

**LEY FRANCESA NÚMERO 86-18 DE 6 DE ENERO DE 1986,  
RELATIVA A LAS SOCIEDADES DE ATRIBUCIÓN  
DE INMUEBLES EN GOCE POR TIEMPO  
COMPARTIDO\***

El 6 de enero de 1986 se dicta en Francia la Ley número 86-18 que considera el sistema legal establecido en ese país sobre el denominado "tiempo compartido".

Esta Ley adopta un sistema especial sobre la materia, que, en parte, ya consagraban las leyes 71-579 de 16 de julio de 1971 y de 11 de julio de 1972, ambas inspiradas, en sus fundamentos básicos, en la Ley sobre Condominios de 28 de junio de 1938.

La Ley francesa se aparta de los principios que sustentan otros países, sobre el sistema jurídico aplicable a las viviendas destinadas a ser usadas colectivamente, mediante el denominado "tiempo compartido".

De acuerdo con esta Ley, los interesados que deseen incorporarse a este novedoso sistema, deben agruparse en sociedades civiles o cooperativas, cuyo objeto social debe ser la construcción, adquisición o restauración de inmuebles, destinados a estos fines.

Los asociados son considerados como simples accionistas y no como propietarios o copropietarios de parte alguna de los inmuebles, ni de los derechos reales que puedan existir sobre ellos.

El sistema jurídico de estos organismos se encuentra regido por las leyes generales aplicables a las sociedades y por las normas especiales que consagra la Ley en comentario.

Mediante la suscripción de acciones, estas sociedades deben constituir un fondo común que deberá destinarse a la formación del "patrimonio social", el cual quedará integrado con los inmuebles, instalaciones y demás servicios anexos.

Los asociados tienen derecho a ocupar las diversas habitaciones, en forma proporcional a sus aportes, durante un breve lapso todos los años, en la misma época.

Por tratarse de sociedades que no persiguen fines de lucro, generalmente el capital sólo está constituido por los inmuebles y sus acceso-

\* Publicada en el *Journal Officiel* de 8 de enero de 1986.

rios, de modo que los gastos de cuidado y mantenimiento de los servicios, deben costearlos los asociados anualmente, en proporción a sus aportes.

Los asociados, por mayoría absoluta de votos, pueden designar al gerente o administrador, y por igual mayoría revocar su designación.

Permite la Ley que puedan también constituirse sociedades cooperativas, regidas por normas similares.

La Ley 86-18 consta de 36 artículos, agrupados en tres capítulos.

El capítulo primero señala un conjunto de disposiciones comunes que son aplicables a estas sociedades. Especifica que deberán destinar los fondos, suscritos mediante acciones, a la adquisición, construcción o restauración de inmuebles y derechos reales inmobiliarios.

Los inmuebles que constituirán el patrimonio social, deberán destinarse a la habitación de los asociados, quienes disfrutarán de ellos por periodos escalonados. No tendrán sobre los inmuebles derecho alguno de propiedad ni otro derecho real, por sus aportes (artículo 1º).

Las organizaciones creadas por la Ley 86-18 se regirán por las disposiciones generales de las sociedades y las especiales que señala esta Ley, dice el artículo 1.

El artículo 3º dispone que los socios están obligados a aportar los fondos necesarios para la adquisición, construcción o restauración de los edificios sociales y menaje, en proporción a sus derechos en el capital social y a soportar las cargas en igual proporción.

Si alguno de los asociados no cumple con estas obligaciones, se le puede privar del goce de la fracción del inmueble que se le hubiere asignado.

En relación a terceros, el artículo 4 dispone que los asociados responderán de las deudas sociales, sólo hasta la concurrencia de sus aportes.

Según el artículo 5º, los gerentes o administradores de estas sociedades serán designados por los socios que representen más del cincuenta por ciento del haber social, no obstante cualquier disposición en contrario estipulada en los estatutos, y sus nombramientos pueden ser revocados por igual porcentaje.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8º, debe hacerse un inventario detallado de las partes comunes de los inmuebles y de las destinadas a la utilización privativa de los asociados.

El valor de los derechos de cada asociado se apreciará al hacerse la afectación de los distintos grupos. En ese acto se determinará el lapso que corresponda a cada asociado. El uso de la habitación se sujetará a

las disposiciones del Reglamento que se dicte. Los asociados podrán, entre ellos, intercambiar los periodos de disfrute.

Mediante forma escrita, podrán los asociados vender sus acciones o parte de ellas, arrendar el uso, si lo permite el Reglamento.

El artículo 9º dispone la forma en que deben los asociados hacer sus aportes para las cargas de la administración de los edificios. Según el artículo 10, los asociados inconformes con la repartición de las cargas, pueden ocurrir al juez.

El artículo 12 obliga a los asociados a cumplir con lo dispuesto en el Código de la Construcción y la Vivienda, cuando la sociedad se constituya para edificar.

Los artículos 13 a 17 consideran el funcionamiento de las asambleas de asociados.

El artículo 18 se refiere a la designación de los consejos de vigilancia que obligadamente deben existir.

El capítulo segundo está destinado a las sociedades cooperativas. El artículo 24 dispone: "Cuando la sociedad de atribución de inmuebles por tiempo compartido revista la forma de una cooperativa, debe limitar su objeto a las operaciones concernientes a los inmuebles comprendidos", agregando el artículo 30 que periódicamente debe procederse a un examen analítico de la situación financiera de la sociedad.

El capítulo tres contiene disposiciones generales, entre ellas, la protección legal de estas sociedades, sancionando penalmente a los que dispongan dolosamente de los fondos destinados a los objetivos de esta Ley.

Todo documento en que conste la adquisición de acciones de las sociedades regidas por esta Ley, dice el artículo 33, deberá contener en forma clara que dicha adquisición sólo confiere la calidad de asociado, y no la de propietario de parte del inmueble.

Lisandro CRUZ PONCE.