizar si este derecho real cumple con las exigencias que nuestro ordenamiento estipula como lo reza el Art. 2502 del CC:

“Los derechos reales sólo pueden ser creados por ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que este código reconoce, valdrán sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiesen valer.”

Y acto seguido el Art. 2503 del CC, enumera los derechos reales expresamente reconocidos en él, estos son: dominio y condominio, usufructo, uso y habitación,

³ **Nota al Art 2508 del Código Civil:** “Cuando establecemos que el dominio es exclusivo, es con la reserva que no existe con este carácter, sino en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley, por una consideración especial a la sociedad: el predominio, para el mayor bien de todos y cada uno, del interés general y colectivo, sobre el interés individual.”

⁴ **Nota al Art. 2502 del Código Civil:** “El Derecho Romano no reconoce al lado de la propiedad sino un pequeño número de derechos reales, especialmente determinados, y era por lo tanto privada la creación arbitraria de nuevos derechos reales.”

servidumbres activas, derecho de hipoteca, derecho de prenda, anticresis y superficie forestal.

Frente a la posición antes expuesta los cuestionamientos que surgen son los siguientes: ¿Se puede encuadrar a la multipropiedad en las figuras reconocidas por el Art. 2503 o se plantea la idea de crear un nuevo derecho real? Y frente a este último, el interrogante sería si se reconoce un derecho autónomo y exclusivo para la multipropiedad o, se crean derechos reales comprensivos de todas las nuevas formas de dominio incluyendo al anterior y a los cementerios privados, clubes de campo, barrios cerrados, etc. Además se plantea otro interrogante, cuál es, si con las nuevas creaciones no se estaría afectando el orden público que el principio de *numerus clausus* pretende proteger.

Sin embargo parece ser que el problema se sitúa en un ámbito distinto. Estipular la relación entre derechos reales y autonomía de la voluntad, lo que plantea una cuestión más ideológica que jurídica. No se trata de establecer si se admiten nuevos derechos reales o si los existentes pueden ser modificados ante la admisibilidad de las nuevas situaciones, esta es una cuestión que va más allá; se plantea el límite que el principio marca haciendo un juicio de valor sobre los intereses que son merecedores de tutela y la protección que con él se pretende lograr. Así fue como se plasmó la tendencia a considerar los derechos reales de carácter restringido a un *numerus clausus*. Críticos de ésta posición determinan que el mencionado principio termina convirtiéndose en el resultado ideológico de la intervención del Estado en la economía, olvidando que la teoría del negocio jurídico, se basa precisamente en la voluntad de los particulares.

Quienes por el contrario, lo consideran un *derecho de carácter personal*, lo hacen reconociendo la evolución de la economía moderna, la multiplicación de los nuevos contratos; y precisamente con referencia a la sistematización de las nuevas

situaciones, se produjeron en la doctrina signos de desarrollo de esta tendencia donde la multipropiedad se aleja del cerrado límite que determina el *numerus clausus*.

El problema central de la multipropiedad para algunos reside en la dificultad de insertar este nuevo instituto, sin aceptar el límite cultural de que no necesariamente debe encuadrar en el principio en cuestión y que las nuevas realidades, exigencias sociales y de mercado deben tener en cuenta y proteger las respuestas proporcionadas por la autonomía de la voluntad. Considerando así a la multipropiedad como un derecho de crédito, en el cual entran en juego los Art. 1197 y 953 del CC.

También encontramos quienes optan por una postura diferente “la multipropiedad como un *derecho atípico*”, posiciones estas híbridas que plantean soluciones compartidas de las anteriores posiciones.

Evaluación de los tres criterios antes enunciados

A mi entender, de los criterios antes explicados, y sin dejar de reconocer el valor jurídico que el principio de *numerus clausus* tiene en nuestro ordenamiento, se acepta que estas nuevas realidades escapan a las alternativas que nuestro ordenamiento nos brinda motivo por el cual, considero apropiado reconocer el papel fundamental que la autonomía de la voluntad presta en estas situaciones. Destacando que la multipropiedad o el tiempo compartido junto a los nuevos dominios son supuestos de hecho en el cual la actividad privada tiende a modificar el esquema actual de los derechos reales. Admitir esta realidad permite otorgar en muchas situaciones una tutela jurídica concreta en protección de los más débiles de la relación.

Así aceptadas las cosas, creo que los cuestionamientos deberían ser desde otro enfoque, y deberíamos preguntarnos si los nuevos modelos contractuales son compatibles con las respuestas hoy existentes en nuestro marco jurídico, y en este

terreno, tendríamos que tomar en cuenta las respuestas proporcionadas por la autonomía de la voluntad privada frente a las exigencias de una economía y una sociedad post-industrial que parece preferir las nuevas realidades a los tradicionales modelos establecidos en nuestro ordenamiento.

En resumen considero que, sin abandonar el sistema de numerus clausus el legislador y la doctrina en general deben estar dispuestos a ampliar el abanico que comprenden las relaciones de los derechos reales, reconociendo las nuevas formas de dominio hoy en discusión; siempre cumpliendo los requisitos formales que el derecho exige a los fines de su creación, esto es, ser constituidos por ley o reconocidos expresamente por ella.

LOS BENEFICIOS Y LOS PROBLEMAS A LOS QUE SE ENFRENTA LA MULTIPROPIEDAD: SUS MODELOS DE SOLUCION EN EL DERECHO COMPARADO

Es evidente que a la problemática jurídica del tiempo compartido debemos analizarla desde dentro de nuestro sistema jurídico, aunque no existía hasta hoy regulación específica, considero que no es desechable conocer las respuestas brindadas por el derecho positivo de otros estados, ya que como se adelantó, su conocimiento tiene un claro punto de referencia en el cual situar las consideraciones de la doctrina de cada país. En definitiva, este acercamiento a otros ordenamientos nos proporciona un valioso dato y nos sugiere modelos de soluciones frente a la problemática de la multipropiedad en nuestro ordenamiento.

En relación a los beneficios que aporta este nuevo instituto, y por ende la seguridad jurídica que conlleva su regulación, pueden agruparse en tres ámbitos: social, cultural y económico.

El primero de sus ángulos, el social, se vincula a la generalización o difusión del derecho de propiedad, toda vez que, si solo se exige aportar una pequeña porción del valor del inmueble para ser propietario de él, las posibilidades de acceso a tal tipo de propiedad permiten incorporar a un amplio sector de la población al goce de esta clase de derechos, lo que hasta hoy sólo había sido un beneficio de algún grupo con mayor poder adquisitivo.

Visto desde otro aspecto, el cultural, se lo relaciona con el trabajo. Éste es sin duda la representación de la expresión de la persona humana y de su realización como tal. Pero claro es, que no hay trabajo sin descanso. El descanso y la recreación constituyen desde tiempo remotos el instrumento para la recuperación de las fuerzas físicas y psíquicas necesarias para la revitalización de las fuerzas del trabajo, prueba de ello es el reconocimiento que las modernas constituciones recogen garantizando las vacaciones anuales a los trabajadores.

También debemos decir que el descanso se caracteriza no por la inactividad, sino por el cambio de actividades, espacios, lugares, personas; y en éste sentido la multipropiedad está ligada al turismo, y con él inevitablemente al intercambio cultural en sus más diversos aspectos.

Desde la perspectiva económica, la multipropiedad responde a la necesidad de no dejar tiempos muertos en el uso y disfrute del inmueble ya que sólo les interesa a sus titulares por sus turnos, durante la semana o semanas adquiridas.

Los beneficios también se materializan en la racionalización de las inversiones de la infraestructura turística, ya que estas son utilizadas por mayor número de personas

explotando al máximo su capacidad de uso. Esto se traduce en una explosión de la industria hotelera ofreciendo productos a menos costos y variables según las distintas épocas del año en que fuesen utilizadas. Indudablemente esto incrementa el mercado inmobiliario.

Podemos de manera general decir que la multipropiedad desde un aspecto socio-económico puede ser analizada desde tres enfoques, tanto desde la óptica del adquirente como la del promotor:

- *Como inversión inmobiliaria.* El objeto de la inversión puede ser transmitido tanto entre vivos como mortis causa, por lo que permite circular como bien inmueble dentro del tráfico jurídico-económico. Y como posee, por un lado, las ventajas del arrendamiento, esto es, el multipropietario no se preocupa del mantenimiento del inmueble, y por otro lado, también posee las ventajas como titular del derecho de uso y goce, esto es la garantía de que cada año el adquirente tiene asegurada sus vacaciones, consideramos que su validez económica está fuera de discusión.
- *Como sistema de alojamiento.* Es una nueva forma de alojamiento turístico, que para adquirente conjuga las ventajas de la estructura hotelera despreocupándose del mantenimiento de la unidad vacacional, y desde la óptica de propietario tiene completa autonomía e independencia en su uso y disfrute privado por los períodos de tiempo adquiridos.

Por su parte, desde la perspectiva de la comunidad receptora de turistas, la institución presenta grandes ventajas, provocando una concentración de constructoras y evitando su proliferación con la consiguiente degradación del medio ambiente, aspecto éste no menos importante al momento de evaluar las ventajas que como sociedad en general debemos tener presentes. Esto se traduce

en un uso racional del patrimonio inmobiliario conciliado con el mantenimiento del equilibrio medioambiental de las localidades turísticas.

