

## La multipropiedad urbana en nuestro Derecho

Gerardo Muñoz de Dios\*

Una modalidad comunitaria que está adquiriendo gran predicamento, últimamente es la denominada multipropiedad, fenómeno jurídico-sociológico consistente en el uso, por varias personas, del mismo inmueble en forma periódica y sucesiva. Así es como lo define Gino Terzaco (1).

En el campo donde más extensión ha adquirido es en el inmobiliario, y concretamente en el urbano, que por sus especiales características permite la satisfacción de una pretensión de uso, generalmente en la faceta del ocio o recreo, pero que también podría ser aplicable a lo rústico, e incluso a los campos mobiliarios de vehículos, propios de utilización temporal —barcos, aviones, etc.— y alternativo.

Este uso temporal en lo urbano requiere complementos imprescindibles, como el amueblamiento —no sería lógico que en cada período, que hasta puede ser de días o semanas, se tuvieran que cambiar los muebles del anterior para instalar los del que comienza a disfrutarlo—, mantenimiento y renovación, guarda y limpieza, etc. Todo ello nos lleva a una situación compleja, que se asemeja más a la hostelería que a la comunidad.

Son dos de sus formas más corrientes:

- Multipropiedad sobre la totalidad del edificio o complejo, sin copropiedad sobre apartamento o piso determinado, siendo el uso de éstos alternativo y sobre todos los que componen el edificio, fijando turnos rotatorios que permitan disfrutar equitativamente al pleno de multipropietarios, tanto de los más solicitados como de los menos estimados.
- La multipropiedad concretada sobre determinado piso o local, formando comunidades de uso sobre cada uno, que se materializa en él.

La voluntad preponderante, y real en definitiva, del adquirente de uno de estos períodos es la de asegurarse el disfrute, durante determinadas fechas, cada fracción de tiempo, que suele ser de años. El concepto de adquisición de cuota de propiedad queda subsumido totalmente debajo del de uso. El ser o no propietario, o copropietario, es algo de lo que realmente «pasa» (utilizando el término moderno y vulgar) el adquirente, y si hubiera un establecimiento de hostelería que como derecho personal garantizado y transmisible le asegurase ese mismo uso temporal en un edificio determinado, con olvido total del concepto de propiedad del inmueble, igualmente lo aceptaría, o hasta se contrataría

\* Notario de Madrid.

(1) Recogida de J. A. Leyva, «La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre multipropiedad», en *RCDI*.

con mayor intensidad de voluntad, porque había un tercero obligado directa y personalmente a tener en perfectas condiciones de uso el apartamento, y no esa obligación diluida entre la administración y los comuneros, conjunta y recíprocamente.

Esta solución quiebra en que hasta ahora nadie ha contratado estos derechos como obligados, y aunque lo hubiera hecho, tampoco el adquirente ha encontrado mejor garantía que su participación en propiedad. Pero si el aseguramiento del período fuera satisfactorio, ofreciendo el apartamento en plenas condiciones de uso, no cabe la menor duda que constituiría el derecho ideal a adquirir por el comprador habitual de dichos períodos, ya que es lo que más identificativamente responde a su voluntad real, evitando, por otra parte, la responsabilidad de la propiedad —impuestos, gastos de comunidad y reparación, posibles daños que puedan causar a terceros, etc.— que se derivan de la adquisición.

Es claro que con este sistema se facilita el acceso a la propiedad, modalizando en su uso exacto de tiempo y capacidad adquisitiva, popularizando el dominio y el disfrute de ocio en general, al acercarlo a mayor número de familias, lo que supone seguir la corriente socializadora del derecho, que en esta etapa es tónica preponderante, lo que obliga a forzar las instituciones para tipificarla en nuestras figuras jurídicas.

Todas estas circunstancias, análisis de voluntad real, temporalidad del dominio, conjunción con servicios especializados de hostelería, etc., han hecho que parte de la doctrina entienda que en este fenómeno no existe propiedad propiamente dicha. Otros autores la explican como propiedad cuadridimensional, es decir, añadir otra dimensión más a la propiedad, la del tiempo. Se ha llegado a discutir si es derecho real limitado a plazo, o personal de disfrute. No faltan los que tratan de encajillarlo en la sociedad, incorporando a las acciones el derecho de utilidades, aunque en nuestro derecho esta tipificación tendría todos los problemas que se derivarían de futuras aportaciones de capital, necesarias para efectuar reparaciones extraordinarias, al no poder obligar a los socios a suscribirlas y desembolsar, y por otra parte, están ya adjudicados los períodos, además de que no tienen la finalidad de lucro, esencial en aquéllas. También se ha tratado de conceptualizar la bipropiedad, se transmite el derecho de disfrute a término, como derecho personal a un adquirente, y a otro, la propiedad con derecho de disfrute a término suspensivo, cuando expire el plazo de la primera. En este caso sería difícilmente explicable, porque los períodos son alternativos y se repiten.

