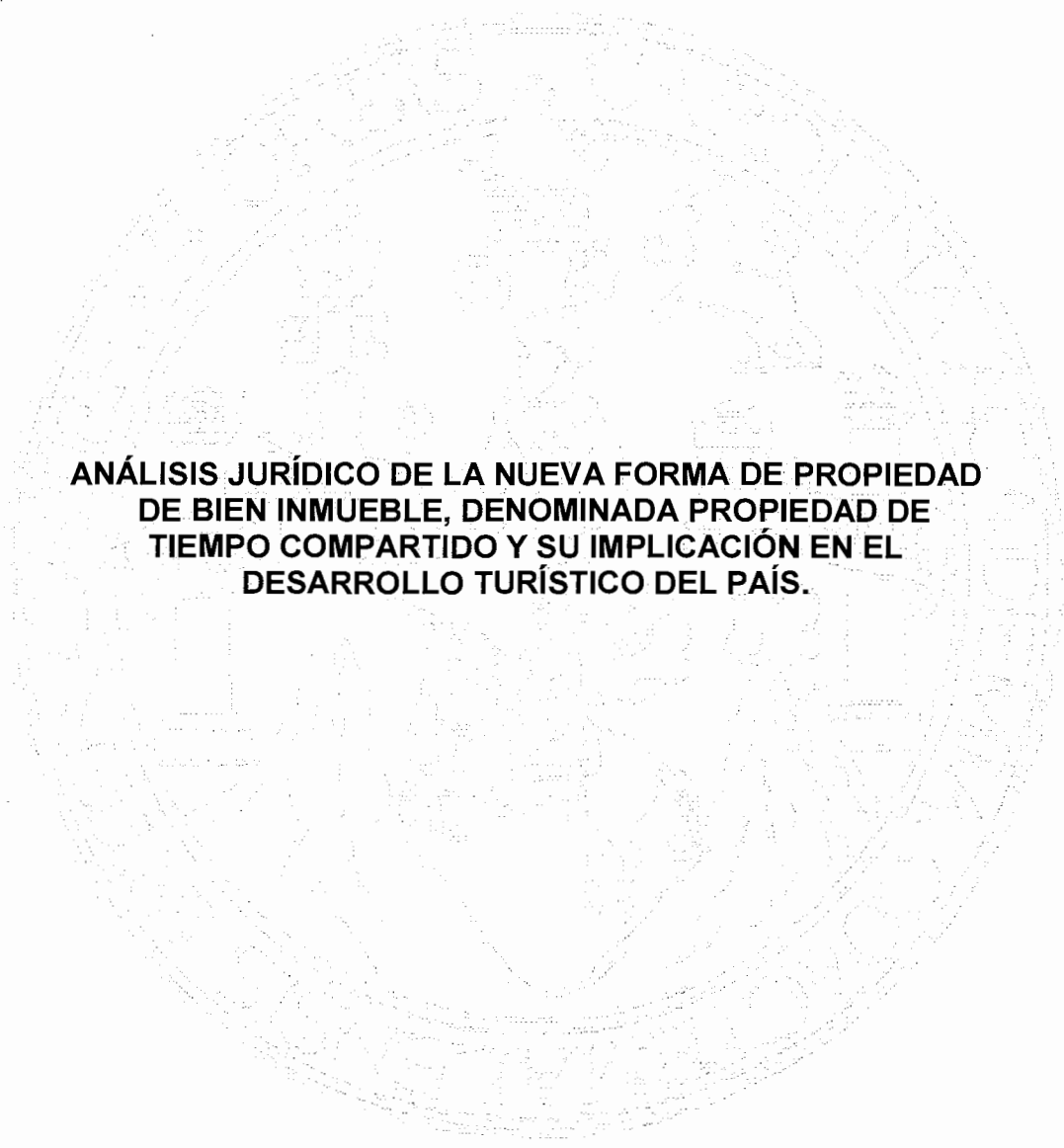


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA NUEVA FORMA DE PROPIEDAD
DE BIEN INMUEBLE, DENOMINADA PROPIEDAD DE
TIEMPO COMPARTIDO Y SU IMPLICACIÓN EN EL
DESARROLLO TURÍSTICO DEL PAÍS.**

EDY ROLANDO PINEDA US

GUATEMALA, MARZO DE 2013

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA NUEVA FORMA DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE,
DENOMINADA PROPIEDAD DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU IMPLICACIÓN EN EL
DESARROLLO TURÍSTICO DEL PAÍS.**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

EDY ROLANDO PINEDA US

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, marzo de 2013

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Avidán Ortíz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Victor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V: Br. Rocael López González
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

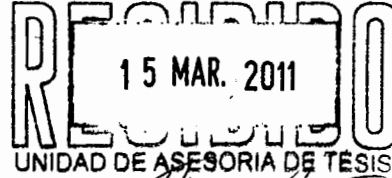
RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



Lic. *Elios Uriel Samayoa L.*
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 7618



Guatemala 15 de marzo de 2011
JURÍDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
Hora: _____
Firma: _____

Lic. Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Respetable Licenciado Castro Monroy:

Como Asesor de tesis del Bachiller: Edy Rolando Pineda Us; en la elaboración del trabajo titulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA NUEVA FORMA DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE, DENOMINADA PROPIEDAD DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU IMPLICACION EN EL DESARROLLO TURISTICO DEL PAIS”**, me complace manifestarle que:

I. El trabajo del Bachiller Pineda es un adecuado contenido técnico y científico, a partir de que encuentra el sustento jurídico, doctrinario y social en relación a la figura jurídica denomina propiedad de tiempo compartido, abarcando sus principales fundamentos y elementos que le dan un perfil jurídico propio, diferente al concebido como contrato atípico, con el cual se plantean criterios jurídicos para llevar a cabo un nuevo concepto del tiempo compartido desde la perspectiva de un nuevo derecho real.

II. Los métodos y técnicas que se emplearon para la realización del trabajo de tesis, fueron acordes para el desarrollo de cada uno de los puntos planteados; utilizó el método deductivo, para establecer los principios doctrinarios que fundamentaron el trabajo de análisis y síntesis necesario; el sintético, se empleó para determinar las causas y consecuencias que produce la precaria e ineficiente regularización de la propiedad de tiempo compartido y el inductivo para determinar la incidencia de la legislación existente. También utilizó la técnica de ficha bibliográfica.

III. De acuerdo a lo expuesto en el cuerpo capitular, el trabajo evidencia una adecuada redacción, lo que permite entender los elementos que analiza el sustentante, los criterios técnico-jurídicos y socio-económicos que le dan fundamento a cada argumento, así como el uso adecuado de las reglas gramaticales.

IV. La contribución científica del trabajo lo evidencia, al formular conjeturas sobre la importancia de su regulación para los habitantes del país y para los extranjeros, ya que la coyuntura turística exige la creación de leyes o reformas a las ya existentes para el nacimiento a la vida jurídica de la propiedad de tiempo compartido como un nuevo derecho real y su respectiva inserción en el Código Civil del país y por consiguiente su



Lic. Elios Uriel Samayoa L.
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 7618



inscripción en el registro de la propiedad o su posible regulación como una Ley autónoma; de igual manera su exposición y explicación de la sincronía en el tema que debe existir entre las instituciones encargadas de velar por su correcta autorización y funcionamiento.

V. En torno a las conclusiones, el trabajo de tesis refleja un adecuado nivel de síntesis, puesto que determinó los elementos básicos que conforman los supuestos teóricos y el análisis de la doctrina, para establecer y decidir acerca de los hallazgos referentes a cada tema abordado, con lo cual logró ser explícito en cuanto a los factores que determinaron el surgimiento de la figura de tiempo compartido, su regularización como contrato atípico en forma interpretativa y análoga. En base a esos hallazgos formula sus respectivas recomendaciones.

Asimismo demuestra un adecuado uso de la información bibliográfica, tomando en consideración el enfoque del que partió para llegar a obtener el resultado deseado.

El trabajo de tesis, efectivamente reúne los requisitos de carácter legal, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE** de conformidad con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo Para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas Y Sociales.

Atentamente,

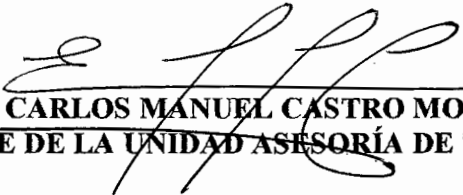
Lic. Elios Uriel Samayoa L.
ABOGADO Y NOTARIO



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, dieciocho de mayo de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) DAVID HUMBERTO LEMUS PIVARAL, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante EDY ROLANDO PINEDA US, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA NUEVA FORMA DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE, DENOMINADA PROPIEDAD DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU IMPLICACIÓN EN EL DESARROLLO TURÍSTICO DEL PAÍS".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/Cpt

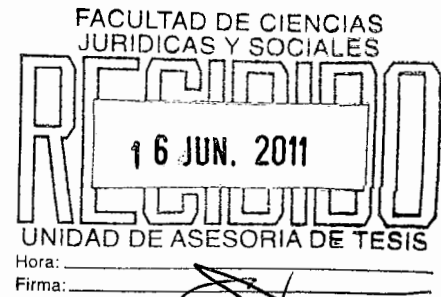


Lic. David Humberto Lemus Pivaral
Abogado y Notario
Colegiado 1838

Guatemala, 16 de junio de 2011

Licenciado
Carlos Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.

Licenciado Castro Monroy:



Como Revisor de tesis del Bachiller: Edy Rolando Pineda Us; en la elaboración del trabajo titulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA NUEVA FORMA DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE, DENOMINADA PROPIEDAD DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU IMPLICACIÓN EN EL DESARROLLO TURÍSTICO DEL PAÍS”**, por lo cual le manifiesto que:

I. El contenido científico y técnico de la tesis lo refleja en el momento que aplica los fundamentos jurídicos y doctrinarios de la ciencia del derecho, así como la terminología jurídica, con lo cual encuentra el sustento legal para encuadrar la teoría de la propiedad de tiempo compartido para su regulación como un nuevo derecho real, en el Código Civil o también la vía plausible de legislarlo como una Ley autónoma.

