

Análisis de la multipropiedad en América Latina

Analysis of timesharing in Latin America



MILUSHKA FELÍCITAS ROJAS ULLOA

Abogada por la Universidad de Lima.
Doctora en Derecho y Ciencia Política por la Universidad
Nacional Mayor de San Marcos.
Profesora ordinaria asociada de la Universidad de Lima.
Investigadora del Instituto de Investigación Científica de la
Universidad de Lima.

Recibido con fecha 3 de julio de 2021 y aceptado por el Comité Editorial con fecha 23 de agosto de 2021.



SUMARIO:

- I. Introducción.
- II. Alcances de la multipropiedad.
- III. La multipropiedad en el derecho comparado:
 1. Criterio de selección de los países materia de análisis.
 2. Análisis comparado de la multipropiedad o el tiempo compartido.
 - 2.1. México.
 - 2.2. Brasil.
 - 2.3. República Dominicana.
 - 2.4. Argentina.
 - 2.5. Venezuela.
 3. Conclusión del análisis comparado.
- IV. La multipropiedad en el Perú.
- V. Conclusiones.

RESUMEN:

El presente artículo tiene por finalidad conocer la regulación de la multipropiedad en los principales ordenamientos jurídicos de América Latina que lideran el negocio turístico-vacacional, con el objetivo de comparar la naturaleza jurídica que posee esta institución en cada legislación; es decir, analizar si fue reconocida como un derecho real o un derecho personal. De esta manera, buscaremos encontrar si la regulación en nuestra legislación nacional es la apropiada, o si se deben proyectar algunas modificaciones que permitan a nuestro país competir en igualdad de condiciones con los demás países del mundo.

Palabras clave: multipropiedad, derecho comparado, naturaleza jurídica, derecho real.

ABSTRACT:

The purpose of this article is to study the regulation of timeshare in the main legal systems of Latin America that lead the tourism-vacation business, with the objective to compare the legal nature of this institution in each legislation; that is, analyze whether it was recognized as a real right or a personal right. In that way, we will seek to find out if the regulation in our national legislation is appropriate, or if some modifications should be projected that would allow our country to compete on equal terms with other countries in the world.

Keywords: timeshare, comparative law, legal nature, real right.

I. INTRODUCCIÓN

En nuestra actualidad, existe un nuevo fenómeno jurídico relacionado con el turismo: el descanso y el tiempo recreacional conocido como la multipropiedad o el tiempo compartido, la cual es una institución de Derecho Civil que tiene su origen en Europa —específicamente en Francia—.

Esta novedosa figura no tiene muchos años desde su aparición, toda vez que data de la década de 1960. Su mayor desarrollo está vinculado a Estados Unidos y su estado de Florida, teniendo en cuenta el gran flujo de personas en la ciudad de Miami. El problema que la multipropiedad pretende solucionar con su aparición es dar una alternativa a quienes buscan adquirir un bien bajo una modalidad novedosa, que no les suponga un gasto excesivo, pero sí una inversión.

Es así como la institución de la multipropiedad se configura como una de las más interesantes a nivel internacional, permitiendo que las personas puedan obtener un bien de forma excluyente, durante un determinado periodo de tiempo, con carácter permanente. Sin embargo, su reciente desarrollo comercial y legislativo ha hecho que no exista uniformidad en cuanto a las legislaciones del mundo que la recogen.

En este sentido es que podemos decir que, a la fecha, la problemática de la naturaleza jurídica de la multipropiedad afecta a toda la región, lo cual dificulta la oponibilidad de la institución y la seguridad jurídica que pueda suponer para los beneficiarios.

Lamentablemente, esta falta de consenso en la doctrina y los ordenamientos jurídicos de la región han logrado que diversas empresas empleen la multipropiedad a fin de generar situaciones de fraude en contra de quienes desean obtener acceso a estos complejos turísticos durante sus vacaciones. Por ello, resulta fundamental también descubrir cómo es que algunos países regulan la materia, a pesar de no tener una legislación específica. La solución que se ha manifestado en Latinoamérica ante este vacío es acudir a los Códigos de Protección al Consumidor en los diferentes países como son los casos de Brasil o República Dominicana, en espera de poder limitar situaciones que comprometan el avance turístico al afectar la figura jurídica del tiempo compartido.

