

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL DERECHO REAL AUTÓNOMO DE MULTIPROPIEDAD(*) (39)

JOSEFINA E. A. MOREL DE MARTI (coordinadora), MARÍA T. ACQUARONE DE RODRIGUEZ, ALBERTO M. AZPEITÍA, DELIA A. BONFANTI, MARCELO DE HOZ, MARÍA G. FOUSSATS DE FEUILLASSIER, ÁNGEL AGUSTÍN FRONTINI (Prov. de Buenos Aires) y JOSEFINA E. A. MOREL DE MARTI (autores)

SUMARIO

Introducción. I. Análisis de las diferentes figuras jurídicas utilizadas en nuestro país, a) Uso y habitación. b) Usufructo. c) Sociedad civil. d) Sociedad anónima. e) Condominio. II . Pautas mínimas que indispensablemente deben integrar una futura legislación. III. Sus fundamentos. IV. Algunas nociones sobre el aspecto registral. Conclusión.

INTRODUCCIÓN

La adquisición espaciotemporal de un inmueble ha propuesto una variante a las fórmulas tradicionales de disfrute del tiempo libre de la familia. Así la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

palabra vacaciones se asocia a esta figura, que aparece como una novedad en el mundo empresarial. Se trate de playa o nieve o aun de grandes ciudades, se plantea a quien va a gozar de ella una alternativa que está indisolublemente unida al concepto de inversión.

Aquel que quiere concretar el negocio une las dos vertientes que concurren a su configuración: disfrutar del tiempo libre en sus diversas modalidades con una inversión proporcional a ese tiempo limitado de que dispone.

La adecuación de lo que se ofrece a la necesidad del consumidor es lo que le ha dado enorme aplicación práctica. Es un éxito la fórmula encontrada, ya que combina los elementos que una clase social esperaba.

Ellos son: la inversión en propiedad de la unidad vacacional por un período de tiempo limitado, generalmente representado por semanas. Las connotaciones de ser en propiedad representa una ventaja sobre la fórmula tradicional del alquiler, ya que implica perpetuidad y transmisibilidad por venta o por muerte. El hecho de ser nada más que por el tiempo que se necesita - una o dos semanas - implica por su parte una ventaja sobre la fórmula tradicional de la compra, ya que el desembolso es sustancialmente menor.

Se lee en los avisos publicitarios: "Asegúrese el ski de este año y el de toda la vida siendo propietario de 1, 2 o más semanas, de departamentos o dúplex, equipados, amueblados y con servicios de mucama por tiempo compartido..."

A partir de su irrupción en el mercado turístico y de la exitosa comercialización, los juristas comienzan a preocuparse por ubicar a esta figura dentro del marco jurídico actual. Ello obedece fundamentalmente a la inquietud de ofrecer contratos válidos y eficaces para su comercialización.

La problemática en nuestro país se inserta en la que con distintos matices se desarrolló en otros, donde se adoptaron soluciones diversas hasta la recepción legislativa de la nueva figura mediante ordenamientos adecuados.

El análisis efectuado en nuestro país por los estudiosos del tema comienza por el examen de la legislación vigente, a efectos de ver si tiene cabida dentro del régimen de los derechos reales o de los derechos personales.

La dificultad más sobresaliente consiste en la taxatividad de los derechos reales existentes en nuestro sistema jurídico.

Hay acuerdo entre comercializadores, inversores y adquirentes, en que se establece una relación sujeto-objeto, pues el disfrute se aplica a la unidad habitacional. Pero por tratarse de una figura nueva, con características propias, es muy difícil adaptarla a alguna de las ya existentes, respetando así el *numerus clausus* impuesto por nuestra legislación. Por otra parte, ninguna resulta suficientemente adecuada. Veremos en el desarrollo posterior cuáles son los puntos de contacto y cuáles las diferencias. Dado que las disposiciones legales que rigen en esta materia son de orden público, resulta imposible adaptar este instituto al régimen de los derechos reales.