II. La metodología y las técnicas utilizadas, constatan la veracidad de la investigación, para ello recurrió a los métodos: analítico, con el cual determina las características y problemas generados por su regulación insuficiente e ineficiente y el beneficio que conllevaría para los sectores involucrados el contar con una ley específica; de igual manera, con el método sintético relacionó los elementos del problema de su ineficiente regulación y el impacto que provoca en el estancamiento del turismo en el país y la desconfianza en el usuario potencial; también, con el deductivo, logró establecer los principios y la finalidad de la adecuada regulación de la propiedad de tiempo compartido para la resolución del problema de estafa a los usuarios; en el trabajo de campo evidenció la correcta utilización de las técnicas de investigación bibliográfica y documental.

III. La redacción evidencia un adecuado manejo de los tiempos verbales, de la ortografía, la gramática y la sintaxis, con lo cual logra la congruencia en cada tema abordado. De igual manera, manifiesta una adecuada utilización de los tecnicismos utilizados en los temas que aborda.



Lic. David Humberto Lemus Pivaral
Abogado y Notario
Colegiado 1838

IV. La contribución científica de la tesis está dada a partir de explicar los elementos jurídicos y sociales, colectivos y particulares que aporta la propiedad de tiempo compartido concebido como un nuevo derecho real, tutelado por las normas que le brindaría la legislación civil, a partir de su inscripción en el registro de la propiedad, y por ende proporcionar certeza jurídica a los usuarios nacionales y extranjeros, para hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones; asimismo, para la obtención de esos resultados analiza adecuadamente los fundamentos jurídicos que sustentan la propiedad de tiempo compartido como nueva figura englobada dentro de los derechos reales, la cual se cimenta en el principio superior de la seguridad jurídica.

V. Al final del desarrollo de la investigación, logra concatenar adecuadamente cada uno de los temas abordados y emite sus conclusiones llegando al punto cúlmine que se planteó al inicio, al establecer que existen ilegalidades en la manera de operar de las empresas que venden tiempos compartidos y por ende eso repercute de cierta manera en la disminución del turismo en Guatemala, en base a ese hallazgo plantea su respectiva recomendación al proponer su adecuada legislación por parte del Congreso de la República de Guatemala, para evitar que se sigan suscitando estafas a los usuarios y por consiguiente también elevar el crecimiento del mismo. De igual forma la bibliografía empleada tiene concordancia con los capítulos y con las citas bibliográficas que alude.

Durante la revisión de la tesis, señalé al sustentante una serie de modificaciones, para proporcionar mayor sustento legal a la investigación, ajustado a la coyuntura del tema.

El trabajo de tesis, efectivamente reúne los requisitos de carácter legal, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE** de conformidad con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,


Lic. David Humberto Lemus Pivaral

Lic. DAVID HUMBERTO LEMUS PIVARAL
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintiséis de enero del año dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante EDY ROLANDO PINEDA US, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA NUEVA FORMA DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE, DENOMINADA PROPIEDAD DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU IMPLICACIÓN EN EL DESARROLLO TURÍSTICO DEL PAÍS. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.





DEDICATORIA

A DIOS:

Ser supremo que me dio la vida, por guiarme y colmarme de muchas bendiciones en especial al permitir culminar esta etapa tan importante de mi vida. A Él sea la gloria

A MIS PADRES:

Por enseñarme los lineamientos en todas las etapas de mi vida, los cuales se ven reflejados al alcanzar éste éxito, por motivarme siempre a lograr mis objetivos, como también por su apoyo incondicional en todo momento, gracias por sus oraciones pues a través de ellas hoy veo culminada la carrera universitaria.

A MIS HERMANOS:

Infinitas gracias porque siempre me han apoyado cuando lo he necesitado.

A MIS AMIGOS:

A todos infinitas gracias porque de alguna u otra manera fueron partícipes para ver este sueño realidad, me proporcionaron fuerzas para no desistir en la carrera.

A:

Universidad de San Carlos de Guatemala, mi segunda casa, mi alma Mater, siempre estarás en mi corazón; específicamente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, donde obtuve los cimientos necesarios para iniciar una larga travesía en la resolución de problemas y poder contribuir con el desarrollo del país.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derechos reales.....	1
1.1. Naturaleza jurídica.....	1
1.2. Sistema numerus clausus y numerus apertus.....	2
1.3. Características de los derechos reales.....	4
1.4. Derechos personales.....	8
1.5. Diferencia entre derechos reales y derechos personales.....	9
1.6. Clasificación de los derechos reales.....	13
1.7. La propiedad.....	14
1.7.1 Antecedentes históricos de la propiedad.....	15
1.7.2. Definición.....	19
1.7.3. Características.....	20
1.7.4. Elementos que integran el derecho de propiedad.....	21
1.7.5. Naturaleza jurídica de la propiedad.....	22
1.8. La copropiedad.....	23
1.8.1. Clases de copropiedad.....	23
1.8.2. Características de la copropiedad.....	24
1.9. Propiedad horizontal.....	25
1.9.1. Características.....	27
1.10. Usufructo.....	27

CAPÍTULO II

2. Propiedad en tiempo compartido.....	31
2.1. Definición.....	36



Pág.

2.2. Características.....	38
2.3. Naturaleza jurídica.....	40
2.4. Elementos.....	44
2.5. Sujetos.....	45
2.6. Países que cuentan con legislación de propiedad en tiempo compartido.....	47
2.7. Relación de la legislación de propiedad de tiempo compartido con el desarrollo de la industria turística.....	51

CAPÍTULO III

3. Problema a falta de una ley de propiedad de tiempo compartido.....	53
3.1. Empresas sin fiscalización jurídica.....	56
3.2. Estafa a usuarios.....	57
3.3. Desconfianza del inversionista.....	58
3.4. Desconfianza del usuario potencial.....	59
3.5. Problemas en algunos países de la región centroamericana por falta de legislación.....	60
3.5.1. Problemas en Costa Rica.....	60
3.5.2. Problemas en Guatemala.....	62
3.6. Registro de la Propiedad de bienes de tiempo compartido.....	65
3.7. Implicación en el desarrollo turístico del país.....	66
3.7.1. El Instituto Guatemalteco de Turismo.....	67
3.8. Problemas en la implementación de una ley de propiedad de tiempo compartido.....	70

CAPÍTULO IV

4. Creación de una ley de propiedad de tiempo compartido.....	73
---	----



Pág.

4.1. Promover el desarrollo a través de legislación en materia de tiempo compartido.....	82
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

Esta investigación se justifica debido a los problemas que genera el tiempo compartido como figura jurídica tratada en el ámbito mercantil, por su deficiente regulación, tanto para los usuarios, como para el turismo en general que quedan desprotegidos; por el auge que cobra esta figura jurídica, reciente, atribuible a la polarización a que ha sido objeto, al no ubicársele concretamente si se engloba dentro de los derechos reales, o se sigue manteniendo la postura actual, contemplándolo como un derecho personal, desde éste punto de vista crea inconformidad y demasiada suspicacia para los usuarios y potenciales usuarios, además de que hasta cierto punto puede influir en el estancamiento del turismo.

La figura jurídica del tiempo compartido consiste en otorgarle el derecho al uso de un bien inmueble por determinada unidad de tiempo por lo general establecido en semanas, generalmente son sometidos a distintos regímenes en forma interpretativa y análoga por la falta de una normativa específica, esto conlleva a suscitarse una serie de irregularidades en los contratos que se celebran dejando en una posición perjudicial al usuario.

En base a lo anterior se definió el problema ¿cuál es la incidencia de la falta de una ley específica de propiedad de tiempo compartido en el turismo en Guatemala?.

Ante tal coyuntura, se planteó la hipótesis sobre la postura que reza que la propiedad de tiempo compartido no está regulada debidamente en la legislación del país y causa problemas al desarrollo turístico del país.

Asimismo se planteó como objetivos establecer la necesidad de incluir en la legislación como un nuevo derecho real, la figura de propiedad de tiempo compartido; otro de los objetivos es determinar los problemas sociales y jurídicos que podría tener la falta de legislación en cuanto a la propiedad de tiempo compartido.

Como supuestos de la investigación se plantearon aspectos relacionados con la ineficiente regulación legal de la propiedad tiempo compartido y sus implicaciones en su nacimiento a la vida jurídica como contratos de adhesión, repercutiendo a la postre de forma negativa en el usuario y en el desarrollo turístico del país, estos supuestos son los que conllevan a la

necesidad de dotar de mayores elementos a la legislación del país para su correcta regulación.

Para tener una mejor noción del tema que se aborda, he estructurado el mismo en cuatro capítulos; de los cuales se desprende el capítulo primero que trata todo lo referente a los derechos reales, propiedad, copropiedad, propiedad horizontal; en el capítulo segundo se desarrolla todo lo concerniente a la propiedad de tiempo compartido como eje principal de esta investigación, en el capítulo tercero se describe lo relativo a la problemática que se suscita por la falta de una ley específica de propiedad de tiempo compartido y por último el capítulo cuarto donde se regulan las posibles soluciones al tema dentro del marco jurídico legal, observando los preceptos constitucionales para poder llevarse a cabo.

Para llegar a la formulación de los anteriores argumentos desarrollados se acudió a la información recolectada de diversos trabajos de investigación utilizando el método deductivo e inductivo, el primero es permisible para partir de un todo como lo es el universo de los derechos reales, su clasificación, hasta llegar a lo particular como lo es los efectos que produce el tiempo compartido al no ser contemplado como un derecho real, el segundo método se utilizó para determinar que los problemas de estafas a los usuarios y su implicación en el desarrollo del turismo son provocados en cierta proporción por la manera en cómo se estipula esta figura jurídica, es decir a través de un contrato de adhesión que ofrece nula seguridad jurídica; asimismo se recurrió a la utilización del método analítico para estudiar en forma intrínseca cada una de las otras figuras jurídicas reguladas en el Código Civil, con las cuales el tiempo compartido se asemeja; por último el método sintético sirvió para darle concatenación a los temas estudiados y la forma lógica y ordenada para su consecución.