Por lo tanto, en el presente trabajo analizaremos la legislación de los principales países que lideran el negocio turístico-vacacional empleando el tiempo compartido; con el objetivo de poder encontrar cuál es la forma idónea de

regular la multipropiedad o el tiempo compartido, buscando de esta manera conocer si nuestra legislación actual es la apropiada o no, en miras de una propuesta de mejora para poder competir a nivel regional y mundial con los demás países en este importante sector.

II. ALCANCES DE LA MULTIPROPIEDAD

Existe una gran variedad de conceptualizaciones referentes a la multipropiedad. Sin embargo, en búsqueda de no ingresar a lo detallado por las legislaciones en sí, solamente mencionaremos algunas relevantes para el presente artículo, con el fin de poder comparar cómo es que se define actualmente a la multipropiedad —a inicios de este siglo y a fines del siglo pasado— teniendo en cuenta lo joven que es esta figura jurídica.

Rocío Peña Fuentes¹ menciona que la multipropiedad es aquella institución jurídica de Derecho Civil que alude a múltiples propietarios que ostentan la propiedad, con relación a un bien común —en específico, de una vivienda vacacional— con la particularidad de que cada multipropietario o beneficiario lo es en forma exclusiva y excluyente durante un periodo exacto al año, el cual se repetirá de forma cíclica. No obstante, se podría señalar que esta es una definición estricta de la multipropiedad, toda vez que las mismas necesidades y diferentes cambios en el negocio turístico han propiciado que la multipropiedad se vea flexible ante las nuevas exigencias de los beneficiarios.

De esta manera, una definición en un sentido más amplio de la multipropiedad sería el de aquella institución legal mediante la cual una persona tiene el derecho de usar un inmueble

durante un periodo de tiempo al año, a perpetuidad o por un número determinado de años.

Asimismo, Ruiz-Rico enfatiza que, a través de la multipropiedad, se denominan a las fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado de cada año, haciendo referencia al interés vacacional que existe de por medio, sin la necesidad de tener que pagar o adquirir totalmente la propiedad del inmueble, reduciendo así los costos de una inversión que no utilizará a tiempo completo.² Este concepto sin duda está vinculado con la definición en sentido amplio que menciona Rocío Peña Fuentes, que citamos con anterioridad.

Finalmente, la última definición que queremos destacar es la de Torres y Torres Lara, quien describe a la multipropiedad como la institución en la que varias personas son propietarios de un inmueble en distintos momentos y de forma rotativa.³ Esta definición naturalmente está vinculada con la definición en sentido estricto de la multipropiedad que se mencionó al inicio de este apartado. Evidentemente, la doctrina ha evolucionado de la mano con las necesidades del mercado turístico e inmobiliario, lo cual amerita el desarrollo de la naturaleza de esta institución, a fin de determinar si es un derecho real o no.

III. LA MULTIPROPIEDAD EN EL DERECHO COMPARADO

1. Criterio de selección de los países materia de análisis.

A propósito del informe “Análisis y Perspectivas de la Propiedad Vacacional – Latinoamérica

1. Rocío Peña Fuentes, “El negocio turístico inmobiliario de la multipropiedad en viviendas vacacionales sujetas a los regímenes de la Ley N°27157, como mecanismo para solucionar los problemas con relación a su aprovechamiento económico”. (Tesis para optar el grado académico de Magíster en Derecho con Mención en Derecho de la Empresa. Pontificia Universidad Católica del Perú, 2019), 14.

2. José Ruiz-Rico y Ana Cañizares Laso, *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios Sistemáticos a la Ley sobre Derechos de Aprovechamientos por turno* (Madrid: Civitas, 2000), 29.

3. Carlos Torres y Torres Lara, *La multipropiedad: turismo, recreación y descanso*, (Lima: Asesorandina, 1988), 12.

y El Caribe” del RCI Latinoamérica y El Caribe del año 2019, previo a la actual pandemia que nos encontramos viviendo, podemos obtener datos relevantes de la propiedad vacacional en nuestra región que nos permitan seleccionar los países pioneros en esta materia, a fin de centrar nuestro análisis legislativo en éstos.

