



DOI: [10.22201/ijj.24484873e.2022.164.18122](https://doi.org/10.22201/ijj.24484873e.2022.164.18122)

Recibido el 24 de abril de 2022

Aprobado el 21 de octubre de 2022

## FACTORES JURÍDICO-ECONÓMICOS PARA INCORPORAR LA MULTIPROPIEDAD O EL TIEMPO COMPARTIDO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO

### LEGAL AND ECONOMIC FACTORS TO INCORPORATE TIMESHARE IN THE PERUVIAN LEGAL SYSTEM

**Milushka ROJAS ULLOA\***

ORCID: [0000-0002-8983-5025](https://orcid.org/0000-0002-8983-5025)

#### Resumen:

El objetivo de este artículo es determinar los factores jurídico-económicos más relevantes que permitan incorporar el sistema de multipropiedad o el sistema del tiempo compartido dentro del ordenamiento jurídico peruano, al surgir nuevas modalidades de viviendas turísticas y recreacionales ubicadas a lo largo del territorio peruano, sometidos a una norma interna que desnaturaliza su esencia al equiparla con una nueva modalidad de copropiedad. Para ello, hemos acudido a literatura especializada, estadísticas, encuestas y entrevistas que nos permitan ubicarnos en el punto intermedio estratégico que posibilite, por un lado, la seguridad que demandan los inversionistas, y por el otro, la protección que requieren los consumidores al adquirir dichos sistemas, considerando para ambas situaciones la necesaria supervisión de un organismo estatal,

#### Abstract:

*The objective of this article is present work aims to determine the most relevant economic legal factors that allow the incorporation of the timeshare or timeshare system into the Peruvian legal system, as new modalities of tourist and recreational housing arise located along the throughout the Peruvian territory, subject ton an internal rule that distorts its essence by equipping it with a new forma o co-ownership. To do this, we have resorted to specialized literature, statistics, survays and interviews, which allow us to locate ourselves at the strategic intermediate point that enables, on the one hand, the security demanded by investors, and on the other, the protection that consumers require when acquiring said systems, considering for both situations the necessary supervision of an agency. state, from the constitution of the system to its extinction.*

desde la constitución del sistema hasta su extinción.

### Palabras clave:

Factores jurídico-económicos, *Economic legal factors, Timeshare*,  
Multipropiedad, Vivienda turística, *Tourist housing, Peruvian legal system*.  
Ordenamiento peruano.

### Keywords:

SUMARIO: I. *Introducción*. II. *Derechos reales y el sistema del numerus clausus en el Perú*. III. *Generalidades sobre la multipropiedad y sobre el tiempo compartido*. IV. *Términos de configuración de la multipropiedad y del tiempo compartido*. V. *Normativa peruana*. VI. *Factores para incorporar los sistemas en el derecho peruano*. VII. *Conclusiones*. VIII. *Bibliografía*.

## I. INTRODUCCIÓN

Actualmente la sociedad ha intentado cambios sorprendentes en la economía mundial, los cuales son producto del aislamiento social obligatorio originado por la pandemia de la COVID-19. Esta enfermedad ha derivado del mundo globalizado en el que vivimos, la interdependencia entre los países, el crecimiento constante del intercambio comercial de bienes y servicios, así como del proceso que soporta la cadena productiva, lo que ha causado su fulminante expansión en todos los continentes. Estos y otros sucesos obligan a todo emprendedor a buscar otros medios eficaces de desarrollo y expansión de su empresa, que le brinde la oportunidad de mantener su negocio en mercados que, cada vez, reclaman mayores requerimientos acordes a la realidad en que vivimos.

La actual pandemia ha afectado en gran magnitud a la industria turística y hotelera, que es el tercer sector generador de divisas en el Perú. Frente a este panorama, fue necesario investigar nuevas oportunidades que permitan a la mayoría de los ciudadanos peruanos tener acceso al sistema inmobiliario turístico, a un precio razonable, de tal forma que su inversión sea proporcional al uso efectivo del bien. Nos referimos a la multipropiedad y al tiempo compartido como nuevas modalidades en la industria de la vivienda turística en el sistema peruano.

Estos sistemas han revolucionado las modalidades tradicionales de hospedaje turístico motivadas por la constante innovación empresarial que hace imperioso conocerlos y analizarlos, con el fin de brindar una normativa acorde a su realidad, como se viene promoviendo en muchos ordenamientos jurídicos alrededor del mundo.

Esta investigación tiene por objetivo determinar los factores económicos y jurídicos más relevantes que permitan incorporar, de manera amigable con la realidad, la multipropiedad o el tiempo compartido en el ordenamiento jurídico peruano. Para esta razón se describen generalidades del sistema en cuestión y examinaremos las dos normas que han tratado de regularla, equiparándola con otras figuras ya amparadas en el Código Civil peruano de 1984 y desconociendo que esta institución cuenta con elementos, características y una naturaleza jurídica diferente. Finalmente los factores económicos y jurídicos que servirán de base para una futura propuesta de incorporación de

la multipropiedad o del tiempo compartido dentro del ordenamiento jurídico peruano, que sea favorable tanto para los promotores e inversionistas como para los consumidores del sistema.

## **II. DERECHOS REALES Y EL SISTEMA DEL NUMERUS CLAUSUS EN EL PERÚ**

Los derechos reales son el núcleo mismo del derecho civil patrimonial, el cual regula las relaciones personales que se constituyen de manera directa e inmediata sobre las diversas clases de bienes (Jorge Avendaño y Francisco Avendaño, 2017, p. 15). El Código Civil peruano<sup>1</sup> indica que los derechos reales están regulados por el sistema de numerus clausus, por lo que la creación de estos derechos se da solo por ley. En este sistema, la característica principal es la publicidad y la protección del derecho de propiedad, en su libertad de enajenación y libre circulación (Horacio Alterini, 1995, p. 406).

Esta sería una ventaja frente al sistema de numerus apertus, en el que basados en el principio de autonomía de la voluntad, los particulares, por su sola voluntad, pueden crear derechos reales de afectación entre las partes e, incluso, surtir efectos frente a terceros. Del análisis de ambos sistemas de derechos reales, consideramos que ha sido apropiado que el derecho peruano ampare el numerus clausus, al tener como fundamento la necesaria seguridad jurídica y la publicidad registral o posesoria de los derechos reales. Por tanto, es indispensable conocer su existencia bajo la dación de normas incorporadas en el Código Civil o en leyes especiales (Martín Mejorada, 2014, pp. 178-180).

## **III. GENERALIDADES SOBRE LA MULTIPROPIEDAD Y SOBRE EL TIEMPO COMPARTIDO**

Uno de los problemas que ha tenido que enfrentar toda sociedad es tener acceso a una vivienda estable donde el sujeto pueda desarrollarse bajo un techo seguro; sin embargo, con el desarrollo de la humanidad, surge la necesidad de tener una segunda vivienda que le permita pasar el tiempo durante su descanso vacacional. Por esta causa durante la década de los sesenta, frente a la crisis que atravesaban las empresas de construcción hotelera, se optó por crear nuevas modalidades de acceso a la vivienda turística, en las que el adquirente tenía la capacidad de invertir en un inmueble por solo aquello que requería, con base en periodos de tiempo durante cada año (Pedro Munar, 1992, p. 34).

Este argumento describe las figuras de la multipropiedad y del tiempo compartido, por los cuales una pluralidad de sujetos podrá usar y disfrutar de un inmueble de forma alternada y de acuerdo con su turno en un periodo anual, a perpetuidad o por tiempo limitado. Este derecho cumpliría la función social de utilizar una vivienda, por múltiples cotitulares, quienes tienen la posibilidad de intercambiar su derecho en otro lugar, lo que incentiva su promoción por parte de promotores y adquirentes (Xavier O'Callaghan, 1990, pp. 80-82).

