

La multipropiedad en la República Federal de Alemania. Doctrina y Práctica (*) (**)

LUIS FAJARDO LÓPEZ

INTRODUCCION

Este artículo se ha realizado desde la preocupación y con el trasfondo de una futura ley española que regule la multipropiedad (1), o solución al menos los problemas que a la hora de definir los contornos de este derecho se plantean. Creemos que no está de más en un momento tal, el reflexionar sobre las soluciones jurídico-prácticas que se plantean en otros sistemas jurídicos afines al nuestro. Se han procurado

(*) *A mi madre y a mi padre; Luis y Blanca*

(**) Bibliografía y Jurisprudencia (pp. 285 y 286).

(1) Nos referimos en este artículo indistintamente a «multipropiedad» y a «tiempo compartido», como fenómeno jurídico-social. Nótese sin embargo que la primera expresión parece dar la idea de propiedad, por tanto de un nuevo derecho real, o de una nueva configuración de este derecho (comunidad en multipropiedad). De la misma forma la expresión «tiempo compartido», o *Time-sharing* (en adelante usaré la palabra inglesa en su versión alemana: *Time-Sharing*), nos lleva a pensar más en un negocio con efectos únicamente obligatorios; y la expresión «multipropiedad» parece darnos la idea de pertenecer al campo de los derechos reales. Dicha distinción puede admitirse sin necesidad de pronunciarse por uno u otro modelo de configurar esta nueva figura. Aquí sólo se pretende describir las distintas formulaciones de la misma en Alemania. En pura teoría podría además admitirse la validez y autonomía de ambos modelos; aunque en la práctica la regulación de uno se remitirá siempre a la del otro (sobre todo la configuración real a la puramente personal, pues los vínculos que se desarrollan en aquél abarcan muchos aspectos regulados en ésta).

evitar las opiniones personales sobre las cuestiones tratadas, ser descriptivo, buscando claridad en la exposición. No se trata pues tanto de un artículo de opinión, como de información acerca del estatuto jurídico y del estado de la doctrina sobre este novedoso problema jurídico-social en Alemania. Para un estudio más detallado remitimos a la bibliografía alemana que encabeza este escrito (véase nota *) y, en especial, a la obra de Gralka. Una buena esquematización, seguida en parte aquí, se encuentra en Martinek (2).

Es frecuente al hablar del fenómeno de la multipropiedad, *time-sharing*, o de la propiedad en tiempo compartido, el hacer referencia al derecho francés, inglés, norteamericano e italiano; y, en algunos casos, al portugués o al griego. Extraña sin embargo el desconocimiento que en este terreno se tiene del derecho alemán (3). Ciertamente es que no es ésta una cuestión polémica entre los juristas de dicho país, pero ello no quiere decir ni que la desconozcan dogmáticamente (4), ni que no exista en su práctica jurídica este fenómeno (5).

La peculiaridad alemana, desde el punto de vista económico, es que no es un objetivo turístico importante, por lo que en la mayoría de los contratos de multipropiedad celebrados por súbditos alemanes interviene un elemento de extranjería. Al ser uno de ellos la ubicación del inmueble, el derecho aplicable en la mayoría de los casos es un derecho

(2) Para una aproximación a los problemas de la multipropiedad en Suiza se recomienda la obra de SCHALCH, Stefan, *Timesharing an Ferienimmobilien*, Zurich, ed. Schultess Polygraphischer Verlag, 1989; para Austria, la colectiva dirigida por WALDMANN, Ludwig, *Time-Sharing von Ferienwohnrechten*, Viena, Bad Ischl, ed. Rudolf Wimmer Verlag, 1990; otras publicaciones alemanas son: HILDENBRAND, «Time-Sharing-Verträge in der Rechtspraxis», *NJW*, 1994, 1992, 1996; KOHLHEPP, *Teilzeiteigentum am Ferienwohnungen*, 1989; SCHOBER, «Internationales Time-Sharing von Wohnungen», *DB* 1985, 1513, 1520; SOMMER, «Die steuerliche Behandlung von Ferienwohnrechten», *BB* 1988, separata 14; *vid.* también SCHOMERUS, *cit. infra*, nota 6.

(3) Limitado a brevísimas menciones: BENITO ARENAS, J. A., «Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en derecho comparado», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 165, marzo-abril 1993; O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad*, 1987, p. 88.

(4) Buen ejemplo de ello es la reciente bibliografía y jurisprudencia que se adjunta.

(5) De lo cual da fe la existencia de empresas de marketing como la *Time Sharing Holiday Touristik-Vertriebs- und Services GmbH* de Munich, la *Wander Touristik GmbH* de Frankfurt; o las propietarias, que suelen realizar su propio marketing, *Arinal GmbH* de Kempten, o *Inter Holiday (Hoch & Prissner oHG)* de Schleiden-Gemund, que además realiza el marketing en Alemania para promotoras extranjeras; la *Deutscher Time-Sharing-Verband*, con sede en Bonn, y que es una de las típicas asociaciones «para la defensa del consumidor» creadas y controladas por los fabricantes del producto frente al que se desea proteger. Es de señalar también la implantación en Alemania de multinacionales como RCI.

extranjero (6). Ello no obstante, en otras ocasiones el negocio jurídico de adquisición se realiza conforme al derecho alemán, entre empresas y consumidores de esta nacionalidad, y sobre fincas sitas en dicho país. Si bien desde el punto de vista económico la cuestión no presenta, por su escaso volumen, mayor interés, no puede decirse lo mismo desde el plano estrictamente jurídico, desde el que (sobre todo en los países con cierta influencia germánica, como es nuestro caso) las soluciones prácticas allí adoptadas pueden servir de ejemplo y reflexión a nuestra doctrina. No es otro el objetivo de este modesto compendio sobre la figura de la multipropiedad en Alemania.

LA FORMULACION JURIDICA DEL TIME-SHARING:

Como un negocio jurídico personal con ciertos efectos reales:

La primera y más simple de las configuraciones jurídicas de este fenómeno es tratarlo como un derecho personal (*Forderungsrecht*). La discusión se centra entonces en su naturaleza jurídica como contrato de viajes (*Reisevertrag*), de hospedaje (*Beherbergungsvertrag*), o de arrendamiento (en el sentido tanto de *Pacht-* como de *Mietvertrag* (7)). Se considera que una configuración tal de la multipropiedad deja intacto el espíritu de estos negocios, debiendo únicamente modificarse cuestiones referentes a los plazos y duraciones normales de los mismos (8).