Con el presente trabajo pretendo contribuir de cierta forma a proporcionar ideas, herramientas para su regulación adecuada, frente a los problemas que está generando el tiempo compartido cuya finalidad es de beneficio para varios sectores involucrados en el sector turismo, sin embargo, las empresas que en su mayoría operan de forma ilegal, le han dado otro uso, producto de la escasa información, desconocimiento generalizado en las personas que acceden a la compra de estos servicios.



CAPÍTULO I

1. Derechos reales

Comentar acerca de los derechos reales es una tarea que llevaría tiempo para llegar a unificar un solo criterio en cuanto a su definición y naturaleza jurídica, como toda rama del derecho tiene su polarización, en especial esta figura jurídica ha sido controversial en el transcurso de la historia, en cuanto a su imprecisión en las diferentes acepciones, provocando ciertas dudas y vacilaciones, que sin embargo, se rescatan debido a la enorme fuerza jurídica de la misma.

1.1 Naturaleza jurídica

Los diversos tratadistas difieren en cuanto a llevar una misma línea de pensamiento; surge así la teoría clásica, en el siglo pasado se le definía como “aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa”.¹ Esa inmediatividad a la que se refiere la definición puede ser absoluta, como en el derecho de propiedad del cual más adelante comentaré, o limitada, como en los demás derechos reales, pero siempre será inmediatividad; eso significa, que el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de ese poderío. Esa concepción sobre los derechos reales es desechada por el autor alemán Windscheid al disentir, al argumentar que las cosas no tienen derecho; todo ello dentro de los

¹ Puig Peña, Federico. “Compendio de derecho civil español”. Pág16

postulados de la nueva teoría obligacionista; toda esa discrepancia entre ambas teorías, clásica y obligacionista, da nacimiento a la teoría ecléctica o integral que pronto empieza a ganar auge y se sigue en Italia, por el autor Barassi, esta representa, una conciliación feliz de las tendencias opuestas y termina con la discusión surgida sobre el particular y define al derecho real como el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

Juan Francisco Flores, en su obra titulada los derechos reales define los derechos reales como "aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos". Esta es una definición que siguen los lineamientos de la teoría ecléctica y al cual considero como la más idónea para esclarecer dudas en cuanto al tema que me compete.

1.2 sistemas numerus clausus y numerus apertus

"La enumeración de los derechos reales es todo un dilema que se sintetiza en dos sistemas, el numerus apertus, fundamentado en el criterio de que los particulares pueden crear dada la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignadas en la ley y por el contrario el otro sistema el de numerus clausus que preconiza que no existen más derechos reales que los taxativamente legislados".² En el derecho romano no se admitieron más derechos reales que los expuestos por la ley, no así en el Derecho Germano, donde existió la posibilidad de crear nuevos tipos con

² Flores Juárez, Juan Francisco. "Los derechos reales". Pág. 40

efectos jurídicos; éste sistema se tradujo en un verdadero problema, puesto que abrió nexos y ligaduras que desembocaron en un estado de confusión y clandestinidad. La doctrina moderna se inclina por la tesis de *numerus clausus* misma que se fundamenta en lo siguiente:

a) “El derecho real supone una obligación pasiva para los terceros. ¿Es que éstos se dicen van a estar siempre obligados a respetar cualquier situación creada caprichosamente por el acreedor? Si existe un deber exigible de respeto es porque la ley ha trazado líneas fundamentales que es preciso guardar, pero si sale de ellas *ad bilitum* no se puede, en buena lógica exigir la adhesión de los extraños”.³

b) La constitución de los derechos reales implica la observancia de ciertas formalidades contenidas en la ley, que encauzan la oponibilidad *erga omnes* y no puede eludirse el cumplimiento de las mismas con fundamento en el arbitrio humano aisladamente considerado.

c) El sistema *numerus apertus* genera confusión y el desorden. Tal como lo afirma Serrano y Serrano, esta tiene la ventaja de uniformar toda una gama de derechos sobre las cosas, en una categoría perfectamente definida y con caracteres bien definidos. De esta manera se evita esa confusión de derechos reales y se facilita la labor del registrador, en cuando a su deber de calificación; se adquieren unos moldes fijos en que situar las nuevas edificaciones jurídicas, se facilita en alto grado la gestión del registro y

³ *Ibid.* Pág. 41



se deja libre de obstáculos el camino de los derechos personales para la satisfacción de las nuevas exigencias jurídicas.

Es sabido que el orden público juega un rol preponderante dentro de la órbita de los derechos reales. Pues, en materia de derechos reales, la libertad individual sufre una seria restricción, como que la ley no permite establecer otros derechos reales radica en el sistema donde se le ubique.

En cuanto a la orientación que se sigue en el país, se puede determinar en el contenido del Artículo 1125 del Código Civil que en su Artículo segundo preceptúa que se inscribirán en el registro “los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan, derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles...” en base a esa fundamentación se puede determinar en cierta medida que el sistema numerus apertus prevalece en la legislación del país.

1.3. Características de los derechos reales

Además de las notas fundamentales de inmediatividad y absolutividad que se expuso en el punto relativo a la naturaleza jurídica de los derechos reales, éste presenta, según la doctrina, las siguientes características:

“a) la indeterminación del sujeto pasivo y del activo: en los derechos reales todos

ciudadanos, sin distinción son sujetos pasivos, y si en algún momento se verifica alguna persona en particular, que aparece como primera figura individualizada, ello se ocasiona, como una derivación de su posición frente a la cosa. El dueño del predio está obligado individualmente frente al titular de la servidumbre, no por su condición personal de deudor en una obligación civil sino por su significación real de poseedor o propietario de la finca que ha de prestar el beneficio al predio dominante, por consiguiente si el dueño de la finca que ha de prestar el beneficio cambia, otro será el que asuma la postura como nuevo obligado, todo ello significa que se está ante un tipo de titularidad activa denominada doctrinariamente *ob rem* o derechos subjetivamente reales o derechos mediatamente determinados.

b) la corporeidad de la cosa: por excelencia se ha destacado al caracterizar los derechos reales, hoy día se pone en tela de juicio, porque se reconocen perfectamente derechos reales sobre derechos reales y la doctrina moderna admite la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, aunque no han logrado sobresalir, porque se sigue manteniendo la postura antigua de que la cosa objeto de los derechos reales ha de ser específica y determinada; no cabe derecho real sobre cosas no específicas o indeterminadas.

c) La singularidad de su adquisición: aspecto típico de los derechos personales, porque surge desde el momento en que se actualiza la fuente de la obligación que les da nacimiento. en contraposición el derecho real precisa algo más, que generalmente, un acto ostensible de transmisión de la posesión; por eso, los tratadistas clásicos no

dejaban de concebir la idea de que en los derechos reales se precisaba la concurrencia necesaria del título y del modo; otro aspecto importante es que los derechos reales pueden adquirirse por prescripción, situación que no puede ocurrir en con los derechos de crédito.

d) El escaso poderío creador de la voluntad. En los derechos personales sucede una cuestión simple porque la voluntad humana representa un poderío creador casi absoluto, cualquier prestación que sea lícita, posible, determinada y que no contravenga el ordenamiento jurídico puede constituir el objeto de una figura dentro del ámbito de las obligaciones. En contraposición, en los derechos reales poco puede hacer la vis creadora del hombre, puesto que éste se encuentra con una serie de figuras, características de derecho real que están dibujadas y delimitadas por el derecho el cual, a su vez, marca las líneas institucionales que las determinan y esto es así que en la legislación del país existe discordia en cuanto no definírsele concretamente a qué sistema se adhiere, si el de numerus clausus o numerus apertus, aunque la tendencia general mantiene la postura del numerus clausus, situación bipolar porque según el análisis que hago del mismo, lo ubico dentro del sistema numerus apertus y eso me permite desarrollar más adelante el tiempo compartido, como características que se asemejan a un nuevo derecho real y de su regulación legal, dentro del Código Civil o como un tipo de disposición emanada por el Instituto guatemalteco de Turismo (INGUAT).

e) **Derechos de preferencia y persecución:** quizás sea de las características esenciales del derecho real, frente al derecho personal, porque aquél goza como consecuencia de su misma característica, absoluta, ejercitable erga omnes de los trascendentales atributos, consistentes en los derechos de persecución y preferencia. El primero como su vocablo indica, permite al titular perseguir la cosa objeto de su derecho por medio de acciones reales (reivindicatoria e interdictales), dirigidas contra cualquiera que la tenga en su posesión, excepto en el caso de que la ley lo restrinja. El segundo permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría, todo en virtud de la prior in tempore in iure.

f) **La posibilidad de su abandono:** ésta le concede a su titular la posibilidad de exonerarse de los gravámenes que existen sobre la cosa, abandonando la misma, esta facultad, que no se concibe en el derecho de obligaciones, la otorga expresamente la ley en algunos supuestos; pero la doctrina entiende que éstos no son más que exponentes del principio general que persiste en el ordenamiento de las cosas, según el cual se produce la liberación de la carga real si se abandona el derecho existente sobre la cosa.

g) **La duración ilimitada:** el derecho real tiene una duración ilimitada. Todos excepto aquellos que son sustancialmente temporales, como el usufructo, el uso, la habitación, etc., pueden ser perpetuos, cumpliendo su finalidad institucional y económica precisamente con su ejercicio. En cambio, el derecho personal es, por naturaleza, temporal, transitorio y su ejercicio se extingue cuando se cumple la prestación del

deudor, por consiguiente desaparece la finalidad del vínculo”.⁴

1.4. Derechos personales

Derecho personal “es aquel que le atribuye a su titular la facultad de de exigir de otra persona una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa”.⁵

Derecho personal es el correlativo a la obligación, el cual supone una relación entre dos personas: el que se tiene contra una persona determinada (deudor) y en cuya virtud le da la pauta para exigir de ésta un acto positivo o una abstención y quien tiene el poder para exigir el cumplimiento (acreedor). Los derechos personales tienen como fuente los hechos o actos de que ellos provienen y que la ley determina como generadores de efectos. En esta clase de derechos, no existe ni acción persecutoria, ni derecho de preferencia, porque como no hay cosa, sino un acto de conducta no hay posibilidad de persecución y no hay derecho de preferencia pues en ellos no rige el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho.

