

DR 29 1086

¿Cuáles son las notas esenciales? Pues la primera podríamos decir que es el derecho de acceso al proceso. Se deriva del principio de contradicción y es la garantía del libre acceso a los tribunales a fin de que tanto el demandante y el demandado en el proceso civil puedan libremente ejercitar sus respectivos derechos de acción y defensa y acceder al proceso en su respectiva instancia, o sea, reflejando su derecho a la tutela. El órgano jurisdiccional les informa y cita legalmente, aunque las partes no tienen obligación de comparecer, sino es una mera carga procesal, pero exponiéndose a una sentencia, en este caso en rebeldía.

La segunda nota esencial que podríamos mencionar es la adquisición del estatus de parte. Así, el ordenamiento procesal les confiere todo el estatus procesal de parte para que, una vez legitimada, puedan ejercer con eficacia sus posiciones y sus pretensiones y sus defensas. En caso de indefensión, por falta de recursos económicos, se establece la asistencia jurídica gratuita.

La parte demandada ha de conocer el contenido de la pretensión de la parte demandante para su eficaz contestación. En el proceso civil, esto se efectúa a través del traslado de la demanda. A partir de aquí, todo igual, desprendido del principio de contradicción, los actos y las obligaciones por parte del demandante y, posteriormente, contestaciones de conocimiento primero y contestaciones del demandado.

Otra nota esencial, la tercera, es el derecho a la última palabra, que se da esencialmente en el proceso penal. Nadie puede ser condenado sin ser previamente oído y en el administrativo que tenga carácter sancionador, sin olvidar el derecho constitucional del silencio. Vamos a pasar ahora a la igualdad de armas, la igualdad de armas que han de poseer tanto demandante como demandado.

El principio de contradicción ha de ser complementado, como afirma Jimeno, en el proceso contemporáneo con el de igualdad de armas, porque no es suficiente con que exista contradicción que, para ser efectiva, ha de precisar que demandante y demandado ostenten los mismos medios de ataque y de defensa, o sea, que tengan igualdad de posibilidades de alegación, prueba e impugnación. El principio de igualdad de armas se encuentra proclamado en el principio constitucional de igualdad en la aplicación de la ley procesal, artículo 14 de la Constitución Española, o sea, proceso con todas las garantías en todas sus instancias hasta alcanzar una sentencia justa, firme y definitiva. Por tanto, se atenta contra esa igualdad cuando se otorgan determinados privilegios procesales carentes de justificación, o se conceden a una de las partes algunas de las posibilidades de alegación, prueba o impugnación que se le nieguen a la otra.

Los ejemplos o excepciones admitidos en este campo podéis consultarlo en el tomo de la introducción del citado profesor Jimeno y otros. Luego existen otros principios referentes al objeto procesal. Los anteriores principios son, como hemos visto, inherentes a la estructura del

proceso, el dispositivo en el proceso civil, que es fundamentalmente el que nos ocupa, y el acusatorio sería en el proceso penal, e informan el objeto del proceso.

El principio dispositivo. Éste entraña un poder de disposición por las partes del derecho de acción y del objeto del proceso, lo cual quiere decir que las partes son dueñas de los derechos o intereses materiales que se discuten en el proceso, gozando de la plena titularidad del derecho de acción. Son dueños de la pretensión y continuación del proceso y vinculan, por tanto, mediante sus pretensiones la actividad decisoria del juez.

Todo ello trae consigo la regla conocida como prohibición de la *reformatio in peius*, que se explica detalladamente en el tomo ya citado de introducción al derecho procesal. O sea, resumiendo aquellos caracteres esenciales. Primero, poder de disposición sobre el derecho material.

Esto quiere decir que un proceso regido por el principio dispositivo no puede el juez de oficio entablar un proceso entre las partes, con la sola excepción de los llamados por Calama-Andrey procesos civiles inquisitorios, o sea, los relativos al estado civil de las personas, procesos de familia, filiación e incapacidad, por sus especiales características que reclaman un especial interés de la sociedad. En segundo lugar, poder de disposición sobre la pretensión. En los procesos civiles informados por el principio dispositivo, el jefe de la acción y sus dueños del ejercicio de la pretensión y del proceso mismo, a través de una serie de actos, allanamiento, renuncia, transacción, con la fuerza de la cosa juzgada o sin ella, desistimiento o caducidad, con la natural terminación, en este caso, anormal del proceso.

Y por último, vinculación del juez a la pretensión. La tercera y última nota del principio dispositivo estriba en la obligación de congruencia del juez con respecto a la pretensión del actor o demandante y la resistencia del demandado. Como dice la ley de enjuiciamiento civil, en el artículo 359, la sentencia deben ser congruentes con las demandas y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito.