(6) Así no son de extrañar trabajos como el de BOHMER, Martin, *Das deutsche Internationale Privatrecht des Timesharing*, 1993; o el más general, y preocupado sobre todo por cuestiones de derecho del consumo, de LANGE, Dirk, *Haustürgeschäfte deutscher Spanienurlauber nach spanischem Recht*, ed. Hartung-Gorre, Konstanz, 1993. Últimamente, SCHOMERUS, Andreas, «Time-Sharing-Verträge in Spanien im Lichte der EG-Richtlinie über den Erwerb von Teilnutzungsrechten an Immobilien» (Contratos de *timesharing* en España, a la luz de la directiva comunitaria sobre adquisición de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido), *NJW*, Alicante, 1995, 359, cuyo comienzo que transcribimos nos sirve para recalcar la preocupación que sobre esta figura se está despertando en Alemania: «La multipropiedad no sólo se ha puesto de moda, sino que ocupa crecientemente la práctica jurídica, y en especial los contratos con elementos de extranjería, muy especialmente con España [...]».

(7) *Vid.* GRALKA, P., *Time-Sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen*, pp. 75 y ss., Colonia, Berlín, Bonn, Munich, ed. Heymann, *cit.* en adelante como GRALKA.

(8) *Vid.* también en este sentido la obra colectiva *op. cit.*, por MARTINEK, p. 267.

Las críticas a su asimilación al **contrato de viajes** regulado por los parágrafos 651a y ss. del BGB, se centran en la desmedida importancia de los servicios del contrato de multipropiedad, frente a la primordial relevancia del transporte en éste; así como en la exigencia de «unidad de los servicios [del contrato] de viaje» que impone el BGB, frente a la frecuencia alternativa en los de *Time-Sharing*.

El **contrato de hospedaje**, a pesar de no tener una regulación específica y completa en el BGB, encuentra en el código, tal y como ocurre en nuestro derecho, normas (p. ej. 701 BGB y 1783 Cc.) que permiten hablar de éste como uno de los tipos contractuales del derecho civil. GRALKA considera que la calificación del *Time-Sharing* como contrato de hospedaje ha de producirse en la mayoría de los casos en que se articula el negocio sobre derechos de carácter personal. Se tienen entonces que aplicar en lo fundamental, los parágrafos relativos al contrato de arrendamiento (por expreso mandato del § 580 BGB) (9) dada la escasa regulación del contrato de hospedaje. Así, en virtud del § 566, frase 1.^a BGB, es exigible la forma escrita (contratos superiores a un año); los vicios ocultos y demás posibles defectos de la vivienda se perseguirán, en opinión de este autor, por los §§ 537 y ss. BGB (10). Siempre subsiste, sin embargo, la responsabilidad de los parágrafos 651c y ss. BGB (11), derivada de la similitud de la multipropiedad al contrato de viaje (12).

En su caracterización como **arrendamiento** se discute si se acerca más a la definición del 581 párr. 1.º BGB (*Pacht*), o a la del 535, frase 1.^a BGB (*Miete*). Mientras que en la primera el objeto del negocio se extiende a los frutos (§ 99 BGB), la segunda hace referencia exclusivamente al uso de la cosa arrendada («Gebrauch der vermieteten Sache»).

Como un negocio jurídico con efectos dominicales:

Una de las polémicas más interesantes, tal vez por sus posibles repercusiones prácticas entre nosotros, las suscitan sin duda los intentos

(9) El § 580 BGB, sobre alquiler de espacios, dice: «Las normas sobre alquiler de inmuebles son también válidas, en tanto no se determine otra cosa, para el alquiler de espacios destinados a vivienda [Wohnräumen] y otros espacios [Raumen]». Este párrafo es interpretado en el sentido de considerar la normativa del contrato de arrendamiento como subsidiaria de todo tipo de negocios asimilables al mismo.

(10) Los parágrafos 537 y ss. BGB son similares a nuestros 1556 y 1580 Cc., Si bien este último no limitado a los arrendamientos urbanos, sino aplicable a todo tipo de arrendamientos, y sin referencia a pacto ni costumbre alguna, en la línea de nuestra jurisprudencia (Ss. de 7 de febrero de 1920, 20 de octubre de 1949 y 9 de marzo de 1964): el arrendatario podrá ordenar las reparaciones y repetir contra el arrendador (DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho civil*, vol. II, 4.^a ed., p. 420).

(11) *Vid. infra* bajo la rúbrica «Otras cuestiones de interés», apdo. 1, donde se explica el contenido de estos artículos.

(12) GRALKA, *op. cit.*, p. 91.

de configurar la multipropiedad como derecho real y, en especial, como un derecho de propiedad especial. Ello nos hará plantearnos, entre otras cosas, el papel de nuestro mayoritariamente admitido principio de *numerus apertus*. Siendo así que en Alemania juega el principio contrario, y que la propiedad se define como un dominio absoluto y sin límites (a salvo, obvio es decirlo, los que la propia ley impone), § 903 BGB, no es posible establecer un criterio extralegal limitador de la misma, como lo es el tiempo (13).

Los primeros intentos en este sentido pretenden organizar la multipropiedad sobre la base de una **comunidad de corte germánico** conforme a los parágrafos 741 y 1008 BGB (14). Los copropietarios (*Miteigentümer*) poseen una **cuota ideal** (*ideellen Bruchteil*) del terreno y la edificación sobre él realizada (§§ 93 y 94 BGB) (15); es decir: que la cuota se refiere a un derecho de propiedad sobre un todo inseparable (*Grundstückeigentum*), compuesto por terreno y edificación. Para la adquisición de la propiedad es requisito necesario, dada la nítida distinción que en derecho alemán se establece entre efectos personales y reales de un contrato, la inscripción del derecho de propiedad de la comunidad en el Registro de la Propiedad (873 y 925 BGB) (16).

(13) Lo que nos remite a la reflexión sobre el negocio jurídico y los límites de la autonomía de la voluntad en la creación y configuración de derechos reales. *Vid.* entre nosotros (los alemanes distinguen claramente entre efectos personales y reales del negocio jurídico) en este sentido el trabajo del prof. DÍEZ-PICAZO, L., «Autonomía privada y derechos reales», *Libro-homenaje a D. Ramón M.ª Roca Sastre*, vol. II, pp. 299-330, ed. Junta de Decanos de los Colegios Notariales, Madrid, 1976.

(14) Que consideran éste como el régimen comunitario habitual o subsidiario, existente cuando la ley no imponga otro.

