



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

MULTIPROPIEDAD EN COSTA RICA

RESUMEN. En la presente investigación se exponen los criterios doctrinales sobre la figura de la multipropiedad, se analiza el concepto, los elementos de la figura, así como los tipos de multipropiedad que se pueden conformar. Termina haciendo un breve análisis sobre la multipropiedad en Costa Rica y su regulación.

SUMARIO:

1. DOCTRINA.

I. Multipropiedad.

- i. Generalidades.
- ii. Naturaleza.
- iii. Concepto.
- iv. Elementos del Derecho de multipropiedad.
- v. Tipos de Multipropiedad.
 - a. Multipropiedad Hotelera.
 - b. Multipropiedad Accionaria.
 - c. Multipropiedad Cooperativa.
 - d. Multipropiedad Arrendaticia.
 - e. Multipropiedad Inmobiliaria.
- vi. Multipropiedad en Costa Rica.



DESARROLLO:

1. DOCTRINA.

I. Multipropiedad.

i. Generalidades.

"1. La llamada *multipropiedad* o *tiempo compartido* constituye, a manera de aproximación general, una modalidad novedosa de aprovechamiento de un complejo inmobiliario habitacional de finalidad recreativa o vacacional, en la que quienes la disfrutan lo hacen por breves período (quince días, un mes, etc.), que se renuevan periódicamente (por lo general, anualmente) ordinariamente en forma ilimitada (perpetua). Su origen es europeo, en zonas turísticas de deportes invernales (ski especialmente) y luego se extendió a lugares de veraneo (playas) y a los demás continentes"¹.

ii. Naturaleza.

"La explicación de este fenómeno es socio-económico: el período de vacaciones de la gente es usualmente breve, e interesa asegurarse disponibilidad habitacional en ciertos lugares (Alpes suizos, Costa Azul, etcétera): siendo que el precio de adquisición y de mantenimiento de inmuebles, que satisfagan esas necesidades es muy alto, las ventajas (disponibilidad de comodidades) que pueden obtenerse, armonizando convenientemente las necesidades e intereses de un grupo de personas, para prorratear los costos entre ellas, son notables.

La difusión de la multipropiedad es enorme, y entre los países de mayor divulgación podemos nombrar: U.S.A., México. Francia. Italia, Suiza. España, etcétera"².

"No se trata de una copropiedad total, sino de una figura en la que junto con la propiedad exclusiva, existe la copropiedad. Cada propietario goza de un derecho peculiar, al ser dueño de un piso, departamento, casa, cabina o habitación, y a la vez, será copropietario sobre el terreno y demás cosas en común del edificio y complejo en general.

La naturaleza jurídica de este instituto se presenta como una figura *sui generis*, que surge como la concretización de dos tipos de derechos, uno singular de cada titular sobre su unidad y la copropiedad especial, de contenido solidarista, sobre las cosas de



uso común o indispensables para el edificio; siendo estos dos derechos inseparables”³.

iii. Concepto.

“Mientras MUNAR la define de forma general como *“...una nueva forma de acceso a la vivienda que otorga el derecho a ocuparla durante un número de días al año, de forma perpetua o temporal, pudiendo configurarse como un derecho real, o bien con caracteres estrictamente obligatorios”*, otros autores de tradición romana decididamente la conceptúan ya sea con connotaciones reales o con connotaciones personales.

Por su parte, también dentro del *Common Law* el fenómeno multipropietario ha sido definido muy generalmente como el *“...derecho exclusivo de propiedad, uso, posesión u ocupación de un inmueble que circula entre los varios adquirentes, de acuerdo con una lista (schedule) de tiempos fijados de antemano o según unas bases de recurrencia periódica”*, con el fin de dar cumplida satisfacción *“al intento de proporcionar a los consumidores un derecho anual recurrente que les permita ocupar un alojamiento vacacional durante un periodo predeterminado del año”*⁴.

“La multipropiedad constituye una modalidad novedosa de aprovechamiento de un complejo inmobiliario habitacional o de finalidad recreativa o vacacional, en la que quienes la disfrutan lo hacen por breves períodos (una semana, quince días o un mes), que se renuevan periódicamente (por lo general, anualmente) ordinariamente en forma ilimitada (perpetua).