Esto motiva la búsqueda de un marco legislativo dentro de los derechos personales. El sistema en extremo liberal del Código Civil en este tema

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

permite adoptar cualquier contrato, por novedosa que sea la materia a tratar. Pero es indudable que permanecerá, aun cuando el régimen lo permite, un desajuste importante. No se va a lograr la relación directa del sujeto con la cosa, sino la del sujeto con otros sujetos que le permitirán disfrutar de la cosa. Es decir va a ser dueño de "derechos" y no de "objetos".

Nos preguntamos si el público sabe, cuando firma un contrato de adquisición, que en realidad va a ser "propietario", pero de derechos.

El fin requerido por la ley cuando regula en forma tan severa los derechos reales y les exige publicidad, es proteger el vínculo de propiedad sobre las cosas. Cuando liberaliza el régimen en materia de derechos personales, indudablemente lo agiliza, perdiendo seguridad. Por eso su tratamiento dentro de los derechos personales es un paliativo al vacío actual, pero no el desideratum para el adquirente.

Después de analizar las figuras afines nos hemos propuesto proyectar pautas para la reforma legislativa que consideramos adecuada. En nuestra opinión, y lo pretendemos demostrar en este trabajo, el sistema jurídico tiene que elaborar un nuevo derecho real, porque son nuevos los elementos que lo conforman.

Dice Naisbitt: "Estamos viviendo una época de transición, un tiempo no diferenciado entre dos eras distintas y en tal situación no debemos dar una respuesta típicamente humana: aferrarnos a un pasado conocido por temor a encarar un futuro incierto..."(1)(40)

Adecuar alguno de los derechos reales existentes sería aferrarnos a lo conocido por ese temor, porque fueron creados con otra finalidad.

Esta forma de relación sujeto-objeto es nueva; aceptamos el desafío que plantea: la creación de un nuevo derecho real.

I. ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES FIGURAS JURÍDICAS UTILIZADAS EN NUESTRO PAÍS

A continuación, y en forma esquemática, procederemos a efectuar el análisis comparativo del denominado por nosotros derecho real de multipropiedad con las demás figuras jurídicas utilizadas en nuestro medio.

a) Uso y habitación; b) usufructo; c) sociedad civil; d) sociedad anónima; e) condominio.

USO Y HABITACIÓN

1. Estos derechos se ejercen sobre cosa ajena.
2. El titular debe ser una sola persona en cuyo beneficio se establece.
3. Son derechos limitados a las necesidades personales del usuario y su familia, según su condición social.
4. El titular del derecho de habitación, debe habitar la casa con su familia, pudiendo establecer comercio o industria.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

5. Son derechos que no se pueden ceder ni alquilar.
6. El uso y goce puede ser sobre parte de la cosa y no sobre la totalidad, con la limitación indicada en el apartado 3.
7. Es intrasmisible por actos entre vivos o mortis causa.
8. Temporario.

USUFRUCTO

1. Se ejerce sobre la utilidad de una cosa cuya propiedad pertenece a otro (art. 2807, Cód. Civil).
2. Los usufructuarios deben usar y gozar de la cosa al mismo tiempo (art. 2821, Cód. Civil), con lo que se prohíbe implícitamente los usufructos alternados, o sea los que se constituyen en favor de dos o más personas para que cada uno usufructúe de la cosa, ya una, ya otra durante cierto tiempo.
3. Con relación a la persona de su titular: a) Es intransmisible mortis causa (arts. 2825 y 2969, Cód. Civil). b) En cuanto a su transmisión inter vivos: si se interpreta literalmente el art. 2870 del (Cód. Civil), sólo es posible la cesión de su ejercicio, pero no la cesión del derecho.
4. Es un derecho temporario.