Los datos estadísticos sin duda son un reflejo de cómo en la realidad esta institución tiene una trascendencia importante. Es así como México y Brasil son los países que lideran Latinoamérica con porcentajes de crecimientos de ventas de 7.9% y 16% respectivamente, en comparación al año anterior.⁴

La estadística que tomaremos como criterio de selección se basará en las dimensiones y distribución de la oferta de tiempo compartido que este informe resalta, la cual hace mención del número total de desarrollos. Nos basaremos en los países que tengan mayores desarrollos en la región, los cuales son México, Brasil, República Dominicana, Argentina y Venezuela.⁵

2. Análisis comparado de la multipropiedad o el tiempo compartido.

Antes de iniciar el estudio comparado de esta figura jurídica, es importante resaltar que, así como en nuestro país, también en la región existe un gran problema para poder establecer la naturaleza jurídica del tiempo compartido o la multipropiedad, esto debido a que la legislación de los países, como veremos, no es precisa; por lo tanto, ha sido tarea de la doctrina tratar de resolver esto en conjunto con la realidad que vive cada país.

A propósito, Castañeda Rivas, autora mexicana, resalta que la problemática tanto en México como a nivel internacional, derivada de la falta de precisión de la naturaleza jurídica de esta institución tanto en la doctrina como en la legislación, ha generado confusiones⁶, las mismas que trataremos de esclarecer en las siguientes líneas.

2.1. México.

En 1974 se introduce la figura del tiempo compartido en México, como una institución novedosa que venía funcionando con éxito en Estados Unidos. Dentro de sus destinos nacionales, se encontraban Acapulco y Puerto Vallarta; lo cual, se amplió en los años sucesivos a Cancún, Ixtapa-Zihuatanejo y Huatulco. Existiendo la necesidad de una regulación en la materia, ésta se consagró, para ese entonces, con la Norma Oficial Mexicana sobre el denominado “servicio comercial”, de acuerdo con la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial de 1990 a 1993.⁷

Asimismo, el marco legal aplicable al tiempo compartido correspondería a los siguientes cuerpos jurídicos: Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1973, Ley Federal de Turismo de 1984, Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975, Código Civil del Estado de Quintana Roo de 1980, Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit de 1985, Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y Condominio y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido en el Estado de Campeche y la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado

4. RCI México, “Análisis y Perspectivas de la Propiedad Vacacional: Latinoamérica y El Caribe”, Resort Condominiums International de México, (2019), 7. <https://amdetur.org.mx/wp-content/uploads/2020/08/Analisis-RCI-2019.pdf>

5. *Ibid.*, 9.

6. María Leoba Castañeda Rivas, “Naturaleza jurídica del tiempo compartido” en: *Régimen Jurídico del Turismo y de la zona Marítimo Terrestre. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico*, (México: Universidad Nacional Autónoma de México, 2019), 438.

7. *Ibid.*, 425.

de Guerrero, ambos de 1989. Estas normas han sufrido ciertas modificatorias con el paso de los años, sin asegurar alguna relevancia en la naturaleza jurídica de esta institución, como lo son la derogación de la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975 y de la Ley Federal de Turismo de 1984. Más adelante, se promulgaron las leyes de Protección al Consumidor de 1992 y la Ley Federal de Turismo del mismo año, considerándose en este último cuerpo normativo al tiempo compartido como una “prestación de servicios comercial”.⁸

Sin perjuicio de lo anterior, desde su aparición en América Latina, a principios de los años 70, México ha estado desarrollando el tiempo compartido sin definir su naturaleza jurídica, lo cual genera inseguridad jurídica y que no sea regulado de manera adecuada.⁹

Cabe precisar que, de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana — NOM denominada “Información comercial. Elementos normativos del servicio de tiempo compartido” del año 2010¹⁰, no se puede inferir que el consumidor del tiempo compartido sea el dueño del bien, por lo que estaríamos hablando de una figura que no trae consigo la propiedad del bien. Cabe dejar claro que en México no se constituyen derechos reales con esta figura jurídica, sino que su naturaleza jurídica correspondería a un contrato de prestación de servicios, cuyo objetivo sería el de compartir un espacio, por diversas personas, durante diferentes etapas y estaciones del año, prestando asimismo servicios de adminis-

tración, entretenimiento y demás implementos que puedan hacer efectivo el turismo y la recreación¹¹, por la cual se busca acceder a esta modalidad jurídica.