La multipropiedad es la atribución de dominio de una unidad, sea esta habitación, suite, chalet o cabina, a varios partícipes, correspondiéndole a cada uno de ellos, en forma exclusiva e independiente y frente a todos, un turno de aprovechamiento que se le confiere, durante uno o varios períodos de tiempo fijo cada año.

Esto, no excluye la continuidad del derecho de posesión, y da un poder directo e inmediato sobre la cosa y el disfrute de la unidad y del mobiliario instalado en el mismo con carácter de permanencia y para su servicio. Entonces, mientras uno de los titulares goza de las atribuciones de dominio en su totalidad, lo hace en forma exclusiva sin interrupción de los demás titulares. Cuando este titular termina el período de tiempo que le corresponde, será otro el que disfrute del mismo bajo las mismas condiciones indicadas”⁵.



iv. Elementos del Derecho de multipropiedad.

"Son tres los elementos del derecho de multipropiedad: una pluralidad de sujetos, un objeto único y la relación jurídica de los primeros sobre el bien, la cual está nutrida por los deberes y derechos de las partes involucradas en las diversas etapas de la negociación"⁶.

v. Tipos de Multipropiedad.

a. Multipropiedad Hotelera.

"En el supuesto de que una persona se interese en tomar vacaciones durante ciertos períodos del año, llega a un acuerdo con el Hotel, concediéndole éste el derecho solicitado, en las condiciones que convengan.

El complejo hotelero pertenece a una persona física o jurídica, quien da una atribución de goce turnario de las unidades habitacionales y uso del complejo en general, a las personas que se lo solicitan.

Este tipo, coincide mucho con el contrato de hospedaje, no interesando entonces la fijación anterior de períodos, ni la individualización de la habitación concreta que le conceden al interesado; ya que en estos casos lo primordial es el servicio de hotelería"⁷.

"El interesado en vacacionar durante ciertos períodos del año, todas las temporadas, puede llegar a un acuerdo con la Administración de una hostería, por ejemplo, en cuya virtud le conceden el aludido derecho, en las condiciones que convengan. Se trata de una modalidad del contrato de hospedaje, sin que la predeterminación de períodos fijos y la individualización del núcleo habitacional concreto que le es concedido, mude su naturaleza y lo convierta en una locación de inmueble. Pensamos que en estos casos prevalece el interés del servicio de hotelería –en la común intención de las partes contratantes– y que la situación jurídico-real no constituye un caso de multipropiedad inmobiliaria (en la que el interés por la pertenencia de la unidad habitacional, es determinante) sino que tampoco es una locación de modalidades particulares, toda vez que el espacio de alojamiento no le es entregado, sino que en realidad, el usuario es recibido en las instalaciones de la hostería. Así es que, a diferencia de la multipropiedad inmobiliaria en la que su titular es poseedor, en nuestro caso (multipropiedad hotelera) no



es siquiera tenedor (lo sería, si de locación se tratara), sino un mero servidor de la posesión (art. 2490 del Cód. Civ.). De ahí que quien resulte titular de una unidad habitacional, a título de multipropietario hotelero, tiene en relación con la cosa, una situación jurídico-real débil ya que no dispone de protección posesoria, en sentido lato, de ninguna especie (ni acciones, ni remedios posesorios). Cuenta, claro está, con el amparo del principio de la defensa extrajudicial del artículo 2470 del Código Civil"⁸.

b. Multipropiedad Accionaria.

"Nos encontramos ante casos de complejos inmobiliarios con destino vacacional organizados a través de sociedades que son las propietarias de esos emprendimientos. En estas situaciones, la disponibilidad del ámbito habitacional en la que el interesado disfrutará sus vacaciones, queda vinculada a la pertenencia de participaciones accionarias de la persona jurídica titular del complejo vacacional.

En estas sociedades cabe distinguir distintos tipos de derechos de participación: las primariamente ordenadas a intervenir en el gobierno de la sociedad y en el disfrute de las utilidades pecuniarias, y aquéllas que facultan a su titular para utilizar una unidad habitacional en períodos establecidos con o sin de determinación particular de una cierta unidad inmobiliaria. De los años tipos de derecho de participación, a que hemos aludido, el que presenta interés en nuestro tema es el último, pues el primero constituye el ordinario de cualquier sociedad. Se ha discutido cuál es la naturaleza del derecho que asiste a aquél a quien pertenece el derecho de participación (acción, cuota, etc.) con relación a la unidad habitacional asignada en razón de la pertenencia del título corporativo.