Porque, en definitiva, las partes, si la sentencia no es congruente, tienen derecho a la impugnación de la misma e incluso al recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, según doctrina de dicho Constitucional, expuesta reiteradamente y en numerosas sentencias. Creo que con ello hemos dado fin a los principios del derecho procesal y del proceso y que creo que es un tema interesante dentro del estudio, del estudio del proceso que iniciamos en emisión anterior. Gracias y buenas noches.

Entramos en los minutos finales de la revista de Derecho y en este tiempo nos vamos a ocupar del análisis de una figura controvertida como es la multipropiedad, que plantea importantes problemas en estos momentos, sobre todo con relación al dominio de la propiedad e incluso se discute hasta su terminología. Podríamos definir a la multipropiedad como un nuevo instrumento jurídico que permite el acceso a una vivienda turística que no tiene como finalidad satisfacer una necesidad primaria y permanente de vivienda y su mayor particularidad reside en que el uso del piso o apartamento se divide en fracciones temporales determinadas. La

profesora de Derecho Civil, doña Maripaz Pous de la Flor, analiza a continuación estos problemas que plantea la multipropiedad.

Buenas noches y bienvenida profesora Pous. Muy buenas noches. Bueno, pues en estos minutos de emisión vamos a tratar lo que corresponde a la materia del derecho de propiedad.

Hasta ahora ya hemos estudiado, al menos así hemos tenido que ver, unas primeras líneas sobre lo que eran los derechos reales, pero qué supone realmente esa discusión doctrinal entre posesión y propiedad y ese término propiedad que a tanto y a todos nos gusta tanto. Hay una cuestión principal, es la distinción realmente que se plantea dentro de un planteamiento tanto político como histórico sobre lo que es la concepción del derecho de propiedad, la cuestión de los límites y de las limitaciones de la propiedad, hecho y valor que es fundamental sobre todo teniendo en cuenta esa distinción que tenemos entre propiedad privada y lo que es la propiedad pública. Esos límites que realmente lo único que se suponen de alguna manera es un tachamiento, una labor de delimitación que hay dentro de nuestro propio ordenamiento jurídico que permiten de alguna manera o posibilitan de alguna manera que el dominio, que es el término o equiparación o analogía del término de propiedad, vaya de alguna manera contenido por algunas salvedades o por algunas consideraciones que hacen que nuestra propiedad pues realmente no podamos ejercitar pleno libertad o poder ejercitar alguno sin caer realmente dentro de lo que es el abuso o dentro de lo que pueda ser la imposibilidad de desenvolvernos dentro de un contenido o de una actuación normal.

Las limitaciones que han de entenderse siempre como una materia como aquella reducción realmente que encuentra pues siempre una causa en una disposición legal expresa. Tanto la idea del límite como la idea de limitación tenemos que decir que es un simple mecanismo o expediente de alguna manera que se superpone al propio concepto, al propio valor externo que supone realmente la propiedad, la propiedad entendida como elemento privativo y como elementos comunes, pero junto a la propiedad vamos a asistir a una nota característica que es la propia ley de propiedad horizontal. Cuando hablamos de ley de propiedad horizontal lo que estamos diciendo es que ésta consiste en que se reconoce de alguna manera la propiedad exclusiva del propietario de cada uno de las viviendas, de los locales o de los apartamentos sobre las denominadas parte privativas.

Es decir, cuando hablamos de ley de propiedad horizontal ella nos vendrá a regular de alguna manera todas las facultades, todos los derechos que tiene tanto el propietario sobre las partes privativas como también los derechos del propietario sobre los elementos o partes comunes. Nuestro Código Civil viene a regular esta materia concretamente, lo hace también de alguna manera cuando hablamos de elementos o partes comunes en el artículo 396 que realiza de alguna manera, en cierto modo una enumeración de casi de estos referidos elementos comunes. El 396 nos habla del suelo, del vuelo, de las cimentaciones, de los muros, de los focos, de los patios, de las escaleras, de las porterías, de los ascensores, de las canalizaciones, de las propias servidumbres.

Esto es a título de ejemplo alguno de estos elementos que podemos decir comunes y que vienen y están suficientemente explícitos dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Así el Código Civil habla que las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, grabadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. ¿Esto qué nos lleva a determinar? Esto nos lleva a determinar que si efectivamente hay unas obligaciones del propietario respecto a estos elementos comunes, nos vamos a situar en uno de los avances quizás o de los problemas mayores que nos están produciendo ahora dentro de este dominio de la propiedad.

Nos referimos a la denominada multipropiedad. La multipropiedad en estos momentos se está discutiendo realmente la propia, empezamos por la propia terminología. Hay consideraciones doctrinales muy recientes donde el término propiedad, perdón, multipropiedad realmente es bastante discutible.