2.2. Brasil.

El caso de Brasil es ciertamente interesante, por la forma en la que se desarrolló esta institución jurídica de forma previa a la promulgación de la ley específica en el año 2018. La figura del *time-sharing* era considerada como un contrato atípico, toda vez que no se encontraba regulado en el Código Civil brasileño, ni mucho menos existía una ley especial específica. De esta manera se detalla que su legalidad estaba sustentada en su no contravención a la ley y a las buenas costumbres, así como al principio de la autonomía de la voluntad, lo cual permitía el desarrollo de las relaciones contractuales. Se sostuvo de esta manera que su protección se sustentaba en el Código del Consumidor brasileño, así como en el Código Civil de dicho país, para todo lo referente a la institución.¹²

La regulación de una ley específica sobre la materia, el 20 de diciembre de 2018, con la Ley 13.777¹³, permitió que el régimen fuera denominado como multipropiedad, y que se buscara detallar mediante su desarrollo la naturaleza jurídica del mismo. Cabe precisar que la ley referida marcó el fin de las dudas que existían sobre la materia, enmarcándose como un régimen de condominio; por lo tanto, la multipropiedad o el tiempo compartido no sería un derecho real au-

8. *Ibid.*, 428.

9. *Ibid.*, 429.

10. Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-2010, Prácticas Comerciales-Requisitos informativos para la prestación del servicio de tiempo compartido, (2010), <http://www.dof.gob.mx/normasOficiales/4052/seeco/seeco.htm>

11. María Leoba Castañeda Rivas, “Naturaleza jurídica del tiempo compartido”, 438 y 439.

12. Ariella Lunardi de Oliveira, “A legalidade dos contratos de time-sharing turístico no Brasil e as desvantagens causadas ao consumidor por suas cláusulas abusivas”, *Conteúdo Jurídico*, 11 de mayo de 2017, <http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/50054/a-legalidade-dos-contratos-de-time-sharing-turistico-no-brasil-e-as-desvantagens-causadas-ao-consumidor-por-suas-clausulas-abusivas>

13. Ley 13.777, publicada en el Diário Oficial da União el 20 de diciembre de 2018.

tónomo, en la medida que la inscripción recaería sobre el acto jurídico de constitución de la multipropiedad, la cual definirá la fracción de tiempo que le corresponde a cada multipropietario, y no sobre el derecho de multipropiedad en sí.¹⁴

2.3. República Dominicana.

La situación en República Dominicana es un tanto preocupante debido a la gran problemática de casos de fraude que ha suscitado la no regulación de esta figura jurídica. A la fecha, no existe una ley específica sobre la materia, por lo que la protección se mantiene en el ámbito de la protección al consumidor. Esta actividad es regulada por el Ministerio de Turismo¹⁵, en la medida de que es quien brinda las licencias a fin de que los establecimientos de hospedajes puedan adherirse a este régimen. No obstante, la falta de seguridad jurídica provoca incertidumbre para aquellos que buscan adquirir el beneficio.¹⁶

En el año 2015 se presentó un proyecto de ley mediante el cual se buscaba instituir la figura del sistema turístico de tiempo compartido; no obstante, la legislación en la materia no ha trascendido más allá de esto. A la actualidad, no existe un derecho real del tiempo compartido en República Dominicana, pese a ser un gran destino turístico y a contar con un gran número de desarrollos vinculados a esta modalidad.¹⁷

2.4. Argentina.

Argentina es probablemente uno de los casos más exactos y concretos en la región, toda vez que es su propio Código Civil y Comercial de la Nación de 2014, en su artículo 1887, dentro de su lista de números cerrados de los derechos reales, en el literal e) menciona el tiempo compartido. Manifiesta de esta manera que dicha institución jurídica constituye un derecho real, no quedando duda alguna de ello.¹⁸