Las conceptualizaciones que, en principio, puede tener esta figura en nuestro Ordenamiento son: derecho de habitación, servidumbre personal, y comunidades y cooperativa.

El derecho de habitación, por su carácter especial, personalísimo y gratuito, que a nuestro juicio lo es con tinte institucional, difícilmente admitiría que se tipificara en él la multipropiedad.

La servidumbre personal, en base al art. 531 CC, podría existir siempre que haya una propiedad gravable. Tenemos ejemplos muy conocidos en nuestro derecho, que quizás pudieran servir de antecedente al fenómeno que estudiamos, como el derecho de balcón, para presenciar los festejos de una población, cuando el edificio a que pertenecía aquél estaba ubicado en lugar apropiado para ver las fiestas. Al igual que

ocurre con los edificios en multipropiedad, que están situados en lugares oportunos para el uso que se pretende —playa, sierra, etc.— en la época adecuada. Entendemos que no habría ningún problema para crear derechos análogos, en que además del uso, se tuvieran que prestar determinados servicios complementarios para la satisfacción de la pretensión que constituye el contenido del derecho.

La comunidad es la otra alternativa que consideramos más apropiada en el momento jurídico legal y es la que cuenta con más aplicaciones favorables a la doctrina. Partimos de que el condominio es propiedad plena, o como dice nuestro TS en su sentencia de 20 de marzo de 1929, la comunidad es sólo una variación o accidente de la propiedad individual. La relación de multipropiedad, en su forma de comunidad, es un derecho real absoluto e inmediato —aunque con inmediatividad especial— sobre la cosa, perpetuo y transmisible. Su limitación en el tiempo de uso no modifica la naturaleza propia del derecho.

No olvidemos que el dominio es una relación meramente económica, que hay que regular jurídicamente. ¿Y no es económica esa relación de multipropiedad, amparable por el derecho? Nuestro CC, al definir la propiedad en su art. 348, nos dice que es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Luego, cualquier relación económica que atribuya el derecho de gozar y disponer, con más o menos condicionantes, y que no esté prohibida por las leyes, será propiedad. Por supuesto que el fraccionamiento en uso temporal no está prohibido por la Ley.

Son dos las facultades fundamentales reconocidas al propietario y que componen su derecho: el uso y la disposición.

En la comunidad, al concurrir derechos de propiedad sobre una misma cosa, se autolimitan entre ellos, estableciendo unas cuotas que son las que determinan las cargas y beneficios en la comunidad. En el modelo legal tradicional, el legislador ya sabemos que consideraba esta situación como antieconómica y por tanto transitoria, tendiendo a favorecer su desaparición, por lo que su regulación es precaria y bajo el signo de la provisionalidad. Se permite la disposición de la cuota, pero estableciendo un derecho de retracto a favor de los demás comuneros. Y sólo dedica un precepto regular, muy genéricamente, el uso —art. 394 CC— determinando que cada uno podrá servirse de la cosa, si no perjudica a la comunidad, ni impide el uso de los demás, según su derecho. Está claro que el legislador no consideró un uso estable, ni tampoco cualificado y diferente para cada comunero, aunque precisamente por esa generalidad de regulación tampoco lo impide si se pacta expresamente. Es más, la necesidad sociológica provoca la publicación de leyes especiales —Propiedad horizontal, Comunidad de aguas, etc.— pero sigue sin modificarse la estructura legal básica de la comunidad en el CC.

Se mantiene la preponderancia de la facultad de disponer sobre la de usar y la anomalía es que en la multipropiedad es al contrario. El uso es lo básico y la disposición pasa a ser accesorio, y así, por un mismo período de utilización del edificio, por ejemplo, una semana, si es en fechas comprendidas en lo que en hostelería se conoce por temporada alta, se valorará más que si es de la baja, y esto repercute en la proporción a adquirir de cuota.