Desde otro aspecto directamente financiero, los promotores encuentran grandes ventajas en ésta figura al repercutir directamente en los costos de construcción entre un número mayor de personas en el número de departamentos, al dividir el precio de un apartamento entre varios copropietarios, el número de posibles inversores aumenta al ofertarse a precios más accesibles y con gastos mínimos. Todo ello fue visto por la industria hotelera como una gran competencia que amenaza, en tanto que la relación costo-servicio prestado entre los hoteles y la multipropiedad, parece favorecer a ésta última.

- *Como sistema de propiedad.* Parece ser que ésta nueva forma de inversión inmobiliaria amenaza con un amplio grado de evasión fiscal, al ser una actividad promovida mayoritariamente por empresas extranjeras, quienes suelen eludir la presión fiscal aplicando mecanismos tales como domiciliarse fuera de las fronteras donde las mismas funcionan y fueron constituidas. Generándose un problema que pretende ser resuelto por el derecho internacional por medio del fraude internacional.

Ya mirando la institución desde la otra óptica, la de los inconvenientes a los cuales la multipropiedad se enfrenta, no es de extrañar que los fenómenos sociales primero aparezcan como consecuencia de la experiencia y luego es ésta la que motiva a la legislación, tendiendo a regular lo que la experiencia y la costumbre ya reconocían. Precisamente ello fue lo que ocurrió con la multipropiedad. Tres fueron las fórmulas más usuales para resolver la situación en el Derecho Comparado, intentando regular un

fenómeno hasta entonces desconocido desde lo legal pero muy utilizado desde la práctica.

Multipropiedad inmobiliaria, multipropiedad accionaria, multipropiedad asociativa o corporativa.

- ▪ *Multipropiedad inmobiliaria*: consta en utilizar los mecanismos jurídicos del condominio, copropiedad y propiedad horizontal para regular la multipropiedad. Éste fue el modelo aplicado por los países con influencia romanística. Y bajo esta modalidad, el multipropietario viene a ser titular del derecho de copropiedad sobre una porción del inmueble y simultáneamente titular del derecho de propiedad horizontal sobre los bienes de uso común.
- ▪ *Multipropiedad accionaria*: consiste en utilizar los mecanismos de una sociedad, la que como persona jurídica diferente a quienes la constituyen adquiere ella la propiedad del inmueble concediendo a sus socios el derecho de uso por tiempos proporcionales al monto de las acciones. El uso en dichos casos puede presentarse bajo la fórmula del derecho de habitación, contrato de arrendamiento o contrato de comodato. Aunque la propietaria es siempre de la sociedad, los socios son también propietarios, pero no del inmueble, sino de las acciones representativas de él, que atribuyen a su titular el derecho a usar el inmueble durante un período de tiempo determinado. Un aspecto a tener presente es que la sociedad, al ser considerada un sujeto de derecho diferenciado de sus socios, es la propietaria real y formal del inmueble, y los multipropietarios tienen un derecho sobre la cosa que puede discutirse si es real u obligacional, en el sentido de si podrá ejercitarlo directamente sobre la misma y frente a todos, o habrá de hacerlo siempre en forma mediata siendo el multipropietario en relación a su derecho considerado como un tercero respecto

El funcionamiento es el siguiente, el complejo inmobiliario o habitacional que pretende ser sometido al sistema de multipropiedad es atribuido a una sociedad que se ha constituido previamente con el fin de permitir su comercialización bajo dicha modalidad. El capital social está representado por dos clases de acciones, unas ordinarias y otras extraordinarias, las primeras no son puestas en venta, sino que el promotor o desarrollista mantienen su titularidad y asumen la tarea de distribuir las a los multipropietarios en proporción al valor de la unidad habitacional y al período de goce correspondiente a cada uno, una vez que éstas se han distribuido, las segundas, las privilegiadas, se colocan en el mercado a los fines de su comercialización.

- *Multipropiedad asociativa o cooperativa:* implica utilizar los mecanismos de una Asociación (Club) o de una Cooperativa, la cual como persona jurídica es la propietaria, cediendo a sus asociados el derecho de usar los inmuebles de acuerdo a una reglamentación de carácter corporativo o también haciendo uso de contratos como el comodato. Se trataría de una actividad económica, cual es, proporcionar un alojamiento vacacional, desarrollado a través de una organización cooperativa, cuyos resultados revertirían a favor de los socios cooperativistas.

La titularidad de la propiedad o del uso y disfrute de las viviendas puede ser retenida por la cooperativa o bien ser adjudicada a los socios, aspecto éste último que resuelve el inconveniente de la multipropiedad inmobiliaria, ya que en este régimen de ser así quedaría resuelto el problema antes manifestado en el cual no se le permitiría la titularidad dominial a los socios sobre los bienes del patrimonio social.

No obstante las ventajas dichas, la multipropiedad como cooperativa es entendida por algunos como una solución de carácter minoritario, ello por la propia configuración económica de la institución; tratándose de una alternativa a la problemática del alojamiento, poco pesa en ello la relación personalista que se establece en las cooperativas. Es por dicho motivo que fue acogida en escasos trabajos legislativos de los diferentes ordenamientos.

No obstante ser estos los tres mecanismos actuales de solución, todos fueron expuestos a duras críticas por la doctrina en general.

1. *Críticas respecto a la multipropiedad inmobiliaria*: se ha dicho que no puede ser identificada con el condominio, pese a ser similares, ya que la principal diferencia radica en que la multipropiedad es el derecho en el tiempo, siendo el titular propietario con uso exclusivo del bien en forma intermitente y rotativa, mientras que en el condominio, todos son propietarios en el tiempo simultáneamente.

Otra de las críticas que a este sistema se le atribuye es que en muchos países acentuados en la idea de propiedad privada e individual, no ven en la copropiedad la estabilidad suficiente para el desarrollo de la multipropiedad como propiedad grupal, perpetua a largo plazo, sino por el contrario, la consideran un fenómeno de carácter temporal. Prueba de ello, dentro de nuestro ordenamiento positivo encontramos una parte de la doctrina que da como fundamento al Art. 2692 del CC, el cual establece que cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier momento la división de la cosa común, cuando la misma no se encuentre sometida a una indivisión forzosa. Quienes coinciden con los países de corte napoleónico los cuales tienen como característica acentuada y presente en la mayoría de estos códigos la obligación de poner fin a la

comunidad al solo pedido de uno de sus miembros. Idea que en principio no condice con la finalidad misma del instituto.

2. *Críticas a la multipropiedad accionaria.* Muchos pensaron que dicha fórmula resolvía uno de los principales inconvenientes de la multipropiedad permitiendo que las relaciones entre los multipropietarios se regularan conforme a los estatutos de la sociedad, que la voluntad de los socios se viera representada en órganos sociales y que su representación también estuviese a cargo de los mismos. Pero lo cierto es que, no obstante estas ventajas, se dejan sin resolver inconvenientes transcendentales. Se ha dicho que la sociedad es un instrumento destinado a la obtención de lucro, mientras que la multipropiedad está destinada fundamentalmente a usar o disfrutar un inmueble sin propósito de lucro o beneficio. Por otro lado, el problema del objeto social es determinante, ya que la utilización no empresarial de los fines sociales se contrapone con los principios del derecho societario, que imponen un vínculo al destino del patrimonio social, no permitiendo que el mismo sea extraño a la actividad propia de la empresa. Como se puede ver el ánimo de lucro de la sociedad se sustituye por una mera tarea de administración en la multipropiedad.

Desde otro ángulo se dice que el derecho del socio a usar la cosa durante un período lo tiene frente a la sociedad, en este sentido el socio es acreedor de un derecho o titular de un derecho real según se configure frente a la sociedad. En cuanto a esta relación concreta, el socio es un tercero y al atribuirse este derecho a todos los socios o a un grupo de ellos sobre una misma cosa se produce una concurrencia de derechos que queda sin resolver, esto no es otra cosa que la idea central en multipropiedad. Además, las normas que regulan la sociedad no pueden servir para resolver las relaciones de los socios con la cosa,

pues aquellas normas van destinadas a configurar la voluntad del ente social. Tenemos entonces dos polos diferenciados, la sociedad como sujeto propietario de la cosa por un lado, y los multipropietarios o socios, por el otro. La relación jurídica de los socios como integrantes de la sociedad se rige por las leyes societarias, pero la relación de los socios como titulares de derechos sobre la cosa, queda sin regular.

También es de destacar que en relación a los órganos, el régimen de mayorías por el que se rigen las normas societarias, habrá que sustituirlo por el de unanimidad para evitar que el fin perseguido por las partes quede defraudado.

Por último diremos que las facultades de los administradores de la cosa dada en multipropiedad no pueden ir más allá de los meros actos tendientes al uso y conservación de la cosa común, no pudiendo asumir una plena representación de la sociedad, serían mejor vistos como gestores.

3. *Críticas a la multipropiedad asociativa o cooperativa:* si bien se puede decir que la asociación, como un club, o una cooperativa, son figuras más afines para amparar a la multipropiedad, la crítica radica en que el derecho del usuario es de carácter personal sujeto a las contingencias de la vida comunitaria las que pueden terminar incluso con la exclusión de un asociado y por lo tanto con su correlativo derecho de multipropietario.

Evaluación de los tres instrumentos antes enunciados.

Sin duda los tres modelos de soluciones tienen aspectos negativos y positivos, ventajas y desventajas propias en cada uno de ellos; aunque la realidad demuestre que el más utilizado sea el modelo de multipropiedad asociativo, ya que en las otras dos soluciones, no se resuelve la materia central, esto es, el derecho de propiedad.