El tema de los derechos personales es tratado en la mayoría de la doctrina conjuntamente con el de los derechos reales, se hacen equiparaciones y diferenciaciones entre ambas figuras jurídicas por el tema de la protección jurídica que es hacia donde se encausa la tesis, como se desarrollará de una mejor manera en el

⁴ Puig Peña, Federico. *Ob. Cit.* Pág. 24

⁵ <http://www.monografias.com>. “contrato-tiempo-compartido”. (06 de noviembre de 2010).



capítulo dos para entender la ubicación del tiempo compartido como un nuevo derecho real.

1.5. Diferencia entre derechos reales y derechos personales

El origen histórico del derecho real y de su terminología data de la Edad Media, en el derecho romano, existe al menos dos criterios acerca de la distinción conceptual entre derechos reales y personales: el histórico y el filosófico-jurídico. En el derecho romano primitivo era imposible encontrar esta diferencia, ya que originalmente el derecho fue un poder, el del pater familias, que ejercía sobre todas las personas y cosas sometidas a su mancipium, sobre las cuales era soberano. Recién en una etapa muy posterior puede encontrarse la distinción conceptual entre derechos personales y reales, cuando se reemplaza la vinculación o atadura del deudor por la de sus bienes, pasándose de la ejecución personal a la ejecución patrimonial.

“Los derechos reales brotaron no sistemáticamente, sino empíricamente, de acuerdo con las necesidades socioeconómicas y lo que los caracterizó fue que se le fue concediendo un actio in rem-vindicatio- con una progresiva extensión erga omnes, que en los comienzos sólo se concebía para el dominio o propiedad.”⁶ El actio rem-vindicatio consiste en la protección de la propiedad contra todos,

Como se menciona en el anterior extracto, los derechos reales surgieron conforme a la

⁶[http:// www.prociuk.com](http://www.prociuk.com) “Derechos reales.”. (10 de noviembre de 2010).

evolución de las sociedades, de sus sistemas socio-económicos, de esa manera es como desde la antigüedad ya le concedían el carácter de derecho real a la propiedad, las servidumbres rústicas, luego las urbanas, posteriormente el usufructo y el uso, los derechos de habitatio y operae fervorum, etc., también las superficies, tomaron cuerpo los derechos reales de prenda e hipoteca consideras como de garantía. Lo resaltante del origen de los derechos reales, específicamente la propiedad, es la tutela jurídica a que ha sido objeto, en este caso desde el derecho romano al otorgarle la protección jurídica, regulada posteriormente en la legislación de diversos países, dándole la protección necesaria a tal punto de ser reivindicable contra todos, siempre y cuando reúna las características que emanan de la ley para ser considerada la legítima propiedad.

“Las teorías unitarias: realistas y personalistas, son las que impugnan la división dicotómica: derecho real – derecho personal. Puede clasificárselas en personalistas o realistas, según que la pretendida unificación se haya sobre una u otra categoría de derechos. La relación sujeto – objeto como determinante de los derechos reales es la denominada teoría dualista clásica, que entiende que existen por una parte derechos reales, y por otra, derechos personales. Una teoría moderna de técnica jurídica está empezando a proponer una. La teoría unitaria personalista de Planiol, sostenía que una relación jurídica no puede existir entre un sujeto y una cosa. Siempre habrá en las relaciones un sujeto activo que se relaciona con todos los demás sujetos, que actuarían como sujeto pasivo de la relación, habría así, una obligación pasivamente universal”. Esa conceptualización acerca de las teorías existentes al tema que se elabora en este punto sirve para sintetizar que la diferencia entre derechos reales y personales no es esencial,



sino que se traduce solamente en lo siguiente: mientras que en estos últimos el sujeto pasivo es determinado, en los primeros es indeterminado y de número ilimitado. Desde esta perspectiva se puede determinar como la doctrina puntualiza que los derechos reales son de numeración indeterminada entrando en contrariedad con lo que algunos estudiosos de la ciencia del derecho argumentan en cuanto a que el Código Civil guatemalteco los contempla como de numeración limitada y nominados específicamente.

La idea de la obligación pasivamente universal como característica de los derechos reales, es escueta y poco convincente puesto que el deber de respetar los derechos que tienen los miembros de una colectividad, existe tanto en el caso de los derechos reales como en el de los personales y aun en los de carácter extrapatrimonial. Esta concepción supone poner el acento en algo que es completamente secundario en los derechos reales; porque lo esencial y característico no es la obligación pasiva que el resto de la sociedad tiene de respetarlos, sino el poder de goce y disposición que se reconoce al titular sobre la cosa y principal característica de la misma que la hace sobresalir y tener bases sólidas y autónoma como figura jurídica regulada en el derecho guatemalteco.

En concreción, Planiol unifica derechos reales y derechos personales en una única categoría, ya que, todo derecho implica una relación entre personas; en los derechos personales la relación se establece entre el acreedor y deudor, en tanto que en los derechos reales se establece entre el titular del derecho y el resto de las personas. Esta concepción fue luego desarrollada por Michas, discípulo de Planiol en una tesis: "El derecho real como obligación pasivamente universal".



La doctrina científica ha fijado como diferencias más significativas las siguientes:

- Por razón de las personas. En el derecho de obligación figuran dos sujetos, el que puede pedir la prestación (acreedor) y el obligado a su cumplimiento (deudor). En el derecho real interviene un solo sujeto que es el titular de la potestad sobre la cosa.
- Por razón del objeto. En el derecho real el objeto es la cosa o el bien, mientras que en el derecho de crédito, el objeto es una prestación de dar, hacer o no hacer por parte del deudor.
- Por razón del poder que atribuyen al sujeto. El derecho real implica un poder sobre una cosa, mientras que el de obligación implica un poder para exigir algo de otro.
- Por razón de su eficacia. El derecho real es un derecho absoluto, oponible erga omnes. El derecho de obligación es un derecho relativo ya que solo puede exigirse frente al deudor.
- Por razón de la aplicabilidad del principio de autonomía de voluntad de las partes. Los derechos reales toman su configuración del contenido de la ley. El derecho de crédito también tiene una configuración legal pero matizada por el principio de autonomía de voluntad de las partes.
- Por razón de su origen. Los derechos de obligación nacen de la ley, los contratos, los cuasicontratos y las acciones u omisiones imputables por dolo o negligencia. Además no son susceptibles de usucapión. Los derechos reales precisan para constituirse del título y el modo (acto ostensible de transmisión de la posesión), y son susceptibles de ser adquiridos por usucapión.
- Por razón de su duración y extinción. El derecho real tiene un carácter perpetuo



mientras que el derecho de crédito tiene una naturaleza transitoria.

- Por la protección registral. Los derechos reales, al contrario que los derechos de obligación, son inscribibles en el Registro de la Propiedad y gozan de su protección".⁷

En base a esa clasificación doctrinaria se pueden establecer diferencias concretas entre los derechos reales y los derechos personales, el cual es el tema controversial entre quienes asumen la postura de encuadrar el tiempo compartido que es el tema que me atañe dentro de los derechos reales y la otra corriente que los asimilan como derechos personales, en alusión a las diferencias específicas entre ambas directrices, hacen aun más plausible la posibilidad de sustentar que la figura de tiempo compartido pueda encuadrarse de manera loable dentro de los derechos reales por ser esta la que más garantiza una seguridad jurídica, el cual es el fin principal que persigue la figura de tiempo compartido, tema central de la presente tesis, que ampliare en el capítulo dos de esta tesis, para evitar abusos y estafas, otorgándole así un protección similar a la que gozan los demás derechos reales, de acuerdo a las diferenciaciones con los derechos personales.

1.6. Clasificación de los derechos reales

La doctrina clasifica los derechos reales atendiendo al objeto, por la protección que el derecho les brinda, por la finalidad institucional. La legislación del país no clasifica los derechos reales en ninguno de sus artículos, aunque resulte claro que el Código Civil

⁷ <http://www. Ibd.> (10 de noviembre de 2010).

guatemalteco ha sido influido por la corriente italiana generada por Dussi y Barassi que disgrega a la propiedad como derecho pleno de los llamados derechos reales limitativos, derechos reales de mero goce y derechos reales de garantía

a) Derechos reales de goce y disposición

- la propiedad (Arto. 464)

b) Derechos reales de mero goce

- Usufructo (Arto. 705)
- Uso y habitación (Arto. 745)
- Servidumbre (Arto.752)

c) Derechos reales de garantía

- Hipoteca (Arto. 822)
- Prenda (Arto. 880)

1.7. La propiedad

Indiscutiblemente, la propiedad representa para el ser humano desde los orígenes de éste, el medio principal de que debe disponer para alcanzar sus objetivos dentro de los cuales esta preservar y prolongar su existencia. La propiedad en todo su contexto representa la vivienda, los terrenos de cultivo, esparcimiento, recreación.

La propiedad en sus inicios no estaba ligado al ser humano por el modo de vivir que era nómada, conforme se fue asentando en lugares determinados, inició el origen de la propiedad de una manera tácita; conforme el devenir de los años, el crecimiento de las poblaciones y la transformación del conocimiento intelectual empieza la lucha por el apoderamiento de las riquezas y de ahí donde surge la necesidad de su regulación; por las luchas que empiezan a surgir entre ellos, por el poder de constituirse en determinados lugares y despojar a otros; el claro ejemplo es el de la colonización en donde se suscitan una serie de sucesos como los es el destierro de los pobladores por parte de los españoles, con el transcurso surgen otras figuras jurídicas como el tiempo compartido figura indisoluble de la propiedad, por la importancia de su estudio al abordar esta temática para aportar de cierta forma más herramientas para tener esta acepción más profunda y desarrollar el tema como aporte al sistema jurídico al país para regularla en la legislación del país.