Estas figuras —conocidas también como aprovechamiento por turnos, propiedad vacacional, usufructo periódico, propiedad dividida, arrendamiento por turnos, usos alternos, entre otros (Luis Fajardo, 1996, p. 278)—, está teniendo gran éxito en Estados Unidos, Europa (España, Grecia, Francia, Alemania) y América Latina. En Venezuela, mediante la Ley que Regula y Fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido (LMYSTC, 18/12/1995), se regula la multipropiedad como un derecho real, y el tiempo compartido como derecho personal. En Argentina, Ley 26.356 de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido [LSTTC] (18/03/2008), se regulan los sistemas turísticos de tiempo compartido como derecho personal, lo que aporta grandes beneficios para los promotores inversionistas, así como para el

adquirente del sistema. Ambos sistemas (tiempo compartido y multipropiedad) dan la posibilidad de acceder a un bien que antes se encontraba alejado de la mayor parte de la población; ahora, al ser accesible, permite adquirir un inmueble que refleje una inversión proporcional al uso de éste.

Como figuras jurídicas, tanto la multipropiedad como el tiempo compartido constituyen una institución novedosa para el derecho peruano, pero no para otros ordenamientos jurídicos en los que están alcanzando gran éxito (Pedro Munar, 1992, p. 41).

La distribución de los dominios por turnos, como medio de organización de las culturas antiguas para un uso equitativo de estos entre sus pobladores, pudo ser el antecedente más cercano a estos sistemas, puesto que prevalecía el aprovechamiento comunitario. Por ejemplo, en el Perú hubo propiedad colectiva durante el imperio incaico: la tierra era dividida para el aprovechamiento del “ayllu” (familia) en determinados lapsos de tiempo y de manera periódica. En Roma se conoció el usufructo alternativo y en Alemania se aplicó la propiedad dividida, el antecedente más cercano a la multipropiedad por la similitud que guarda con algunos de sus elementos (Zaida Osorio, 2002, p. 119).

El acceso a una segunda vivienda dirigida al descanso y goce vacacional sería a nuestro parecer, el origen de la aplicación del sistema y, por supuesto, de su gran éxito, puesto que es menos rentable tener que invertir en un inmueble para solo utilizarlo algunos meses al año y que genere en todo momento gastos de conservación y mantenimiento.

#### *1. Aproximación al concepto de multipropiedad y del tiempo compartido*

La multipropiedad y el tiempo compartido se configuran con la presencia de varios titulares, quienes tendrán la facultad de usar, disfrutar y disponer, por turnos al año, de un inmueble comercializado ubicado en un complejo turístico con todas las comodidades para disfrutar de un descanso vacacional, ya sea por un plazo determinado, de naturaleza personal o a perpetuidad si lo configuran como derecho real. La afectación del predio como derecho real o personal con fines turísticos recaerá en el inversionista, quien deberá adecuar su proyecto de inversión a las exigencias que demande el ordenamiento jurídico donde se ubique la propiedad vacacional. Cabe resaltar que mientras en la multipropiedad se ejerce un derecho de uso, disfrute y disposición del bien en vida y mortis causa, en el sistema de tiempo compartido sólo habría un derecho de uso y disfrute por parte de los titulares del sistema de manera temporal.

#### *2. Cualidades de la multipropiedad y del tiempo compartido*

El sistema cuenta con elementos y peculiaridades que lo hacen diferente a otras instituciones ya reguladas por el derecho peruano; sin embargo, se han expedido dos normas concretas, la primera por el Decreto Supremo 032-82-ITI/TUR de 1982 y la segunda por el Decreto Legislativo 706-91, de 1991, que si bien aparentaban una regulación diferenciada, han concluido por equipararla con otras figuras de naturaleza real, ya amparadas por el derecho privado.

En ese sentido, y mediante un análisis empírico de dicha normativa, se evidencia la utilización de la teoría de la aplicación analógica, considerando el derecho de habitación y la copropiedad como las figuras tipificadas más afines a su naturaleza.

Encontramos una lógica en el sistema y pensamos lo siguiente: si se dispone de un periodo al año para el disfrute del descanso vacacional, entonces hay que adquirir un inmueble de uso turístico, que se ajuste al tiempo disponible y a la inversión requerida.

Dentro de los elementos básicos que los hace diferentes a las instituciones ya amparadas por nuestra legislación, hallamos que invertimos de manera proporcional limitada al tiempo que en realidad requerimos, y que seguramente coincidirá con el descanso vacacional. El derecho a un descanso reparador una vez culminado el trabajo anual es un derecho de amparo constitucional en la mayoría de sistemas jurídicos. Sin embargo, dentro de la actividad turística, el acceso a una segunda vivienda se halla limitado por diversos factores; el más importante es el económico, lo que impide que la gran mayoría tenga la oportunidad de acceder al disfrute de sus bondades.

Esta característica confirma la racionalidad del sistema al invertir solo por aquello que en realidad aprovechamos al disfrutar de un espacio turístico por turnos al año; existe una proporción monetaria entre lo que disponemos y el tiempo de duración del descanso vacacional. El costo de inversión dependerá de diversas circunstancias externas, como el lugar de ubicación del bien (zona de playa, urbana, rural, comercial, costa, sierra o selva), la preferencia de los consumidores por determinadas épocas del año (verano, otoño, primavera, invierno), las áreas compartidas de uso común (piscinas, áreas verdes, gimnasio, canchas de tenis y otros deportes, etcétera), el mobiliario con que cuenta el lugar y su nivel de confort, entre otros aspectos. Estos permiten catalogar el sistema en tres niveles (superior, intermedio y básico) tomando en cuenta la supervisión que realizan las empresas de intercambio, como la Interval International<sup>2</sup> y la RCI.<sup>3</sup>

Otro elemento es el uso exclusivo del bien, incluidos el mobiliario y las áreas comunes, que hacen más atractivo el sistema (Guillermo Cerdeira, 2003, p. 516). Lo que se busca es que el titular tenga la exclusividad del bien en el periodo de tiempo correspondiente. A su vez, deberá respetar que al término de su derecho tendrá que desocupar el inmueble para que otro titular haga uso de él en el periodo adquirido. Para ello, se requiere de organización y del cumplimiento de normas contenidas en el reglamento interno que está a cargo del administrador. Este último tiene la obligación de permitir el uso y goce de quien aparezca como sujeto del derecho en el tiempo establecido (Magdalena Álvarez y Luis Allendesalazar, 1987, p. 30).

Un tercer elemento sería el disfrute de diversos servicios necesarios y propios del sistema. Tanto la multipropiedad como el tiempo compartido incluyen servicios indispensables para lograr la comodidad deseada por el usuario del sistema y el disfrute pleno sin preocupación alguna: servicios de limpieza, de desinfección en tiempos de pandemia, de mantenimiento del inmueble, así como el servicio de seguridad. Además, están acondicionados en las zonas de uso común: cuentan con piscinas, lagunas, áreas deportivas, gimnasios, áreas verdes, vistas panorámicas, entre otros. Todo esto hace más atractivo el sistema y más propicio para un descanso vacacional reparador, lo que permitirá alcanzar la paz y tranquilidad que aspiramos y repercutirá en un desarrollo integral propicio para el adquirente del sistema, a fin de obtener un descanso reparador.<sup>4</sup>

Es facultad del empresario o del inversionista afectar el predio de su propiedad sea al sistema de multipropiedad o sea al sistema de tiempo compartido dentro de un ordenamiento jurídico, como derecho personal o real, según convenga a sus objetivos y a lo normado por el lugar en que decida

construir el complejo turístico. En ambos sistemas es necesaria la inscripción en el registro de propiedad inmueble. En ella se indica con precisión la afectación del bien al sistema, a fin de generar protección de los derechos de terceros, seguridad jurídica para el inversionista y los consumidores, publicidad registral, oponibilidad del derecho adquirido, entre otros. A partir de su preafectación, el inmueble se encontrará inmerso en una regulación especial y los derechos que adquieran los titulares serán de uso, disfrute y disposición de un bien limitado por espacios de tiempo al año, los que serán a perpetuidad si es configurado como derecho real, o por un plazo de vigencia si es considerado como derecho personal (Gonzalo Morales, 1994, pp. 122-124).

Asimismo, encontramos el derecho a transmitir el bien como garantía, cederlo, venderlo o donarlo en vida, así como disponer de su titularidad por sucesión intestada o testamentaria. En este caso, el bien ingresa a la masa hereditaria para ser repartido entre los posibles herederos. Es importante entender que el objeto del derecho por transmitirse está compuesto por dos elementos permanentes e inalterables: el espacio y el tiempo por turnos en que se divide la unidad inmobiliaria turística (Zaida Osorio, 2002, p. 125).