De hecho dicen que en España, en nuestro ordenamiento jurídico, no hay unas raíces ni históricas ni comparables para terminar a lo que es utilizar este término de multipropiedad. Quizás a lo mejor podemos definir, para empezar a hablar de la multipropiedad, que ésta se entienda de alguna manera como un nuevo instrumento jurídico que permite el acceso a una vivienda turística o que no tiene como finalidad satisfacer una necesidad primaria y permanente de vivienda. Y con mayor particularidad reside en que el uso del piso o apartamento se divide en fracciones temporales determinadas.

Esta denominación la he recogido del profesor Carlos Lazarte, de la cual creo que la define bastante bien y compartió su idea. Pero para que nosotros en términos amneos nos entendamos un poco sobre lo que es el concepto de multipropiedad, tenemos que decir que ésta realmente ha surgido debido a este mercado inmobiliario donde han surgido sociedades promotoras de edificios. Y el caso más notable es cuánta avalancha ahora mismo hay de estas sociedades promotoras de edificios donde te venden alquilar lo que es un apartamento, normalmente corresponde a una ciudad turística y tú lo que vas a hacer es comprar el derecho y la propiedad de ese apartamento, pero durante una semana o dos semanas al año.

Es decir, tú compras lo que son las vacaciones del mes de agosto del 1 al 15 donde tienes tú tu propio apartamento. Esto es muy común, esto yo creo que es notable que hoy en día cuantas llamadas de teléfono te informan sobre sobre estas de estas promotoras ofreciéndote de alguna manera que si viajes gratuitos, que si todo lo hacen bastante atractivo, pero que lo único que pretenden es captarte para que tú vayas a comprar esa propiedad. Pero la propiedad no de un piso, de una vivienda completa, sino simplemente del derecho de uso de alguna manera durante un tiempo a lo largo de todo un año, da igual que sea en enero, que sea en agosto y que sea en febrero.

Bueno, pues qué ha pasado con este derecho de uso y disfrute, pues que se han planteado problemas. Ya hay problemas y sobre todo estos problemas lo tienen fundamentalmente las comunidades de Baleares o las comunidades autónomas de también de Canarias, que son los

primeros impulsores de intentar establecer una normativa reguladora, porque quizás por supuesto donde más ventas se han producido, es donde más hechos de esta multipropiedad tienen lugar, han sido en sitios de veraneo. Ya Canarias, vuelvo a repetir, Palma de Mallorca, las Islas Baleares o también la zona de Levante en Denia y demás, pues se han hecho sobre todo estas ventas.

¿Qué pasa? Pues que ha pasado, pues que realmente el uso y disfrute durante un tiempo determinado del año, que es lo que tú has adquirido por contrato y en propiedad, pues ha apuntado a la necesidad de alguna manera pues también de no dejar esos tiempos, podemos decir muertos, en que este propio uso y disfrute una propiedad que solamente interesa para un determinado mes, por ejemplo, pues claro, reduce el costo de la adquisición y del mantenimiento. Normalmente, conentariamente, cuando se adquiriera un tipo de vivienda de estas, se suele firmar un contrato por el que se comienda la administración del inmueble a una determinada persona o a una determinada sociedad, que en este caso normalmente corresponde con la promotora, pero generalmente no son un modelo, que podemos decir, de una claridad jurídica dentro de estos tipos de contratos. ¿Por qué? Porque en ellos a lo mejor, pues se suelen utilizar expresiones que dan pie a pensar que lo que se ha adquirido, pues no es un derecho de goce perpetuo, sino que realmente se dejan a la sombra, pues muchos problemas que adquieren la propiedad.

Un ejemplo de ello lo tenemos con la materia de las cargas o con la materia de las responsabilidades de los daños, que al final, pues claro, en el momento en que tenemos todos que soltar y costear lo que es la producción de daños, pues unos u otros, tanto la sociedad como el propietario o como los copropietarios, en este caso, porque hablamos de una multipropiedad, pues nadie se quiere hacer cargo de ello. Es cierto que las promotoras te dicen, no se preocupen ustedes de esto, ustedes compran este derecho y luego pagan ustedes mensualmente, pues una cantidad con la que se va a ir satisfaciendo todos los gastos que, por ejemplo, pues haya de deterioros, pues si se necesitan los arreglos de pintura de la vivienda, pero yo creo que la mentalidad que hay todavía española es que, pues yo creo que cuando es nuestro realmente lo cuidamos, lo amamos, lo supervaloramos, lo respetamos, pero cuando ya hablamos de que solamente nos corresponde una semana o 15 días, pues claro, nos choca un poco nuestra mente de que el resto de las viviendas van a ser disfrutadas durante los otros días del año por otras personas que también son propietarias. Hoy en día se están produciendo muchos fraudes, se están llevando muchas y por eso nos ha llamado la atención de intentar regular o determinar algo sobre lo que se concibe un poco con esta naturaleza jurídica que de alguna manera está surgiendo dentro de una fórmula puramente comercial.

