

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LA MULTIPROPIEDAD Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD() (154)*

JOSÉ VÍCTOR SING

SUMARIO

I. Aclaración. II. Concepto. III. La cuestión en nuestro país. IV. La cuestión llevada al Registro.

I. ACLARACIÓN

Estas líneas nacieron porque el asunto constituyó el tema I del Sexto Congreso Nacional de Derecho Registral desarrollado en Posadas en junio de 1986. Luego de éste crecieron un tanto y salió robustecida la concepción que de aquél teníamos.

Nuestra ponencia, que obtuvo el consentimiento de la mayoría y de la minoría de la Comisión de Despacho designada, no tiene el mérito del sustento de aquellas dos expresiones numéricas (1); antes bien le corresponde el de ser o representar la única interpretación cabal que, sobre el punto, brinda nuestro ordenamiento jurídico.

Vale también reflexionar que el propósito de estas palabras - como aproximación a la problemática de la multipropiedad - es el de producir o, quizás, recordar algunas nociones que resultarán útiles a los notarios en su quehacer de fedantes; como también evitarles algún tropiezo cuando insten la inscripción de los documentos por ellos autorizados. En suma, la finalidad es de valor práctico.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. CONCEPTO

El fenómeno del tiempo compartido o multipropiedad es de la hora actual, aunque antecedentes se encuentran en Ulpiano y, más acá, en el tiempo, en el régimen de Grenoble de 1900.

Su gran incremento doctrinario en el exterior se debe al impulso del turismo y al aumento del volumen de las vacaciones, sobre todo en Francia a partir de 1967.

Sin embargo, el único país europeo que provoca un régimen específico integral es, como veremos infra, Portugal.

La noción del tiempo compartido podemos lograrla si atendemos a una situación jurídica de la que deriva un derecho que se ciñe principalmente a disfrutar de un inmueble, pero cuyo ejercicio comprende sólo una parte del año calendario, y sucesivamente periódico. Significa, pues, verbigracia: que Juan Pérez ostenta el derecho de disfrutar durante 7, 10, 15, 20, 30 o equis días de cada año en el mes de febrero o de marzo o de abril, o de noviembre, etc., tal inmueble. Ese es el derecho desnudo en su sustancia que - insistimos - siempre se ejercerá por el número de días establecido y en la misma época de todos los años de su existencia.

Está claro que conforme a la tipicidad jurídica adoptada para darle existencia, devendrá el alcance de su ejercicio. Y, por supuesto, que se muestra que no hay una figura definida en la que se hace el vaciado del derecho, suponiendo que la figura es un molde y el derecho en su alumbramiento es la materia líquida que llena a aquél.

Esta circunstancia origina alguna duda en nuestro ordenamiento jurídico, en cuanto a la determinación de su naturaleza, lo cual, contemporáneamente se da en otras legislaciones. De allí que, casi como natural, aparecen sus múltiples denominaciones. Tenemos que la doctrina francesa habla de multipropiedad, propiedad espacio - temporal, polipropiedad, pluripropiedad, interpropiedad, propiedad estacional, propiedad de tiempo partido, propiedad sobre medida y multidisfrute. Con tales nominaciones la concepción es que se habla de él como una constante del derecho de dominio. Pero no se trata del dominio pleno y perfecto de todos los que tienen aquel derecho de disfrute. ¿Por qué?, porque el dominio lo tiene la sociedad y los que disfrutan del inmueble lo hacen por su calidad de socios, esto es, porque tienen un derecho personal o, si se quiere, al modo de decir de ellos: un derecho de estancia.

En Italia la multipropiedad ha sido encarada con las reglas de cuatro formas que reconocen su afinidad con las francesas. Ellas son: la accionaria, por la que se distinguen dos clases de acciones, las ordinarias y las privilegiadas. Los propietarios de las primeras son los copropietarios del complejo, y los titulares de las otras son los que tienen el derecho de disfrute por turnos. Dentro de la multipropiedad, la otra forma es la inmobiliaria. Por tal se conforma una comunidad proindivisa en la que a cada cuota se atribuye un período fijo de disfrute. Dentro de la llamada de albergue se da la identidad con el caso anterior, con el agregado de que el servicio de hotelería lo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cumple una sociedad ad hoc. El último supuesto es el de la multipropiedad cooperativa. Su promoción y concreción tiene lugar bajo las formas de las sociedades cooperativas.

El tiempo de multidisfrute en Portugal es singular. Es el primer país europeo que ha creado normas específicas para esta institución. Lo hizo mediante un decreto - ley del último día de 1981.