SOCIEDAD CIVIL

1. La calidad de socio confiere un derecho mobiliario y personal, con carácter de atributo anexo a tal calidad.
2. El goce temporal periódicamente recurrente de una unidad inmueble, aun incluido en el objeto social, es extemporáneo a la naturaleza del derecho del socio a participar en los beneficios, y por tanto configura una deformación de las notas típicas del ente societario.
3. El derecho de uso y goce del socio no implica su dominio, ni posesión. Titular de dominio y poseedora es la sociedad.
4. El bien integra el patrimonio social y por tanto responde a las obligaciones asumidas por la sociedad. ya que el derecho de socio sobre el bien es un atributo personal.
5. El socio goza de los derechos de cesión de su participación social y de receso, pudiendo el ejercicio de éste provocar la disminución del capital social.
6. No puede el socio dar en locación, ni constituir garantías reales o servidumbres ni conferir derecho de usufructo o de uso y habitación, actos totalmente ajenos al carácter mobiliario y de atributo personal de su derecho.
7. La aportación por el socio, de fondos para construcción y equipamiento es aporte de capital.
8. La participación en los gastos comunes es una condición para el goce del atributo personal anexado a la calidad de socio.
9. Es elemento esencial de la sociedad civil la existencia de la affectio societatis, entendida al menos como voluntad de considerarse

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

igualmente sin subordinación jurídica.

10. La división entre los socios de utilidades apreciables en dinero ha de existir en el fin o motivación de los socios, como elemento fundamental del ente societario. El atributo personal de goce no integra las ganancias.

11. La constitución de la sociedad implica la creación de un ente con personalidad propia.

12. En la sociedad se requiere un estado dinámico de actividades lucrativas.

SOCIEDAD ANÓNIMA

1. Es un sujeto de derecho.

2. La *affectio societatis* es un elemento esencial.

3. El accionista es titular de un derecho personal.

4. La sociedad anónima es la propietaria del complejo-unidad del sujeto.

5. La finalidad de toda sociedad comercial es el lucro.

6. El accionista participa en los beneficios y soporta las pérdidas.

7. La extinción se produce por las causales establecidas en el art. 94 y concordantes de la ley 19550.

CONDOMINIO

1. No hace a la esencia de esta figura el uso alternativo de la cosa común por parte de cada uno de los condóminos (pese a que puede pactarse, pero es contingente).

2. El número posible de condóminos es ilimitado.

3. Abstracción total de la cuota parte indivisa; sólo nos indica la mayor o menor titularidad del condómino sobre la cosa común.

4. El estado de indivisión de la cosa no puede resolverse a través de la indivisión forzosa ya que está prevista para casos diferentes (guerra, crisis económica, etcétera), quedando sujeta a la decisión judicial ante cada caso concreto.

5. Ante el abandono del condómino de su cuota parte indivisa (ejemplo, por no contribuir con los gastos comunes, art. 2690, insolvencia), acrecen directamente las partes de los otros condóminos

MULTIPROPIEDAD

1. Se ejerce sobre cosa propia.

2. Deben tener varios titulares (multipropietarios), que se turnarán en el uso de la cosa común.

3. Se hace abstracción de las necesidades indispensables y personales del titular, que si bien las cubre, avanza abarcando expectativas de confort, lujo y esparcimiento que pueden no tener relación con su condición social.

4. El uso y goce es periódico y alternado y el titular no se puede establecer en forma permanente en la cosa, ni ejercer comercio o industria.

5. Se puede vender, alquilar o canjear según la conveniencia o voluntad de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su titular.

6. El uso y goce de la cosa, en su totalidad, es exclusivo en el tiempo que se lo ejerza, el que sí puede ser limitado contractualmente.
7. Es transmisible por actos entre vivos o mortis causa.
8. Perpetuo.

MULTIPROPIEDAD

1. Se ejerce sobre la utilidad de una cosa propia, común e indivisa.
2. El uso y goce es periódico, alternado y exclusivo a favor de varios sujetos.
3. Con relación a la persona de su titular: Se caracteriza por la libre disponibilidad del derecho, lo que permite al multipropietario realizar todo tipo de transmisión: inter vivos y mortis causa y aun gravarlo en cualquier tiempo.
4. Es perpetuo.