Por último, resaltamos la posibilidad del intercambio interno o internacional. Esta es la característica esencial que marca la diferencia con otras figuras jurídicas típicas con las cuales se pretende equiparar al sistema de multipropiedad y al sistema del tiempo compartido en diversos sistemas jurídicos. Al obtener la titularidad sobre el bien, surge esta posibilidad del intercambio como un valor agregado a los derechos del usuario, puesto que origina la posibilidad de intercambiar el uso y disfrute que se ostenta por otra unidad ubicada en otro complejo turístico nacional o internacional, a cambio de una cuota anual permanente. Para ello, los complejos turísticos ubicados a nivel mundial son clasificados con características similares en cuanto a su infraestructura, ubicación, temporada y servicios complementarios (Gonzalo Morales, 1994, p. 127-128).

#### **IV. TÉRMINOS DE CONFIGURACIÓN DE LA MULTIPROPIEDAD Y DEL TIEMPO COMPARTIDO**

El ser humano requiere de los bienes, sean objetos materiales o inmateriales, para satisfacer sus necesidades primarias, para lograr su desarrollo y alcanzar sus aspiraciones; es decir, los bienes son factores económicos que aparecen para ser utilizados a merced de los requerimientos de las personas. Las personas no servimos a los bienes, los bienes sirven a la humanidad y permiten lograr un progreso integral, el cual trasciende en el respeto de su dignidad como fin superior del Estado y, por ende, de toda la colectividad. Por ello, en los sistemas de vivienda turística se aplica una lógica que comprueba el estatus que se les da a dichos objetos relacionado con su real utilidad, al establecer que únicamente invertimos en aquello que satisface nuestras necesidades por un periodo anual; por tanto, no justificaría adquirir una segunda vivienda en su totalidad cuando solo pretendemos disfrutar de una parte de ella limitada en el tiempo y espacio.

El objeto sobre el cual recaen los derechos adquiridos por los multipropietarios y por los tiempos compartidores sería un espacio físico limitado por áreas específicas más el tiempo, con un inicio y un término, unido necesariamente al propio espacio. Como se puede apreciar, la vivienda vacacional que tiene una existencia constante sería parte del derecho permanente que se

compartiría, pero no al mismo tiempo, sino en periodos diferentes al año, de modo que se obtiene la mayor utilidad que se le pueda extraer a un bien. Dicho objeto incluiría todos los elementos accesorios que conforman la unidad, como muebles, enseres, vajilla, decoración, entre otros; los servicios de limpieza, seguridad, administración, y, por supuesto, las áreas comunes, conformadas por las piscinas, lagos, canchas deportivas, gimnasios, etcétera, necesarios para lograr un confort que cumpla con el objetivo de los titulares, que es disfrutar de un descanso vacacional renovador.

### *1. Personajes del derecho*

#### A. Los usuarios

Estos sistemas se configuran obligatoriamente con la existencia de una pluralidad de titulares; de lo contrario, podría confundirse con otras figuras como la propiedad exclusiva o el condominio. El inversionista o empresario, al preafectar el complejo turístico, lo hace con la idea de transferir los espacios tiempo a muchas personas, puesto que, en la cantidad de sujetos, se verá reflejada su mayor ganancia. La existencia de dicha pluralidad durante todo su desarrollo permite su normal funcionamiento; por el contrario, no contar con dicha pluralidad podría traer como consecuencia su no constitución o la extinción del sistema. Tengamos claro que, una vez adquirido el derecho por múltiples titulares, ellos disfrutarán del espacio tiempo elegido con total autonomía en relación con los demás adquirentes, lo que garantiza el uso y disfrute de manera exclusiva y excluyente de la unidad asignada dividida por turnos al año (Magdalena Álvarez y Luis Allendesalazar, 1987, p. 31).

#### B. El organizador

Se trata de grandes compañías, básicamente del sector inmobiliario hotelero, que invierten en estos sistemas con la seguridad de que sus dividendos se van a multiplicar, a diferencia de si deciden afectarlo a otras modalidades de vivienda vacacional. Por ello, existe interés de los promotores, que han obtenido resultados exitosos en países como España, Francia, Estados Unidos y México.

#### C. El administrador

Encargado de hacer cumplir el reglamento interno a cada uno de sus titulares, de tal forma que el sistema tenga éxito y el inversionista pueda seguir promocionando la creación de complejos turísticos afectados a la multipropiedad, tiempo compartido u otra modalidad empresarial. Generalmente es una empresa hotelera, por la experiencia en la administración de grandes complejos turísticos y porque a los titulares o consumidores únicamente les interesa disfrutar de su derecho, sin preocuparse por su administración. Ello también se da debido a que los titulares provienen muchas veces de diversos lugares del mundo.

### *2. Personalidad jurídica*

#### A. Como derecho personal

Suele ser común que se configure mediante una empresa societaria, con un patrimonio conformado por la infraestructura del complejo turístico y todos sus accesorios, con un fin social, el cual es la utilización de sus instalaciones por espacios y turnos anuales, y con la aparición de múltiples socios, quienes obtendrán una acción que les dará el derecho a usar y disfrutar de la

unidad asignada por un tiempo al año. El derecho adquirido tendrá vigencia mientras se mantenga funcionando la empresa, con la obligación de cada miembro titular al pago de su cuota a efectos de mantener las instalaciones en perfecto estado para su uso normal (Alessandra Tomanquillo, 2014, pp. 139 y 140).

En conclusión, consideramos que el titular solo mantiene una relación obligacional y personal, mas no real. Esta figura es asumida por la mayoría de los inversionistas que solo quieren brindar un uso y goce temporal a los interesados o afectar el inmueble a diversas modalidades de disfrute vacacional, pero teniendo el control de la empresa, que sería la propietaria exclusiva del complejo turístico construido para tal fin.

#### B. Como derecho real

Según resultados de las entrevistas aplicados a algunos promotores e inversionistas, esta modalidad no es tan atractiva en la actualidad por el interés mercantil de mantener el control general del complejo y ser, por tanto, los propietarios exclusivos del inmueble de uso vacacional (Zaida Osorio, 2002, pp. 121-123).

Para el derecho peruano la multipropiedad no es un derecho real, pero sí de alguna manera lo es el tiempo compartido, al ser normado bajo la modalidad de copropiedad, por una norma con rango de ley (Decreto Legislativo 706, 1991). Sin embargo, por sus especiales características, la multipropiedad no podrá ubicarse en ninguna de las modalidades conocidas del dominio, sino como un nuevo derecho real sobre un bien inmueble de uso vacacional delimitada en espacio y tiempo como característica esencial, mediante el cual se le permita usar, disfrutar y disponer del bien, sea en vida o también transmitirlo mortis causa.

## V. NORMATIVA PERUANA

El derecho peruano se encuentra determinado por el sistema del *numerus clausus* de los derechos reales, de tal forma que, solo por ley, se podrían crear nuevos derechos que regulen las relaciones entre los sujetos y los bienes. De esta manera, se ha dispuesto la prohibición a los particulares de crear nuevos derechos reales (Horacio Alterini, 1995, p. 405).

Con base en esta premisa, afirmamos que, en el sistema jurídico peruano la multipropiedad no es considerada un nuevo derecho real, debido al amparo legal que se ha brindado a la figura del tiempo compartido como un supuesto de copropiedad, por lo que es necesario establecer el concepto de ambas figuras y sus diferencias para luego analizar el Decreto Supremo 032-82-ITI, del 23 de julio de 1982, y el Decreto Legislativo 706, del 5 de noviembre de 1991, que le atribuyen una naturaleza diferente.

El régimen de tiempo compartido, que sería la traducción del *timeshare* utilizado en los países de habla inglesa, consiste en la prestación del derecho de uso y goce de una vivienda de uso vacacional por periodos de tiempo al año a un plazo fijo, mientras que la multipropiedad hace alusión a una modalidad de propiedad mediante la cual se atribuye uso, disfrute y disposición de un inmueble de uso vacacional por turnos al año, a perpetuidad, de tal forma que se pueden realizar sobre el bien delimitado, de forma espacial y temporal diversos actos en vida de los titulares y también después de su muerte (Jorge Wahl, 1996, pp. 121-123). De esta manera, podemos apreciar que ambos sistemas cuentan con diferente naturaleza: la multipropiedad de naturaleza real y con

esencia de perpetuidad; mientras que el tiempo compartido, de naturaleza personal y de esencia temporal.