La regulación lo es bajo el título de "derecho de habitación", pero más ajustadamente del articulado emerge como la "equivalencia práctica de un régimen de propiedad fraccionada". De aquella normativa nace como un nuevo derecho real, que consiste en el ejercicio limitado y periódico que conocemos.

En esta situación coexisten los titulares dominicales del inmueble y quienes lo son del disfrute. Naturalmente la creación de esta figura jurídica sólo es posible por quien exhibe la titularidad plena del dominio o, más ajustadamente, por quien o quienes siendo propietarios hacen su manifestación volitiva de forma escrituraria de la afectación al régimen de que se trata. La significación de lo dicho es que la norma no confunde las facultades de disposición que implica la creación del derecho de multipropiedad con las facultades del disfrute, lo cual resulta corroborado por el art. 7º del decreto, que establece que el derecho real de habitación se crea o se transfiere por simple efecto contractual y, siendo el valor de la inscripción registral el que corresponde a la oponibilidad.

Si bien la situación de alusión es productora del derecho de disfrute, existe una intervención estatal por medio del Registro de la Propiedad. Esta función estatal se singulariza con la expedición de los "certificados prediales". Estos documentos son verdaderos títulos, como que de ellos emana la descripción del inmueble objeto de la multipropiedad, vale decir, la cosa sobre la que recae el disfrute, el período en el que se ejercita y los principales derechos y obligaciones del titular dominical y del derecho de disfrute.

Puesto que el propósito del decreto ha sido el de crear un valor de mercado, la transmisión del derecho de habitación se efectúa por una cláusula de endoso y la certificación de las firmas.

La característica de la inscripción registral no tiene símil ni es admisible en nuestro derecho. Por ella se publicitan las principales obligaciones y derechos de los habitadores y de los propietarios, con lo que, en el punto, el ordenamiento registral portugués aparece de índole real - personal.

En la doctrina española se habla de propiedad dividida o fraccionada en el tiempo de utilización, pero no es identificable con la comunidad proindivisa tradicional.

Lo concreto es que aún no cuentan con una normativa específica completa; y que si es cierto que hay autor que lo valora como derecho real atípico, otros niegan esa extensión al principio de la autonomía de la voluntad.

La resolución de la Dirección de Registros del 18 de mayo de 1983, admite la configuración de una comunidad especial y atípica que reúne los caracteres de funcional, organizada y permanente.

La posibilidad de que el uso de la cosa común se haga por turnos fue

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

admitida por el Tribunal Supremo el 16 de marzo de 1965, cuando dijo: "... en algunos supuestos es absolutamente indispensable para poder admitir la convivencia de varios derechos iguales en cuanto a calidad, aunque puedan diferir en la proporción cuantitativa, sobre el mismo objeto...".

La consecuencia es que esta clase de actos jurídicos provocan una entidad institucional entre lo que es el tiempo de disfrute y el quantum de la cuota y el período de uso.

También doctrinariamente los españoles admiten la publicidad de la cuota y el tiempo si la multipropiedad adviniera bajo la forma de la propiedad horizontal, porque aquellos datos pueden entrar por la ley en lo que hace al rubro: destino y uso del edificio y sus diferentes pisos o locales.

III. LA CUESTIÓN EN NUESTRO PAÍS

Esta forma contractual tiene alguna recepción y ha generado interés en nuestro ámbito negocial.

Mas una circunstancia aviva la atención, la referente a que a poco de andar ha traspuesto al interior el umbral de la judicatura.

Ocurre que la concreción cartular de este derecho ofrece un complejo estatutarismo. En su estructura o detrás de su fachada bullen numerosas y estrictas cláusulas de derecho y obligaciones. Esta característica, es cierto, la comparte con otros contratos, con los cuales le cabe el común denominador de contratos de adhesión, pero la multiplicidad de aquel perfil por sí mismo, no los bonifica ni convierte en buenas algunas de sus cláusulas. De donde, aquí cabe considerar la incondicionalidad como desencadenante de la mutación del principio de autonomía de la voluntad a preeminencia unilateral de la voluntad.

Así, hemos leído de algún modelo, la imposición de la cláusula de retroversión del dominio al enajenante, en el supuesto de que el adquirente de las partes indivisas deje de cumplimentar el pago de dos cuotas. Tal condición, a priori, se presenta como repulsiva de la equidad o, cuando menos, orilla la comarca de lo abusivo.