MULTIPROPIEDAD

1. El derecho del multipropietario es de carácter autónomo e inmobiliario.
2. La multipropiedad presenta características y elementos configurantes propios, aptos para funcionar armónicamente en forma autónoma sin necesidad de vaciar forzosamente esta figura jurídica en el molde societario, desnaturalizando a ambos.
3. El multipropietario participa con sus comultipropietarios de la titularidad dominial y posesión del bien.
4. La cuota parte proporcional del multipropietario integra su patrimonio y responde a sus acreedores ya que su derecho es autónomo y no un mero atributo personal.
5. El multipropietario puede vender su cuota parte indivisa.
6. El multipropietario puede locar, gravar su cuota parte con garantías reales, constituir servidumbres; derechos de usufructo o de uso y habitación, actos totalmente compatibles con su derecho autónomo.
7. El aporte del multipropietario es participación en los gastos necesarios para el emprendimiento convenido con sus condóminos.
8. El pago de las expensas común, es es una obligación que surge de la propia naturaleza del derecho autónomo del multipropietario.
9. El elemento affectio societatis está totalmente ausente en la multipropiedad; es ajeno a su naturaleza y origen.
10. El fin o la motivación de los multipropietarios es devenir cotitulares de la unidad inmueble y gozar de ella en el período elegido. No hay beneficio a dividir con los multipropietarios.
11. La configuración de la multipropiedad implica un dominio de pluralidad de sujetos.
12. La multipropiedad crea un estado en general estático, con ausencia total de idea de lucro.

MULTIPROPIEDAD

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1. No lo es.
2. No existe entre los multipropietarios tal elemento.
3. El multipropietario es titular de un derecho real.
4. Son los multipropietarios los propietarios del complejo. Pluralidades de sujetos.
5. La finalidad del multipropietario es usar y gozar del inmueble durante el tiempo que le corresponde y disponer de su cuota parte indivisa libremente. La finalidad del consorcio de multipropietarios es administrar el inmueble.
6. No así el multipropietario. El pago de las expensas no debe ser interpretado como pérdida.
7. La extinción se produce total o parcialmente por vetustez, destrucción o desafectación y por aplicación de los principios generales de nuestra legislación.

MULTIPROPIEDAD

1. Hace a la base del sistema el uso de la cosa común en forma periódica, alternada y exclusiva por parte de cada uno de los multipropietarios.
2. El número de multipropietarios es limitado de acuerdo con la cuota mínima de tiempo asignada para el uso exclusivo.
3. Abstracción parcial de la cuota parte, ya que no sólo nos indica lo marcado en 2, sino también la mayor o menor porción de tiempo adquirido para hacer uso exclusivo de la cosa común (cantidad de semanas).
4. Ese estado de indivisión es el núcleo del sistema, permitiendo a cada multipropietario el uso exclusivo en el tiempo convenido.
5. Ante ese abandono no se produce el acrecentamiento automático, ya que la administración puede disponer como quiera de esa cuota parte indivisa. (Salvo que sea pactado un derecho de preferencia a favor de los multipropietarios).

De las comparaciones efectuadas podemos concluir que si bien la multipropiedad tiene semejanzas con otras figuras jurídicas legisladas en nuestro derecho positivo, las diferencias son tan marcadas que no podemos dejar de comprender que estamos frente a una nueva realidad fáctico-jurídica.

Para ella es necesaria una nueva legislación.

II. PAUTAS MÍNIMAS QUE INDISPENSABLEMENTE DEBEN INTEGRAR UNA FUTURA LEGISLACIÓN

**1. Creación de un nuevo derecho real (art. 2502, Cód. Civil).
Sobre cosa propia bajo denominación de "multipropiedad".**

2. Tipicidad del nuevo instituto

a) Pluralidad de sujetos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- b) Unidad de objeto en estado de indivisión forzosa perpetua.
- c) Cuota parte indivisa: como medida del derecho.
- d) Perpetuidad.
- e) Uso y goce: periódico, exclusivo y alternado
- f) Transmisibilidad: inter vivos y mortis causa.
- g) Gravabilidad, embargabilidad y ejecutabilidad (régimen especial para las garantías).
- h) Instrumentación conforme art. 1184, inc. 1º, Cód. Civil.
- i) Registración declarativa (art. 2505, Cód. Civil) .

3. Nacimiento de la multipropiedad

- a) Título constitutivo. Escritura pública de constitución integrada por el reglamento de multipropiedad y administración y el plano de mensura y subdivisión.
- b) Inscripción registral declarativa.
- c) Indisponibilidad para otro fin.