(15) Los parágrafos 93 y 94 BGB prohíben establecer un derecho sobre una parte esencial [wesentliche] de una cosa indivisible (la «esencialidad» juega como criterio de indivisibilidad). Una edificación es un elemento «esencial» del terreno sobre el que se haya. Cosas divisibles e indivisibles, principales y accesorias; análogos a nuestros 376 y, salvando las distancias, 401.1.º Cc.

(16) El contenido de estos parágrafos es el siguiente:

§ 873, sobre adquisición a través del acuerdo traslativo (Einigung) e inscripción (Eintragung): «(1) En tanto la ley no prescriba otra cosa, para la transmisión de la propiedad sobre un inmueble; para cargar un inmueble con un derecho; así como para la transmisión o carga de tales derechos, es necesario el acuerdo traslativo de aquél en quien recae el derecho [Berechtigten] y de la otra parte, referente al comienzo [Eintritt] de la modificación jurídica; así como la inscripción de la modificación jurídica en el Registro», y;

§ 925, sobre la «Auflassung»: «(1) El acuerdo traslativo [Einigung] de transmitente y adquirente requerido por el § 873 para la transmisión de un inmueble (manifestación pública del acuerdo traslativo [Auflassung]) ha de ser formulada con la presencia simultánea de ambas partes ante un órgano [Stelle] competente. Todo notario, sin perjuicio de la competencia de otros órganos, es competente para la recepción [Entgegennahme] de la manifestación pública del acuerdo traslativo. La manifestación pública del acuerdo traslativo puede también ser formulada en una transacción judicial [in einem gerichtlichen Vergleich].

«(2) Las manifestaciones públicas del acuerdo traslativo realizadas bajo condición o plazo son ineficaces [unwirksam]».

Las posteriores ventas pueden realizarse en virtud de la autorización del 747 BGB (17), por la técnica que consiste en la simple adscripción al nuevo adquirente de parte de la cuota que le correspondía al promotor. La regulación de los usos espacio-temporales que le corresponden a cada copropietario se contiene en los pactos (de naturaleza únicamente personal) sobre utilización y administración del bien (*Benutzungs- und Verwaltungsordnung*) que permiten los párrafos 745 párrafo 1 y 749 párrafo 2, y que tras su inscripción en el Registro resulta obligatorio frente a los futuros adquirentes (§ 1010.1 BGB), pero no frente a otros terceros (18). El sistema parece cojear, como en España, por el derecho a pedir la disolución que tiene todo comunero. Resulta interesante comparar el precepto que esto impone, con sus análogos españoles (arts. 400 y 401 Cc., y §§ 749.1 y 2 BGB): dice la ley alemana que «todo comunero podrá pedir en cualquier tiempo la división de la comunidad», derecho que queda matizado en el segundo párrafo y que dice, que si se hubiese renunciado a este derecho, sea por tiempo determinado o para siempre, podrá no obstante solicitarse la disolución si media una causa importante («wenn ein wichtiger Grund vorliegt»). La determinación de estas causas en el ámbito de la multipropiedad, y no la posibilidad o no de prohibir la división, sería, a lo sumo, la cuestión a debatir en la doctrina alemana. ¿Puede existir una razón tan importante que permita la disolución de la comunidad en «beneficio» (?) de uno solo de los comuneros? Mejor dicho: ¿Es el valor del bien en su conjunto superior a la suma de los valores de las cuotas comunitarias? La visión alemana parece dar un nuevo argumento a la tesis que considera que nuestro artículo 400 «sólo sería imperativo en la medida en que (...) la comunidad [sea] una situación desventajosa y que los condueños [necesiten] la acción de división para evitar los inconvenientes derivados de la cotitularidad», y que dicho artículo no viene limitado «sólo por el artículo 401 y otros preceptos, sino (...) ante todo (...) por la *ratio* del precepto» (19).

(17) El párrafo 747 BGB, sobre disposición de las cuotas, dice : «Cada comunero [Teilhaber] puede disponer de su cuota. Sobre el objeto común [gemeinschaftlichen Gegenstand] en su conjunto sólo pueden disponer los comuneros mancomunadamente [gemeinschaftlich verfügen]».

(18) SCHAAFF admite sólo la posibilidad de una comunidad tal, por lo que las normas que regulen la comunidad de multipropietarios son —dice aquélla— las contempladas en el § 1010 BGB, y no las de los párrafos 15 y 21 WEG.

GRALKA, pp. 20 y ss., se pregunta además, y entre otras cosas, si es posible un control del contenido de las condiciones generales de la contratación a estos pactos de naturaleza personal -no real. No le plantea dudas la aplicabilidad del artículo 2 de la ley especial que regula estas cláusulas (AGBG), y que impone el control de inclusión de las mismas (criterios de justicia con base en la posibilidad de conocimiento de las mismas por el adherente), p. 22. *Vide infra* nota 30.

(19) MIQUEL, Jose M.^a, *Algunos problemas en torno a la consideración de la multipropiedad como copropiedad*, Centro Internacional de Derecho Registral, Madrid. 1987.

Un modelo de configurar la multipropiedad muy extendido por los países de habla germánica es el conocido bajo la denominación de «*Oberstdorfer Modell*» (20). Consiste en constituir una comunidad en propiedad horizontal sobre la que se organiza la asignación de los correspondientes espacios temporales de disfrute. Dicha asignación se realiza creando una comunidad de corte germánico, como la señalada más arriba, sobre cada uno de los apartamentos o unidades previamente separados mediante división horizontal; nunca, como se ha mantenido, mediante acuerdo entre los copropietarios, miembros de la comunidad horizontal, al amparo del párrafo 3.1.º de la WEG (ley de propiedad horizontal alemana), ni por el promotor en virtud del § 8, o de los párrafos 15 y 21 de ese mismo cuerpo legal. En todos esos casos se tropezaría con la definición como «dominio absoluto» que del derecho de propiedad realiza el § 903 BGB. La división en unidades de tiempo habrá de realizarse al amparo de los párrafos 1010, 745 párrafo 1.º, y 749 párrafo 2.º BGB (21). En este punto estuvo dividida la doctrina, al no admitirse por algunos la configuración de una comunidad germánica por cuotas ideales sobre la comunidad de propietarios de la WEG (22), mientras que para otros tal comunidad es premisa necesaria para poder estructurar la multipropiedad sobre una propiedad horizontal (23). En el «*Oberstdorfer Modell*» la representación de la *Bruchteilgemeinschaft* en las asambleas de propietarios en propiedad horizontal (*Wohnungseigentumsgemeinschaft*) tendrá que delegarse en una única persona, lo que acarrea problemas importantes, obviados por los promotores y que poco se tienen en cuenta en la práctica.