No podrá dudarse que es de carácter patrimonial, el derecho que pertenece al titular de un derecho de participación, que lo faculte a utilizar una unidad inmobiliaria con destino vacacional en la forma expuesta. Y toda vez que los derechos subjetivos patrimoniales son de naturaleza real, personal, intelectual o de participación, según fuere el caso, debemos indagar a qué especie de éstos pertenece el que es motivo de nuestra atención.

Parece evidente, que la sociedad no le ha concedido al interesado un derecho real sobre la unidad habitacional, que es de propiedad de la empresa titular del complejo inmobiliario, pues para ello



debió celebrarse un contrato entre las partes, con esa finalidad y por escritura pública, que por cierto no se hace. Queda también descartado que se trate de un derecho intelectual, por cuanto el asiento de un derecho de esa naturaleza es una idea.

Habiendo excluido a los derechos reales y a los derechos intelectuales, debemos ocuparnos de los restantes. A nuestro criterio, aunque se admita que el contenido de un derecho de participación puede configurarse mediante una preponderante incidencia de la autonomía privada, ello no puede desplazar lo que constituye la entraña misma de esos derechos, en la que un sujeto colectivo pertenece a varias personas que gozan de las utilidades y que –de ordinario– pueda intervenir en el gobierno de la persona jurídica. Estas acciones especiales o de privilegio (no acciones ordinarias) confieren a su titular el derecho de disfrutar de la unidad inmobiliaria con destino vacacional. Y así como el titular de un derecho de participación es acreedor eventual de la sociedad por los dividendos que pudieren corresponderle, el multipropietario accionario tiene un derecho de crédito contra la sociedad que lo faculta a exigirle el uso y goce turnario que corresponde al título de participación de su pertenencia. Vale decir que nos inclinamos por la naturaleza personal (u obligacional) del derecho del multipropietario accionario”.⁹

“La multipropiedad accionaria o societaria se da en los complejos vacacionales que pertenecen a una sociedad. Son complejos constituidos por habitaciones, apartamentos, cabinas y similares, con diferentes comodidades y servicios para el huésped –dependiendo de la ubicación del inmueble.

En esta situación, la disponibilidad de espacio en la que la persona puede disfrutar de sus vacaciones y en general del complejo, queda sujeta al número y tipo de acciones que posea de la sociedad dueña de las instalaciones.

Básicamente se distinguen dos tipos de participación accionaria: el titular de acciones ordinarias y el titular de acciones especiales o privilegiadas”¹⁰.

c. Multipropiedad Cooperativa.

“Con este tipo de “multipropiedad”, se pretende que una sociedad o asociación cooperativa sea dueña de un inmueble con vocación turística. El inmueble entendido el complejo hotelero, pertenecerá



a la cooperativa, la que a su vez prestará el servicio a sus asociados"¹¹.

"En esta modalidad un promotor se dirige a una sociedad cooperativa ofreciéndole la posibilidad a sus socios de adquirir una fracción de un inmueble situado en una localidad turística, a fin de gozar una o varias semanas en él, y disfrutando de la ventajas ofrecidas al movimiento cooperativa"¹².

d. Multipropiedad Arrendaticia.

"El propietario del complejo vacacional y por ende de las unidades habitacionales o de hospedaje, mediante un contrato de arrendamiento, pero con las peculiaridades de la multipropiedad y del contrato de tiempo compartido, arrienda en los mismos períodos del año y a las mismas personas físicas o jurídicas, habitaciones.

Los arrendatarios, debidamente autorizados mediante el mismo contrato de arrendamiento, podrán subarrendar la unidad durante el período al cual tienen derecho.

¿Por qué se habla de "multipropiedad"? Precisamente porque el contrato contiene, además de los elementos típicamente arrendaticios, elementos particulares de multipropiedad o tiempo compartido, como es el asegurarse una unidad en el mismo período del años, durante un número específico de años.