Asimismo, goza de una regulación específica, siendo esta la Ley 26.356 del 03 de abril de 2008, la cual regla los “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”, que fue modificada posteriormente por la Ley 26.994, que es la que aprueba el Código Civil y Comercial de la Nación, con la inclusión del tiempo compartido como un derecho real. Asimismo, Argentina cuenta desde el año 2016 con la Resolución del Ministerio de Turismo 438, por medio de la cual se creó el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados al régimen de sistemas turísticos de tiempo compartido.¹⁹

2.5. Venezuela.

Probablemente Venezuela es el caso más particular con respecto a los demás países analizados. Esto se sustenta en que, mientras unos

-
14. Gilberto Fachetti, João Pereira y Barbara Santana, “Multipropiedad inmobiliaria y su naturaleza jurídica en Brasil: análisis de los fundamentos del Recurso Especial n. 1.546.165/SP y Ley n.º 13.777/2018”, *Derecho y Cambio Social* 63 (2021).
 15. A propósito, revisar la página web del Ministerio de Turismo de República Dominicana: <https://www.mitur.gov.do/licencia-nueva-para-operacion-tiempo-compartido-time-share/>
 16. Yvelia Batista, “Los tiempos compartidos o planes vacacionales en R.D.: ¿fraude o realidad?”, *Noticias SIN*, 10 de enero de 2019, <https://noticiassin.com/opinion/los-tiempos-compartidos-o-planos-vacacionales-en-r-d-fraude-o-realidad-790680>
 17. “Proyecto Ley que instituye, regula y fomenta el sistema turístico de tiempo compartido en la República Dominicana” (2015). Disponible en: <http://www.camaradediputados.gov.do/masterlex/MLX/docs/2E/2/BBC7/BBC8.pdf>
 18. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.
 19. María Valeria Valente, *Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, análisis de su marco regulatorio*, (Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, 2017), 3.

países deciden acogerse a identificar el tiempo compartido o la multipropiedad como un derecho real o no, Venezuela mediante la Ley que regula y fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido, Gaceta Oficial N° 5.022 de 1995, reglamenta estas instituciones como si fueran diferentes, permitiendo encontrar lo siguiente:

- a) El artículo 2 se encarga de definir a la multipropiedad como el derecho por el cual se adquiere la propiedad sobre una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional; mientras que, define al tiempo compartido como el derecho de uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico.
- b) Sin perjuicio de lo anterior, en el artículo 32 se menciona que el derecho de tiempo compartido podrá tener naturaleza real o personal, dependiendo de la adquisición que decida realizar el beneficiario.²⁰

Por lo tanto, se debe entender que la normativa aún vigente es clara, y que podrá tratarse de un derecho real o personal de acuerdo a lo que busque acceder el interesado.

3. Conclusión del análisis comparado.

Del análisis anterior es que podemos resolver que no existe uniformidad en cuanto a la postura que se ha decidido tomar en la región respecto del tiempo compartido o la multipropiedad; no obstante, consideramos que la regulación de Argentina es probablemente la más idónea, en la medida de que lo recomendable es tratar a la multipropiedad como un nuevo derecho real, por los elementos especiales y únicos de esta institución, modificando así la lista *numerus clausus* de los derechos reales del Código Civil peruano.

IV. LA MULTIPROPIEDAD EN EL PERÚ

En nuestro país, la multipropiedad está regulada mediante el Decreto Legislativo 706, el cual hace alusión al término de “tiempo compartido”. Este es un documento de solo tres artículos, de los cuales podemos destacar lo siguiente:

- a) Se consideran establecimientos turísticos de tiempo compartido aquellos en los cuales sus titulares gozan de un derecho de copropiedad afectado al disfrute periódico y exclusivo hasta por el plazo de treinta años renovables. Durante el plazo contractual, los titulares podrán donar, transferir o realizar cualquier acto previsto en el Código Civil y dentro del marco de esta modalidad.
- b) Los efectos, derechos y obligaciones de las partes se regirán por lo establecido en el contrato de uso y disfrute de la unidad inmobiliaria, para lo cual serán aplicables las disposiciones del Código Civil relativas a la copropiedad, con excepción de los artículos 983 al 991, 992 numeral 1) y 993 y demás disposiciones que se opongan al Decreto Legislativo 706.²¹

Del análisis de esta norma podemos concluir que el régimen de la multipropiedad o tiempo compartido en nuestro país corresponde al de la propiedad, en su modalidad de copropiedad; por lo tanto, correspondería a un derecho real, al subsumirse en esta figura. No obstante, la problemática se destaca en que los elementos de la multipropiedad van en contra de la naturaleza de la copropiedad misma.