(20) SCHAFF, en ZIP, 1984, p. 912, considera éste impracticable cuando de un gran volumen de multipropietarios se trata, con múltiples traspasos de la propiedad, por lo que parece apostar por el modelo societario.

(21) El contenido de dichos párrafos es:

§ 1010, sobre el sucesor [Sondernachfolger] de un comunero [Miteigentümer]: «(1) Teniendo los comuneros regulada la administración y utilización del inmueble, o limitado [ausgeschlossen] para siempre o en un determinado plazo el derecho a pedir la disolución de la comunidad, serán válidas dichas determinaciones para el sucesor de un comunero, cuando se hayan inscrito en el Registro como cargas de la cuota».

«(2) Las acciones reguladas en los §§ 755 y 756 [satisfacción de deudas derivadas de obligaciones entre comuneros] pueden hacerse valer frente al sucesor de un comunero cuando hayan sido inscritas en el Registro».

El párrafo 745, en su párrafo 1.º, dice que podrá regularse la administración y el uso del inmueble por mayoría de los comuneros, en función de la proporción de sus cuotas. El párrafo 2.º del § 749, por su parte, permite prohibir a los comuneros el ejercicio de la acción de división de la comunidad.

(22) En este sentido, por todos, BARMANN, *WEG-Kommentar*, 1. Aufl., 1951, Anm. 7 zu § 3., opinión abandonada en su artículo aparecido en *NJW*, 1960, p. 295.

(23) SCHÖBER, Bernd G., «Internationales Time-Sharing von Wohnungen», *Der Betrieb*, Heidelberg, 1985, pp. 1513 y ss.

Es también polémico el criterio para determinar si puede constituirse un *Wohnungseigentum* (derecho de propiedad sobre un piso) o si por el contrario sólo cabe la figura del *Teileigentum* (derecho de propiedad sobre cualquier otro espacio de una edificación) (24). Así, aunque la letra de la ley parece ser muy clara, y habla de la finalidad de utilizar o no el espacio para vivienda, esto es, para vivir (25); hay quien atiende únicamente a la configuración espacial (26), y así es condición necesaria para poder hablar de vivienda (siguiendo la interpretación del Ministerio de la Vivienda) el que ésta disponga de cocina. Ello plantea en no pocas ocasiones problemas, cuando lo que se quiere calificar es una habitación de un hotel: obviamente, cuando ésta se utiliza para su explotación comercial por medio de negocios turísticos, la calificación que ha de recibir será la de *Teileigentum*. Pero otra cosa parece que debe ser, cuando de lo que se trata es del uso turístico **que realiza directamente el propietario** para su exclusivo disfrute. La doctrina mayoritaria, que califica este último supuesto de *Wohnungseigentum*, plantea el problema del período de comienzo de la multipropiedad, cuando aún no todas las cuotas han sido vendidas. Es normal entonces que el promotor mantenga los apartamentos en explotación mediante alquiler turístico. Siguiendo el criterio que en caso de dualidad de finalidades se fija en aquella de mayor peso o intensidad, viene a afirmar Gralka que la multipropiedad, por el modelo *Oberstdorfer*, sólo puede constituirse sobre la base de un derecho de propiedad entendido como *Teileigentum*. Ello no es óbice, admite este autor, para que en un momento posterior puedan modificarse los asientos registrales y tornar este primitivo derecho en un derecho de *Wohnungseigentum* (27), siempre que se den las condiciones necesarias, pues es también posible que el promotor, pasado este período inicial, se reserve algunos de estos apartamentos, o algunas cuotas, para seguir realizando aquel tipo de negocios (28).

(24) La discusión tiene en Alemania otros parámetros, pero entre nosotros podría tener gran importancia práctica si se traslada al campo del arrendamiento. La magnitud de los efectos de tal distinción (local de negocio/vivienda) en España es clara (cfr. decidir entre aplicar la normativa sobre traspaso de local de negocio o la de cesión de vivienda). Recuérdese la importancia meridiana de las normas que regulan el arrendamiento para suplir las lagunas que la falta de regulación del contrato de utilización de inmueble en tiempo compartido (*timesharing*) crea. Ello es así en Alemania por expreso mandato legal. La falta en nuestro ordenamiento de tal norma no debiera ser óbice para poder mantener aquí la misma solución, pues las reglas de integración del sistema así nos lo piden.

(25) En este sentido BÄRMANN y PICK, *WEG-Kommentar*, § 1, Rz. 23; WEITNAUER, *WEG-Kommentar*, § 1, Rz. 6.

(26) Como RÖLL en *Münchener-Kommentar*, § 1 WEG, Rz. 2.

(27) PALANDT-BASSENGE, *Kommentar*, ed. 44, 1985, § 1 WEG, WEITNAUER, *WEG-Kommentar*, § 1 Rz. 6.

(28) A parte de los elementos privativos como bar, café, comedor, cuartos de juego, que como negocio suele reservarse el promotor (GRALKA, pp. 48-49).

En virtud del párrafo 4, párr. 3 WEG resulta de aplicación el 313, frase 1 BGB, que impone la necesidad de Escritura Pública («Notarische Beurkundung») para que pueda efectuarse la transmisión de la propiedad. Los §§ 459 y ss. BGB (responsabilidad por vicios) resultan también aplicables.

Lo dicho sobre la posibilidad de aplicar las normas que regulan las condiciones generales de la contratación (AGBG) a los pactos que en el modelo de multipropiedad construido sobre una propiedad en el fundo (*Grundstückeigentum*) y organizado mediante una comunidad germánica por cuotas ideales ordenan las relaciones entre los comuneros (29), puede decirse aquí referente a ese tipo de comunidad basado en la propiedad por pisos (*Wohnungseigentum*), y a sus reglas y estatutos. En el modelo *Oberstdorfer*, el adquirente de una cuota de la comunidad germánica entra, a diferencia del modelo anterior, a formar parte automáticamente (más aún: *ipso iure*) de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal de la WEG, y tiene que admitir la imposición de sus estatutos (debidamente inscritos en el Registro), que normalmente han sido redactados unilateralmente por el promotor del complejo que ahora se vende en régimen de multipropiedad. De ahí que la doctrina mayoritaria este aquí a favor de una aplicación analógica de las normas de control del contenido de la AGBG (30).