Esta figura, tampoco constituye multipropiedad propiamente dicha, por cuanto no se encuentra el elemento dominio. Mediante un contrato puro y simple de arrendamiento, al cual se le introducen elementos de los contratos de tiempo compartido, se le atribuye al arrendatario la posibilidad y aseguramiento de unidades para su uso y goce, pero no es propietario"¹³.

e. Multipropiedad Inmobiliaria.

"La que se halla estrechamente vinculada al tema que motiva nuestra principal atención: el derecho de propiedad en sus manifestaciones actuales.

Estamos persuadidos que así como la *multipropiedad* en general, admite variantes (*hotelera*, *accionaria* e *inmobiliaria*), esta última (la *inmobiliaria*) puede ser encuadrada en diversas formas que reúnan algunos rasgos comunes. Hemos dicho con anterioridad, que la *multipropiedad inmobiliaria* puede organizarse bajo el tipo de la



propiedad colectiva. Pero también podría combinarse con la propiedad horizontal. La utilización del condominio o de las modalidades de derechos reales menores de uso y goce (particularmente la habitación) no es aconsejable, por cuanto: 1) Respecto del condominio, la estructura de este derecho real, en nuestro ordenamiento, que lo reglamenta a título excepcional, privado de organización, carente de facultades materiales, llamado a la partición, etcétera, no lo hace compatible con las exigencias propias de la llamada multipropiedad inmobiliaria y; 2) Los otros derechos reales menores, como el de habitación, tienen los inconvenientes del carácter vitalicio, no transmisibles por causa de muerte, de carácter *intuitu personae* (no cesible), etcétera"¹⁴.

"En este caso, cada multipropietario es dueño de su unidad y puede usarla y disponer de ella con finalidad recreativa o habitacional durante cierto período, sin limitación en el tiempo, esto es en forma perpetua -por lo que es heredable.

Este tipo de multipropiedad, es el que permite que cada titular tenga la atribución de dominio -poder jurídico pleno sobre la cosa- sobre una unidad -casa, piso, cabina, habitación o departamento- en forma perpetua y heredable, pero limitado a uno o varios períodos de tiempo por cada año.

Es la multipropiedad inmobiliaria, la que puede ser considerada un derecho real -por reunir requisitos básicos de éstos: poder directo e inmediato sobre la cosa, inherencia, carácter absoluto y facultad de persecución y preferencia, entre otros-: la propiedad. Sin embargo, debe tenerse claro que es una propiedad especial, por sus limitaciones y régimen al que se debe someter.

Es este tipo de "multipropiedad", la verdadera multipropiedad, o lo que se conoce también como la propiedad cuadridimensional. Es el único caso en el que verdaderamente hay dominio"¹⁵.

vi. Multipropiedad en Costa Rica.

"Por su parte, un repaso somero a la legislación vigente en Costa Rica ha dado la oportunidad de constatar la inexistencia de disposiciones idóneas para la regulación de la multipropiedad. No obstante, la afinidad existente entre esta figura y la propiedad horizontal, principalmente, hace factible la aplicación analógica de la Ley reguladora de la última a la multipropiedad, sobre todo en lo referido al punto de la administración. No se debe perder de vista, sin embargo, la presencia de tres obstáculos para una



asimilación completa de ambas figuras: la lógica falta en la Ley de Propiedad Horizontal de disposiciones referentes; a los sistemas internacionales de intercambio; carencia de mecanismos alternos para hacer más accesible la participación de los multipropietarios en las decisiones y cuestiones de administración del complejo; y el principal escollo, cual es la exclusividad del derecho del titular dentro del régimen de Propiedad Horizontal, cuyos alcance y contenido vienen a ser muy distintos en la multipropiedad.

A pesar de no haber disposición en adecuadas específicamente en materia de multipropiedad, se debe reconocer la existencia de importante legislación para la protección al consumidor, lo cual constituye uno de los puntos claves a resolver por parte de doctrinarios y legisladores, a fin de compensar la débil posición del adquirente frente a la del promotor.

En la práctica negocial costarricense la multipropiedad ha surgido utilizando la forma societaria, en la mayoría de los casos. No obstante, también ha adoptado una estructura híbrida entre la multipropiedad inmobiliaria y la accionaria, en el caso del Club Punta Leona.