4. Administración

- a) Órganos.
- b) Funciones.
- c) Facultades.
- d) Obligaciones.

5. Título de adquisición del derecho

- a) Escritura pública y posesión.
- b) Inscripción registral (art. 2505, Cód. Civil).

6. Ejercicio del derecho

- a) Límites.
- b) Facultades.
- c) Obligaciones.
- d) Cargas.

7. Extinción

- a) Causas relativas.
- b) Causas absolutas.

8. Promoción del sistema

- a) Desgravaciones impositivas.
- b) Planes de financiamiento.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

9. Celeridad negocial

a) Agilidad administrativa y registral.

III. SUS FUNDAMENTOS

Desarrollaremos a continuación los fundamentos legales de las pautas consignadas precedentemente.

I. Desde el comienzo se deja claramente establecida la naturaleza jurídica real del derecho analizado. Esta afirmación se basa en el siguiente razonamiento: si bien el sistema objeto de nuestro estudio puede aplicarse tanto a los bienes muebles como a los inmuebles, centramos nuestro análisis en el ámbito de los bienes inmuebles sin perjuicio de considerar que debe hacerse extensivo a los muebles como objeto principal del derecho.

En virtud de ello podemos afirmar, según lo establece la nota del codificador al art. 2507 del Cód. Civil, que "el Estado tiene, respecto a los bienes que están en el territorio, un poder, un derecho superior de legislación, de jurisdicción y de contribución, que aplicado a los inmuebles, no es otra cosa que una parte de la soberanía territorial interior... de suerte que los propietarios verán sometidos sus derechos a las restricciones necesarias al interés general".

Ese interés legal superior del Estado se concreta en una mayor tutela en la creación, modificación, transmisión y extinción de los derechos de los particulares sobre los bienes inmuebles; que no es otra cosa que el *numerus clausus* (que impide a los particulares la creación o modificación de un derecho real: art. 2502 del Código Civil) y el régimen legal estatutario que rige la titularidad y el ejercicio de los derechos reales, imposibilitando a los particulares prescindir del contenido propio de cada derecho real.

A su vez, y sin dejar de tener en cuenta las muchas semejanzas que existen entre la multipropiedad y otros derechos reales, entre ellos el dominio, el condominio, el usufructo, el uso y habitación y la propiedad horizontal, las particularidades de ese derecho, su inédito contenido y forma de ejercicio hacen que no podamos considerarlo como un derecho real de condominio en estado de indivisión forzosa, ni como una modalidad del ejercicio del derecho real de dominio. Por todo ello, no es sólo conveniente sino también necesaria, repetimos, la creación de una especial legislación que contemple y regule a este nuevo derecho en vías de expansión fáctica en nuestro país y en todo el mundo.

A su vez, para completar el ámbito de la naturaleza jurídica de la multipropiedad es preciso que este nuevo instituto se ejerza sobre cosa propia y no sobre cosa ajena, como surge de algunas posiciones doctrinarias que lo tipifican como usufructo o de algunas legislaciones que no lo consideran como un derecho de habitación periódica: ley portuguesa (teniendo en cuenta la experiencia legislativa y jurisprudencial de las leyes de propiedad horizontal y de prehorizontalidad) .

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por último, con respecto al punto 1 del trabajo propuesto, hemos optado por la denominación conceptual de "multipropiedad", por considerar que en ella se halla resumida la esencia de este derecho: o sea la presencia de varios titulares de un derecho real sobre un mismo bien. La presente denominación encuentra su origen y fundamento en la práctica francesa y, especialmente, en una ley del mismo origen de fecha 16 de julio de 1971 en la que se contemplaba un supuesto llamado fácticamente "multipropiedad", configurándolo como una situación de copropiedad en el tiempo sobre un mismo bien indiviso, fraccionado temporalmente en cuanto al goce. Con respecto a la denominación, es necesario poner en tela de juicio una de las más comunes y usuales para caracterizar al presente sistema: la de tiempo compartido. La crítica se dirige a señalar que lo que precisamente no se comparte en el presente sistema es el tiempo en el uso de las unidades vacacionales, sino que, más bien, se distribuye el tiempo de utilización de dichas unidades en varios períodos o fracciones de tiempo para posibilitar a cada uno de los multipropietarios el uso exclusivo y excluyente del bien. Se comparte la titularidad del derecho sobre un mismo bien, pero no el tiempo en que es ejercido por cada uno de sus titulares.