En este modelo los períodos de utilización se reparten anualmente, no estando por tanto predeterminados, y asignándose cada año en función de las reglas internas que en cada caso se pacten, y que suelen reconocer un sistema de puntos (31). Siempre se corre el riesgo del posible ejercicio de la acción de división por los acreedores de los comuneros en virtud de los §§ 751, fr. 2 BGB y 16, párr. 2 KO (normas concursales), a los que no afectan los acuerdos sociales en este punto (32).

Resulta curioso observar como en un sistema jurídico como el alemán, donde rige el principio de *numerus clausus*, no plantea mayor

(29) *Vid. supra* nota 18.

(30) GRALKA, p. 43; ULMER, BRANDER, HENSEN y HENSEN, Anh. §§ 9-11, Rdn. 965; PALANDT-HEINRICHS, § 1 AGBG, Anm. 2a; STEIN, Günther, *Die Inhaltsskontrolle formulierter Verträge des allgemeinen Privatrechts*, Berlín, 1982, p. 62 ss.; ULMER, «AGB-Gesetz und einseitig gesetzte Gemeinschaftsordnungen von Wohnungseigentümern», *Festschrift Weitnauer*, 1980, pp. 205 ss.; WOLF, Manfred, y otros, *Kommentar zum AGB-Gesetz*, § 1, Rz. 9, y § 9, Rz. W 21. A favor de una aplicación no analógica sino directa de los preceptos de la ley de condiciones generales (AGBG) se pronuncia, por todos, KOTZ, *Münchener Kommentar*, § 1 AGBG, Rz. 4. En contra de la aplicabilidad de estas normas: PALANDT-BASSENGE, § 8 WEG, Anm. 1; BARMANN y PICK, § 8, Rz. 16. El enfoque de la protección de los consumidores de multipropiedad en el derecho alemán puede verse en HILDENBRANDT, «Time-Sharing-Verträge in der Rechtspraxis», *NJW* 1995, 1992, 1996.

(31) GRALKA, *op. cit.*, p. 48.

(32) SCHOBER, *op. cit.*, p. 1518 «ansonsten steht dieses Recht [die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen] jedem Berechtigten aus wichtigem Grund [como vimos antes *cfr.* § 749 Abs. 2 BGB] zu».

problema el admitir esta nueva figura. Ello nos hace reflexionar, si la multipropiedad no será más que una forma de comunidad, con unas especiales normas de funcionamiento, encajable en la tipología clásica de derechos reales.

Como un negocio jurídico con otros efectos reales:

Fuera del derecho de propiedad, recoge la doctrina y la práctica alemana la configuración de la multipropiedad como servidumbre, usufructo (33), habitación (34), servidumbre personal limitada, o carga real. Basándose en estudios sobre la naturaleza de estos derechos realizados por la doctrina (35), se niega en principio la posibilidad de establecer la multipropiedad sobre los dos primeros de los derechos enumerados. En el primero (servidumbre), por definirse en función de un fundo dominante, y por tanto en función de otro derecho real sobre otro fundo que en el caso que nos ocupa no existe; el segundo (usufructo), por implicar su naturaleza un derecho «omnicomprensivo» de uso («*umfassendes*» *Nutzungsrecht*) del inmueble que, debido a las limitaciones que impone el tiempo compartido, no es en nuestro caso «omnicomprensivo» ni mucho menos. Quienes han estudiado el Time-Sharing en Alemania reaccionan frente a esto con distintas argumentaciones: unos dicen que la limitación que se impone en este instituto al usufructo está amparada por el párrafo 1030.2 BGB (36), que permite la prohibición de determinados usos. Otros, en desacuerdo con la opinión anterior, consideran con la doctrina dominante que el 1030 no autoriza más que una limitación en la forma de uso de la cosa; esto es, en la finalidad que se le vaya a dar, pero no en el modo de uso, uno de cuyos elementos es el tiempo. Además, siguen diciendo estos últimos, los contornos de este instituto jurídico (permítasenos la expresión) no dejan mucho espacio para un derecho absoluto de uso. A pesar de ello no niegan totalmente la validez de este derecho para configurar la multipropiedad, siempre y cuando se otorgue éste a una comunidad de tipo germánico como las definidas para el derecho de propiedad (37). Ello, dicen, puede realizarse de dos formas: 1) o bien se le atribuye el usufructo sobre el fundo o sobre el inmueble en propiedad horizontal a

(33) Tenemos constancia de que ésta es la práctica habitual de empresas como *Inter Holiday*, que definen este derecho como un derecho de usufructo por treinta años.

(34) *Vid.* GRALKA, p. 54.

(35) SOERGEL-STÜRNER, *BGB-Kommentar*, 12.ª ed., 1989, § 1030, Rz. 9.

(36) FRÄNZER, *Time-Sharing von Ferienhäusern*, p. 108.

(37) GRALKA, p. 52, apoyándose en opiniones de (entre otros) PALANDT, BAUR y PETZOLD, y que admiten que la titularidad de este derecho la posea una comunidad tal.

la comunidad («Nießbrauchbestellung zu einem Bruchteil am Grundstück-Wohnungseigentum»), dividiéndolo éste por cuotas (usufructo por cuotas, «Quotennießbrauch»), o bien; 2) se le atribuye a la comunidad el usufructo del derecho de propiedad (como quiera que se haya configurado ésta) sobre el inmueble (Bruchteilgemeinschaft der Time-Sharing-Erwerber auf den Nießbrauch am Grundstück-Wohnungseigentum) (38). Estas cuestiones llevan en Alemania a la reflexión sobre los principios de publicidad y de *numerus clausus*, y de la hasta ahora limitación de la admisión de tipos jurídico-mixtos en el campo de los derechos reales, a pesar de las cuales se llega aquí a las mismas conclusiones (es más, alguno lo ha considerado un argumento más para llegar a estos resultados) (39).

Como **servidumbre personal limitada** mientras ciertos autores lo desaprueban por implicar la multipropiedad el despliegue de unos poderes que no pueden conferir una «relación para uso concreto», es decir, para una forma de uso especialmente limitada (40); otros lo consideran viable sólo para un tipo específico de estos derechos, como lo es el derecho de habitación (entendido como *Wohnungsrecht*) (41). Como **derecho de habitación especial** (*Dauerwohnrecht*) definido en el § 31 WEG, es comparado por la doctrina alemana a una servidumbre, pudiendo ser transmitido tanto *inter vivos* como *mortis causa*. La titularidad del mismo puede corresponder a varias personas, que pasarían a constituir una comunidad de las de los §§ 741 y ss. BGB (*Bruchteilgemeinschaft*, germánica por cuotas ideales). La constitución de esta comunidad se producirá necesariamente para todos aquellos que consideren que no pueden existir dos o más derechos de habitación de los del 31 WEG sobre una misma vivienda (42), mientras que no será necesaria para los seguidores de la tesis contraria (43). Según la sentencia del Tribunal Superior de Justicia (OLG, «Oberlandesgericht») de Stuttgart (NJW, 1987, 2023), un apartamento no puede ser cargado con un derecho de habitación del 31 WEG dividido en períodos de ejercicio de una semana y limitado en el tiempo.