La copropiedad que mantenemos en nuestro Código Civil a la fecha proviene del régimen romano, el cual sostiene una concepción individualista, en el que la copropiedad se configura como una institución transitoria y desventajosa, cuyo fin es volver a la situación de prope-

20. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.022, 18 de diciembre de 1995. Disponible en: https://pandectasdigital.blogspot.com/2017/09/gaceta-oficial-de-la-republica-de_792.html

21. Decreto Legislativo 706, “Regulan legislativamente la modalidad denominada ‘Tiempo Compartido’ para desarrollar establecimientos turísticos”, publicado el 8 de noviembre de 1991.

dad cuando uno de los copropietarios decida dejar de formar parte de la institución, lo cual no sucede con la multipropiedad, toda vez que esta institución jurídica posee un carácter permanente, no temporal.²²

Asimismo, al señalar qué artículos del Código Civil no deberían ser aplicados a la multipropiedad, se está eliminando el derecho a la partición y todas sus modalidades, lo cual hace que la copropiedad de la cual habla el Decreto Legislativo 706 no sea más que un modelo *sui generis*. Por lo tanto, se debería tomar en cuenta la situación de Argentina y, teniendo en cuenta la situación especial de la multipropiedad, lo más recomendable sería otorgarle la calidad de un derecho real independiente al de la copropiedad, toda vez que no son dos instituciones equiparables, como nuestra legislación lo manifiesta.

V. CONCLUSIONES

- a) Existe una gran variedad de conceptualizaciones referentes a la multipropiedad; no obstante, se consideran dos: la primera, que se dio de forma estricta; y la segunda, que se formó debido a las mismas necesidades y diferentes cambios que el propio negocio turístico propició, logrando que la multipropiedad sea más flexible ante las nuevas exigencias de los beneficiarios.
- b) La doctrina ha evolucionado de la mano con las necesidades del mercado turístico e inmobiliario, lo cual ameritó la necesidad de determinar la naturaleza de la multipropiedad, a fin de conocer si era un derecho real o no. El problema se desató debido a que no existe consenso en la región.
- c) De los países analizados se tiene lo siguiente: en México no se constituyen derechos reales con esta figura, sino que su naturaleza jurídica correspondería a un contrato de prestación de servicios, cuyo objetivo sería el de compartir un espacio por diversas

personas, durante diferentes etapas y estaciones del año. En Brasil, se enmarca como un régimen de condominio; por lo tanto, la multipropiedad o el tiempo compartido no sería un derecho real autónomo, en la medida que la inscripción recaería sobre el acto jurídico de constitución de la multipropiedad. En República Dominicana, a la actualidad, no existe un derecho real del tiempo compartido, pese a ser un gran destino turístico. Y, en Venezuela, se reglamentan el tiempo compartido y la multipropiedad como dos instituciones diferentes. Por lo tanto, en este último país se debe entender que la normativa aún vigente es clara, y que podrá tratarse de un derecho real o personal de acuerdo a lo que busque acceder el interesado.

- d) No existe uniformidad en cuanto a la postura que se ha decidido tomar en la región respecto del tiempo compartido o la multipropiedad. No obstante, consideramos que la regulación de Argentina es probablemente la más idónea, en la medida que lo recomendable es tratar a la multipropiedad como un nuevo derecho real, por los elementos especiales y únicos de esta institución.
- e) El régimen de la multipropiedad o tiempo compartido en nuestro país corresponde al de la propiedad, en su modalidad de copropiedad; por lo tanto, correspondería a un derecho real, al subsumirse en esta figura. No obstante, la problemática se destaca en que los elementos de la multipropiedad van en contra de la naturaleza de la copropiedad misma.
- f) Lo más recomendable sería otorgarle a la multipropiedad la calidad de un derecho real independiente al de la copropiedad, toda vez que no son dos instituciones equiparables, como nuestra legislación lo manifiesta.

22. Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Comunidad de bienes. Sistema de Derecho Civil*, Vol. 3, 3° ed (Madrid: Tecnos, 1987), 83-84