1.7.1 Antecedentes históricos de la propiedad

La historia de la propiedad de modo generalizado tienes diversas teorías sobre su aparecimiento. Los diversos estudios sobre las diversas culturas primitivas llegan a la misma conclusión que los derechos de propiedad han sido una parte central primordial de la existencia de la humanidad y nace de la necesidad de ordenar sus jurisdicciones territoriales y espacios determinados para gozar de privacidad y de gozar, disponer y proteger el espacio habitado o cultivado por ellos.

“Gran parte de la historia humana empezó la actividad económica con la cacería y cultivo de las tierras lo que marcó el hecho material de la ocupación que, a través de los tiempos, ha de constituir la posesión y la propiedad. Sin embargo, no existían muchos incentivos para desarrollar estas actividades puesto que existían personas ajenas que se apropiaban de los beneficios de las actividades. Por tal razón, los hombres acordaron organizarse en sociedad y Estados con la finalidad de preservar su vida, libertades y propiedades, siendo más adelante, la manera cómo nace el Estado mediante un contrato social”.⁸

De esa manera surgen las figuras jurídicas de la denominada posesión, en la cual la ocupación permanente y la necesidad de mantener intactos los beneficios de los frutos producto del acto de labrar la tierra determina el derecho del poseedor. Precisamente es a raíz de este derecho de poseer las tierras donde se encuentra el origen de la propiedad inmobiliaria.

Haciendo una reseña histórica para la mejor comprensión del tema, se tiene que remontar hacia diversas etapas de la historia de la humanidad. En un principio las tierras eran de propiedad de la tribu, donde se dividen entre todas las familias que la integran asignándose lotes todavía en forma transitoria y temporal, cuando la división de las tierras en familias adquiere permanencia, surge la propiedad familiar que luego se convierte en hereditaria y autónoma.

⁸ Alvarado Aggiuro, Claudia Carolina. “La propiedad” Pág. 1

Luego de una etapa de la historia de la humanidad, las guerras constantes entre las mismas, éstas empiezan a disociarse y empieza a conformarse como una forma individual en busca de una finalidad social. Entre esto se desprende la civilización maya que la que atañen en el abordaje de el tema que se desarrolla donde la tierra constituye la principal fuente de riqueza misma que pertenecía los gobernante supremos (ahau) éstos otorgaban tierras a sus súbditos, según su rango social y división del trabajo se otorgaban parcelas de terreno cultivable por una familia para su subsistencia, para pagar tributo y para comercio en una extensión que llenara la capacidad para su producción para cubrir los requisitos antes expuestos. No debe confundirse bajo ningún punto de vista con un sistema comunal, ya que la tierra pertenecía al ahau, que la podía retirar en cualquier momento y utilizarla para sus propios fines como propiedad personal más que como propiedad de la ciudad-estado maya que gobernará.

“La vida y la sociedad de los mayas descansaban en una profunda comunión con la naturaleza, en su más amplio sentido. La tierra, el agua, el viento, los accidentes geográficos, la flora y la fauna, eran las partes más cercanas de un todo en el que el papel protagónico estaba en el espacio inconmensurable que acogía también a los astros; aquel pueblo vivía fundamentalmente de la tierra, aunque también cazaba y pescaba, sobre la tierra no existía el derecho de propiedad, sino solamente de uso; la tierra era sagrada, era de los dioses, y eran los sacerdotes quienes la administraban y distribuían para su cultivo. Básicamente la conquista fue una guerra de ocupación, para dominar y explotar un territorio y sus habitantes”.⁹

⁹ Centro de estudios de Guatemala “Guatemala: entre el dolor y la esperanza”. Pág. 20, 25

Así de manera escueta se resumen los acontecimientos que se suscitaron en el transcurso de la historia que originaron la propiedad, por cierto fueron hechos que se dieron de manera abstracta, su concreción se realiza a partir de la creación del registro de la propiedad en el país donde se plasma el derecho y se le adjudica el valor legal; creado por la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. "Posteriormente nace el objeto más importante del registro de la propiedad como lo es la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles".¹⁰ Esta se logra con la inscripción registral y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc., de derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba erga omnes sobre la situación legal de los bienes, oponible a terceros, es decir hoy en día el registro constituye un medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico cuya función principal constituye hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

En el país es hasta el año 1877, en el período presidencial del general José María Reyna Barrios, instituye el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo el nombre de toma de razones hipotecarias. En ese mismo año se promulgo el primer código civil, que estableció la estructura jurídica que sentó las bases para instituir el marco legal de lo que se conoce hoy como Registro General de la Propiedad Inmueble".¹¹

Es así como se llega a lo que hoy se conoce como el Registro General de la Propiedad inmueble creado con el fin de dotar de certeza jurídica a las propiedades de los

¹⁰ [Http://www.buenas tareas.com/ensayo/](http://www.buenas tareas.com/ensayo/)"historia del registro del la propiedad". (10 de junio de 2010)

¹¹ Ibid (10 de junio de 2010).



habitantes del país para detentar y gozar de sus propiedades.

1.7.2. Definición

La propiedad "es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta".¹²

La definición legal contenida en el Código Civil en el Artículo 464 preceptúa lo siguiente "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con las observancias de las obligaciones que establece la ley".

Existen innumerables definiciones de propiedad; consideró la definición de Puig Peña, extraída del derecho romano ajustable a la realidad jurídica legal y de semejanza a la del Código Civil de Guatemala, es meritorio argumentar que las definiciones de diferentes tratadistas disgregan en cuando a el poder absoluto que se ejerce sobre él mismo, ya que la absolutividad es una característica de éste derecho; desde mi particular punto de vista comparto la tesis de Puig Peña al respecto.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 34 preceptúa "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley. De esta conceptualización se deduce que el Estado garantiza el derecho de propiedad a través

¹² Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 45.



de la legislación catalogándolo como un derecho entrelazado al ser humano.

1.7.3. Características

Las características se enuncian siguiendo los lineamientos cuantificadores, de acuerdo a la doctrina civilista éstas son:

a) Ser un derecho absoluto

Esta característica le atribuye al propietario un poder absoluto, ilimitada, soberana, arbitraria y si se quiere, despótica; empero esta característica es criticada por contrariar los principios; por considerarla una conducta abusiva por contrariar la ética.

b) Ser un derecho exclusivo

Puesto que el propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que considere necesarias. Esto comprende la facultad que posee el propietario de oponerse a que en sus inmuebles se coloquen cualquier cosa ajena, que entre o pase por ellos, cerrar sus heredades con paredes, fozos o cercas. Todo ello tiene su contraposición y se le crítica porque según las teorías modernas y las legislaciones contenidas en diversos países establecen ciertas limitaciones a la exclusividad por la cual deja de serla a cabalidad.



c) Es un derecho perpetuo

Se le atribuye este rasgo atendiendo a su caducidad; en este sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él, el propietario no deja de serlo por el hecho de no ejercer ningún acto de propiedad; sin embargo con relación a todo lo anterior existe la figura de la revocación de la propiedad.

1.7.4. Elementos que integran el derecho de propiedad

Estos elementos son los mismos elementos de los derechos reales, es importante hacer mención de el libro segundo del código civil de Guatemala donde está inmerso la propiedad por lo tanto son los mismos elementos a que se refieren ambas figuras jurídicas. Dentro de estos elementos se encuentran:

a) Derecho absoluto: implica su oponibilidad erga omnes

b) Contenido patrimonial: la propiedad es susceptible de constante lucro por consiguiente también de valor por lo que integra el patrimonio.

c) Sujeto activo: puede serlo una persona individual o jurídica.

d) Objeto: son las cosas en el sentido de ciertas, individualmente determinadas, en el comercio y actualmente existentes, no puede haber un derecho sin objeto.

e) Relación inmediata: su titular , para extraer el beneficio de la cosa sobre la que recae el derecho, no necesita ningún intermediario.

f) Publicidad: si el derecho real puede oponerse a todos, es indispensable que ese derecho pueda ser conocido también por todos a través de su inscripción en el registro general de la propiedad, así como también la posesión para su posterior legalización.

g) Sujeto pasivo y su deber de abstención: es la base del concepto de la obligación pasivamente universal el sujeto pasivo es toda la sociedad, quien está obligado a respetar la acción del titular del derecho sobre su cosa.

h) Acciones legales: protegen a la propiedad en caso de que se atente contra su existencia, plenitud o libertad entre éstas están la acción civiles y penales sólo las menciono en alusión al tema porque éstas son competencia de otra temática.

1.7.5 Naturaleza jurídica de la propiedad

La naturaleza jurídica de la propiedad puede deducirse en cuanto a su finalidad que es la exclusividad y el mantenimiento de la paz social, a través de su protección; es decir el disfrutar de la propiedad adquirida de una manera pacífica y a través de la posesión o cualquier título legal le otorga a el propietario la potestad de su uso y disfrute sin más limitaciones que las establecidas en la ley.



1.8 La copropiedad

“Es aquella forma de comunidad por cuya virtud, la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas cuotas-parte cualitativamente iguales”.¹³

1.8.1 Clases de copropiedad

La copropiedad desde el punto de vista estrictamente doctrinal, se puede clasificar en los siguientes tipos o clases.

1. **Voluntaria:** cuando esta se constituye en razón de la manifestación de voluntad de dos o más personas que de manera concurrente deciden adquirir un bien bajo este régimen.
2. **Forzosa:** ésta se constituye cuando la cosa, ya sea por su naturaleza o por contemplarse así en la ley, no puede dividirse, reconociendo necesariamente el estado de indivisión impuesto por su propia naturaleza. Se puede mencionar que la copropiedad forzosa tiene su fundamento en que algunas cosas están destinadas al servicio común de diversas personas en razón de ser necesarias para el uso de aquellas, lo que lleva a que no sea factible de partición ni puedan ser atribuidas a sólo una de ellas.