(38) GRALKA, p. 52.

(39) MARTINEK, M., *Moderne Vertragstypen*, vol. 3, 1993, p. 274. Esta obra es, por lo demás, un buen compendio del estado de la doctrina alemana sobre esta institución (pp. 259 a 286).

(40) GRALKA, p. 127. No es la limitación espacio-temporal lo que hace este derecho no apto para nuestras necesidades, sino la necesaria limitación de la manera de efectuar el uso, de las facultades de uso que éste implica.

(41) FRÄNZER, *op. cit.*, p. 127.

(42) BARMANN, PICK y MERLE, *WEG*, 6.ª ed., 1987, § 31, Rz. 52; SOERGEL-STÜRNER, *BGB-Kommentar*, 12.ª ed., 1989, § 31 WEG, Rz. 3.

(43) WEITNAUER, *WEG*, 7.ª ed., 1988, § 31, Rz. 3c.

Su articulación como **carga real** del 1105 y 1111 BGB es admitida sin reservas por algunos autores, y matizada por otros que niegan esta posibilidad cuando se excluya por completo todo uso que de la cosa pudiera hacer el propietario (44). En cualquier caso no es en absoluto la construcción ideal de la multipropiedad en este país. Ello no sólo por no ser posible en todos los Länder de la República Alemana (art. 115 Einführung Gesetz zum BGB), sino también por ser ésta una institución a caballo entre un derecho de uso y una garantía real, y de contornos por tanto poco nítidos (45).

Time-Sharing estructurado sobre una sociedad:

Los sistemas basados en modelos societarios se conocen en los países de lengua alemana como «Ferienfonds». La doctrina rechaza la fórmula de las AG (sociedad accionaria), y prefiere mayoritariamente la de la KAG (sociedad de inversión de capital). La evolución ha pasado de la duda en la aplicación de la KAGG (Ley de sociedades de inversión) a los «Ferienfonds» (46) hasta su negación; convirtiéndose los mismos en una forma de disminuir la presión fiscal, al no poderse considerar los dividendos (puntos de derecho a vacaciones) de las acciones como réditos del capital; para recientemente (sentencias de la *Bundesfinanzhof* de 16 de diciembre de 1992, y de 26 de agosto de 1993) negar esta posibilidad, calificando ese Tribunal Federal los *Ferienpunkte* como puntos **valorables económicamente**, y por tanto a considerar réditos del capital (47), considerando finalmente aplicables las leyes citadas (al menos en lo tocante a materia fiscal).

La KAGG no se aplicará cuando la sociedad posea un único complejo, pues entonces puede entenderse que estamos ante unos «fondos de inversión inmobiliaria cerrados (o restringidos)» (*geschlossene Immobilienfonds*), cuando la ley en su redacción de 1969 sólo admite su aplicación a las «inversiones inmobiliarias abiertas», *offene Immobilienfonds* (anteriormente la negaba para ambos), que son aquellas en las que, entre otros requisitos, la sociedad es propietaria de más de diez bienes inmuebles. Para que los preceptos protectores de la KAGG sean

(44) A favor GRALKA, p. 60 y ss.; con la objeción señalada FRÄNZER, p. 138 y ss.

(45) MARTINEK, p. 275.

(46) Afirmado por la doctrina desde BAUR, Jürgen, *Investmentgesetze*, Berlín, 1970, p. 4; y negado por la jurisprudencia desde la sentencia del Tribunal Supremo Administrativo (BVerwG, *WM* 1981, 48), en SCHAAFF, p. 912, que la critica. FRÄNZER, p. 208 y ss. abunda en la tesis de la sentencia (contraria a SCHAAFF), diciendo que es materia para el legislador, como ha ocurrido en EE.UU., Francia y Portugal. Conjuntamente se pregunta la doctrina si a estas «inversiones» le son de aplicación las normas de la *AuslInvestmG* (Ley de Inversiones en el Extranjero).

(47) En este sentido se había pronunciado ya en 1989 LUCKOW, en *op. cit.*

de aplicación a la multipropiedad es necesario que los *Ferienfonds* sean considerados como un subtipo de los *Immobilienfonds*. Por tanto esta ley sería de aplicación sólo a las empresas de multipropiedad que incluyeran en dicha figura a más de diez inmuebles (*Grundstücken*) (48), pues si no se considerarían «fondos inmobiliarios cerrados», fuera del ámbito de aplicación por tanto de la KAGG. En cualquier caso será de aplicación, cuando los bienes estén en el extranjero —como de hecho suele ocurrir—, la ley de inversiones en el extranjero.

Si se rechaza la aplicación de la KAGG, lo que al menos hasta las citadas sentencias de la BFH era doctrina mayoritaria, queda para un aseguramiento real del accionista únicamente la anotación registral de la acción que le correspondería en caso de disolución de la sociedad.

La fiducia que suele otorgarse a un tercero, que ha de garantizar el traspaso de los derechos del promotor a los adquirentes, es en Alemania abiertamente criticada. El 771 ZPO (Ley de enjuiciamiento civil) y el 43 KO (Ley del procedimiento concursal) no ofrecen, en opinión de la doctrina, garantías suficientes. Éstos protegen, en su caso, al promotor, al otorgarle una acción de exclusión de la masa concursal del bien dado en fiducia. Pero en ningún caso a los adquirentes. SCHAAFF recomienda por ello, una vez vencidos los problemas nada claros para la aplicación de la KAGG, el reconducir estos casos a la frase 1 del 2.º párrafo del § 10 KAGG, y a la fr. 2, párr. 3, § 13 de la misma ley (todo tenedor de una acción puede pedir el canje de la misma por su valor; y el banco de depósito —léase la sociedad sobre la que se organiza la multipropiedad— puede, con autorización del organismo administrativo supervisor, negarse a realizar la liquidación y reparto de las acciones, y traspasar su administración a otra sociedad de inversión de capital). Creemos que existen suficientes argumentos que fundamentan hoy ya la tesis defendida en su momento por esta autora.