No obstante, también es manifiesto que nos encontramos ante la necesidad de introducir modificaciones en el ordenamiento positivo actual, a los fines de regular las nuevas realidades, modificando o ampliando la legislación existente. Esto nos obliga a adaptar las antiguas instituciones de nuestro derecho privado tradicional, o reconocer nuevos tipos de relaciones hasta ahora no existentes que nos permitan superar las lagunas hoy latentes en nuestro ordenamiento. La propuesta es empezar por asumir la realidad que se nos presente en el día a día, y desde una perspectiva conservadora, que adapte lo que hay frente a lo que se nos presenta, o desde otra perspectiva revolucionaria, que de manera original cree nuevas soluciones, se logre cumplir con el cometido que nuestra inclinación jurídica nos llama a resolver, amparando bajo el derecho toda y cada una de estas situaciones, cumpliendo con la finalidad de otorgar garantía y seguridad que el derecho como condición natural está orientado a brindar.

MULTIPROPIEDAD Y DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO:
CONTRATOS CELEBRADOS EN EL EXTRANJERO: UN PROBLEMA
ACTUAL

Uno de los inconvenientes que mayores preocupaciones trajo para el instituto de la multipropiedad en el Derecho Internacional fue la presencia de extranjeros en mucha de las adquisiciones bajo la modalidad de tiempo compartido, celebrando contratos sobre bienes situados en lugares diferentes donde los mismos se encuentran ubicados. El problema central es la ley aplicable a la venta de estos bienes y el modo de hacer admisible dichos contratos. Estamos ante las particularidades de un contrato internacionalizado en virtud de no coincidir el país de domicilio de alguna de las partes contratantes con el de la ubicación del inmueble y lugar de celebración del contrato.

Sabemos que el estos contratos son aquellos destinados a ser cumplidos en un lugar distinto de donde fueron celebrados, y que el inconveniente que plantean muchos de estos instrumentos es el conflicto que se presenta entre las leyes y efectos jurídicos de las diferentes legislaciones. La solución parece ser apelar a las normas indirectas que existen en nuestro ordenamiento.

Pero lo que previamente debemos resolver, es la naturaleza jurídica que le asignamos a la multipropiedad, para ir por una normativa u otra a los fines de resolver el inconveniente planteado. Si consideramos a la multipropiedad como un derecho real, es obvio que dicho instituto se regulará por las normas relativas a los derechos reales aplicándose las prerrogativas que los caracterizan. Aunque deberán previamente incorporarla a la nómina que nuestro actual ordenamiento reconoce como derechos reales en el Art 2503 del CC.

Acto seguido nos preguntáramos, ¿Cuáles serán entonces los requisitos para que el contrato celebrado en el extranjero sea válido? y ¿Cómo funciona un contrato celebrado en el extranjero para adquirir un tiempo compartido respecto a bienes situados en nuestro país? La respuesta está expresamente regulada en el Art. 10 del CC, el cual reza: *“Los bienes raíces situados en Argentina son exclusivamente regidos por las leyes de nuestro país”*.

De manera análoga el Tratado de Montevideo y CIDIP respecto a la eficacia internacional de sentencias extranjeras, reconoce que en materia de acciones reales es competente el juez del lugar de situación de los inmuebles en cuestión.

Correlativamente del Art. 1211 del CC estipula: *“Los contratos hechos en un país extranjero para transferir derechos reales sobre bienes inmuebles situados en Argentina, tendrán la fuerza de los hechos en el derecho nacional siempre que: constaren en instrumentos públicos, se presenten legalizados y si con ellos se*

transmitiese el dominio de bienes raíces, la tradición no podrá hacerse con efectos jurídicos hasta que estos contratos se hallen protocolizados por orden de juez competente”.

Serían entonces requisitos de admisibilidad conforme el artículo precedente:

- ▪ Que contaren en instrumentos públicos, debiendo ser estos documentos auténticos celebrados ante oficial público depositario de fe pública en la jurisdicción donde se lleva a cabo el negocio. Lo que implica que el ordenamiento de donde provienen los documentos, cumpla en tal con la categoría formal de documento público.

Es importante aclarar que si bien el Código Civil dispone como principio que la ley del lugar de celebración del contrato impone y regula la forma del mismo, en materia de derechos reales sobre bienes sitios en nuestro país, la única forma aceptada es por medio del instrumento público, ya que una cosa es el contrato en sí mismo, al cual se le aplican las leyes del lugar de celebración que regirán sus formas extrínsecas, y otra cosa es el derecho real adquirido como consecuencia de él, donde tanto su ejercicio como sus formas intrínsecas son reguladas por la ley del lugar de situación del inmueble.

- ▪ Legalizaciones. Cadena certificada de firmas conforme ley 23.458 que aprueba la Convención de la Haya de 1961 sobre “Legalización de Documentos Públicos Extranjeros”, la que tiene por finalidad suprimir la cadena de legalizaciones hasta entonces necesaria, por la sustitución de una apostilla. Aclarando obviamente que dicha normativa rige, para los países adheridos a la ella. Y con respecto a los que no lo han hecho todavía, continúan las exigencias de la cadena certificada de firmas.

- ▪ Caso especial: Documentos para transferir dominio. El imperativo legal exige para la transmisión de dominio de inmuebles y su posterior tradición, que los respectivos contratos estén protocolizados por orden de juez competente. Dicha exigencia tiene por finalidad la defensa del orden público interno. Los operadores del derecho califican tanto las formas como el contenido de fondo del documento portante del negocio jurídico de la multipropiedad de la siguiente manera, presentando el documento ante el juez quien valorará las formas intrínsecas y extrínsecas del mismo ordenando su protocolización y designando un notario con jurisdicción en el caso a los fines de hacer los certificados registrales y administrativos correspondientes para poder inscribirlos en los registros pertinentes.

Todo dicho razonamiento resulta aplicable, si como se dijo anteriormente, se considera que mediante la multipropiedad se adquiere el dominio de un derecho real sobre bienes inmuebles situados en territorio argentino; pero si lo que se ha adquirido es un derecho personal, no hay norma alguna que imponga la aplicación de la ley local o foral por lo que, puede someterse el régimen de la multipropiedad tanto en cuanto a su adquisición como en lo relativo a su configuración, a la ley común de los contratantes, o a la que los mismos consideren pertinente.

LA EVOLUCIÓN DEL TIEMPO COMPARTIDO EN EL DERECHO

ARGENTINO

En nuestro Derecho positivo el tiempo compartido en sus intentos de regulación se encontró con el inconveniente, como en muchos otros países, de ser un sistema que no reconocía fronteras, en el cual se adoptaron distintas modalidades y diferentes denominaciones lo que complicó su utilización; no siendo nuestro país ajeno a esta

situación, donde dicho régimen comenzó a ser utilizado careciendo de regulación específica hasta llegar a adoptarse una legislación propia recién en marzo de 2008.

Ya hace veinte años atrás estaba presente el problema de este novedoso sistema de comercialización en las Undécimas Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Universidad de Belgrano, Buenos Aires, 1987)⁵, de allí surgieron varias conclusiones importantes que debemos destacar. No hubo acuerdo acerca del modo de regular el

⁵ II. MULTIPROPIEDAD:

De lege ferenda:

Despacho A

1. Se considera necesario legislar sobre la materia.
2. La legislación propuesta deberá enmarcar el instituto dentro del ámbito de los derechos reales.
3. Deberá configurarse un nuevo derecho real autónomo.
4. Debe tipificarse como un derecho real sobre cosa propia.

Despacho B: (obtuvo mayoría de adhesiones conforme al art.24 del reglamento de las Jornadas Nacionales)

1. En palabras de Codificador, armónicas con su formación romanista, "la naturaleza de los derechos reales... está fijada en consideración al bien público y al de las instituciones políticas" (nota al art. 2828 del C.C.). En consecuencia debe descartarse "la creación arbitraria de nuevos derechos reales" (nota al art. 2502 del C.C.).

2. La creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el "numerus clausus", este principio, si bien posibilita la creación legislativa de nuevos derechos reales, impone al mismo tiempo que ello ocurra tan sólo ante la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación en las categorías existentes.

3. En modo alguno se justifica introducir un nuevo derecho real cuando las situaciones jurídicas que se pretende regular no están suficientemente arraigadas en el país ni en el extranjero. Menos aún es admisible acudir a la creación de un nuevo derecho real, cuando ni siquiera existe suficiente consenso acerca de la caracterización de los elementos y del contenido del mismo.

4. La atribución de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados genera una situación de comunidad que, en nuestro régimen legal, queda subsumida en el derecho real de condominio. En tal sentido expresa nuestro Codificador, que nace una comunidad con el "contrato por el que dos vecinos comprasen en común un terreno para proporcionarse un lugar de paseo, o una máquina para explotarla privativamente cada uno a su turno" (nota al art. 1648 del C.C.)

5. En el estado actual del fenómeno a regular, la prudencia aconseja la sanción de una norma legal que lo incluya entre los supuestos de condominio con indivisión forzosa. Ello, en consonancia con las conclusiones del reciente Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Río de Janeiro, respecto a la "subsistencia de la indivisión" (ap. 7º del tema 1).

6. Los aspectos funcionales de esta modalidad negocial, extraños a la estructura del derecho real, encuentran su marco adecuado en el régimen de protección al consumidor, verbigracia: las normas atinentes a la contratación con cláusulas

fenómeno, aunque sí se aceptó que debería ser un nuevo derecho real o incluirlo en alguno de los ya existentes en nuestro ordenamiento. Y se dijo, que los aspectos funcionales de esta modalidad negocial, extraños a la estructura del derecho real, encuentran un marco adecuado en el régimen de protección al consumidor, verbigracia, las normas atinentes a la contratación con cláusulas predisuestas.