Para los promotores e inversionistas, quienes eligen en su mayoría mantenerse con la propiedad del bien, pero explotando su disfrute, consideran que el tiempo compartido atribuye un derecho personal u obligacional, mientras la multipropiedad otorga un derecho real.

Con el Decreto Supremo 032-82-ITI, de 1982, que fuera la primera norma en regular el sistema del tiempo compartido, se crea una nueva modalidad de establecimiento turístico denominado tiempo compartido, el cual se ubica dentro de los establecimientos de hospedaje. En su artículo segundo se refiere a los establecimientos turísticos de tiempo compartido como “aquellos que ceden a los usuarios el derecho de uso indefinido de las unidades inmobiliarias de dichos establecimientos, pudiendo ejercerse dicho derecho por periodos de tiempo determinados dentro de cada año calendario”. Se trata, según el legislador, de la cesión del derecho de uso de forma indefinida por parte de los promotores del establecimiento respecto del tiempo compartido. El artículo tercero, “estará dedicado única y exclusivamente para dar alojamiento con fines turísticos”, establece un vínculo fundamental de destino. En el artículo cuarto se regula la protección al consumidor al obligar a los promotores a contar con las garantías debidas. El Reglamento de Establecimientos de Hospedaje conceptúa al establecimiento turístico de tiempo compartido como un supuesto de hospedaje”.<sup>5</sup>

Con el Decreto Legislativo 706, de 1991, se ha hecho el intento de regular el sistema denominándolo tiempo compartido; es decir, se crea un derecho real con esa denominación, sin conocer su verdadera naturaleza obligacional. Con este sistema se pretende fomentar la inversión turística y contribuir decididamente al turismo vacacional interno y receptivo, a la generación de empleo y a la captación de divisas. También establece la necesidad de regular legislativamente la modalidad de tiempo compartido, al advertir como otros países lo vienen utilizando y los resultados positivos que han incidido en el aumento del turismo.

El legislador nacional concibe el tiempo compartido como una nueva modalidad de copropiedad, afectando el bien inmueble destinado al uso y goce vacacional, a una indivisión forzosa hasta por treinta años renovables (Decreto Legislativo 706, 1991). Este decreto establece la aplicación de las disposiciones del Código Civil peruano de 1984 relativas a la copropiedad, con excepción de los artículos 983 al 991; 992, inciso 1; 993, y demás disposiciones que se opongan al presente decreto.<sup>6</sup>

Consideramos que la multipropiedad y el tiempo compartido se hallan lejos de ser una forma de copropiedad, debido a que en la copropiedad los titulares ejercen su derecho sobre todo el inmueble, todo el tiempo; en cambio, tanto en la multipropiedad como en el tiempo compartido, el adquirente es titular exclusivo del inmueble delimitado espacial y temporalmente, por periodos de tiempo al año. La diferencia más resaltante es que la copropiedad tiene naturaleza temporal y se permite la partición del bien en cualquier momento, mientras que en la multipropiedad y en el tiempo compartido, que pueden ser de naturaleza temporal o perpetua, no cabría la figura de la partición, puesto que ello ocasionaría la inestabilidad del sistema (Jorge Wahl, 1996, p. 130).

Otros países, como Chile y Alemania, proyectan su regulación y tratan el tiempo compartido como un contrato de viajes o de arrendamiento, mientras que en México, Estados Unidos, España (Ley 4/2012), Venezuela y Colombia, se han establecido normas exclusivas para que el timesharing sea usado como un atractivo turístico. En todos estos países existe una discusión doctrinaria sobre la naturaleza jurídica de la multipropiedad y del tiempo compartido; sin embargo, sin importar si se trata de un derecho real o personal, si hubiera problemas relacionados con las garantías de los adquirentes, con los órganos de gestión o la publicidad del sistema, se debe proteger sobre todo el derecho del consumidor.

## **VI. FACTORES PARA INCORPORAR LOS SISTEMAS EN EL DERECHO PERUANO**

### *1. Jurídicos*

#### *A. Seguridad jurídica*

Lo que se pretende es la dación de un marco jurídico específico, sea a partir de su incorporación en el Código Civil peruano vigente o de una ley especial que regule el sistema de una manera flexible y que, a su vez, proteja a los inversionistas, usuarios y consumidores del sistema. Esto brindaría confianza y credibilidad, y aseguraría su éxito como UN nuevo sistema comercial de propiedad vacacional, a la par de cómo se viene dando en otros ordenamientos jurídicos.

Como resultado de las entrevistas realizadas a docentes de la especialidad y a empresarios de la cámara de desarrolladores de propiedad vacacional, consideran la necesidad de una regulación abierta, que ampare el sistema desde la perspectiva de un derecho real o como derecho personal (José Benito, 1993, pp. 535-537) y lo acoja en sus diversas formas de disfrute sobre las viviendas destinadas a uso vacacional, hoteles —como clubes vacacionales o clubes de descuento— o cualquier otro producto vacacional turístico inmobiliario que pueda crearse en el mundo turístico —que es en esencia dinámico, creativo y cambiante—. Es necesario que sea el inversionista quien decida adaptarlo a una naturaleza única o mixta, con el objetivo de que el consumidor pueda elegir la fórmula que mejor se adapte a sus necesidades y posibilidades.

Sostenemos que la norma no debe limitar el principio de autonomía de la voluntad de las partes que intervienen; más bien, como lo hemos mencionado, debe ser abierta y flexible, de tal forma que sean los promotores o inversionistas los primeros en afectar alguno de los sistemas de propiedad vacacional, pero sin que por ello los usuarios o consumidores dejen de tener la libertad para elegir el derecho a adquirir bajo la naturaleza real o personal.

#### *B. Prefectación del bien dentro del Registro formal*

Recae en los promotores e inversionistas tomar la decisión de prefectar el bien al sistema de propiedad vacacional como multipropiedad, tiempo compartido u otra modalidad que se cree. Sea cualquiera de las modalidades creadas, deberá ingresar al registro oficial del país donde se ubique el sistema y deberá constituir tantas fichas registrales como semanas opten por dividir al año cada unidad de vivienda vacacional. Previamente, debería estar identificado e inscrito en una partida independiente que se desmiembre de la ficha matriz en la que se ubica el terreno donde se ha construido el complejo turístico del que forma parte.<sup>7</sup> Esto permitirá que los contratos que se celebren sobre los inmuebles prefectados al servicio de multipropiedad, tiempo compartido u otra

de las modalidades de disfrute turístico se formalicen mediante escritura pública que conlleve a la debida inscripción en el registro público de la propiedad inmueble (Liliana Núñez, 2014, pp. 77-79).

Ello permitirá tener claro el producto que se ofrece y el bien que adquieren los futuros titulares del sistema, además de contar con la fe pública registral y la publicidad del derecho que les permite que sea oponible *erga omnes*.<sup>8</sup> De esta manera, se evita que los empresarios, sean nacionales o extranjeros, constituyan empresas informales y vendan servicios inexistentes; es decir, que engañen a los inversionistas formales y responsables, y a los consumidores,<sup>9</sup> y generen desconfianza por la mala praxis en la adquisición del derecho (que a su vez conlleva fraudes millonarios que afectan a miles de consumidores). La consecuencia sería el quiebre de un sistema que, con un manejo adecuado y formal, podría generar beneficios a todos los operadores involucrados directa e indirectamente.

### C. Creación de un organismo público supervisor

A efectos de un control de las empresas vinculadas a la propiedad vacacional, es necesario que el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (Mincetur), mediante una oficina especializada, supervise el sistema en la modalidad que elija el inversionista, desde su constitución hasta su extinción, como se ha señalado en otros ordenamientos jurídicos, como el de Venezuela ([LMYSTC],18/12/1995). Para ello, deberá contar con un registro único en el que se describa el sistema, sus características, su naturaleza, los bienes inmuebles que la conforman, los contratos modelo únicos para adquirir el sistema, su reglamento interno y su extinción.