No estamos seguros de que también rondemos el subjetivismo extremo, pero cláusulas tales aparecen despojadas del principio de la buena fe o, por lo menos, de una consideración de razonabilidad o consideración para la contraparte. Ni siquiera vemos la posibilidad de recurrir a aquel dogma de *pacta sunt servanda*. ¿Por qué?, porque en la época de formularse la conocida sentencia, se regateaba en los mercados o se hacían las concesiones contractuales sin tónicas en las aguas calientes de los baños romanos. Mas hoy aunque lo mismo puede repetirse en los sauna, la discusión es precedida por una publicidad del promotor (incluido su retrato en los periódicos) que convoca a convertirse en feliz propietario de una bella parte de una comarca o de una porción de una joya arquitectónica, mediante el simple acto de suscribir su firma en un papel y hacer el pago de una cómoda suma de dinero. Naturalmente por aquella publicidad que es la oferta, no se da a conocer la espesa, intrincada y asfixiante urdimbre clausular contractual. Esto unido a la ignorancia de quienes adhieren a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

aquella densidad obligacional, hace que veamos a priori la sujeción del adquirente a verdaderas cláusulas de sumisión más que de adhesión. De donde, no es exagerado hablar de un contrato de adhesión con algunas cláusulas de sumisión.

Claro está, el perjudicado puede recurrir a la Justicia. Y, no obstante la posibilidad de nuestra falibilidad humana, somos creyentes de nuestra Justicia. Un reparo cabe apuntar: que la utilización de esta vía por el adquirente perjudicado le significará trastornos de diversa índole, con lo cual, la estimación de ellos, muchas veces actuará como factor de disuasión porque el perjudicado preferirá soportar la lesión a enredarse en un juicio. De donde, si bien la paz negocial no sufrirá alteración, esos contratos no resultarán bonificados por la equidad.

Expuesto, pues, el *factum juris* de la multipropiedad cabe adherir al Despacho de la Mayoría del Congreso *ut supra* mencionado, en pro de una creación legislativa destinada a imponer el equilibrio de las prestaciones contractuales, como también normar la publicidad registral pertinente.

IV. LA CUESTIÓN LLEVADA AL REGISTRO

Dijimos al inicio que el propósito que nos anima es el de obtener efectos de orden práctico.

Pues bien, ahí nos dirigiremos mediante una previa fundamentación. Así, la cuestión en el ámbito registral es sencilla.

La premisa es que el organismo es de sustancia pública. En él no juegan los intereses particulares sino la imputación que la norma jurídica dirige al organismo, alimentada por la ponderación de las circunstancias legales y la razonabilidad. Y la norma de derecho público le dice que sólo debe hacer aquello que tiene autorizado y que no debe hacer lo que no tuviere imputado; y, así, en atención al art. 2º y concordantes de la ley 17801, resulta claro e ineludible el cometido a realizar.

Lo sobredicho lo fue para vincularlo con la vigencia indeclinable del *numerus clausus* de los derechos reales.

¿Qué significa esta afirmación? Pues, que no existe apertura para que documento alguno obtenga entidad registral, si no es expresivo de un derecho de los que enuncia el art. 2503 del Código Civil o de la ley 13512, y salvo las excepciones de las leyes 14005, 19724 y otras que advinieren con sustancia de normas nacionales.

Ergo, la regla troncal es que en el punto no habrá publicidad registral si sustancialmente y formalmente el documento no expresare un derecho real típico, y despojando registralmente de su situación jurídica a aquello que es propiamente de carácter obligacional.

Por supuesto, las partes podrán utilizar todo cuanto permite la libertad en las convenciones, pero la criatura debe ser un derecho real de genuina estirpe, esto es, reconocer a su padre en el art. 2503 del Código Civil y a su madre en la *mens legis* del libro III, título IV del mismo cuerpo legal.

Y reiteramos: sin desmedro de que junto a ello convivan en lo extrarregistral

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

junto a una entidad jurídica obligacional. Ello aparta a cualquier híbrido o atipicidad no comprendida en el inc. a) del art. 2º de la ley 17801.

De tal suerte, si la titular dominical fuere una sociedad bajo cualquier forma legal, se tomará razón del documento que dio existencia a su propiedad, pero los derechos que los socios exhiban con referencia al tiempo o periodicidad del uso o disfrute de ella (y salvo que hubieren adquirido valor de derecho real) sólo se desarrollarán en el contexto obligacional de los estatutos sociales.

Para el caso de que la situación fuere de condominio, pues, se inscribirá como lo que es, y siempre con la privación de publicidad a la distribución del uso que los condóminos hubieren hecho entre sí. Igual es la regla para el tiempo compartido cuando hubiere sobrevenido por la tipicidad del uso o la habitación, o del uso y habitación. Aquí cabe hacer una relación por lo que hace a la cuota o porcentual que le tocara al usuario o habitador, o usuario y habitador. No corresponde que se publicite la ecuación parte - tiempo o porcentual - tiempo. Sí es admisible el primer valor: coeficiente o porcentual con que se concurre en relación a los demás usuarios o habitadores. Tal interpretación es admisible porque no hay prescripción legal que la impida y porque la indivisibilidad del derecho romano se refería al usus y no al uso y habitación; y, también porque para ello dan pie los arts. 2821, 2949 y 2952 del Código Civil.