El primer intento de regulación específico fue el Proyecto de Ley del Senado Nacional, el cual se basó en cuatro pilares fundamentales:

1. La afectación del sistema de tiempo compartido de un inmueble edificado o a edificarse debía ser instrumentado por escritura pública e inscribirse en el Registro de Propiedad correspondiente, no pudiendo ser utilizado para otro fin distinto al previsto por la ley.
2. Creación de un Derecho Real sobre cosa propia.
3. Constitución de órganos deliberativos y ejecutivos del consorcio de multipropietarios al que se le atribuía la calidad de personas jurídicas.
4. Un régimen de responsabilidad y garantía a favor del adquirente.

Durante el plazo de afectación el bien quedaba sujeto a indivisión forzosa la que podía ser perpetua o temporaria, no pudiendo ser esta última menor a veinte años. Y como normativa general, se le aplicaban las pautas generales del dominio y condominio.

Lo novedoso de éste proyecto fue la posibilidad de crear un derecho real sobre cosas que todavía no existían, permitiendo someter el régimen a un inmueble que aún no era tal y que estaba sujeto a edificarse a futuro. Esta tendencia se apoyaba claramente en el sistema de la prehorizontalidad.

predisuestas.

7. No deben oprimirse las energías vitales de la comunidad con excesos legisferantes.

La crítica al proyecto recayó principalmente en dos aspectos fundamentales que determinaron su no aprobación: por un lado, establecía un sistema de responsabilidad solidaria demasiado amplio entre el desarrollista y administrador frente a los adquirentes, y por el otro, se remarcó que no se determinó un sistema de sanciones para los usuarios morosos con la finalidad de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones. Éstas y otras críticas, demostraron el poco acierto del proyecto sobre todo por el desconocimiento de la realidad negocial de la modalidad tratada.

Aunque como importante acierto puede mencionarse el otorgamiento expreso al consorcio de propietarios de personería jurídica, con el fin de evitar confusiones de legitimación que oportunamente podían suscitarse.

El segundo intento de regulación fue el Proyecto de Reforma de Unificación del Código Civil y Comercial, el cual intentó regular en un solo artículo todos los nuevos derechos reales de dominio bajo el título “Propiedades Especiales”, pretendiendo estipular un régimen legislativo para las nuevas formas de propiedad demarcando sobre todo los límites a los que debían someterse los promotores del sistema. Expresamente rezaba el **Art. 2029**: *“Tiempo Compartido. La asignación de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados, sobre un conjunto de cosas, puede sujetarse al régimen de los derechos personales o del condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo. En este caso el condominio con indivisión forzosa se constituye por el otorgamiento en escritura pública del reglamento de condominio y administración y su inscripción en el registro inmobiliario. El reglamento puede instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable.*

*El reglamento de condominio y administración se integra al título de asignación de uso y goce.”*⁶

⁶ PROYECTO DE CODIGO CIVIL Y COMERCIAL UNIFICADO, Julio 1999.-

Se dispuso que estas nuevas formas de propiedad sean controladas legalmente por el sistema de prehorizontalidad debido a sus semejanzas.

La crítica fundamental que se le hizo a este intento de regulación, operó en la opción que se le otorgaba al promotor o desarrollista para registrarse bajo una u otra normativa, sea derecho real o derecho personal. Se entendió que era absurdo que luego de incluirlo dentro de los derechos reales, se le permitiera acto seguido, optar por una regulación distinta. Además, de intentar encuadrar en los sistemas legales tradicionales estas nuevas estructuras, lo que no resulta ser una solución feliz.

Hoy tenemos, desde marzo de 2008, la **Ley 26.356 denominada “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”**, la cual prevé un régimen específico para esta nueva forma de dominio. Ella fue tratada originariamente con el aval del ex presidente y pedida nuevamente en sesiones extraordinarias por la actual mandataria. Pretende establecer reglas claras para todos los actores de la industria: respecto a los consumidores se cuenta con un sistema de garantías y un marco legal de respaldo para despejar la incertidumbre en la administración de estos sistemas, y respecto a los inversores/promotores, se les otorga un marco jurídico claro que los alienta e incentiva a invertir, lo que implica un gran fomento en la utilización de ésta nueva modalidad negocial. El presidente de la Comisión de Turismo de la Cámara de Diputados dijo al momento de presentar la ley que en la actualidad 100.000 familias habían celebrado estos contratos, y que, potencialmente, podrían haber 3.5 millones de contratantes. La realidad impulsa de esta manera al derecho a dar respuestas frente a lo que viene siendo una modalidad desde la práctica aceptada por gran parte de los consumidores desde hace unos años.

Esta nueva ley, vino acompañada con el respaldo legal que le otorga la nueva **Ley de Defensa del Consumidor, Ley 26.361**, Art. 1, primer párrafo, el que

comprende dentro de su ámbito a la adquisición al tiempo compartido: estipulando de la siguiente manera: *“Objeto. Consumidor. Equiparación. La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.”*⁷

El nuevo sistema legal del tiempo compartido, en adelante STTC, establece su ámbito de aplicación con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan y del régimen a los que se sometan. (Art. 1).

La tipificación del sistema queda integrada con uno o más inmuebles afectados a un uso periódico y por turnos para el alojamiento u hospedaje con más sus prestaciones afines y compatibles con su destino (Art. 2).

Con respecto a la autoridad de aplicación, se prevé que la Secretaría de Turismo de la Nación, que será la autoridad de aplicación y encargada de llevar el registro de prestadores que la ley crea al efecto. En éste sentido, es importante aclarar que la ley prevé un doble sistema de registro: el título debe inscribirse en el Registro de la Propiedad de cada inmueble y en el Registro de Prestadores creados por la misma ley, en el cual se inscriben todos los participantes de la cadena de comercialización (vendedores, revendedores, administradores, redes de intercambio Art. 11). Y por otro lado, como autoridad de control también menciona a la Subsecretaría de Defensa del Consumidor, que por medio de las delegaciones provinciales se encarga de los derechos de los usuarios como autoridad de aplicación de la ley 24.240 y su modificatoria ley 26.361 (Art. 4), y de igual manera se otorga asesoramiento a la

⁷ Modificación de la Ley de Defensa del Consumidor- Ley 26361, Abril de 2008.

Cámara de empresas para mantener el sistema controlado y a los fines de velar por su adecuado funcionamiento.

La constitución del sistema de tiempo compartido, contemplada en el Art. 8 de la ley, prevé la afectación de uno o más inmuebles realizada bajo escritura pública con la sola finalidad del aprovechamiento periódico y por turnos. En la misma se hará constar la expresión de voluntad del emprendedor y del propietario en su caso, de afectar determinados bienes a un STTC (Art. 9). No deben existir gravámenes sobre el bien ni estar inhibido el otorgante, ni, en su caso, el propietario.

Los efectos de la inscripción son tres: la inhibición del emprendedor y propietario para apartarse del régimen, la oponibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios y la intangibilidad de los mismos (Art. 12).

Con respecto al contrato de tiempo compartido, determina en detalle de su contenido, disponiendo qué cláusulas deben incluirse (Art. 14). De igual manera lo hace con respecto a las cláusulas abusivas, las que no podrán ser oponibles a los usuarios (Art. 16). Se vienen a resolver los problemas que se plantearon en el Derecho Comparado, sobre todo en España, y que motivó el dictado de la ley 42/1998, intentando de regular la subordinación a la que se veían sometidos los usuarios frente al poder económico que las grandes organizaciones imponían dentro del sistema.

Se prevé la designación de administradores, pudiendo ser el mismo emprendedor o un tercero designado por éste, conforme el Art. 22 de la ley.

Respecto al sistema hay una cuestión que debemos destacar: se deja a criterio del emprendedor y propietario establecer la naturaleza jurídica o tipo de derecho a

transmitirse y constituirse a favor de los futuros usuarios y, en caso que corresponda, establecer plazo de duración (Art. 1).

En el ámbito de la responsabilidad, es clara la solidaridad del emprendedor con el vendedor y las redes de intercambio frente a los usuarios (Art. 21). Los deudores solidarios serían: por un lado el vendedor, hasta el monto total que hubiese percibido por su intermediación en la operación de que se trate, y por otro lado, la red de intercambio, hasta el monto total percibido del usuario perjudicado, por su adhesión a la red. La legitimación deberá valorarse en uno y otro caso al tiempo de celebración del contrato de tiempo compartido, en el caso del vendedor, y al tiempo de afiliación del emprendedor a la red de intercambio o de su renovación, si se tratará de esta.

También prevé el desistimiento del contratante en el Art. 18, facultando al usuario a revocar su aceptación en la etapa del precontrato o reserva de compra de períodos vacacionales sin necesidad de expresión de causa alguna, siempre que lo hiciera dentro de los siete días de su suscripción, mediante comunicación cursada por medio fehaciente. Procediendo en su caso el vendedor o emprendedor a la devolución del importe recibido en todo concepto dentro del plazo de treinta días de recibida la anterior comunicación.

Con respecto a su comercialización, se regula el marketing y la publicidad con detalle en miras de proteger al consumidor, exigiendo el deber de información e imponiendo la obligación de disponer un documento informativo, calificado como oferta vinculante, además de someterse a la Ley de Lealtad Comercial.

Y por último regula su extinción, la que opera por los modos de extinción comunes para las obligaciones, con la única particularidad de incorporar como novedad la extinción del sistema en cualquier momento, si por cualquier motivo no

se comercializan las unidades vacacionales o si se resolvieran todos los contratos que se hubieran suscripto.