2. Una vez resuelto el problema planteado por la naturaleza jurídica del tema en cuestión, es importante establecer con claridad cuáles son las notas tipificantes y características de este nuevo derecho.

Por empezar, existe una pluralidad de sujetos (multipropietarios) que ejercen su derecho sobre un objeto común (e indiviso).

El multipropietario es titular de una cuota parte indivisa del objeto común, al igual que cada uno de los otros multipropietarios. Dicha cuota parte indivisa va a ser determinada, en cuanto a su extensión, por el reglamento de multipropiedad y administración, teniendo en cuenta el número posible de multipropietarios por unidad. Es importante no confundir la cuota parte indivisa como medida del derecho, con el objeto del derecho o cosa sobre la cual los multipropietarios ejercen en plenitud su derecho.

El estado de indivisión forzosa perpetua, a la que se encuentra sometido este objeto, es la base del sistema; es el que permite a cada uno de los multipropietarios usar y gozar de la cosa en el tiempo convenido. El presente estado de indivisión sólo podrá ser dejado de lado por acuerdo expreso y unánime de todos los multipropietarios que decidan ponerle fin al sistema.

A su vez dentro de la caracterización del presente derecho es necesario diversificar lo siguiente:

a) La libre disponibilidad del derecho le permite al multipropietario realizar todo tipo de transmisión, inter vivos y mortis causa, y gravarlo en cualquier tiempo.

Por lo tanto, es necesaria la modificación acorde en el título dedicado al régimen de garantías (hipoteca o prenda según el bien de que se trate).

b) La característica de perpetuidad le permite permanecer en carácter de multipropietario, pese a no ejercer durante un tiempo relativamente prolongado el uso y goce de la unidad, objeto de su derecho (art.: 2510,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Cód. Civil).

c) El uso y goce le posibilita el disfrute en forma alternada, exclusiva y periódica de la unidad funcional, durante el espacio de tiempo previamente determinado

Por último, y dada la naturaleza real del derecho analizado, corresponde la intervención notarial y registral, para garantizar la seguridad jurídica de los derechos transmitidos o adquiridos y la publicidad necesaria para su oponibilidad a terceros.

3. El nacimiento de la multipropiedad se produce con la confección de los instrumentos previstos en el punto 3, debidamente inscritos, para lograr su oponibilidad a terceros e indisponibilidad para otro fin del previsto.

A través de la escritura constitutiva se busca la protección integral del adquirente desde el momento en que decide la compra de una cuota parte indivisa de la cosa hasta que se convierte en multipropietario con la escritura correspondiente.

Hay que recalcar que dentro de los elementos exigidos para el nacimiento de la multipropiedad, es preciso contar con el plano de subdivisión y mensura debidamente aprobados y con la escritura constitutiva integrada por el reglamento de multipropiedad y administración, cuyo importante y extenso contenido deberá ser materia de reglamentación posterior.

Sin embargo, y anticipándonos a ese futuro contenido, en todo reglamento deberá constar: a) el número posible de multipropietarios por unidad, distribuyendo el tiempo de utilización de la misma según el número de titulares consignado; b) la diversificación de las partes comunes a todo el sistema, las partes comunes de las unidades y los servicios accesorios existentes; y c) los órganos deliberativos y decisorios de la administración del sistema (consejo, asambleas, consorcio de multipropietarios), analizando la posibilidad de unificar la personería por unidad con el fin de facilitar la concurrencia a los actos asamblearios.

4. La administración es un punto clave, al depender de ella la viabilidad y el correcto funcionamiento del instituto. Sus órganos, funciones, facultades, obligaciones y requisitos de constitución deberán ser materia de una reglamentación exhaustiva.

5. Una vez que nace la multipropiedad y su administración se halla en pleno funcionamiento, puede producirse la adquisición del derecho a través de la escritura de multipropiedad y el otorgamiento de la posesión respectiva.