OTRAS CUESTIONES DE INTERES:

1.— La aplicación analógica de los artículos protectores propios del contrato de viaje (651c y ss. BGB) a la multipropiedad configurada como derecho personal o real, tiene amparo en cierta jurisprudencia de la corte suprema alemana (49), que equipara a estos efectos el contrato de viaje con el alquiler de una vivienda vacacional, cuando haya sido prometido cierto nivel de servicios que finalmente no se presta, o son defectuosamente cumplidos.

(48) FRÄNZER, p. 209.

(49) BGH, NJW, 1985, 906, admitiendo la aplicación analógica del §651 f BGB a los contratos sobre viviendas vacacionales (*Ferienhausvertrag*).

De ahí que esté amparado el derecho de reparación inmediata a cargo del promotor frente a cualquier problema que el multipropietario tenga en relación con su estancia vacacional (§ 651c.2). Este derecho de reparación se entiende como arreglo del servicio deficitariamente prestado (o no prestado en absoluto). En caso de negativa del promotor a la reparación en un plazo razonable que ha de señalar el multipropietario, podrá éste subsanar el problema y repetir contra el mismo. En caso de cumplimiento defectuoso, podrá reducir el pago en lo que corresponda. Para el cálculo de esta reducción se estará a la duración del vicio y a las normas generales del BGB (§ 472), dice el § 651d BGB. Frente a determinados vicios graves, y en cualquier caso cuando el cumplimiento de la prestación del promotor suponga **por la forma defectuosa en la que se realiza** molestias al multipropietario, así como cuando solicitada la reparación conforme al § 651c ésta no se produce en el plazo razonablemente otorgado (no suponiendo para el promotor un esfuerzo desmedido el realizar la reparación), en todos estos casos, podrá el multipropietario pedir la resolución del contrato (§ 651e BGB). Además podrá pedir las correspondientes indemnizaciones por incumplimiento o por cumplimiento indebido a tenor del 651f. Estas acciones prescriben al mes «de acabado el viaje», que debe entenderse como al mes de finalizado el período anual de utilización de la vivienda (50). No nos podemos extender aquí sobre la aplicabilidad de esta ley a contratos que tengan por objeto complejos situados en el extranjero cuando el comprador sea alemán, pero es de señalar la aplicación en esto del tratado de Roma sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, abierto a la firma el 19 de junio de 1980, recientemente ratificado por España.

2.— La cuestión de la posible enajenación del complejo por el promotor, y los problemas que la buena fe registral pueden plantear aquí, en cuanto supone una gran inseguridad para los adquirentes de multipropiedad que no pueden acceder al registro (en especial los fundados en derechos personales), es planteada por la doctrina alemana, superada la lógica admisión de las acciones personales resarcitorias e indemnizatorias, en términos de aplicabilidad o no del § 571 BGB a estas relaciones. Dicho parágrafo viene a negar el principio «venta quita renta» (51), admitiendo que cuando se transmita la propiedad sobre un bien inmueble existiendo un arrendamiento, el adquirente estará obligado a soportar el mismo (52). El § 580 por otro lado, propugna la aplicación

(50) MARTINEK, pp. 281 y ss.

(51) Admitido con carácter general entre nosotros, con la excepción de los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad (nótese que la actual LAU, que reformó el 2.5.º LH, permite la inscripción de todo tipo de arrendamientos, subarrendos y cesiones sometidos a dicha ley).

(52) En Alemania rige el principio de venta no quita renta, con la importante excepción de los procedimientos de ejecución forzosa, para garantizar el valor del bien subastado. Vgl. § 571 BGB con 1571 Cc.

de las normas del arrendamiento a todos los contratos que puedan a él asimilarse. Ello parece abogar por una aplicación analógica del § 571 al caso de la multipropiedad constituida sobre derechos de crédito (53). Sin embargo la mayoría de la doctrina (54), aún considerando que en el contrato de multipropiedad existen elementos del arrendamiento, recuerdan que el peso del mismo yace sobre los servicios (no cabe replicar en Alemania con el arrendamiento de servicios para reconducir la figura al arrendamiento: cuando hablan de *Mietvertrag* se refieren exclusivamente al arrendamiento de cosas, y sólo a él hace referencia el 571). Con esta argumentación niegan la aplicación de tan favorable artículo, y sólo admiten la aplicación de determinadas ventajas procesales que le otorgan parágrafos análogos (§§ 57 y ss. ZVG —Ley de subasta y ejecución forzosa— para el caso de subasta pública del bien).

3.— La transmisibilidad de los distintos derechos bajo los que puede ampararse el *Time-Sharing*, si bien no se diferencia en mucho del sistema español (55), sí merece al menos una breve mención: Tanto en las figuras puramente personales, como en las jurídico-reales, la transmisión *mortis causa* sigue las reglas comunes del § 1922 BGB. En la primera de dichas configuraciones, la enajenación *inter vivos* se produce a tenor del § 398 BGB. Es interesante señalar aquí que el supuesto de que el promotor se reserve contractualmente el derecho a confirmar el traspaso propuesto por el adquirente de multipropiedad, está amparado por la norma del § 415, 1.º BGB. El derecho de subarriendo está reconocido por la doctrina (56), y, para determinadas situaciones, también por la ley (§ 13.1 WEG). La enajenación del derecho configurado como derecho real se realiza en virtud de las siguientes normas: § 747 para la copropiedad; § 12.1 WEG para la propiedad horizontal; § 33.1 y § 37.2 WEG para el *Dauernutzungsrecht* (derecho de habitación). La transmisión del usufructo no está permitida por la ley (§§ 1059 y 1061 BGB), aunque algunos autores apuntan la solución de establecer una obligación de carácter personal con el promotor, en el sentido de que éste constituya un nuevo usufructo a instancias del multipropietario (57). Para

(53) En este sentido GRALKA, pp. 87 y ss.

(54) FRÄNZER, pp. 59 y 60; KOLHEPP, pp. 143 y ss.; MARTINEK, p. 284.

(55) Obviamente no nos referimos a la forma de transmisión (y nos ceñimos aquí a los derechos reales). No se olvide que en Alemania rige el principio de abstracción, de transmisión de los derechos reales por inscripción (constitutiva, por tanto), frente a la teoría del título y el modo vigente entre nosotros; distinción que alguna diferencia debe comportar, aunque algunos la simplifiquen al hacer del 1462, párrafo 2.º Cc. la única forma de tradición genuina, degradando —al olvidar el elemento espiritual de la *traditio*— las demás que cita el código, y contrariamente a la STS de 20 de octubre de 1989, que no considera los artículos 1462 y ss. como una lista cerrada.

(56) GRALKA, p. 84 y ss.