Ya habiendo hecho un análisis sintético de la normativa específica se prevé que a partir de la sanción de la ley el sistema de tiempo compartido tome un nuevo impulso gracias a las garantías que ofrece para compradores e inversores, reconociendo las altas cifras que demuestran el uso de ésta modalidad. Hay actualmente veinte mil plazas que operan bajo éste sistema, estos números sitúan a nuestro país como el número uno en cantidad de desarrollos en Sudamérica.

PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR DENTRO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

La tendencia general es proteger al consumidor debido a la situación de inferioridad en que se encuentra frente a la otra parte de la relación jurídica obligacional. Y dicho movimiento es considerado hoy como una tendencia planteada a nivel nacional e internacional, adquiriendo el carácter de principio esencial de nuestro ordenamiento positivo, como expresamente lo recepta la nueva **Ley de Defensa del Consumidor, Ley 26.361** - Art. 1 - primer párrafo.

El reconocimiento a nivel nacional de la obligación de los poderes públicos de proteger a los consumidores supone la admisión de un hecho fundamental, que es, la desigualdad real de los participantes dentro del tráfico jurídico-económico. Esta es la razón fundamental que inclina a protegerlos, para lo que han de utilizarse los diferentes medios con que cuenta el ordenamiento positivo, tales como imposición de normas imperativas que establezcan la igualdad de trato o la fijación de cauces que faciliten el respeto de los derechos de los más débiles.

Lo que deberíamos preguntarnos es si, ¿El adquirente en la multipropiedad es un consumidor? Es importante destacar que dentro del concepto legal de consumidor evidentemente queda incluido el hecho de considerar con tal carácter a quien es parte débil en la contratación.

También es de destacar por otro lado, que los partícipes o multipropietarios son personas, en la mayoría de sus casos, que se desconocen entre sí, por lo que tampoco es posible organizarse de forma eficaz a través de la expresión de su voluntad colectiva.

En efecto, se subsume la posición del usuario “consumidor final” en dicho sistema, en la posición que ocupa el multipropietario dentro de la relación de contratación, máxime si se tiene por aceptado que los contratos de tiempo compartido son celebrados por adhesión⁸. Además es de destacar, que el comercializador, comerciante en los términos del Art. 7 del Código de Comercio, es un profesional, por lo que su posición dentro de la relación, más los especiales conocimientos en la materia, lo colocan en situación de superioridad indiscutida.

El otro interrogante que surge es, ¿Frente a qué y quienes se dirige la protección del consumidor? La protección del consumidor va dirigida, como ya hemos dicho, frente a las grandes empresas, en su mayoría internacionales, y los medios con los que las mismas disponen frente a la posición de debilidad en la que se encuentran los consumidores. Más aún, muchos han expresado que con la defensa de los consumidores se está protegiendo indirectamente el sistema competitivo del mercado, la forma de distribución y organización de los sistemas comerciales y, en consecuencia, de los competidores.

⁸ “El contrato de tiempo compartido es un contrato celebrado por adhesión a condiciones generales”, XVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 1997, Comisión nº 3, Autonomía de la Voluntad. Problemática actual.

Así entendida la realidad, está claro que el consumidor debe ser objeto de protección.

Frente a esta toma de posición, lo que corresponde es analizar las medidas concretas de protección con las que cuentan los consumidores en la multipropiedad, ¿En qué consiste la protección a los legítimos intereses de los consumidores? Se puede decir que dicha protección tiende a resguardar el derecho que todo consumidor tiene al contratar en condiciones equitativas, ello implica: que el consumidor tiene que estar protegido en la fase de promoción de ventas para evitar que sea engañado, y debe que estar protegido igualmente, en el momento de perfeccionamiento del contrato, para evitar que sea indebidamente presionado, asegurándose de esta manera que se mantiene la libertad de contratar o no. En el momento del perfeccionamiento el consumidor tiene de igual manera derecho a conocer exactamente los términos del contrato que suscribe y en cuanto al contenido la facultad de negociar cada una de las cláusulas que contenga.

Es importante destacar que existe un deber de información del comercializador del complejo, que se reconoce como fuente moral y tiende a evitar, sobre todo en el ámbito precontractual la inducción a errores en el contratante. Es reconocido el carácter constitucional que dicho principio adquirió en nuestro ordenamiento, en virtud del reconocimiento dado en los Art. 42 y 43 de la Constitución Nacional y la aplicación de la ley de defensa de los consumidores en lo referido a los contratos celebrados por adhesión. Por su parte la ley de lealtad comercial N° 22.802 destaca dos aspectos fundamentales que aportan al reconocimiento expreso del deber de información y son la identificación de la mercadería y la denominación del origen del producto.

Las Jornadas Marplatenses de Responsabilidad Civil y Seguro de 1998, entendieron que dicha información concierne a las etapas “genética y funcional” del contrato, y no puede suplirse con la publicidad general.

Destacamos que dicho deber de información, es un deber específico en materia de consumidores, no obstante, se encuentra subsumido en el deber general de buena fe Art. 1198 del CC, tanto en la etapa inicial como en la posterior en lo que respecta a la extinción o conclusión del contrato.

También no podemos dejar de mencionar, el papel fundamental que tiene la publicidad en la venta de estas clases de bienes. Por principio general de nuestro ordenamiento es claro que, la publicidad, promoción y oferta pública se incorpora al contenido del contrato de adquisición del bien sometido a multipropiedad, y además que dicha incorporación se hace de la forma más favorable para el adquirente. El promotor debe cumplir lo que efectivamente fue enunciado en la publicidad, y debe hacerlo en consecuencia a la naturaleza y características de los bienes vendidos, para evitar que pueda inducirse a engaño al consumidor. Este principio de veracidad es básico en materia de consumidores y tiende a permitir que la publicidad siempre sea respetando al más débil de la relación.

La veracidad no siempre es tal en materia de multipropiedad. ¿Se informa verazmente al comprador de multipropiedad de aquello que se vende? No nos referimos aquí si se le informa verazmente del piso, apartamento a adquirir, sus cualidades, instalaciones o servicios. La pregunta va dirigida a un aspecto de corte netamente jurídico, ¿se informa verazmente del derecho concreto que el multipropietario adquiere? Es importante destacar que, al momento de la venta, los multipropietarios no adquieren exactamente un derecho de propiedad como la generalidad de la gente considera, sino que están adquiriendo un derecho distinto,

con particularidades propias, para algunos de perfiles no muy concretos. No existiendo muchas veces coincidencia entre lo que creen adquirir y lo que en la realidad adquieren. Así las cosas, es importante remarcar que la determinación del contenido de ese derecho de goce es un factor esencial en la protección al consumidor.

Por otro lado, son conocidas las técnicas agresivas de venta de las que son víctimas los adquirentes cuando consumen bajo esta modalidad. Es muy común que los vendedores lleguen improvisadamente a ofertar y los consumidores no hayan pensado todavía en realizar dicha operación que aquel viene a proponerles, por lo que el consumidor no tiene posibilidad de comparar las condiciones que se ofrecen con las que rigen el mercado para bienes o servicios similares, ya que al no haber considerado antes la posibilidad de realizar la operación propuesta, la falta de información del consumidor es prácticamente absoluta.

De lo anteriormente expuesto, queda claro que el consumidor en la multipropiedad no está suficientemente garantizado. La tendencia debería ser, su concreta protección en la fase preparatoria, evitando que pudiera incidirse en su voluntad, y en la fase de perfección del contrato, procurando la validez del consentimiento otorgado.

EL DESARROLLO DE LA INSTITUCIÓN EN EL DERECHO
COMPARADO EN LAS DISTINTAS LEGISLACIONES:

El Tiempo Compartido en el Derecho Español

Directiva 94/97/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de Octubre de 1994

Se introduce la multipropiedad en España en los años setenta, aunque de una manera más limitada y modesta, para adquirir mayor auge, en la década de los ochenta, con un crecimiento acelerado teniendo un amplio desarrollo en las principales zonas turísticas del país, hasta hacer de España el segundo país del mundo en número de complejos explotados bajo esta modalidad.

Antes de comenzar a analizar la Directiva, es importante mencionar que con anterioridad a la misma existieron disposiciones existentes que intentaron regular la multipropiedad en el ordenamiento jurídico español. A título de comentario podemos mencionar ciertas normativas de Comunidades Autónomas que se destacaban por regular aspectos de carácter administrativo-turísticos, ellas fueron: en las Islas Canarias agosto de 1988 y la Ciudad Autónoma de las Islas Baleares en enero de 1990. Luego vinieron proyectos de regulación legislativa en el ámbito del Estado: el borrador para un Anteproyecto sobre la Ley de Multipropiedad de febrero de 1988 y el borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de octubre de 1989.

Luego de este breve recordatorio, comenzaremos a analizar la Directiva 94/97/CE del Parlamento Europeo y del Consejo del 26 de Octubre de 1994. En ella se habla de “alojamiento vacacionales o alojamiento turístico- vacacional”, quedando comprendidas las diversas modalidades jurídicas de disfrute de un inmueble por el tiempo o temporada limitados al año, sea a través de un título personal o un derecho real. Aunque muy poco después de la introducción de estas figuras, se manifestó la idea de que, la legislación existente, era

insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado y dar una correcta protección a los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición del derecho de utilización de inmuebles bajo el régimen de tiempo compartido.