Asimismo, se hace necesaria la constitución de una comisión nacional técnica y mixta (como la venezolana),<sup>10</sup> integrada por un representante del Mincetur, uno de las Cámaras de Comercio, otro de una asociación de empresarios del sistema de multipropiedad y del sistema del tiempo compartido, y otro necesariamente de Indecopi. Ellos serían los encargados de la evaluación y supervisión continua, de tal forma que, viniendo de diversos sectores, se garantice un servicio seguro y de garantía para todos los que se vean involucrados en el sistema.<sup>11</sup> También, a efecto de resolver los conflictos que se generen entre los sujetos que se creen, se daría prioridad al fomento de la negociación y la conciliación (Gino Rivas, 2017, p. 199), como filtro para evitar la judicialización de los conflictos que se puedan generar.

## 2. Económicos

### A. Desarrollo económico

Desde 2014 la llegada de turistas internacionales al Perú ha venido en aumento: ha pasado de 4,032,339 en 2017 a 4,371,787 para 2019, y ha caído por efectos de la pandemia de COVID-19 a 845,572, según estadísticas obtenidas por la Superintendencia Nacional de Migraciones (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, s. f.). El turista chileno ocupaba el primer lugar, seguido por turistas procedentes de Estados Unidos, Ecuador, Colombia, Argentina, entre otros. El sector turismo es la tercera actividad económica en el Perú, después de la minería y agricultura, motivo por el que origina más acceso al empleo, sea de forma directa o indirecta, y que produce mayores divisas frente a otros sectores. Así, emplea a casi el 8% de la población económicamente activa (PEA), más

de 1.3 millones de trabajadores, y generó más de 4570 millones de dólares en divisas para el país en 2017 (Turismo es el tercer sector, 2018).

Tabla I

Llegada de turistas internacionales a Perú

Año	2017	2018	2019	2020	2021
Total de turistas	4,032,339	4,419,430	4,371,787	896,523	444,331

Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2022.

Con estos antecedentes progresivos en el aumento de ingresos de turistas, consideramos que el fomento y regulación de los sistemas de propiedad de uso vacacional como la multipropiedad y el tiempo compartido, aplicados a los complejos turísticos mediante una apropiada regulación, dará como resultado la generación de divisas y fomento del empleo en las diversas actividades con las que se vincula. De otro lado, respecto del turismo interno, el 41.6% de los encuestados consideraron que los altos costos de hospedaje, falta de infraestructura hotelera con el 18.6%, impedirían que se incremente el turismo en el Perú;<sup>12</sup> por ello es necesario incentivar la inversión, pero con seguridad jurídica

B. Atracción de inversionistas

Según opinión de algunos inversionistas entrevistados,<sup>13</sup> nuestro país posee una pluralidad de parajes turísticos en todo el territorio nacional que, aunada a la gastronomía peruana, hace atractivo para los empresarios invertir en edificar complejos turísticos que puedan ser afectados al sistema de multipropiedad, tiempo compartido u otro sistema de propiedad vacacional. Estos sistemas le permiten al empresario obtener una mayor rentabilidad al transferir espacios por turnos al año sobre una unidad identificada en un registro oficial, que al vender toda la unidad de manera independiente. Por ejemplo: se ha construido un complejo turístico con cinco viviendas independientes rodeadas de áreas verdes, patios deportivos y piscinas. Si se decidiera vender cada unidad seguramente se recuperaría la inversión más una ganancia moderada; sin embargo, si se afecta cada unidad por turnos al año, dividiéndola en tantas semanas como se disponga, entonces las ganancias se multiplicarían, al contar con un precio más accesible para un mayor número de interesados.

Entonces el someter el complejo turístico a cualquier de los sistemas de disfrute vacacional no impide que el organizador siga ejerciendo la actividad hotelera para los fines de hospedaje diario. Esto se pudo comprobar durante el tiempo de cuarentena, cuando los primeros turistas en ocupar los hoteles y resorts fueron aquellos titulares de un derecho de multipropiedad o de tiempo compartido, lo que permitió, con las cuotas anuales que pagan, poder mantener a flote a estos complejos turísticos, cuya recepción de huéspedes se redujo a un 5%.

El inversionista que aplica un sistema mixto a sus complejos —es decir, una parte como hospedaje y hotelería y otra parte dentro del sistema de propiedad vacacional— está asegurado con las cuotas de mantenimiento, un ingreso periódico por cada unidad habitacional, pero sobre todo mantiene una cartera de clientes y usuarios estable, quienes periódicamente volverán a usar sus instalaciones.

En Perú existen nueve complejos turísticos afectados a un sistema mixto: hotelería por un lado y tiempo compartido por el otro. Cada uno es independiente y tiene sus propias características. Se encuentran afiliados a una de las cadenas de intercambio internacional (José Benito, 1993, p. 544) conocidas como bolsas de intercambio y se ubican en los lugares de mayor demanda turística en el territorio nacional.

Tabla II  
Afiliados al RCI Perú

Hotel	Lugar
Altar Inca	Cusco
Hotel Midori	Cusco
Quives Vacation Club	Canta
Ribera del Río Club Resort	Cieneguilla
Royal Decamerón Punta Sal	Tumbes
Wyndham Saqsayhuaman	Cusco
Puerto Paracas Beach Resort	Paracas

Fuente: RCI (s. f. a).<sup>14</sup>

Tabla III  
Afiliados al Interval International Perú<sup>15</sup>

Hotel	Lugar
Wayqey Hotel	Cusco

Wayqey Lodge	Urubamba Cusco
--------------	----------------

Fuente: Wayqey (www.wayquey.com).

Los promotores e inversionistas consideran al Perú como un lugar de mucha atracción, pues ostenta una ubicación geopolítica estratégica que lo ubica en el corazón de América Latina. Asimismo, incrementa su interés por la afectación que ha sufrido el sector turístico hotelero a raíz de la pandemia, a fin de ofrecer nuevas alternativas de vivienda vacacional que se ajusten a las posibilidades económicas del público consumidor.

Es importante también resaltar la falta de infraestructura hotelera a lo largo de la costa, sierra y selva del territorio del Perú, que influye en gran medida en el desarrollo turístico receptivo de visitantes nacionales y extranjeros.

#### C. Crecimiento del sector turismo al ofrecer una mayor diversificación

Está ampliamente demostrado y documentado que el turismo es una de las actividades económicas que produce más empleo en menos tiempo y con menos inversión. El turismo produce casi inmediatamente una redistribución de los ingresos entre todas las actividades económicas, formales y no formales, incluso no turísticas, como la artesanía, los restaurantes, los deportes, el transporte, etcétera, (Oscar Tinoco, 2003, p. 57).

A través del turismo, y especialmente por medio del tiempo compartido y la multipropiedad, gracias a su poder de intercambio vacacional internacional (José Benito, 1993, pp. 544-546), se dan a conocer más rápidamente los atractivos turísticos de un lugar o se consolida su difusión, y por supuesto, resaltamos la gastronomía peruana, que, junto con las riquezas precolombinas y arqueológicas, convierten al Perú en un lugar preferente para los inversionistas.

Tabla IV

#### Ficha técnica de estudio Promperú

Estudio	Perfil del turista extranjero 2017
<p>Universo</p> <p>Turistas extranjeros de quince a más años que permanecieron en el Perú por lo menos una noche y que se hospedaron únicamente en los establecimientos de hospedaje de las siguientes categorías</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1 o 2 estrellas: 381 encuestados</li> <li>2. 3 estrellas: 744 encuestados</li> <li>3. 4 o 5 estrellas: 1061 encuestados</li> <li>4. Albergues u hostels: 237 encuestados</li> </ol>
<p>Punto de muestreo</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aeropuerto Internacional Jorge Chávez</li> <li>2. Puesto de Control Migratorio Santa Rosa</li> <li>3. Puesto de Control Migratorio Kasai</li> <li>4. Puesto de Control CEBAF</li> </ol>

Fuente: Promperú, 2017.

Tabla V

Turistas extranjeros que se hospedaron en establecimientos de cuatro y cinco estrellas

País de procedencia	Porcentaje
Estados Unidos	21%
Chile	17%
Ecuador	9%
Brasil	6%
Colombia	6%
Otros	41%

Fuente: Promperú, 2017.

Como se aprecia en las tablas 4 y 5, los servicios de hospedaje catalogados de cuatro y cinco estrellas constituyen la preferencia de los turistas extranjeros, lo que se ajusta al servicio que brindan los complejos turísticos afectados a una de las modalidades expuestas en este artículo (tiempo compartido o club vacacional, multipropiedad y otros), en las que se brinda confort y servicios que permiten un descanso vacacional a plenitud.