Otro elemento que garantiza en forma inmediata y completa la seguridad del derecho adquirido es el otorgamiento de la escritura de multipropiedad sin considerar la existencia de estipulaciones anteriores (llámese boleto de compraventa o contrato de adhesión), o sea que la ley no crea derechos especiales para obligaciones contraídas fuera de la escritura que se registrarán por el régimen común a las mismas.

Dicha escritura deberá determinar, entre otras cosas, la unidad sobre la que se ejerce el derecho, la cuota parte indivisa, el período de tiempo y uso y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

goce, y las referencias necesarias al reglamento de multipropiedad.

6. En cuanto al ejercicio del derecho podemos observar una triple similitud:

- a) En lo que se refiere a la disponibilidad de su derecho, o sea a la cuota parte indivisa de la que es titular, el multipropietario posee una amplia gama de facultades. Similares a la del titular de un derecho real de condominio;
- b) por otro lado, el multipropietario encuentra en el uso y goce de la cosa común los mismos límites impuestos a cualquier condómino en el disfrute de la cosa común (sin embargo, es importante recalcar que en la multipropiedad existen límites propios en la utilización de la cosa común, como el no anticiparse o excederse en el tiempo de uso y goce); y
- c) con respecto al soporte de las cargas y obligaciones impuestas al multipropietario para el mantenimiento de la cosa común en proporción a la cuota parte de la que es titular, dicho soporte se asemeja al de las expensas comunes de la propiedad horizontal. Este diverso contenido en cuanto al ejercicio del derecho es una prueba contundente acerca de la imperiosa necesidad de plasmar en una legislación propia la gama de posibilidades que plantea este nuevo instituto.

7. La multipropiedad se extingue en forma absoluta o relativa, ya sea por vetustez, destrucción o desafectación, aplicándose además todas las disposiciones de nuestra legislación referentes a la extinción de los derechos.

8. En cuanto a la promoción del sistema, puede lograrse a través de varios caminos, algunos de ellos son:

- a) Las desgravaciones impositivas que alienten la inversión de capital.
- b) Los planes de financiación para la construcción y adquisición.

9. Celeridad negocial:

- a) Agilidad administrativa en sede comunal facilitando la aprobación y modificación de los planos correspondientes;
- b) celeridad registral: la misma se puede obtener a través de la aplicación del artículo 41 de la ley 17801 que impide la traba registral por cuestiones fiscales o de carácter administrativo.

IV. ALGUNAS NOCIONES SOBRE EL ASPECTO REGISTRAL

La naturaleza jurídica real del derecho de multipropiedad nos lleva también a efectuar algunas consideraciones respecto de su publicidad, indispensable para que el mismo sea oponible a terceros.

El "propietario-constructor-vendedor" otorgará en escritura pública el título constitutivo, integrado por el reglamento de multipropiedad y administración y los respectivos planos de mensura del inmueble y de subdivisión de las unidades funcionales a construir.

El reglamento de multipropiedad consignará los polígonos de la subdivisión,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

con las superficies propias y comunes de las unidades funcionales y del edificio en su totalidad y además determinará los porcentuales de cada derecho de multipropiedad de acuerdo con la unidad de comercialización (días, semanas, quincenas, meses), de tal manera que el plano de subdivisión, que brindará los datos, la autoridad catastral al aprobarlo, fijará las denominaciones catastrales con la secuencia lógica para la matrícula original, para las submatrículas de las unidades funcionales, y para los folios de cada submatrícula en los cuales se inscribirá el nuevo derecho real de multipropiedad.

Es decir, que el propietario de un inmueble accede al Registro con los siguientes elementos: a) reglamento de multipropiedad y administración; b) plano de mensura y c) plano de subdivisión.

El Registro, al proceder a inscribir, hace nacer "la multipropiedad", cambiando la matrícula primitiva por una nueva "MP", con las respectivas submatrículas y los folios correspondientes a los "derechos de multipropiedad a inscribir".

En consecuencia, la ley a dictarse determinará que dicha inscripción tiene el efecto de indisponer el inmueble para todo otro fin que no sea el desarrollo de la multipropiedad.