De modo que la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no era tanto la insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de manera tal que lo procedente era elaborar 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 Directiva 94/97/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de Octubre de 1994 trata aspectos fundamentales; uno referido a la información sobre los elementos constitutivos del contrato, donde se estipula que cuando un comprador solicitare información el vendedor tiene la obligación de proporcionarla además del deber de incorporarla como parte de dicho contrato. Otro aspecto, es el relativo a la lengua de redacción del mismo, entendiéndose que debía ser en la lengua oficial del Estado miembro del adquirente. Por otro lado fue tratado con particular importancia, el procedimiento de resolución del contrato, dándole derecho al comprador a retractarse dentro de los diez días posteriores a la firma del contrato, además de contar con el derecho a rescisión dentro de los tres meses siguientes a la firma del mismo si, la información que fue solicitada por el comprador o adquirente no figura incorporada en el contrato como expresamente lo estipula la normativa. Por último, en la tercera recomendación, se hizo referencia a la desprotección de los consumidores,

aclarando que este tipo de contratos están incluidos dentro de las categorías de contratos de consumo.

Ley 42/1998 del 15 de Diciembre sobre Derecho de Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

La normativa alude a la denominación de “*Derecho de Aprovechamiento por Turnos*”, dejando de lado otros vocablos como tiempo compartido o multipropiedad⁹ fundamentando su decisión en que, la elegida terminología es considerada una denominación más genérica, aunque de carácter descriptivo, y se ajusta a la regulación que el instituto posee, ya que con él se adquiere un derecho de uso y no la propiedad sobre el alojamiento ocupado temporalmente, evitando, por otro lado, equívocos en los que el consumidor podría incurrir debido a la ambigüedad de los términos.

Las siguientes preguntas, son algunos de los interrogantes que intentó resolver la nueva normativa.

¿Qué es el Derecho de aprovechamiento por turnos para esta regulación?

Es considerado la facultad de usar de manera exclusiva, durante un determinado periodo del año, un alojamiento amueblado tanto como los servicios complementarios para su disfrute real. Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho de propiedad al disfrutar el bien.

¿Quién constituye el régimen? El sometimiento al régimen lo realiza el propietario del inmueble, quien previamente debe tener las licencias necesarias

⁹ Exposición de motivos de la Ley 42/1998, sobre Derecho de Aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles de uso turístico y normas tributaria, Punto I: En ella se reconoce que con el término “impropio de multipropiedad” se vienen denominando a todas aquellas fórmulas por la que se transmiten derechos a disfrutar de un alojamiento durante un determinado periodo por año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble. Por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales, por el otro, lo hace sin tener que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que se reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

para ejercer la actividad turística en el lugar. Debiendo constituirse por escritura pública, además de la inscripción en el registro de la propiedad a los fines de hacer público el sometimiento al régimen antes de iniciar las transmisiones de derechos del aprovechamiento por turnos. Es menester aclarar, que el propietario que dispone el sometimiento a éste régimen, se obliga a constituir distintos seguros, uno que corre desde la promoción hasta la transmisión de los derechos de aprovechamiento por turno con el fin de indemnizar a terceros por los daños y perjuicios causados, un segundo seguro de responsabilidad civil, para el supuesto en que incurran los ocupantes de los alojamientos derivados de la utilización de los mismos, y por último, un tercer seguro, por incendio y daños generales del edificio.

La duración del régimen de aprovechamiento es de un tiempo mínimo de tres años y un máximo de cincuenta, contados a partir de la inscripción del registro de la propiedad; y dentro de cada uno de los años adquiridos, se puede disfrutar del alojamiento en un mínimo de siete días y un máximo que pacten las partes.

En lo que respecta al folleto informativo, todos los que transmitan derecho de aprovechamiento por turno deben emitir un documento o folleto informativo que tiene el carácter de oferta vinculante.

Por su parte el contrato de aprovechamiento por turno debe cumplir con los requisitos dados por la ley, siendo redactado en una de las lenguas de los estados miembros de la UE en que resida o sea nacional el adquirente, como lo dispuso la Directiva 94/97 en una de sus recomendaciones. Además de la redacción en castellano o en cualquiera de las otras lenguas oficiales del lugar de celebración del contrato. Mediante éste contrato de aprovechamiento por

turnos el promotor transfiere al multipropietario, ante el pago del precio estipulado, la titularidad de una cuota sobre el inmueble. Se ha dicho que el contrato en discusión posee los caracteres propios de tipo legal de la compra venta, como se encuentra regulado en el Código Civil Español. Aunque remarcando que debe poseer tres elementos claramente identificados:

Elemento personal: descripción del promotor y multipropietario.

- Elementos objetivos: descripción precisa y clara del inmueble sujeto a multipropiedad, dejando establecido de manera clara el período de tiempo que el multipropietario adquiere. El requisito de la determinación del objeto se traduce en la necesidad de una absoluta individualización del apartamento y del período de tiempo adquirido.
- Elementos formales: cumplimentar las exigencias legales, necesidad de escritura pública.

El precio es pactado libremente entre el comprador y vendedor, pudiendo variar atendiendo a la zona, demanda turística, características del complejo vacacional, etc. Y además de éste, el adquirente debe abonar una cuota mensual de mantenimiento, que es lo que le brinda el derecho al uso de los servicios complementarios.

De igual manera, el propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno de la efectiva prestación de los servicios, y en caso de incumplimiento por la empresa prestadora de los mismos, el propietario debe resolver el contrato exigiendo el resarcimiento por daños y perjuicios, pero al mismo tiempo, deberá asumir él directamente la

prestación de ellos o contratar a una nueva empresa que se encargue de la prestación debida.

Se reconoce la extinción del contrato de tiempo compartido por desistimiento una vez firmado, durante el plazo de diez días contados desde la celebración sin necesidad de expresar causa alguna. Para ello el adquirente deberá comunicar la decisión al vendedor en el domicilio que éste haya consignado en el contrato. El vendedor del derecho de aprovechamiento por turno no puede exigir que abone el precio hasta que no hayan transcurrido los diez días que el adquirente tiene para desistir del contrato, y si éste hubiera adelantado alguna cantidad a petición del vendedor y dentro de los diez días desiste, tendrá además derecho a que se le devuelva el doble de la suma que entregó, ya que el cobro de estos anticipos esta prohibido expresamente por ley. Sin embargo, si transcurridos ya los diez días y el adquirente decide desistir, no tendrá derecho a la devolución de las cantidades entregadas.

Por otro lado, prevé la resolución por falta de pago pudiendo el propietario resolver el contrato cuando habiendo requerido el pago, el mismo no se realice dejando cuotas impagas al menos durante un año. El emplazamiento al pago es durante un período de treinta días, pasados los cuales, procede la extinción sin más trámites.

Con respecto a la competencia y jurisdicción, se reconoce la competencia exclusiva de los tribunales españoles, quienes se encargaran de resolver los conflictos y reclamos, siempre que, la adquisición del aprovechamiento por turno sea sobre inmuebles sitios en territorio español, independientemente del lugar donde se hubiese celebrado el contrato o de que en el mismo se hubiese establecido algo diferente. El sometimiento a la

jurisdicción española es un fuero de carácter obligatorio y tiene por finalidad evitar fraudes a las leyes internacionales, teniendo en cuenta que estos servicios son mayoritariamente demandados por personas de otros países. De todos modos, podemos encontrar contratos en los que se hayan introducido cláusulas relativas al sometimiento de los contratantes a la ley del lugar en que se firmó el contrato, distinto de la ley española, siendo las cláusulas nulas a todas luces justamente por el principio de sometimiento exclusivo a los tribunales españoles. Este mismo camino es el que está tomando la EU en lo que se refiere a directivas comunitarias de protección de los consumidores, para evitar que la falta de transposición en algunos Estados sirva de medio para soslayar la aplicación de las normas dictadas por los otros en la integración en sus respectivos ordenamientos.

El Tiempo Compartido en el Derecho Francés

Referencia Histórica

El fenómeno encuentra sus precedentes en los años veinte con el nacimiento y difusión de los sistemas de construcción colectiva a través de dos métodos denominados: método de Grenoble y método de París.

El primero de ellos, el método Grenoble, surge por la incidencia de la crisis de la construcción en esta ciudad, situada en una zona que ofrecía grandes inconvenientes a la hora de construir en propiedad horizontal. El mismo funcionaba en una serie de fases tendientes todas a la realización de la propiedad horizontal. Los futuros copropietarios encargaban a uno de ellos la compra del terreno, a su vez el adquirente cedía la cuota a los demás creándose una

indivisión y le confería a uno de ellos mandato a los fines de la realización de todas las actividades necesarias para la edificación. Los partícipes en la indivisión iban accediendo a medida que se iba realizando la construcción a un derecho de propiedad, y una vez terminado de construir el inmueble se procedía a la división in natura, es decir, por departamentos. Con el tiempo aparecen los inconvenientes del método, siendo el principal la sujeción a la regla de unanimidad aplicable a todas las indivisiones, y desde otro enfoque, la dificultad de obtener créditos ante la reticencia de los banqueros a aceptar hipotecas que recaían sobre partes indivisas.

Para evitar lo que venía sucediendo se recurrió al instrumento de la sociedad, a través de lo que comienza a implementarse el método de París.

Así se constituye una sociedad entre los futuros copropietarios, lo que hace posible superar el problema de la unanimidad antes señalado; y por otro lado, permitía la financiación constituyendo hipotecas sobre el terreno del que la sociedad era titular.