No obstante las pautéis marcadas por el tráfico comercial, y sin el afán de rechazar dichas opciones, y cualesquiera otras que pudiesen aparecer, la alternativa de estructurar la multipropiedad como un nuevo derecho real resulta ser, como ya se dijo anteriormente, la más idónea, a juicio de la autora. Básicamente, dos razones sustentan tal afirmación: en primer lugar, la inexistencia en el ámbito de los derechos reales de leyes adecuadas para resolver los múltiples y novedosos conflictos presentados por la figura; y en segundo plano, porque al concebírsele como derecho real, su titular tendrá acceso a importantes mecanismos para su protección, así como gozará también de otras ventajas, entre las cuales se puede mencionar su publicidad registral y oponibilidad erga omnes.

Asimismo, tendría la posibilidad de constituir sobre su derecho real otros de contenido más limitado o bien derechos de otra naturaleza, como los personales"¹⁶.



FUENTES CITADAS

- ¹ ADROGUE, MANUEL. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Argentina: Abeledo-Perrot. 1991. 209 p. ISBN: 950-20-0605-4. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 346.4 A243d).
- ² ADROGUE, MANUEL. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Argentina: Abeledo-Perrot. 1991. 209 p. ISBN: 950-20-0605-4. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 346.4 A243d).
- ³ MONTEJO MORALES, ANDRÉS. La propiedad cuadrimensional: una respuesta al tiempo compartido. *Ivstitia*, (151-152): 13 p, Julio-Agosto 1999. ISBN: 1409-1356. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-I).
- ⁴ CORTÉS CHAVES, MARÍA DEL PILAR. Algunas consideraciones generales sobre la multipropiedad. *Hermenéutica*, (9): 67 p, Setiembre 1996. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-R).
- ⁵ MONTEJO MORALES, ANDRÉS. La propiedad cuadrimensional: una respuesta al tiempo compartido. *Ivstitia*, (151-152): 09 p, Julio-Agosto 1999. ISBN: 1409-1356. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-I).
- ⁶ CORTÉS CHAVES, María del Pilar. La Multipropiedad y su proyección en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1996. 302-304 p. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2926).
- ⁷ MONTEJO MORALES, ANDRÉS. La propiedad cuadrimensional: una respuesta al tiempo compartido. *Ivstitia*, (151-152): 10 p, Julio-Agosto 1999. ISBN: 1409-1356. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-I).
- ⁸ ADROGUE, MANUEL. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Argentina: Abeledo-Perrot. 1991. 209-210 p. ISBN: 950-20-0605-4. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 346.4 A243d).
- ⁹ ADROGUE, MANUEL. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Argentina: Abeledo-Perrot. 1991. 210-211 p. ISBN: 950-20-0605-4. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 346.4 A243d).



-
- ¹⁰ MONTEJO MORALES, ANDRÉS. La propiedad cuadrimensional: una respuesta al tiempo compartido. *Ivstitia*, (151-152): 11 p, Julio-Agosto 1999. ISBN: 1409-1356. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-I).
- ¹¹ MONTEJO MORALES, ANDRÉS. La propiedad cuadrimensional: una respuesta al tiempo compartido. *Ivstitia*, (151-152): 11 p, Julio-Agosto 1999. ISBN: 1409-1356. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-I).
- ¹² CORTÉS CHAVES, MARÍA DEL PILAR. Algunas consideraciones generales sobre la multipropiedad. *Hermenéutica*, (9): 75 p, Setiembre 1996. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-R).
- ¹³ MONTEJO MORALES, ANDRÉS. La propiedad cuadrimensional: una respuesta al tiempo compartido. *Ivstitia*, (151-152): 12 p, Julio-Agosto 1999. ISBN: 1409-1356. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-I).
- ¹⁴ ADROGUE, MANUEL. El Derecho de Propiedad en la Actualidad. Argentina: Abeledo-Perrot. 1991. 212-213 p. ISBN: 950-20-0605-4. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 346.4 A243d).
- ¹⁵ MONTEJO MORALES, ANDRÉS. La propiedad cuadrimensional: una respuesta al tiempo compartido. *Ivstitia*, (151-152): 12 p, Julio-Agosto 1999. ISBN: 1409-1356. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 340-I).
- ¹⁶ CORTÉS CHAVES, María del Pilar. La Multipropiedad y su proyección en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1996. 302-304 p. (Localizado en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2926).