#### D. Percepción de tributos

Los sistemas de propiedad vacacional, en la naturaleza que se adquieran (es decir, como derecho real o derecho personal), no escapan de la aplicación de los tributos establecidos por las adquisiciones de los derechos (Magdalena Álvarez y Luis Allendesalazar, 1987, pp. 136-141). En ese sentido, al adquirir estos derechos se hace efectivo su cobro al momento de su formalización. Son aplicables el pago del 3% de alcabala, que es asumido por el adquirente del sistema (Luis Hernández, 2013, p. 78); el 5% de impuesto a la renta para el vendedor del sistema (Luis Durán y Marco Mejía, 2015, p. 363); el impuesto predial, a cargo del titular en el porcentaje que le corresponda, y los arbitrios municipales, a cargo de los usuarios del bien en el porcentaje que le corresponda. Es decir, con el desarrollo del sistema, cada vez que se realicen transferencias, el Estado recibirá ingresos provenientes de las obligaciones tributarias que todo ciudadano debe cumplir.

#### E. Desarrollo de actividades económicas vinculadas a los complejos turísticos

Los complejos turísticos cuentan con modernos y novedosos desarrollos recreacionales que hacen más atractivo el sistema y permiten al usuario un reparador descanso vacacional (María Di Filippo, 1987, p. 40). Al construirse los establecimientos, a su vez, aparecen otras actividades económicas complementarias, como la creación de empresas dedicadas a los servicios de limpieza,

mantenimiento, seguridad, administración, entre otras, que se reflejará en la promoción del empleo y, por tanto, en mayores ingresos para la comunidad, que a su vez permitirá un mayor consumo.

Muchos de los países en vías de desarrollo, como el Perú, carecen de infraestructura vinculada al descanso vacacional, por lo que, al implantarse cualquiera de los sistemas vacacionales con una normativa acorde, los inversionistas se sentirán con mayor seguridad para invertir y brindar el mayor confort a sus usuarios.

#### F. Gastronomía peruana

Durante el webinar internacional “¿Multipropiedad, tiempo compartido o propiedad vacacional? Necesidad de una regulación para el desarrollo turístico del Perú” (Universidad de Lima [UL], 2020), organizado por el Instituto de Investigación Científica de la Universidad de Lima y la Facultad de Derecho, tuvimos la exposición de algunos inversionistas en Perú, como Luis Enrique Rolando Van Grieken (Venezuela), director general de Sun Sol Vacation Club (con dos complejos: Quives Vacation Club, ubicado en la provincia de Canta, y otro en Paracas, en proceso de construcción); Raúl Alfonso Sosa Villanueva (México), gerente general de Vilanova Homes, y Esteban Arce (México), director senior de desarrollo de negocios RCI Sudamérica. En este webinar se llegó a la conclusión de que, aunado a los parajes turísticos con que cuenta el Perú, hay otro factor importante de mucho alcance en el país. Ese factor es la gastronomía peruana, reconocida mundialmente como el “mejor destino culinario del mundo” (“Perú recibe cuatro premios”, 2020)<sup>16</sup> por los World Travel Awards<sup>17</sup> en 2019. Asimismo, lo confirmó *The New York Times*<sup>18</sup> al señalar a Lima como “epicentro gastronómico” de América del Sur:

La “Ciudad de los Reyes” ha sido incluida en la lista de 52 lugares para viajar en el 2020. El diario neoyorquino, que ha ubicado a Lima en el puesto 36, destaca a los famosos chefs y extravagantes platos de comida extraordinaria.

Dos restaurantes peruanos que se ubican en el top 10 de mejores del mundo han sido mencionados por el Times con una sola finalidad: recomendar a los viajeros y trotamundos un buen lugar donde la cultura culinaria de un país se traduce en un nombre. Nos referimos a Maido y Central (La República, 10/01/2020).

#### G. Mayor acceso al disfrute de viviendas vacacionales para diversos sectores socioeconómicos

Nos referimos al derecho de usar, disfrutar y disponer de un bungaló durante cierto tiempo al año, a perpetuidad o por un tiempo establecido, accesible a un gran número de consumidores que, bajo otras modalidades, se verían imposibilitados de acceder a ello (Gonzalo Morales, 1994, pp. 318-320). Esto se debe a que el costo de adquisición se ve reflejado en el disfrute directo del bien, delimitado por espacios de tiempo al año, con base en una equivalencia entre el bien y el monto invertido.

#### H. Inversión para los consumidores

La adquisición del derecho con base en el sistema de multipropiedad y del tiempo compartido se configuraría como una inversión para el consumidor, puesto que le permitiría disfrutar del bien y, por tanto, obtener sus frutos (por ejemplo, a partir de la cesión del uso, el alquiler u otra modalidad). Asimismo, podría disponer cómo vender su derecho o gravarlo, siempre circunscrito al espacio y al

tiempo que debidamente deberá configurar en un registro oficial (Liliana Núñez, 2014, pp. 69 y 70). Es decir, más que un gasto, que significa un egreso o salida de dinero que una persona o empresa debe pagar para acreditar su derecho sobre un artículo o a recibir un servicio, sería como una inversión; esto es, entregar recursos para obtener luego utilidades que satisfagan las necesidades de los adquirentes del sistema.

## VII. CONCLUSIONES

- a) Definitivamente la multipropiedad y el tiempo compartido son dos figuras que, si bien se han utilizado para calificar la afectación de un bien a su uso y disfrute por periodos de tiempo al año, poseen una naturaleza jurídica diferente. En la figura de la multipropiedad se distingue su naturaleza real y su esencia perpetua; mientras que en la figura del tiempo compartido se aprecia su naturaleza personal y su esencia temporal.
- b) Al ser sistemas que se originan por iniciativa del inversionista o del promotor, y que ofrece ventajas para todos los implicados, sería conveniente dejar a su voluntad la decisión de adaptar el sistema a una naturaleza única o mixta, es decir, optar por el sistema de multipropiedad o el sistema del tiempo compartido o ambos a la vez, con el fin de que el consumidor pueda elegir la fórmula que mejor se adapte a sus necesidades y posibilidades.
- c) Con él análisis de los diversos factores jurídicos y económicos desarrollados, resaltamos la necesidad de una regulación nacional, donde la norma ampare el principio de autonomía de la voluntad de las partes que intervienen; que sea abierta a aceptar ambas figuras y sobre todo flexible, de tal forma que sean los usuarios los que decidan si el derecho a adquirir debe tener una naturaleza real o una naturaleza personal.

## VIII. BIBLIOGRAFÍA

- ALEGRE CARRIÓN, J. (1995). *Multipropiedad: nuevo sistema para adquirir inmuebles*. Lima, El Peruano.
- ALTERINI, J. H. (1995). El numerus clausus en los derechos reales. *Diez años del Código Civil peruano. Balance y perspectivas*, vol. 1, W. G. Editores.
- ÁLVAREZ ARZA, M. y ALLENDESALAZAR ORMAECHEA, L. (1987). *El Time Sharing: su configuración jurídico-tributaria en España*. Ministerio de Economía y Hacienda de España.
- ARATA SOLIS, M. (2010). *Código Civil comentado*. Lima: Gaceta Jurídica.
- AVENDAÑO A., F. y AVENDAÑO V., J. (2017). *Los derechos reales*. Lima: PUCP.
- AVENDAÑO VALDEZ, J. (1990). *Derechos reales*. Lima: Lluvia Editores.
- BAQUERO CORREA, J. (2017). Derechos reales atípicos entre el mito y la leyenda: un análisis de los sistemas numerus clausus y numerus apertus. *USFQ Law Review*, 4(1), 18.
- BENITO ARENAS, J. (1993). Algunas consideraciones sobre la multipropiedad. *Derecho Comparado, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, LXIX, 615, 535-537.
- BORDA, G. (2003). *Manual de derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