La duración de esta sociedad estaba limitada en el tiempo necesario para extinguir todas las deudas contraídas para la realización de la obra. Y durante el intervalo que va desde que el complejo inmobiliario se realizaba hasta la asignación de los mismos a sus respectivos titulares, los edificios eran entregados a los copropietarios temporalmente en goce.

Pero éste método también generó cierta desconfianza dentro del mundo bancario, ya que se hallaban ante una sociedad constituida inválidamente, y que no tenía por fin la obtención de lucro presente dentro de la concepción clásica de las sociedades. Éste obstáculo logro superarse con el dictado de la Ley de 28 de

Junio de 1938, que tendía a regular el instituto de la copropiedad de inmuebles divididos por pisos, lo que permitió la válida constitución de estas sociedades.

Ley del 6 de Enero de 1986 relativa a las “sociétés d’attribution d’immeubles en jouissance á temps partagé”

La ausencia de regulación específica sobre multipropiedad se resuelve en la práctica francesa, con la implementación del recurso del instrumento que parece ser el más adecuado: la “sociedad de atribución”.

Estas sociedades se constituyen para la atribución, en su totalidad o por fracciones, de uno o varios inmuebles, de uso principal de habitación, en goce por periodos a los socios, a los que no se les concede ningún derecho de propiedad u otro derecho real en contrapartida a los aportes, sino que poseen un mero derecho personal.

Esta modalidad importa que las sociedades tengan un objeto social limitado a la construcción, adquisición, restauración, o acondicionamiento de inmuebles que son ofrecidos a los socios. Es importante destacar que éste es el objeto social con el cual las respectivas sociedades son constituidas, destacando su originalidad en la materia, ya que en las sociedades ordinarias, los socios no tienen en principio un derecho directo de uso de los bienes sociales. Sin embargo, en éste tipo de sociedades, los socios están facultados a utilizar directamente el bien social y por ello se dice que toda la actividad de estas sociedades confluye hacia la puesta a disposición en sus socios de los bienes sociales en detrimento, de la sociedad misma. Se caracterizan entonces por: tener objeto limitado, ausencia de fines lucrativos y reducción en la vida societaria la que terminada con la construcción del inmueble.

Hay en ella libertad de forma social adoptada y estarán regidas por las normas correspondientes a la forma social elegida en cada caso y por normas comunes a las sociedades en general. Debiendo determinar las diversas partes que componen el inmueble social y con especial descripción en el estatuto de lo relativo a los derechos y obligaciones asumidas.

Es importante destacar, que al definir la naturaleza jurídica del derecho de los multipropietarios, se determinó que es considerado un “derecho de estancia” como un derecho personal de crédito indisolublemente unido a la cualidad de socio.

El Tiempo Compartido en el Derecho Portugués

Regulación del Derecho real de habitación periódica en el Decreto –Ley Portugués del 31 de Diciembre de 1981

El Decreto- Ley 355/81 amplía el número de figuras de naturaleza real admitidas en el ordenamiento jurídico portugués, permitiendo de ésta manera la constitución del denominado “derecho real de habitación periódica”. Estamos ante la respuesta al fenómeno del urbanismo.

Se trata de un derecho de habitación con eficacia real limitado a un período cierto de tiempo de cada año, que se constituye sobre un inmueble destinado a finalidades turísticas.

La creación de este nuevo derecho real de habitación se justificó con la inadecuación de los esquemas jurídicos del Derecho Portugués hasta entonces vigente, concretamente haciendo referencia a la propiedad horizontal y a la copropiedad. Con respecto al primer instituto se dijo que la adquisición bajo esta

modalidad haría recaer sobre el inversor las cargas inherente a la situación del propietario, que no son otras que las de administración del condominio, gestión y mantenimiento corriente del departamento; cargas que, en la práctica no tiene interés en soportar quien decide invertir en multipropiedad, donde el fin primero no es otro que el turismo. Como segundo argumento se manifestó que la adquisición de la propiedad está normalmente fuera de los objetivos del inversor, ya que lo que pretende la multipropiedad no es la permanente disponibilidad del departamento sino, la facultad de usarlo en cierto período del año.

Haciendo referencia a la copropiedad, se expuso que de igual manera resultaba inadecuado, toda vez que era imposible de eliminar conforme el derecho positivo vigente los inconvenientes planteados con respecto a el derecho de opción de los copropietarios en el supuesto de enajenación de cuotas, y la facultad de cada uno de ellos a pedir la división de la cosa común.

Los anteriores argumentos llevaron al legislador portugués, a superar las situaciones de derecho de crédito y avanzar hacia una innovación legislativa que fue denominada el “nuevo derecho real de habitación”.

Regulación vigente

Conservando la denominación de derecho de habitación, tiene respecto a éste algunas diferencias que son importantes destacar. Frente al carácter vitalicio del derecho de habitación regulado en el Código Civil Portugués, el de habitación periódica es perpetuo, a falta de indicación de lo contrario; si bien puede fijarse en el título constitutivo un límite de duración no menor a veinte años. Y frente al carácter intransmisible del derecho de habitación del Código Civil, éste nuevo derecho es transferible inter vivos y mortis causa.

No obstante las diferencias antes señaladas, es de resaltar que lo que caracteriza a éste nuevo derecho de habitación periódica con respecto al tradicional derecho consagrado en el ordenamiento portugués vigente, es que éste último tiende a la satisfacción permanente de la necesidad de vivienda, mientras que el anterior, se ejerce durante períodos de tiempo determinados en el año, renovados anualmente con un claro destino vacacional.

El ámbito de aplicación de uno y otro también es diferente. Este nuevo derecho posee un limitado ámbito de utilización dentro del esquema real, toda vez que sólo puede ser constituido sobre inmuebles que previamente sean reconocidos con fines turísticos por las entidades correspondientes. Y obviamente al serle otorgada su categoría de derecho real, se le aplican todas las normas correspondientes a los mismos.

Con respecto a la titularidad del derecho de habitación, hay que señalar un límite temporal en cuanto a la duración mínima de los períodos de goce, la que antes era mensual, y luego es establecido en una semana conforme lo modificó el Decreto Reglamentario 368/83 del 4 de Octubre. Además se estipuló que para garantizar los derechos individuales era menester que los inmuebles no podían pertenecer a más de una persona física o jurídica.

La transmisión del derecho de habitación periódica se facilita a través de los “certificados prediales”, título emitido por el registro de propiedad donde el inmueble esta inscripto, que incorpora el derecho y legitima su enajenación. En él debe constar el objeto sobre el cuál recae el derecho, de modo que, a pesar de no ser un título de crédito tiene circulación semejante. Además de estar exento de impuestos sobre las transmisiones.

El titular del derecho de habitación periódica podrá gravar su derecho o enajenarlo, así como ceder el correspondiente uso, mediante alquiler o comodato, respetando los límites a los cuales está sometido, absteniéndose de darle un uso distinto y de efectuar actos prohibidos.

En lo que respecta a la contraprestación, el titular del derecho de habitación periódica está obligado a pagar al propietario del inmueble una prestación periódica pecuniaria establecida en el título constitutivo, aunque variable en el tiempo y modificable. Con respecto a ello, el Decreto Reglamentario 368/83 incorpora como novedad la posibilidad de que la prestación periódica que ha de pagar el multipropietario sea sustituida por una suma única a liquidar junto con el precio de adquisición del título.

Por último es importante destacar que, el nuevo régimen fue valorado por la Asociación Portuguesa de Defensa de los Consumidores, al considerarlo altamente ventajoso por los beneficios que reporta para todos los sujetos intervinientes en la relación de consumo.

Tiempo Compartido y Derecho Mexicano

En la actualidad México ocupa el tercer lugar a nivel mundial en la prestación del servicio de tiempo compartido, siendo hoy por hoy una de las actividades económicas más rentables dentro del ámbito del turismo.

El tiempo compartido está presente en México desde la década de los setenta y es uno de los países pioneros en una regulación específica junto con Portugal. Además de ser influencia directa para el dictado y regulación de la multipropiedad en el Derecho Argentino.

El Tiempo Compartido y los intentos de regulación en el país

La primera legislación en este país que se ocupó de regular la materia si bien en forma incipiente, no de manera completa ni detallada, fue la de Quintana Roo, en su Código Civil del 30 de Septiembre de 1980, en el cual se dedica a la materia de tiempo compartido en los artículos 2757 al 2773. En dicho Código no se lo trata como derecho real, sino precisamente en el ámbito de los contratos, y así lo titula como “Del contrato de Tiempo Compartido”.

En 1987 el estado de Nayarit publicó una ley oficial sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, y es allí en su capítulo XI donde fue denominado “Condominio de tiempo compartido”, regulando la materia en los artículos 44 al 56. La intención del legislador fue buena, pero la ley en la práctica fracasó porque involucró como si fuera una sola a dos figuras jurídicas: el condominio y el tiempo compartido, no realizando una adecuada diferenciación.

En los años noventa la Secretaría de Turismo del Poder Ejecutivo, reconociendo la anarquía en la materia y la falta de control de los promotores, convocó a las personas que en el ámbito comercial se dedicaban a tales operaciones, junto con abogados y funcionarios públicos en la materia, a una serie de reuniones para elaborar un Proyecto de reglamento de la prestación del servicio de tiempo compartido. No obstante ser un intento serio de regulación, fracasó en la práctica.

En 1989 en el Estado de Guerrero se publicó la Ley de regulación y fomento del sistema de tiempo compartido, aunque nada nuevo aportó a la

materia, ni en lo referido al abuso que los prestadores cometían para con los adquirentes.

En 1990 se elabora un Anteproyecto del Código Civil para el estado de Nuevo León, y ahí incluyeron en los Art. 1570 al 1580 disposiciones referidas al tiempo compartido.