A esta altura estamos en condiciones de hacer una aproximación a la normativa que regulará la documental llegada a la sede registral. Esta interpretación fue nuestra ponencia al Sexto Congreso Nacional de Derecho Registral de Posadas del 18 al 21 de junio de 1986 y, habiendo sido receptada, integró sustancialmente el Despacho de la Mayoría en la Comisión del tema.

Dijimos que: visto la particular calificación que en el orden registral provocan los documentos expresivos del denominado derecho de tiempo compartido o multidisfrute, o multipropiedad u otro de análogo bautizo, que se resuelven en un estatutarismo en el que coexisten relaciones de entidad real y personal; y que en el punto el art. 2503 y concordantes del Código Civil establecen de forma indeclinables cuáles son los derechos reales; y que el art. 2505 del mismo texto normativo prescribe que únicamente son objeto de publicidad registral aquellos derechos; como que, a las normas citadas les son conjugantes los arts. 2º, 3º y concordantes de la ley 17801; y que todas al unísono revisten el valor de orden público; se hace necesario que en toda calificación de documentos que expresen situaciones de las llamadas de tiempo compartido, multidisfrute u otras equivalentes, se verifique que del contexto escriturario provenga la tipicidad de los derechos que prescribe el art. 2503 del Código Civil. Se comprobará asimismo que la rogatoria publicitaria es limitada a la especie de derechos aludidos y exclusivamente a los datos de relevancia registral. Cuanto se exhiba como relaciones o facultades u obligaciones de naturaleza personal no tendrá existencia en los asientos registrales, ni serán considerados cuando estuvieren consignados en las minutas rogatorias de inscripción. Si los documentos contuvieren la proporción del derecho a publicitar, aquélla se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

asentará con exclusión de la relación que contractualmente la vincule con las épocas, días o periodicidad del uso o disfrute.

Lo sobredicho obtuvo el consenso de todos los directores de registros de la propiedad inmueble que concurrieron al encuentro que ut supra mencionamos, de suerte que lleva la utilidad de saber previamente cuál será el tratamiento que se dará a los documentos llevados a los registros para su inscripción, en la mayor parte de las provincias de nuestro país.

PRÁCTICA NOTARIAL

PODER IRREVOCABLE. TIEMPO Y JUSTA CAUSA(*) (155)

CARLOS NICOLÁS GATTARI

(60) SESENTA. Poder irrevocable, Fulberto Gildas a Lotulfo Lombardo. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a siete de mayo de mil novecientos ochenta y seis, ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro notarial 2000, comparecen Fulberto GILDAS y Eloísa ALBERICI, mayores de edad de mi conocimiento.

I. Exposición. a) Fulberto Gildas es propietario de la UNIDAD TRES, que integra el primer piso de la finca sita en esta ciudad, calle Zapiola 5378 entre las de Emilio Zola y Carlos Zuberbühler, inmatriculada en el folio real 30 - 151/3. b) Declara haber recibido de Lotulfo Lombardo, matrícula 2324, en varias partidas, la suma de A 18.000 (dieciocho mil) como precio total por la compra de inmueble descrito, que aquél realizara en comisión.

II. Declaración. Confiere PODER ESPECIAL al citado Lotulfo Lombardo y a Diderico Teobaldi, matrícula 3243 para que, a título de venta, y obrando en forma conjunta o separada, puedan: a) transferir el inmueble mencionado a Lotulfo Lombardo, sus comitentes o cesionarios por A 18.000 (dieciocho mil) ya percibidos; b) dar o confirmar en la posesión y c) otorgar y suscribir la escritura traslativa, de confirmación, subsanación y los demás documentos públicos y privados.

III. Irrevocabilidad. Debido a las características del negocio, el otorgante agrega al poder común anterior, la irrevocabilidad por el plazo de dos años a contar desde hoy. Vencido dicho plazo, el poder continuará en forma ordinaria hasta el total cumplimiento del negocio. La declaración de existencia de justa causa para revocar, notificada por cédula judicial a la parte o al notario, suspenderá el otorgamiento de la escritura traslativa.

IV. Consentimiento conyugal. Eloísa Alberici consiente la venta realizada por su esposo y el presente poder.

V. Datos personales que dan los comparecientes. Cónyuges en primeras nupcias Fulberto Gildas, hijo de Gaufrido y de Isabel Graz (15/10/53), y Eloísa Alberici, ambos alemanes, cédulas de identidad de la Policía Federal