- CAIVANO, R. J. (1998). *Negociación, conciliación y arbitraje: mecanismos alternativos para la resolución de conflictos*. Asociación Peruana de Negociación, Arbitraje y Conciliación.
- CASTAÑEDAD RIVAS, M. L. (2007). *Naturaleza jurídica del tiempo compartido*. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2722/26.pdf>
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2003). El arrendamiento vacacional por turno: una alternativa legal de la multipropiedad. *Anuario de Derecho Civil*, 56(2), 487-597.
- Código Civil. Decreto Legislativo 295 (1984). <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/Codigo-Civil-MINJUS-BCP.pdf>
- Constitución Política del Perú (1998). <http://www.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Constitucion-Pol%C3%ADtica-del-Peru-1993.pdf>
- Decreto Legislativo 706, que regula la modalidad turística denominada “tiempo compartido” para el desarrollo de la inversión en el sector turismo (5 de noviembre de 1991). <https://vlex.com.pe/vid/legislativamente-comparti>
- Decreto No. 1076 de 1997, Reglamentación en el Sistema de Tiempo Compartido Turístico (17 de Abril de 1997). *Diario Oficial*, CXXXII, No.. 43023, <https://www.suin-juricol.gov.co/viewDocument.asp?id=1219803>
- Decreto No. 1.34, Reglamento de la ley que regula y fomenta la multipropiedad y el sistema de tiempo compartido (29 de mayo de 1996). *Gaceta Oficial de la República de Venezuela*, 35.996, 295.208. <https://pandectasdigital.blogspot.com/2018/02/reglamento-de-la-ley-que-regula-y.html>
- Decreto Supremo 001-2015-Mincetur: aprueban reglamento de establecimientos de hospedaje (9 de julio de 2015). <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-de-establecimientos-de-hospedaje-decreto-supremo-n-00>
- Decreto Supremo 032-82-ITI. Crean nueva modalidad de “Establecimiento turístico de tiempo compartido” (23 de julio de 1982). <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H725891>
- DI FILIPPO, M. I. (1987). *Tiempo compartido. Un condominio especial*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- DIRECCIÓN GENERAL DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS SOBRE TURISMO Y ARTESANÍA DEL MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO. (julio de 2020). *Perú: compendio de cifras de turismo*. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1088961/Compendio-Cifras-Turismo-Junio>
- DURÁN ROJO, L. y MEJÍA ACOSTA, M. (2015), El impuesto de alcabala en el Perú. *Derecho & Sociedad*, 43, 345-365. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12582>
- FAJARDO LÓPEZ, L. (1996). La multipropiedad en la República Federal de Alemania. *Doctrina y Práctica. Anuario de Derecho Civil*, 49(1), 269-286.
- FERRANTE, A. (2018). ¿El contratante de tiempo compartido es consumidor? Avance crítico sobre la definición de consumidor chileno y el ámbito objetivo de aplicación de la ley. *Revista Bolivariana de Derecho*, 26, 18-57. <https://www.revista-rbd.com/numero-26/>
- FIGUEROA CERCADO, S. (2010). *¿Es eficiente tener un sistema de derechos reales numerus clausus?* [Tesis de maestría en derecho civil]. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/1137>
- GALO, E. y CORDA, A. (1985). *La multipropiedad*. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas.

- GUILLÉN LAZO, A. (2014). *La multipropiedad desde la óptica del derecho societario*. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/actualidadmercantil/article/view/13584/14208>
- HERNÁNDEZ BERENGUEL, L. (2013). *La habitualidad en la enajenación de inmuebles y el impuesto a la renta*.
- Interval International (s. f.). *¿Por qué elegir Interval International?* <https://es.intervalworld.com/web/my/info/ownership/about>
- Ley 26.356 de Tiempo Compartido (18 de marzo de 2008). <http://www.derecho.uba.ar/institucional/ley-tiempo-compartido-26356.pdf>
- Ley 29571, Código de protección y defensa del consumidor (1 de septiembre de 2010). [https://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/img\\_bolo8/CODigo%2ode%2oprotecciOn%2oy%2odefensa%2odel%2oconsumidor.pdf](https://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/img_bolo8/CODigo%2ode%2oprotecciOn%2oy%2odefensa%2odel%2oconsumidor.pdf)
- Ley 300 de 1996, por la cual se expide la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones (26 de julio de 1996). <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6488.pdf>
- Ley 4, sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias. (6 de julio de 2012). *Boletín Oficial del Estado*, 162, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-9111#ddunica>
- Ley que Regula y Fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido. (18 de diciembre de 1995). *Gaceta Oficial de la República de Venezuela* 5.022. <http://www.tusmetros.com/otros/leyes/L131ToCap1.html>
- Lima es el “epicentro gastronómico” de América del Sur, según *The New York Times* (10 de enero de 2020). *La República*. <https://larepublica.pe/gastronomia/2020/01/11/lima-epicentro-gastronomico-de-latinoamerica-the-new-times-recomienda-destino-turistico-gastronomia-mdga/>
- Llegada de turistas internacionales* (s. f.). Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. [https://www.mincetur.gob.pe/centro\\_de\\_Informacion/mapa\\_interactivo/llegadaTuristasPais.html](https://www.mincetur.gob.pe/centro_de_Informacion/mapa_interactivo/llegadaTuristasPais.html)
- MEJORADA CHAUCA, M. (2014). Derechos sobre bienes y el numerus clausus. *Revista de Derecho Themis*, 66, 77-182. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12694>
- MOLINARI VILCHEZ, W. y ABABART, S. (2000). *La naturaleza Jurídica pluriforme de la multipropiedad*. Universidad complutense de Madrid. [https://elibro-net.ezproxy.ulima.edu.pe/es/ereader/ulima/88380?as\\_all=La\\_\\_multipropiedad.&as\\_all\\_op=unaccent\\_\\_icontains&prev=as](https://elibro-net.ezproxy.ulima.edu.pe/es/ereader/ulima/88380?as_all=La__multipropiedad.&as_all_op=unaccent__icontains&prev=as)
- MORALES ACOSTA, G. (1994). *La multipropiedad inmobiliaria - El tiempo compartido: una alternativa para la inversión privada*. Lima: Asesorandina Publicaciones.
- MUNAR BERNAT, P. (1992). *Presente y futuro de la multipropiedad*. Tecnos.
- NÚÑEZ ARÉSTEGUI, L. (julio de 2014). La multipropiedad: Un derecho inscribible. *Fuero Registral*, 11, 59-81.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (1990). Naturaleza jurídica de la multipropiedad. *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 75-432.
- OSORIO RUIZ, Z. (2002). *Contratos comerciales, empresariales y el arbitraje: doctrina, legislación, modelos*. Idemsa.
- Perú recibe cuatro premios como país en los World Travel Awards Sudamérica (5 de noviembre de 2002). <https://andina.pe/agencia/noticia-peru-recibe-cuatro-premios-como-pais-los-world>

PromPerú (2017). *El turista extranjero en los establecimientos de hospedaje del Perú*, disponible en: <https://bit.ly/35gB2Iz>

RCI (s. f. a). *Acerca de RCI*. [https://www.rci.com/pre-rci-es\\_MX/explore-rci/acerca-de-rci.page](https://www.rci.com/pre-rci-es_MX/explore-rci/acerca-de-rci.page). Fecha de consulta: 28 de marzo 2022

RCI (s. f. b). *Búsqueda de resorts afiliados*. <https://www.rci.com/resort-directory/list-view?id=13808#?id=13808>, fecha de consulta: 28 de marzo 2022)

RIVAS CASO, G. (2017). El rol de la justicia en el procedimiento y conclusión de los marcs y el proceso judicial. *Themis: Revista de Derecho*, 71, 195-208. doi: <https://doi.org/10.18800/themis.201701.013>

TINOCO, O. (2003). Los impactos del turismo en el Perú. *Industrial Data*, 6(1), 47-60.

TOMANQUILLO VÁSQUEZ, A. (2014). La multipropiedad desde la óptica del derecho societario. *Revista de Actualidad Mercantil*, 3, 137-146.

*Turismo es el tercer sector que genera más empleo y divisas al país* (4 de diciembre de 2018). <https://andina.pe/agencia/noticia-turismo-es-tercer-sector-genera-mas-empleo-y-divisas-al-pais-734793.aspx>

UNIVERSIDAD DE LIMA (26 de noviembre de 2020). *Mirada jurídica sobre la multipropiedad y el tiempo compartido*, <https://www.ulima.edu.pe/pregrado/derecho/noticias/mirada-juridica-sobre-la-multipropiedad-y-el-tiempo-compartido>

WAHL SILVA, J. (1996). Tiempo compartido, ¿de la copropiedad a la multipropiedad? *Revista Chilena de Derecho*, 23(1), 127-142.