Manteniendo esta posibilidad de tipificación comunitaria en la multipropiedad, sólo puede ser objeto de regulación por la vía del art. 392,2 CC y nunca por la del modelo de la propiedad horizontal, que tiene unas características y normas imperativas que dificultarían la regulación necesaria pactada. Por ejemplo, en los gastos, no se podría obligar al comunero al pago de la renovación del mobiliario. Por otra parte, si todo el edificio está vendido por cuotas, sin atribuir un piso o local determinado a cada grupo de participaciones, sino que confieren el derecho de usar un apartamento de clase y situación preestablecida solamente, no se daría la situación para el nacimiento de la propiedad horizontal, que es que los diferentes pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente pertenezcan a distintos propietarios o, lógicamente, grupos de comuneros.

Pero parte de su doctrina sí consideramos que sería aplicable, teniendo en cuenta que es la forma comunitaria más afín y perfecta que existe en el derecho español, aunque otra parte de esa doctrina no tendría encaje, y habría que buscar el complemento por la vía del pacto que autoriza el art. 392.2 CC. Así, sería aplicable la regulación de los órganos de administración y representación, el silencio positivo que consagra la Ley de Propiedad Horizontal y las obligaciones que impone al copropietario, pero con relación a gastos, la inaplicabilidad es absoluta, porque, en primer lugar, no podría ser trasladable la afección legal que establece el art. 9.5º porque lógicamente no es extensible y, además, no cubriría nada más que los gastos necesarios del edificio para su disfrute (la Jurisprudencia es reacia a reconocer estos gastos que tengan más carácter suntuario a cargo del copropietario en la propiedad horizontal) y el mantenimiento de los muebles, enseres y aspecto interior del piso, exceden evidentemente de este límite. Entendemos que existe la posibilidad de asegurar el pago de estos últimos por vía de ese pacto del art. 392.2º constituyendo un derecho real de realización de valor sobre la propia cuota, en forma análoga a la que reconoció el TS en su sentencia de 20 de mayo de 1978, para garantizar el pago de las cuotas de una comunidad para construir. Además de contar con el apoyo jurisprudencial indicado, desde el punto de vista doctrinal, no vemos inconveniente en constituir el derecho *erga omnes*, en base al art. 1255 CC y art. 7 del Reglamento Hipotecario. También podría garantizar las indemnizaciones resultantes del incumplimiento de alguno de los multipropietarios, de su obligación de abandono en su plazo previsto, del apartamento, que es otra de las cuestiones vidriosas que se plantean en esta figura. El procedimiento para la fijación de las cantidades líquidas sería el que habría que establecer claramente en los pactos.

Mención especial merecen los derechos comunitarios de retracto y división. Ambos los reconoce expresamente nuestra legislación, en favor de todos los copropietarios, pero las circunstancias de permanencia y finalidad de la comunidad creada, justifican que si no existe un interés general protegible, o ni tan siquiera individual, puedan ser renunciables anticipadamente, inscribiéndose esta cláusula en el Registro de la Propiedad, para su total eficacia frente a terceros, como determinó la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1983.

A la vista de esta resolución, cabría preguntarse si serían inscribibles el resto de las normas contenidas en los estatutos de estas comunidades de multipropietarios, para que tengan eficacia frente a terceros.

A nuestro juicio, la contestación es afirmativa, basado en lo siguiente:

- La opinión de la doctrina, Roca Guillamón, que los considera inscribibles por vía del art. 7 del Reglamento Hipotecario, el cual consagra el sistema de *numerus apertus* en nuestro derecho, y la de Roca Sastre, que este mismo autor invoca, basada en la posibilidad de inscribir los estatutos de urbanizaciones por aplicación analógica del párrafo 3º del art. 5º LPH, entendiendo que el acceso al mundo tabular puede tener lugar por el núm. 6 del art. 51 del Reglamento Hipotecario, «para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determina el mismo derecho o limite las facultades del adquirente...».

Abundamos en esta opinión porque realmente la multipropiedad, aunque queramos tipificarla en la comunidad, siempre será una especie muy *sui generis*, ya que se eliminan gran parte de sus características básicas, y prácticamente surge un nuevo derecho inmobiliario, que merece la protección registral. Por otra parte, la propiedad puede tener todas las limitaciones o modalizaciones que no estén prohibidas por la Ley y las de la multipropiedad no chocan con ninguna prohibición legal. Además, la jurisprudencia viene admitiendo la posibilidad de modificar las figuras legales (STS 4 junio 1964) y la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, para una adecuación del mundo tabular a la realidad extrarregistral que surge de un desarrollo urbanístico y sociológico. Así, se muestra esta tendencia en la resolución reseñada anteriormente y en la de 14 de abril de 1986, en que acepta, en orden a la determinación del uso, hasta que se pueda establecer privativamente en favor de uno o varios de los copropietarios, sobre elementos comunes, siempre que no sean esenciales para el ejercicio de la propiedad de los privativos de los demás copropietarios. Si ese uso es alternativo sobre cosa propia, ¿por qué no se va admitir?