¹³ Puig Peña, Federico. *Ob. Cit.* Pág. 285

3. **Temporal:** como se desprende de su propia connotación ésta se establece o se forma únicamente por cierto lapso de tiempo por lo que concluido este dicho régimen se extingue.

4. **Copropiedad permanente:** necesariamente debe existir, postergándose a través del tiempo, es decir de manera permanente la cosa estará sujeta a la copropiedad, esto debido a su naturaleza o por así enmárcalo la ley (resulta similar a la copropiedad forzosa).

5. **Copropiedad entre vivos:** evidentemente ésta, surge mediante la conducta realizada por personas vivas, quienes mediante un contrato (acto jurídico) un hecho jurídico unilateral o a través de la prescripción, concede o crea la copropiedad respecto de cierta cosa.

6. **Copropiedad por causa de muerte:** lógicamente tiene su origen en la muerte de cierta persona, quien transmite hereditariamente una cosa bajo el régimen de copropiedad reconociéndose y amparándose el derecho de propiedad en diversos textos humanitarios, como las convenciones Interamericana y Europea sobre derechos humanos.

1.8.2 Características de la copropiedad

Son diversas las características que se le atribuyen a la copropiedad, sin embargo para

finés de un mayor entendimiento del tema central que se aborda en la presente temática, a continuación mencionaré los más importantes desde mi particular punto de vista.

a) La unidad de objeto;

b) Ninguno de los condóminos tiene una parte materializada del bien;

c) Recae sobre bienes materiales, muebles o inmuebles;

d) El derecho de cada copropietario se extiende a todo y cada una de las partes del bien común.

1.9. Propiedad horizontal

El tema de la propiedad horizontal es un tanto controvertido por las razones que lleva implícita en su acepción, tal como lo menciona el autor Juan Francisco Flores quien asevera “todas las propiedades son horizontales”, además su escaso conocimiento en cuanto al tema propician confusión en torno a su escaso desarrollo en la legislación del país y principal finalidad

La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de norma que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común; en si ésta no es un bien inmueble



en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados se un terreno o edificio. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

El Artículo 527 del Código Civil de Guatemala establece que propiedad horizontal es "Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.



1.9.1. Características

En base a todo lo escrito anteriormente se extrae que las características principales de la propiedad horizontal son las siguientes:

- a) "Propiedad exclusiva sobre cada uno de los departamentos o piso y;
- b) Las partes o bienes comunes (copropietario sobre el terreno y demás bienes de uso común)".¹⁴

En síntesis, la propiedad horizontal se caracteriza por el hecho de que cada propietario tiene derecho exclusivo sobre un piso o departamento y copropiedad o condominio sobre las zonas y servicios comunes del edificio.

1.10. Usufructo

Los derechos reales de goce, el nombre lo expresa "son aquellos constituidos sobre bienes, por lo general inmuebles, para que goce de su uso, parcial o totalmente, persona distinta del propietario".¹⁵

El usufructo antiguamente para el derecho era considerado una servidumbre personal. El derecho moderno considera el usufructo como un derecho real de goce, en concepción

¹⁴ <http://www.monografias.com>. "propiedad horizontal" (10 de noviembre de 2010).

¹⁵ Brañas, Alfonso. "Manual de derecho civil. Pág. 351

más acorde a su naturaleza; se le define como “el derecho real de gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia”.¹⁶

El Código Civil, acorde a su tendencia de evitar definiciones, no proporciona el concepto o definición de usufructo, limitándose a disponer que al usufructuario pertenecen los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título que se constituya, según el Artículo 703

“Los frutos naturales son aquellos que un bien produce en razón de su propia naturaleza, con o sin ayuda del hombre, los frutos civiles son aquellos que un bien produce en razón del destino que se da al mismo”.¹⁷

El Artículo 704 del citado cuerpo legal preceptúa que el usufructo se constituye por contrato o por disposición de última voluntad (testamento o donación por causa de muerte); en el Artículo 705 establece que su constitución puede hacerse: por tiempo fijo, vitalicio, puramente, o bajo condición. El mismo Código establece en el Artículo 706, que cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años.

La idea central del contrato de usufructo de tiempo compartido, consiste en el derecho

¹⁶ Ossorio, Manuel. “Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales”. Pág. 1004.

¹⁷ Brañas, Alfonso. Ob. Cit. Pág. 353

de uso y disfrute de la cosa, dejando en cabeza de otro la nuda propiedad.







CAPÍTULO II

2. Propiedad en tiempo compartido

A raíz del proceso de globalización, de las exigencias modernas, han ido surgiendo nuevas figuras jurídicas, dentro de ellas y que además representa el eje central de estudio de la presente tesis, me refiero a las nueva forma de propiedad denominada tiempo compartido, al principio sin regulación legal, únicamente sustentado en la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código de Comercio así a grosso modo, sin embargo la coyuntura del país en cuanto a la seguridad jurídica contractual de sus habitantes exige un mayor control por parte de los entes encargados de crear las normativas específicas y las instituciones que tienen el compromiso de presentar los respectivos proyectos para su regulación legal; todo eso en pro de evitar que se sigan suscitando arbitrariedades en contra de personas que son víctimas de engaños para aceptar de manera cuasi voluntaria el tiempo compartido, plasmando esa voluntad en un contrato, que en la mayoría de ocasiones resulta ser una estafa al no contener todos los servicios que ofrecían o en otras ocasiones por tratarse de empresas inexistentes, dejando en desventaja jurídica al usuario, al no contar con herramientas para ejercer su derecho de reivindicación o cancelación del respectivo contrato, porque estos por lo general son redactados en cláusulas siempre favorables a las empresas que venden tiempos compartidos.

El tiempo compartido cobra mayor connotación a partir de la década de los 80s, cuando

se expanden las empresas hoteleras, entre otras y empiezan a ofrecer una nueva modalidad en cuanto al disfrute de sus instalaciones entre otras cosas, todo ello ocasionado por las políticas de sostenimiento y mayor captación de utilidades para las empresas que se dedican a este tipo de negocios.

El tiempo compartido ha generado diversas dicotomías, desde su apareamiento, que es a inicios de los años 70s, cuando inicia el ofrecimiento de atractivos turísticos por parte de las zonas hoteleras como una forma de generar utilidades en los países que cuentan con diversidad geográfica, cultural, social, riquezas naturales, que los hace atractivos para los turistas, también un medio de generar divisas para los países; es así como se inicia la primer corriente en ésta división, la cual defiende la postura de encasillar a éste tipo de contratos en la tendencia de los contratos atípicos, como un contrato de adhesión, en base a las características que presenta, tal como más adelante mencionaré y por otra parte está la teoría que defiende que este tipo de figura jurídica debe encuadrarse dentro de los derechos reales, contemplados en el Código Civil guatemalteco, como en el transcurso del éste capítulo desarrollaré para sustentar mi teoría en torno a que la propiedad en tiempo compartido es otra especie de derecho real.

“El sistema de tiempo compartido surge en Francia alrededor de 1960, cuando el dueño de una posada ubicada en un lugar de playa decide ofrecer, a sus huéspedes habituales del verano, la posibilidad de comprar para siempre, el uso de las semanas en las que vacacionaban año tras año, abonando además del precio de compra, un costo de mantenimiento proporcionalmente distribuido entre todos los clientes. La

idea, totalmente revolucionaria, ofrecía grandes beneficios para ambas partes. El huésped se aseguraba su lugar durante muchos años y el propietario de la posada lograba disminuir los gastos de mantenimiento que le generaba la temporada ociosa”.¹⁸

“El fenómeno mal denominado tiempo compartido, porque no se comparte el tiempo sino el bien de disfrute, es una interesante modalidad de alojamiento vacacional, que en la década de los años setenta irrumpe inusitadamente en los grandes centros turísticos internacionales, ampliamente conocida con la denominación de multipropiedad o propiedad por tiempo compartido”.¹⁹

Indudablemente consiste en un producto turístico lanzado al mercado por las empresas del sector como una alternativa diferente a los modos tradicionales de alojamiento vacacional, por el cual se adquiere la propiedad o el disfrute de una unidad de esta naturaleza (apartamentos, cabañas, chalets, ubicados en grandes complejos hoteleros), en turnos exclusivos, generalmente una semana, que son alternativos y cíclicos en el tiempo.

Han sido razones de orden económico las que han determinado la aparición de esta figura en el ámbito de los negocios, que cobra auge a partir de la década de los 80s, cuando se expanden las empresas hoteleras cuando empiezan a ofrecer una nueva

¹⁸ <http://www.la.gaceta.com>. “Ley sistema de vacaciones con tiempo compartido”. (16 de enero de 2011)

¹⁹ <http://www.Perrot,Albeloa>. “Sistemas turísticos de tiempo compartido. Insuficiencia de la ley 26356 desde la óptica de los derechos reales”. (16 de enero de 2011).

modalidad en cuanto al disfrute de sus instalaciones entre otras cosas a fin de no mantener capitales ociosos; un sector de la doctrina atribuye el origen de este instituto a la iniciativa de un grupo de propietarios de hoteles preocupados por el costoso mantenimiento de sus complejos turísticos invernales en épocas de baja temporada. Estos empresarios advirtieron que enajenando por este sistema los apartamentos de su hotel podían asegurar su ocupación durante la mayor parte del año y trasladar los gastos de conservación a los adquirentes de esos derechos. A ello se suma la posibilidad del hotelero de prestar sus servicios habituales a los adquirentes de estas unidades y a quienes se hospedaban en los sectores del complejo no comercializado por esta modalidad contractual. También consiste en un tentador negocio inmobiliario, porque permite que el disfrute semanal de cada unidad inmobiliaria se enajene a 52 personas diferentes, es decir tantas veces como semanas tiene el año, puesto que lo usual es la adquisición de un período de siete días sin intercalación que se reitera todos los años mientras dure el derecho; de esta manera el empresario recupera con creces el costo de la inversión inicial y en el caso de que las unidades vacacionales se enajenen durante la etapa de construcción, la obra prácticamente logra autofinanciarse.