En diciembre de 1992 se publicó la nueva Ley de Turismo y en ella se determina que se abrogan tanto la anterior Ley Federal de 1984, así como todos los reglamentos de la misma. Paralelamente con ello, se dicta la Ley Federal de Protección de Consumidores, del 24 de Diciembre de 1992, incluyendo en ella los Art. 64 y 65 referidos al tiempo compartido.

De esta manera, primero en la Ley de Turismo se trató la institución, y luego en la Ley de Protección de los Consumidores se determinaron especialmente las violaciones a los derechos que los turistas venían experimentando.

Para el Derecho Mexicano, el tiempo compartido es calificado como un contrato de habitación por tiempo, el cual es formal y consensual; exigiendo para su perfeccionamiento la forma escrita, aunque dejando a opción de las partes acudir a un notario si así lo consideran. Se exige además al promotor o desarrollista, como condición previa, que éste obtenga licencia sanitaria de la autoridad competente, sin el cual el contrato será sancionado de nulidad absoluta.

La anterior caracterización del tiempo compartido como contrato se fundamenta en el Art. 63 de la Ley Federal de Protección de los Consumidores, y sobre todo en el Art. 29 bis del mismo ordenamiento el cual entiende al tiempo

compartido como un contrato de adhesión y sujeto al régimen de comercialización regulado por la misma normativa.

Para que nazca la figura del tiempo compartido para éste ordenamiento es necesario que además de proporcionar el inmueble, se presten servicios de atención, hospedaje y vigilancia junto con la concesión del uso por los períodos determinados para tal fin.

Con respecto a los plazos, se especifica que el prestador debe ofrecer períodos de siete días al año o el número de días en múltiplos de siete, y contar con un máximo de cuarenta y cinco períodos de siete días por año por unidad, celebrando el contrato por un período mínimo de diez años que podrá ser renovado.

En la contraprestación, si el usuario o turista no entrega las sumas adeudadas en pago de sus cuotas, el prestador esta facultado a suspender el servicio que estuviese prestando.

La Secretaría de Turismo, es la encargada de recibir y atender todas las quejas que los usuarios-turistas presenten por escrito, los que deberán de acompañarse de los elementos probatorios. La misma se encarga de impulsar el desarrollo turístico y con ella, la difusión del tiempo compartido.

Tiempo Compartido y el Código Civil del D.F

En el Código Civil del Distrito Federal no encontramos como en el resto de las entidades federativas ninguna regulación referida al tiempo compartido; como se ha dicho, el único estado que cuenta con una reglamentación específica es el estado de Quintana Roo. En el resto de los códigos sólo se expresa como

norma de carácter general que los contratos que no están especialmente reglamentados en el Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que éstas no hubiesen estipulado, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía dentro del ordenamiento.

Por su parte el Código de Comercio de D. F considera en su art. 75 inc. 8 a la actividad turística, como aquella relacionada al transporte de personas o cosas por tierra o por agua, siendo calificada como actos de comercio, dentro de la cual entraría el tiempo compartido.

Reglamento de la prestación del servicio turístico de Tiempo Compartido.

El art. 64 de la mencionada normativa, establece de manera expresa que la prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos. Y paralelamente el Art. 65 dispone que la venta o pre-venta de un servicio de tiempo compartido sólo pueda iniciarse previa notificación a la Secretaría y cuando el contrato correspondiente especifique los contenidos que la normativa exige.

CONCLUSIÓN

Ya en el tramo final del presente trabajo, habiendo evaluado los aspectos fundamentales de la institución a los fines de comprender tanto la evolución y desarrollo como el funcionamiento que ella ha adquirido durante los últimos años, centrando su estudio en el Derecho Nacional así como en el Derecho Comparado; expondremos una serie de conclusiones finales las cuales si bien han sido desarrolladas a lo largo de la presente exposición, en ésta oportunidad, lo haremos de manera detallada hasta llegar a estipular recomendaciones que consideramos útiles y necesarias para avanzar en el plano jurídico, dotando a la institución del tiempo compartido o multipropiedad de la protección que merece.

Es importante remarcar que, independientemente de las discusiones o tendencias marcadas en los perfiles de ésta institución, los operadores del derecho harán bien en enfrentarse a ésta nueva realidad socioeconómica, la cual involucra a miles de usuarios y presenta connotaciones de utilidad y valor social.

En este orden de ideas, la creación de una ley especial dentro de nuestro derecho positivo fue un aporte trascendental a los fines de avanzar en su regulación, y más importante aún es, que como operadores del derecho que somos intentemos asumir una posición flexible y susceptible de actualizarnos ante las nuevas variantes imperantes en la realidad, prestando especial atención a la protección de los débiles de la relación, los adquirentes y consumidores. Apuntar también a lograr un régimen internacional uniforme entre los países que regulan éstas actividades vigente y obligatorio, sobre todo si los mismos forman parte de las cadenas de intercambio, a los fines de resolver uno de los principales inconvenientes que se suscitaron en el derecho internacional, cuál es, la

validez de los contratos celebrados en el extranjero y los abusos frente a los cuales los consumidores, en su mayoría extranjeros, se vieron seriamente comprometidos.

El estudio de la multipropiedad debe estar inclinado al control de compatibilidad de esta fórmula con los instrumentos ofrecidos por nuestro Derecho Positivo y la experiencia del Derecho Comparado. Considero de especial relevancia, el aporte que este último puede proporcionarnos, analizando la experiencia de otros ordenamientos algunos de ellos pioneros en otorgarle legislación específica, como lo fueron Portugal y México. No se pretende aplicar por analogía modelos de soluciones, pero si, tomando de dichos ordenamientos los aspectos positivos y de igual manera compatibles para con nuestro ordenamiento.

Con respecto a su naturaleza jurídica, ambas tendencias, como derecho real y como derecho personal, son válidas en virtud de los argumentos fundados por cada una de estas corrientes. Por nuestra parte nos inclinamos a decir sin dejar de reconocer el valor jurídico que el principio de *numerus clausus* tiene en nuestro ordenamiento, se acepta que estas nuevas situaciones escapan a las alternativas que nuestro ordenamiento nos brinda, motivo por el cual, consideramos apropiado reconocer el papel fundamental que la autonomía de la voluntad presta en éstas situaciones. La multipropiedad o el tiempo compartido, junto a los nuevos dominios, son supuestos de hecho ante los cuales la actividad privada tiende a modificar el esquema actual de los derechos reales. Es por ello que consideramos que, sin abandonar el sistema de *numerus clausus* el legislador y la doctrina en general deben estar dispuestos a ampliar el abanico que comprenden las relaciones de los derechos reales, reconociendo a las nuevas formas de dominio y especialmente el tiempo compartido como uno de éstos nuevos derechos que necesitan ser regulados; siempre cumpliendo los requisitos formales que el derecho exige a los

finés de su creaci3n, esto es, ser constituidos por ley o reconocidos expresamente por ella.

Por otro lado, si nuevos derechos reales o transformaciones de los ya existentes han encontrado un amplio consenso en la doctrina y jurisprudencia, solamente en cuanto merecedores de tutela, no es irrazonable suponer que lo mismo ocurriría con la multipropiedad, y le derecho vendrá como tantas otras veces a regular lo que la práctica, la costumbre y la vida en general vienen ya experimentando.

La propuesta es empezar a asumir la realidad que se nos presenta para lograr cumplir con el cometido que nuestra inclinaci3n jurídica nos llama a resolver, amparando bajo el derecho toda y cada una de estas situaciones.

En lo que respecta a la reciente sanción de la ley de Sistemas de Tiempo Compartido dentro del ordenamiento jurídico argentino, destacando sus ventajas, se espera que a partir de la sanción de la presente el sistema de tiempo compartido tome un nuevo impulso gracias a las garantías que ofrece para compradores e inversores, reconociendo las altas cifras que demuestran el uso de esta modalidad. Sobre todo teniendo presente el desarrollo de la instituci3n en nuestro derecho y la tendencia actual a regular nuevas actividades, siendo el turismo una de ellas.

BIBLIOGRAFIA

- **CARLOS TORRES Y TORRES LARA, La Multipropiedad, Turismo, Recreación y Descanso, Revista Peruana de Derecho de la Empresa, Asesorandina S. R. L Editores, Lima, 1988.**
- **COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido Comentado, Ed. Porrúa, México 1990.**
- **EMANUELE CALO, TOMMASO ANTONIO CORDA, La Multipropiedad Principios Teóricos, Precedentes Doctrinales y Jurisprudenciales, Legislaciones Extranjeras, Edición Española, Edersa, Madrid, 1985.**
- **ISIDORO LORA-TAMAYO RODRIGUEZ, La multipropiedad, Academia Sevillana del Notariado, Editorial Revista de Derecho Privado Editoriales de Derecho Reunidas, Edersa, Madrid, 1988.**
- **LUIS MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, La multipropiedad inmobiliaria, Reus S.A, Madrid, 1989.**
- **MARÍA JOSÉ HERRERO GARCÍA, La Multipropiedad, La Ley, Madrid, 1988.**
- **PEDRO A. MUNAR BERNAT, Presente y Futuro de la multipropiedad, Tecnos, Madrid, 1992-**
- **ROBERTO M. LÓPEZ CABANA, Contratos Especiales en el siglo XXI, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2000.**

- **VILLASEÑOR DÁVALOS, JOSÉ LUIS, Derecho Turístico Mexicano, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Ed. Harla, 1992.**