Lo cierto es que no estamos ante un arrendamiento perpetuo para un periodo casi de tiempo, podemos decir anual, del piso del apartamento cuyo precio se paga de alguna manera, sino ante una copropiedad en cuyo contenido está, insito, ya vuelvo a decir, de alguna manera una reglamentación convencional de usar y disfrutar de la cosa común y esto no lo tenemos perfectamente amparado y regulado en el artículo 398 del Código Civil. La dificultad está un poco en intentar concebir que esa reglamentación que nosotros creemos posible dentro de

una normativa dentro de la propia comunidad de bienes es intentar que cada copropietario pueda de alguna manera salvarse el pacto de la indivisión o de alguna manera también de la prórroga automática que a veces se ha manifestado y a veces se ha encontrado con una voluntad un poco en contra. Pero vuelvo a decir, en ningún caso podemos concebir que estamos ante un arrendamiento, no, nosotros estamos, somos de alguna manera copropietario.

Si alguno, si tenemos que recurrir al ámbito normativo donde realmente, actualmente, se venga a desenvolver o donde opere de alguna manera una regulación legislativa especial sobre este fenómeno que supone la multipropiedad, tenemos que decir que solamente en nuestra, ahora mismo, en nuestro propio ordenamiento jurídico español no existe como tal una norma que venga a regular la descripción de esta figura. Hay que acudir al derecho comparado donde sí que se empiezan a dar tanto en Grecia como en Francia como en Portugal como en el propio Reino Unido. En España hay unos trabajos preparatorios y unos anteproyectos, así hay un borrador para un anteproyecto de la propia ley de multipropiedad de febrero del 88, también hubo un borrador del anteproyecto de conjuntos inmobiliarios del 89, si bien este último desde luego ha quedado, no va a surgir o no va a continuar su plasmación y quizás donde más existe y por lo que anteriormente señalé, más problema por los planteamientos que o la problemática que les ha surgido principalmente a ellos es a nivel autonómico.

De hecho podemos decir que el rango reglamentario de algunas comunidades autónomas como es como la que cité anteriormente de las Islas Canarias, de las Islas Baleares, radica principalmente en establecer un por lo menos unas vías rápidas de solución pero volvemos a decir esto no tiene rango de ley sino simplemente de forma reglamentaria y lo tenemos que plantear únicamente prácticamente para solventar alguno de los problemas casi de carácter administrativo que se vienen a plantear. Por otro lado dentro de esta normativa jurídica tenemos que decir que también podemos que en el seno de la Unión Europea es donde podemos también encontrar concretamente en la directiva 94 barra 47 aprobada el 26 de octubre de 1994 donde se viene un poco a regular o a intentar proteger a estos adquirentes mediante la utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido que es no es otra cosa nada más que eso la copropiedad. Bueno pues si ha quedado claro tenemos que decir que este es uno de los temas que más se están planteando a nivel práctico y que todavía no se le puede dar solución a alguno de ellos pero que sí que existen algunos procedimientos algunas formas donde ya se empieza a desistir de este tipo de contrato lo que sí que quisiera con esta emisión es dar a conocer lo que es supone realmente la concesión de la multipropiedad o de este concepto de que no es otra cosa que volvemos a decir el intentar ser propietario durante un tiempo anual de un apartamento de una vivienda más bien con fin turístico y que no en absoluto es la que va a ser objeto de vivienda habitual y de vivienda permanente.

Sé que los que estudias por el manual del profesor Alvaro Alejo no recoge esta forma con lo cual por eso opté también en intentar dar una visión sobre lo que suponía realmente el concepto de multipropiedad. Sin más me despido y muy buenas noches. Con las notas de este clásico villancico White Christmas blancas navidades interpretados por Luis Astro nos

despedimos de todos ustedes deseándoles paz mucha salud y por supuesto amor y felicidad y con la esperanza de que el año que está por llegar sea el mejor para todos.

El viernes 9 de enero iniciaremos de nuevo las emisiones regulares de la revista de Derecho sigan en nuestra sintonía y los invitamos a escuchar en primer lugar el informativo universitario y a las diez y media cerraremos con el curso de acceso a la universidad para mayores de 25 años. Gracias por estar ahí esperamos que este tiempo que hemos compartido con todos ustedes haya sido de su agrado solo me queda desearles en nombre de mi compañero David Gómez y de quien nos habla Charo López de Haro una feliz navidad y por cierto suerte en el sorteo del lunes. Muy buenas noches.