Lo dicho hace a la protección del adquirente del derecho de multipropiedad la oponibilidad a terceros: del "multipropietario constructor-vendedor" por la constitución de la misma sobre su inmueble, y también del "multipropietario adquirente" por su derecho respectivo. Esta situación jurídica es importante porque deberá contemplarse en la ley para los casos de falencia del primero o incumplimiento .

Independientemente de la situación fáctica del inmueble constituido en multipropiedad, ya sea en cualquiera de las etapas de construcción, o bien concluido o habitable, a medida que el "multipropietario - constructor - vendedor" enajene "multipropiedad" ingresará en el Registro la instrumentación correspondiente, esto es, la escritura pública de venta del derecho de multipropiedad sobre una determinada unidad funcional, inscribiéndose en el folio respectivo.

A tal fin, si bien el enajenante original firmará una promesa de venta inicialmente en un instrumento privado, la ley determinará un plazo perentorio para el otorgamiento del derecho real de multipropiedad mediante título suficiente y modo suficiente conforme los principios generales del Código Civil, pues aunque no se haya concluido el edificio e implementado sus servicios comunes, la tradición podrá hacerse y la posesión otorgarse ya que "existe" jurídicamente el inmueble constituido en multipropiedad, y cada multipropietario adquirente tiene sobre el mismo el derecho que le otorga su cuota parte indivisa, pudiendo desde el inicio "disponer". En cuanto al uso y goce de la "cosa", estará determinado por la naturaleza de ella según la etapa fáctica de desarrollo de la obra.

Dado que consideramos que la "multipropiedad" deberá ser un "derecho real autónomo sobre cosa propia" con los caracteres de perpetuidad, transmisibilidad y gravabilidad, el ingreso y emplazamiento registral en el folio respectivo del derecho adquirido por cada multipropietario permitirá la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

publicidad material y formal de la titularidad real correspondiente para su oponibilidad a terceros desde el inicio de la adquisición, y si se han dado facilidades crediticias quedará garantizado el vendedor con la hipoteca y los terceros con un patrimonio gravable y ejecutable.

El derecho de multipropiedad, en cuanto a su configuración registral, debe recibir en el Registro de la Propiedad Inmueble la consideración de "finca independiente", siendo aplicable, en consecuencia, todos los principios registrales conocidos, y por ello nuestra actual ley registral no necesitará reforma alguna para receptarlo. Es necesario en cambio que la ley a dictarse imponga con claridad que debe inscribir el registrador y que debe publicitar, para evitar los problemas que han originado la imprecisión o ambigüedad de algunas leyes vigentes.

Por último, queremos destacar que ante la consulta oficiosa hecha a nuestras autoridades registrales en los respectivos organismos, respecto de la inscripción del derecho de multipropiedad conforme a nuestra propuesta, han expresado su viabilidad plena sin obstáculos de ninguna índole.

Por otra parte, sirven como antecedentes válidos, el tratamiento registral de institutos jurídicos análogos, tanto en nuestro país como en el derecho comparado, así como el propio derecho de multipropiedad en otros países, avalado por juristas del más alto nivel intelectual.

CONCLUSIÓN

Queda demostrado que la multipropiedad como instituto jurídico y como realidad fáctica presenta características tan propias que por ello es indispensable que sea tratada legislativamente como un derecho real autónomo. Forzar otras figuras jurídicas para contenerla, es corromperlas.

Si con ello se piensa dar una mayor flexibilidad al negocio en sí, éste perderá cuando las partes intervinientes, desde el propietario hasta el adquirente, vean que sus derechos no se hallan suficientemente protegidos. Está en nosotros aventar tales temores.

Reconocida por algunos como "hija de la crisis", debe impulsarnos a dar definitiva solución a un problema tan viejo como el hombre: el de compartir.

LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LA FASE PREPARATORIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA () (41)*

RODOLFO E. OLIVÉ(**)

SUMARIO

Introducción. Una aproximación al tema. I. El boleto de compraventa o contrato preliminar. Síntesis de jurisprudencia. II. La audiencia preliminar. Fe de conocimiento. Síntesis de jurisprudencia. III. El estudio de títulos. Síntesis