(57) FRÄNZER, p. 123-124.

las cargas reales habrá que estar a lo establecido en el momento de su constitución (1111.2 BGB). La transmisión de los derechos establecidos sobre una sociedad de carácter civil, no se regula expresamente en el BGB, dejando en ello la puerta abierta a la regulación en los estatutos sociales (§§ 38 y 40 BGB); a las sociedades mercantiles les será de aplicación las normas que regulan estas sociedades.

4.— Quiero concluir con alguna referencia práctica y amena, que demuestra que los métodos de venta en este tipo de negocios no ponen barreras a la imaginación. La reciente sentencia de 25 de febrero de este año (58) [por 1994] recoge en esta línea un caso que, por curioso, merece ser brevemente reproducido: Se trata de un peculiar sistema de incitar la conclusión del contrato de compraventa. Lo primero que se hace es conseguir que alguien se interese por ser representante de una empresa de venta de apartamentos de vacaciones en régimen de multipropiedad. La facilidad de promoción dentro de la compañía se asegura con la primera venta, convirtiéndose el vendedor en «directivo» (jefe de grupo [de vendedores], «Gruppenleiter»), a parte de recibir unas comisiones más apetitosas. Lo cierto es que todos quieren convertirse en directivos, para lo cual están dispuestos a pagar el nada barato precio de una semana, pensando recuperarlo con las ventas que hagan sus vendedores. Como es fácil imaginarse, el sistema no puede funcionar, pues convirtiéndose el vendedor inmediatamente en directivo, uno sólo tendrá la posibilidad de venderse a sí mismo el período vacacional, cerrándosele a continuación las puertas a esa prometida «mejor posición», ya que la retribución recibida como vendedor, la puede recibir igualmente cualquier tercero, con lo que la compra directa a la empresa siempre será más beneficiosa a los ojos del adquirente: el sistema de «bola de nieve» no puede funcionar aquí. El tribunal considera tal sistema contrario a las buenas costumbres, no sólo materialmente (exceso inadmisibles entre la cantidad pedida y el precio del bien en el mercado), sino en especial el sistema de acordar este contenido contractual. La sentencia también analiza los problemas de representación: casos en que un contrato requiere una forma especial, y por tanto un poder especial. La conclusión es que se ha de exigir poder otorgado ante notario, al menos en los casos en los que según el § 167 II la jurisprudencia considera necesaria la legalización oficial del contrato («Beurkundung»).

(58) NJW 1994, 1344, 1347.

BIBLIOGRAFIA

- BÖHMER, Martin: *Das deutsche Internationale Privatsrecht des timesharing*, 1993.
- FRÄNZER, Albert: *Time-sharing von Ferienhäusern: Zum Problem der Zulässigkeit in der Bundesrepublik Deutschland unter Berücksichtigung der Praxis in den USA und Großbritannien*, Münster, New York, ed. Waxmann Verlag, 1990.
- GRALKA, Peer: *Time-sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen*, Colonia, Berlín, Bonn, Munich, ed. Heymann Verlag 1986.
- GRALKA, Peer: «Time-Sharing und Dauernutzungsrecht», comentario a la sentencia del OLG Stuttgart, *NJW*, 1987, pp. 1997 y s.
- LUCKOW, Waldemar: «Die steuerliche Beurteilung des Time-Sharing-Verfahrens bei tauschähnlichem Erwerb», *RfW*, 1989, pp. 557-565.
- MARTINEK, Michael: *Sonstige moderne Vertragstypen*, vol. III, ed. Beck, Munich, 1993, pp. 259-286.
- SCHAAF, Petra: «Time Sharing-Modell oder Risiko?», *ZIP*, 1984, pp. 908-914, (especialmente 912 y ss.).
- SCHÖLLHORN, Peter: *Was von Urlaub über Time-Sharing wirklich zu halten ist*, Murg, publicado por la Deutsche und Schweizerische Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e. V., 1989.

JURISPRUDENCIA

- BVerwG, Urteil vom 16.10.1979 - 1 C 14/75, Berlín, WM, 1981, 48. Timesharing como sociedad de inversión de capital (*Kapitalanlagegesellschaft*).
- OLG Hamm, Urteil vom 19.6.1985 - 20 U 35/85; (rechtskräftig): multipropiedad sobre un yate, en *DB*, 1985, pp. 2400 y s.
- OLG Stuttgart, Urteil vom 28.11.1986 - 8 W 421/85, en *NJW*, 1987, pp. 2023 y ss., sentencia muy criticada por la doctrina, en especial GRALKA, *NJW*, 1987, p. 1997 y ss.
- LG Hamburg, Urteil vom 25.10.1990 - 302 O 50/90, Resolución de un contrato de «ahorro de vacaciones» con garantía de devolución y con una cláusula de timesharing. Multipropiedad como derecho de habitación especial, Dauernutzungsrecht. (Rücktritt vom Urlaubssparvertrag mit Rücknahme-Garantie, en *NJW*, 1991, pp. 823 y ss.)
- OLG Frankfurt, Urteil vom 17.1.1991 - 6 U 18/90 (colateralmente) inadmisión de una subcesión, incluso en régimen de timesharing de software y hardware informático, en *NJW*, 1991, 2160.
- FG Baden-Württemberg, Außensenate Freiburg, Urteil vom 29.4.1992 - 14 K 96/91; nicht rechtskräftig, en *RfW*, 1992, pp. 954 y ss.
- BFH Urteil vom 16.12.1992 I R 32/92. Imposición por réditos del capital sobre obtención de puntos de la empresa suiza Hapimag, en *BFHE*, Bd. 170, pp. 354 ss.
- BFH, Urteil vom 26.08.1993 I R 44/29. En el mismo sentido que la anterior.

- OLG Köln, Urteil vom 22.10.1993 - 19 U 34/93 aplicación del art. 9 de la AGBG (Ley de condiciones generales de la contratación). Ineficacia de un contrato de «Time-Sharing», por tropezar contra el principio de transparencia de la oferta (Transparenzgebot), en *BB* 1993, 2334, 2335.
- BGH, Urteil vom 25.2.1994 - V ZR 63/93 (Köln), en *NJW* 1994, pp. 1344 y ss. Conclusión del contrato por sistema contrario a las buenas costumbres. Problemas de representación necesaria para la venta de inmuebles.
- LG Detmold, Urteil von 29.09.94 - 9 O 57/94 nicht rechtskräftig. Sittenwidrigkeit eines Time-Sharing-Kaufvertrags mit Auslandberührung - Spanien, en *NJW*, 1994, pp. 3301 y ss.