- El criterio actual del legislador, que en la reforma del Reglamento Hipotecario del 12 de noviembre de 1982, en el art. 68 permite modalizar el uso en los supuestos de cuotas indivisas de garajes y aparcamientos, con reflejo registral, elevando a norma legal una práctica constante.
- La tendencia socializadora de nuestro derecho, que se ha de tener en cuenta en la interpretación y aplicación de las normas, y no cabe la menor duda de que esta admisión que propugnamos favorece el desarrollo de una corriente que tiende a apoyar el incremento de la economía nacional y la popularización de la propiedad para hacerla llegar a los de menor capacidad adquisitiva como ya indicábamos.

La figura del administrador es especialmente relevante en una situación en la que no existe inmediatividad física de los propietarios. De lo que no cabe la menor duda es que por ser gestor de intereses ajenos, su nombramiento es totalmente amovible, tanto si seguimos el criterio civil del mandato, como si consideramos el mercantil de la sociedad anónima, aunque se puedan derivar todas las indemnizaciones que sean procedentes, y ello a pesar de los pactos vinculantes que estén ligándoles. Este mismo criterio es el del TS resaltando en su sentencia

de 11 de diciembre de 1965, aunque en el supuesto contemplado existía un fuerte componente de corretaje, que no se da en la administración de la multipropiedad.

Si la comunidad se forma para construir en régimen de multipropiedad, la misma formada desde el inicio, podría ser la que continuara en la utilización, si no se distribuye por pisos o locales, y sigue establecida sobre el edificio completo. Si se distribuye, se crea una comunidad de propiedad horizontal y a la vez existirá otra para cada apartamento, con una situación compleja de uso y conservación.

Al constituir la comunidad de construcción, tendrán que estar previstos los períodos de utilización de cada comunero, los cuales determinarán la cuota, y consiguientemente las aportaciones a realizar, así como la obligatoriedad de pago de la parte proporcional de mantenimiento, con cláusula de garantía.

Por último, es necesario referirse a la figura legal de la cooperativa. La vigente Ley reguladora de estas entidades de 2 de abril de 1987, después de definir las en su art. 1 como sociedades de capital variable y estructura y gestión democrática, que asocian a personas con intereses o necesidades socio-económicas comunes, para cuya satisfacción y al servicio de la comunidad, desarrollan actividades empresariales, establece en el núm. 2º del mismo artículo, que cualquier actividad económica pueda ser organizada y desarrollada mediante una sociedad constituida al amparo de la presente ley. Y específicamente, en su art. 129, regula las Cooperativas de Viviendas, diciendo textualmente en sus núms. 1, 3 y 4, lo siguiente:

«1. Las Cooperativas de Viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento para sí y para sus familiares y/o locales; también podrán ser socios los Entes públicos y las Cooperativas, así como las Entidades sin ánimo de lucro mercantil que precisen locales en los que puedan desarrollar sus actividades. Tienen por objeto procurar a sus socios vivienda y/o locales; también podrán tener *por objeto, incluso único*, procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, *la conservación y administración* de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

(• • •)

3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

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

4. Las Cooperativas de Viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos».

Queda claro que las cooperativas pueden tener como *único objeto* sólo la administración y conservación de las viviendas que pertenezcan ya a sus socios, y si es el edificio propiedad de la Cooperativa, regular en sus Estatutos el uso y disfrute.

En consecuencia, tanto si la entidad se crea por los multipropietarios para construir, y adquirir posteriormente pisos concretos, como si se utilizan otras figuras a través de aquéllas las situaciones de uso por períodos de tiempo y la explotación de los elementos o edificios accesorios, y si es que la Cooperativa retiene la propiedad de la finca, igualmente puede disciplinarse a través de sus estatutos el sistema de disfrute temporal de los distintos pisos o locales de que se compone, con posibilidad de alternancia para usar uno distinto en cada período.

Esta solución cuenta con la ventaja de tener una regulación legal e incluso un cierto control administrativo.