---

\* Doctora en Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, docente asociada en la Universidad de Lima. Consultora e investigadora jurídica. Correo electrónico: [mrojasu@lima.edu.pe](mailto:mrojasu@lima.edu.pe)

<sup>1</sup> El artículo 881 dice: “Noción de derechos reales. Son derechos reales los regulados en este libro y otras leyes”.

<sup>2</sup> En la Guía de Complejos Turísticos de Interval World se puede buscar hacer un intercambio, comprar pasajes aéreos, reservar un crucero, buscar vacaciones y encontrar recomendaciones de su comunidad.

<sup>3</sup> RCI desarrolló un sistema para permitir que los titulares de tiempo compartido intercambiaran unas vacaciones en su complejo por una estancia de la misma duración en otro complejo afiliado al programa de intercambio de RCI. Esto proporcionó a titulares de tiempo compartido de todo el mundo un nuevo nivel de flexibilidad y capacidad de elección, y revolucionó la experiencia de vacaciones para millones de personas.

<sup>4</sup> ARTÍCULO 20., INCISO 22, DE LA Constitución Política de 1993: “Toda persona tiene derecho: A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida”.

<sup>5</sup> ARTÍCULO 4.1-1): “ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE: LUGAR DESTINADO A PRESTAR HABITUALMENTE SERVICIO DE ALOJAMIENTO NO PERMANENTE, PARA QUE SUS HUÉSPEDES PERNOCTEN EN EL LOCAL, CON LA POSIBILIDAD DE INCLUIR OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, A CONDICIÓN DEL PAGO DE UNA CONTRAPRESTACIÓN PREVIAMENTE ESTABLECIDA EN LAS TARIFAS DEL ESTABLECIMIENTO. LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE QUE OPTEN POR NO CLASIFICARSE Y/O CATEGORIZARSE, DEBERÁN CUMPLIR CON LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO” (DECRETO SUPREMO 001-2015-MINCETUR, 2015).

<sup>6</sup> EN LOS ARTÍCULOS 983 AL 991 SE HACE REFERENCIA A LA PARTICIÓN COMO ELEMENTO PROPIO DE LA COPROPIEDAD: “Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican”. ARTÍCULO 992: “LA COPROPIEDAD SE EXTINGUE POR: INCISO 1. DIVISIÓN Y PARTICIÓN DEL BIEN”. ARTÍCULO 993: “PLAZO Y EFECTOS DEL PACTO DE INDIVISIÓN”.

<sup>7</sup> El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad” (Ley 4/2012, artículo 25 inciso 3).

<sup>8</sup> “SE PRESUME, SIN ADMITIRSE PRUEBA EN CONTRARIO, QUE TODA PERSONA TIENE CONOCIMIENTO DEL CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES” (CÓDIGO CIVIL, 1984, ARTÍCULO 2012).

“EL TERCERO QUE DE BUENA FE ADQUIERE A TÍTULO ONEROSO ALGÚN DERECHO DE PERSONA QUE EN EL REGISTRO APARECE CON FACULTADES PARA OTORGARLO, MANTIENE SU ADQUISICIÓN UNA VEZ INSCRITO SU DERECHO, AUNQUE DESPUÉS SE ANULE, RESCINDA, CANCELE O RESUELVA EL DEL

OTORGANTE POR VIRTUD DE CAUSAS QUE NO CONSTEN EN LOS ASIENTOS REGISTRALES Y LOS TÍTULOS ARCHIVADOS QUE LO SUSTENTAN. LA BUENA FE DEL TERCERO SE PRESUME MIENTRAS NO SE PRUEBE QUE CONOCÍA LA INEXACTITUD DEL REGISTRO” (CÓDIGO CIVIL, 1984, ARTÍCULO 2014).

“PARA Oponer DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES A QUIENES TAMBIÉN TIENEN DERECHOS REALES SOBRE LOS MISMOS, ES PRECISO QUE EL DERECHO QUE SE OPONE ESTÉ INSCRITO CON ANTERIORIDAD AL DE AQUÉL A QUIEN SE OPONE. SI SE TRATA DE DERECHOS DE DIFERENTE NATURALEZA SE APLICAN LAS DISPOSICIONES DEL DERECHO COMÚN” (CÓDIGO CIVIL, 1984, ARTÍCULO 2022).

<sup>9</sup> “El derecho de todo consumidor a la protección contra los métodos comerciales agresivos o engañosos implica que los proveedores no pueden llevar a cabo prácticas que mermen de forma significativa la libertad de elección del consumidor a través de figuras como el acoso, la coacción, la influencia indebida o el dolo. En tal sentido, están prohibidas todas aquellas prácticas comerciales que importen: (...) f. En general, toda práctica que implique dolo, violencia o intimidación que haya sido determinante en la voluntad de contratar o en el consentimiento del consumidor” (Ley 29571, 2010, artículo 58, inciso 1).

<sup>10</sup> Artículo 50. “Se crea la comisión técnica de consulta, adscrita a la corporación de turismo de Venezuela” (Ley 5.022, 1995).

<sup>11</sup> Artículo 60. “La comisión técnica de consulta estará integrada por siete (7) miembros y sus respectivos suplentes, designados así: dos (2) de la corporación de turismo de Venezuela, uno de los cuales la presidirá; uno (1) por la cámara inmobiliaria; uno (1) por la cámara de multipropiedad y el tiempo compartido; uno (1) por la organización representativa de los operadores; uno (1) por el instituto para la defensa y educación al consumidor y al usuario y uno (1) por el ministerio del desarrollo urbano” (Ley 5.022, 1995).

<sup>12</sup> Encuesta realizada por el Instituto de Investigación de la Universidad de Lima (2021)

<sup>13</sup> Miembros de Cadeprov, cámara de desarrolladores de propiedad vacacional. <https://cadeprov.org/quienes-somos/>

<sup>14</sup> Se indica en la página web de RCI: “Como la mayoría de las grandes compañías, todo comenzó con una idea. En 1974, Jon y Christel DeHaan se propusieron agregar un mayor valor a la experiencia de tiempo compartido cuando fueron pioneros en el concepto de intercambio de vacaciones. Los DeHaans desarrollaron un sistema que permitía a los propietarios intercambiar tiempo en su localidad de origen por una estadia en una propiedad afiliada diferente, entregando un nuevo nivel de flexibilidad y elección a los propietarios de tiempo compartido y revolucionando una industria en el proceso” (RCI, s. f. a).

<sup>15</sup> SE INDICA EN LA PÁGINA WEB DE INTERVAL INTERNATIONAL: “DESDE 1976, INTERVAL INTERNATIONAL HACE QUE SEA MUY FÁCIL PARA LOS AFILIADOS DISFRUTAR DE PERÍODOS DE VACACIONES EN UNA AMPLIA RED DE COMPLEJOS TURÍSTICOS DE CALIDAD. LA AFILIACIÓN A INTERVAL OFRECE MUCHO MÁS QUE UN INTERCAMBIO DE VACACIONES. TAMBIÉN TENDRÁ ACCESO A UN CONJUNTO DE BENEFICIOS COMO vacaciones Getaways: ESTADÍAS DE UNA SEMANA MUY ECONÓMICAS EN DESTINOS ALREDEDOR DEL MUNDO. Interval Gold® e Interval Platinum® (LOS POPULARES PROGRAMAS DE AFILIACIÓN MEJORADOS DE INTERVAL) OFRECEN BENEFICIOS AÚN MÁS FANTÁSTICOS” (INTERVAL INTERNATIONAL, S. F.).

<sup>16</sup> “El certamen internacional, considerado por la crítica especializada como los ‘Óscar del Turismo’, entregó reconocimientos al Perú como país en categorías como Mejor Atracción Turística de Sudamérica por el santuario inca de Machu Picchu, que hace pocos días reabrió sus puertas al turismo y que recibió el sello Viaje Seguro. Del mismo modo, se entregaron a nuestro país tres galardones más en las categorías Mejor Destino Cultural, Mejor Destino Verde y Mejor Destino Crucero”.

<sup>17</sup> Se encarga de identificar los lugares más reconocidos para hacer turismo y viajar alrededor del mundo.

<sup>18</sup> *The New York Times* es un periódico publicado en la ciudad de Nueva York y cuyo editor es Arthur Gregg Sulzberger. Se distribuye en los Estados Unidos y muchos otros países.