Esta propuesta comercial ha tenido gran aceptación entre los turistas inversores interesados en adquirir un espacio vacacional cuyo costo de adquisición justifique el disfrute temporal. En la mayoría de los casos quien es propietario de una casa o un apartamento destinado a pasar en él las vacaciones lo utiliza en reducidos períodos y debe afrontar el mantenimiento del mismo durante todo el año. Por el contrario, esta alternativa turística presenta grandes ventajas porque el alojamiento es utilizado

conforme a las necesidades reales del adquirente, en un complejo hotelero que presta todos los servicios complementarios compartiendo los numerosos usuarios los gastos que demanda su administración y conservación.

El sistema de tiempo compartido, compatible con la hotelería tradicional, genera mayor ocupación de las instalaciones afectadas a la industria durante todo el año calendario y también es fuente de ingresos a través de la explotación de otros servicios vinculados al turismo (gastronomía, traslados, excursiones).

El atractivo de esta figura se potencia merced a la implementación de la modalidad contractual denominada intercambio comercial o cadena de intercambio, como uno de los elementos del tiempo compartido que ofertan empresarios especializados en permutar el disfrute de esa o esas semanas por otras existentes en diversos centros turísticos internacionales. Estos beneficios comparativos son impuestos a los potenciales adquirentes mediante técnicas publicitarias fuertemente persuasivas, situación que ha favorecido el acceso masivo a esta nueva forma de aprovechamiento de inmuebles vacaciones a amplios sectores de turistas de medianos y elevados ingresos. "A ello debe agregarse la política de los Estados que alientan la gran industria sin chimeneas, porque estos emprendimientos hoteleros son una poderosa herramienta para el crecimiento del turismo y operan con efecto multiplicador en economía (prestación de servicios gastronómicos, recreativos, transporte, mantenimiento de los complejos hoteleros, etc.), permitiendo captar significativas inversiones inmobiliarias, con el consiguiente ingreso de divisas".²⁰

²⁰ Perrot, Arbeloa. *Ibid.* (16 de marzo de 2011)

En el país hay actualmente seis plazas, que operan bajo esta modalidad distribuidas en diversos lugares, en el año 2010 se incrementó de forma notable.

La necesidad de regular en las diversas legislaciones esta forma de propiedad, pero específicamente la de Guatemala que es la que interesa para fines didácticos del desarrollo de la presente tesis, surge debido a las arbitrariedades que cometen las empresas que venden los tiempos compartidos englobándolos en una especie de contratos de adhesión, donde únicamente el contratante es quien de manera unilateral impone sus condiciones sin darle oportunidad al comprador del servicio de establecer bajo qué tipo de condiciones acepta el servicio que se le vende generando así diversos conflictos jurídicos que afectan de manera individual a los usuarios y de manera general al país debido a que pierde potenciales turistas que generarían cuantiosas divisas, debido al clima de inseguridad jurídica que impera en ese sentido comprar un tiempo compartido en el país, por ello surge la tesis de su regulación en el sistema jurídico bajo la tutela de los derechos reales, por la seguridad jurídica que ésta representa, tales como su inscripción en el registro general de la propiedad dentro de otras ventajas que mencionaré en el trayecto del abordaje de éste tema.

2.1. Definición de tiempo compartido

Son diversas las definiciones que se han creado en torno a ésta nueva modalidad de figura jurídica, todo ello debido a su complejidad en cuanto establecerle su verdadera

naturaleza jurídica, mismas que no varían en gran proporción debido a la similitud en cuanto a los elementos intervinientes.

El tiempo compartido “es un contrato celebrado entre una parte llamada promotor y otra llamada adquirente, por virtud del cual el promotor se obliga para con el adquirente a garantizarle el disfrute, uso y goce de un alojamiento turístico y de las correspondientes instalaciones para recreación y deporte, dentro del tiempo asignado y según las condiciones previstas en el contrato, a cambio de un precio cierto, pagadero por adelantado en uno o más plazos. Adicionalmente cada usuario habrá de contribuir al pago de los gastos originados por la operación del establecimiento en régimen de tiempo compartido turístico mediante el pago de una cuota anual, que deberá satisfacer en fecha fija y cuya determinación se hará por procedimientos objetivos en los que el usuario ha de poder participar con su voto”.²¹

Esta definición es la que más se ajusta a los fines de la investigación, debido a que reúne los elementos necesarios para poder defender la postura del tiempo compartido como un derecho real. La crítica que se le hace a esta definición es que tiende a ser una aberración jurídica debido a que la mayoría de definiciones le dan el carácter de contrato de tiempo compartido, es por ello que decidí de manera personal no anteponerle la palabra contrato; pues si bien es cierto existe un acuerdo de voluntades, no existe una cosa que pueda ser materia de compra, ni arrendamiento, ni de usufructo y además no

²¹ Rodríguez, Lupiciano. “El contrato de tiempo compartido”. Pág. 4

existe tangiblemente en la naturaleza, simplemente porque el tiempo no se puede comprar, ni lo venden en centros comerciales, en sus formas de cómputo, el tiempo no se puede tocar, no se puede ver, por consiguiente no puede ser una cosa determinada ni determinable, requisito para que haya contrato, por eso surge la inquietud de insinuar su denominación sólo como tiempo compartido.

La definición legal de tiempo compartido es extraída del Acuerdo número 141-90-D, del Instituto Guatemalteco de Turismo que la define como “el sistema por el cual se concede a una persona individual o jurídica, el uso o demás derechos que se convengan sobre el inmueble o parte del mismo, ya sea una unidad considerada en los individuos o una unidad variable durante un período específico a intervalos de tiempo previamente ya determinados o determinables.

2.2. Características

Por supuesto que existen diversas características que se le atribuyen al tiempo compartido, visto desde el punto de vista contractual, mismo al que no entraré en detalles por no encasillarse dentro de la temática que abordo, sólo hago mención a grosso modo de ellas, tales como:

1. El tiempo compartido debe recaer sobre un bien inmueble destinado a turismo o descanso vacacional y no podrá tener como destino la vivienda permanente; aunque hay ocasiones en que recae sobre casas rodantes, yates.

2. Otorga a su titula el ejercicio pleno del derecho adquirido, dentro de la respectiva semana de cada año pactado, después del cual se da paso al siguiente titular para que ejerza su propio derecho.
3. El titular del tiempo compartido tiene dos facultades específicas derivadas del derecho adquirido. Una es la del acceso del usuario al complejo vacacional dentro del período pactado, sin que nadie pueda oponérsele y la otra, el poder de disposición que el titular tiene ceder, enajenar o negociar en cualquier tiempo su derecho.
4. Carece de regulación específica, hago la aclaración esto es en el caso de Guatemala porque en otros países si se regula, por ende es un contrato no formal y se convierte en un contrato atípico.
5. Es de tracto sucesivo, debido a que su prestación se cumple periódicamente.
- 6 Es un contrato de adhesión.
7. Es oneroso.
8. El derecho de tiempo compartido puede ser de carácter real o personal según su contenido. En muchos casos, su duración está determinada por un número específico de año.



2.3. Naturaleza jurídica

Debido a que no existe regulación específica, en la legislación guatemalteca acerca del de tiempo compartido, se estudia desde el punto de vista doctrinal en donde se bifurca en

las siguientes corrientes:

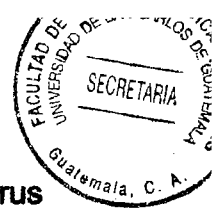
a) Derecho personal

Una parte de la corriente doctrinal estima que el tiempo compartido es un derecho personal. No voy a entrar en detalles respecto al derecho personal por la sencilla razón de que el mismo fue abordado en el capítulo uno.

b) Derecho real

Quienes consideran que se trata de un derecho personal señalan el sistema de “numerus clausus” postura a la que tiende actualmente a inclinarse en la mayoría de legislaciones de otros países y al cual en su mayoría la doctrinaria la acepta, con respecto a los derechos reales, en el país ya que en el artículo; partiendo de la poca claridad del Código Civil, del país por su redacción ambigua, da lugar a diversas interpretaciones.

Por la ambigüedad de las normas del Código Civil del país, al no establecer



concretamente si los derechos reales se les enmarca dentro del sistema de numerus apertus o por si el contrario se inclina hacia el sistema de numerus clausus. Varios autores tergiversan sobre el mismo, es materia de discusión doctrinaria, de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma ley reconoce como reales. Ciertas legislaciones tales como la costarricense que establece en su Código Civil lo relativo al tema, únicamente se concreta a definir que son los derechos reales en su Artículo 259 y en el 459 se limita a señalar que “en el registro de propiedad se inscribirán: 1. Los títulos en de dominio sobre inmuebles; 2. Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso habitación, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales diversos del de hipoteca...”, la redacción en cuanto a la última frase de este Artículo es similar a la del Código Civil guatemalteco, por lo que deja a interpretación de que sigue un sistema de numerus apertus, misma tendencia sigue la legislación argentina, únicamente que esta le agrega otra forma de interpretación, estableciendo otra manera de crear otros derechos reales, tal como lo establece en el Artículo 2,502 de su Código Civil donde expresa “Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales o modificarse los que en este Código se reconocen....” se puede deducir de esta lectura textual, de que además de los que enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos, otras, por el contrario dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. “Ese es el criterio seguido por el código civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, por evitar que

la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de derecho real un derecho que no lo sea”.²²

Ahora bien de la definición que precede se puede determinar sin mayor esfuerzo, la incongruencia que existe respecto a la creación de otros derechos reales, nótese como en el texto se emplea las frases “ese es el criterio...” y es que deja todo un universo de dudas y tema de discusión por cuanto así lo reflejan la ambigüedad de sus normas; en principio no se puede interpretar una norma jurídica basado en el seguimiento de criterios; para eso existen los lineamientos de los diferente métodos de interpretación de las normas, principios, etc., que no voy a entrar en detalles por salirse del contexto de mi planteamiento de tesis. Pero como el tema que interesa aquí es el de establecer si se pueden crear o no más derechos reales; tengo los suficientes argumentos jurídicos para sustentar que si es posible su realización, porque la ley no lo prohíbe según lo mencionado todo lo expuesto y lo fundamento legalmente en el Artículo cinco de la Constitución Política de la República de Guatemala que estipula “ toda persona tiene derecho a hacer lo que la ley no prohíbe; no está obligada a acatar órdenes que no estén basados en la ley y emitidas conforme a ella además el “Código Civil en su Artículo 1,125 inciso segundo establece que se inscribirán en el Registro “los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan, derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles..”, “fundamenta la opinión que señala que el sistema numerus apertus prevalece en la legislación del

²² Brañas, Alfonso. *Ob. Cit.* Pág. 323



país".²³ Aparte de esos fundamentos, queda recurrir aún a los diversos sistemas de interpretación de las normas, a los principios generales del derecho y en última instancia a la opinión consultiva de la Corte de Constitucionalidad del país; por supuesto con ello no quiero decir que se actúe de una manera arbitraria y contrario al ordenamiento jurídico, sólo trato de establecer el tiempo compartido como un nuevo derecho real que necesita ser regulado en el Código Civil, siguiendo los pasos respectivos para reformar el mismo, por parte del Congreso de la República de Guatemala, siguiendo el proceso establecido para tal fin.

Es importante tener en cuenta que según la posición que se adopte, las consecuencias pueden ser totalmente distintas, porque si se considera al tiempo compartido como un derecho personal, al adquirente del mismo se le estarían reconociendo prerrogativas oponibles en forma relativa, por ser ésta un carácter típico de estos derechos, por otro lado si se le reconoce como derecho real, nace una mayor protección a partir del momento de su oponibilidad frente a todos (*erga omnes*); y en efecto según lo redactado en éste punto existen suficientes elementos esenciales como para configurar un derecho real: la existencia de un sujeto activo y una cosa entre las cuales se establece una relación jurídica, obligando a la sociedad, previa publicidad registral de abstenerse de realizar algún acto contrario a ese derecho, que es al punto álgido a donde quiero llegar con el planteamiento de mi tesis, tal como lo haré ver en el desarrollo del capítulo IV, donde se regula todo lo concerniente a la creación de una ley de tiempo compartido para tener una protección jurídica que ampare a los sujetos que intervienen en la figura

²³ Flores Juarez, Juan Francisco. *Ob. Cit.* Pág. 43

jurídica y de esa manera brindar mayor atractivo turístico y generación de divisas para el país.

2.4. Elementos

De las diferentes definiciones doctrinarias de tiempo compartido se extraen los siguientes elementos necesarios para que nazca a la vida jurídica:

- a) Elementos personales: Integrado por los sujetos que intervienen, la parte que adquiere el derecho de uso o cualquier otro contemplado en el acuerdo y la que brinda ese derecho porque administra la cosa que se usa (la administración del inmueble).

- b) Elemento real: lo constituye el objeto de la obligación, consiste en dar (en este caso, transferir) el uso y goce de una cosa inmueble. El derecho de uso y goce se extiende a los elementos accesorios del inmueble; además las personas pueden adquirir los adquirentes pueden optar a otro apartamento similar, en otro lugar del país o ya sea del exterior donde haya un complejo semejante siempre que sea de la misma compañía y éste estipulado así en la negociación previa o conforme se vayan surgiendo las peticiones, esto se denomina comúnmente, canjear las semanas de tiempo compartido; el bien sobre el cual recae el contrato puede ser un edificio de departamentos, club de campo o un complejo vacacional, también puede ser un automóvil un yate o un equipo o programas de computación, etc.

c) **Elemento formal:** es la forma de como se va a celebrar el contrato, se acostumbra a celebrarlo por escrito. En ella se plasman los derechos del adquirente, fecha exacta de la semana o semanas que podrá usar, lugar donde está ubicado el complejo turístico, derecho a canjear esas semanas y requisitos que deberá respetar si desea concretarlo, etc. El plazo es otro elemento esencial de este contrato porque interesa tanto la fecha en que se usa el inmueble como la duración del contrato, que suele ser por tiempo prolongado, casi vitalicio.

Cabe resaltar que los elementos que se mencionan corresponden al contrato de tiempo compartido, como figura del ámbito mercantil, que es a la rama donde hasta ahora se le encuadra, como un contrato atípico de adhesión, por carecer de regulación específica en la legislación guatemalteca, en torno a éste tema no voy a entrar en detalles por desvirtuarse del enfoque del desarrollo de mi postura, al pretender la necesidad de su regulación dentro del Código Civil como un nuevo derecho real.

2.5. Sujetos

En el tiempo compartido intervienen diversos sujetos, asignándoles un nombre por parte de la doctrina, por el motivo de carecer de regulación específica, básicamente son:

a) el desarrollista o desarrollador

Es la persona física o jurídica propietaria del inmueble, que vende derechos con esta denominación y bajo las estipulaciones que el mismo impone casi de manera

unilateral, sin consensuar la mayoría de veces con el adquirente, no se engloba en ningún tipo de reglamento para su emisión, por lo que genera suspicacia y posteriormente representan problemas de gran magnitud a los usuarios.

b) El usuario

Es la persona física o jurídica que adquiere derechos y contrae obligaciones respecto de la cosa y servicios adquiridos por el sistema de tiempo compartido. Y en la práctica es quien resulta perjudicada en lo pecuniario y consecuentemente en lo jurídico, es el usuario la razón de la existencia de los tiempos compartidos y por ende es a éste a quien debe de brindársele mayor protección jurídica a través de una adecuada regulación jurídica del tiempo compartido.

c) El administrador

En él recaen las tareas de administración de las cosas de uso exclusivo y de uso Común y de la prestación inherente al sistema; puede llegar a ser o no el mismo desarrollista

d) El comercializador

Es el que se dedica a la promoción del complejo turístico, otorga reservas incluso en un determinado momento puede llegar a suscribir el contrato definitivo.



f) Una cadena de intercambio

La operación de intercambio consiste en que el usuario de tiempo compartido cede el ejercicio de su derecho por un período igual a la cadena de intercambio de una empresa nacional o internacional, a cambio de gozar de las mismas ventajas, en un período concertado, en un complejo de otro lugar del país o del extranjero que esté adherido a la misma red; todo ello va depender de la manera en que se estipule el tiempo compartido, por eso es importante asegurarse de leer todo el contenido del documento que se firma.

2.6. Países que cuentan con legislación de la propiedad en tiempo compartido

1. España: se trata de la ley 42/98, que entre sus puntos más destacables para la solución de los problemas más usuales en este ámbito, cabe destacar la prohibición de utilizar en los contratos de tiempo compartido el término "propiedad" en cualquiera de sus modalidades para evitar problemas y confusiones a los usuarios, en su texto indica, el consumidor adquiere un derecho a aprovechar un inmueble que ha sido previamente destinado a un usufructo, pero nunca adquiere la propiedad del inmueble, ni siquiera por un tiempo determinado al año. También la nueva forma regula la formalización del régimen de tiempo compartido sobre un inmueble que consiste en la inscripción de una escritura pública, con contenidos obligatorios impuestos por la ley, en el Registro de la Propiedad; en esa forma el usuario puede acudir al registro para consultar los detalles del régimen constituido en el apartamento o alojamiento que pretende contratar.

Como aspecto relevante, es necesario destacar que la ley regula la obligación del dueño del inmueble del empresario que se dedique a la comercialización del tiempo compartido de publicar un documento o folleto informativo en el que se deben incluir obligatoriamente distintos extremos que no induzcan a error al consumidor actuando el documento como oferta que compromete al vendedor en cuanto el respeto y veracidad de su contenido.

2. Argentina: en su legislación se crea la Ley 26.356 de tiempo compartido, del contenido de ésta ley se hacen los siguientes extractos para una mejor y sencilla comprensión:

- “a) La afectación al sistema de tiempo compartido de un inmueble edificado o a edificarse, el cual debería estar instrumentado a través de escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble y en el registro de prestadores y establecimientos vacacionales cuyos efectos su oponibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios.
- b) La creación de la Secretaría de turismo para su aplicación y fiscalización en quien se le delega la competencia para instrumentar normas y procedimientos eficaces tendientes a la protección de los derechos del usuario y a la prevención y solución de conflictos entre las partes intervinientes.
- c) la modificación de la escritura pública en cualquier momento y su posterior inscripción



el registro de la propiedad”.

Esos son algunos de los puntos más importantes que contempla la ley argentina de tiempo compartido, donde lo resaltante de la misma es la formalización del contrato en escritura pública y su posterior inscripción en el registro de la propiedad inmueble, así como la creación de la secretaria de turismo como ente encargado de verificar el cumplimiento de las estipulaciones, también con capacidad para intervenir, solicitar información e iniciar procesos judiciales.

3. México: Lo más relevante de la legislación mexicana, motivo por el cual decidí incluirlo como parte de la doctrina de derecho comparado, para aclarar y darle más validez a mi propuesta; se trata de la forma como se regula en el Código Civil de Quintana Roo, específicamente en los Artículos del 2760 al 2773, de los cuales se desprenden los siguientes aspectos más relevantes: Artículo 2761. “Para celebrar el contrato de habitación en tiempo compartido, deberá obtenerse de la secretaría estatal de obras públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trate, con sus pasillo, andadores, escaleras, elevadores patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común, satisfacen las exigencias técnicas y se seguridad sanitarias que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción”; también el Artículo 2761 bis. Regula, “para que pueda constituirse el régimen de tiempo compartido para el servicio turístico, se requiere que el propietario del inmueble o la persona que con legítima causa pueda disponer del mismo, acuda ante Notario Público y formalice mediante escritura pública la declaración unilateral por la que su inmueble se

destina parcial o totalmente, en forma irrevocable, al uso exclusivo de la prestación de los servicios turísticos que integran el régimen de tiempo compartido, debiendo acompañar la documentación que en la misma se enumera”.

Cuando planteo la posibilidad de darle protección jurídica a los usuarios que adquieren tiempos compartidos, desde la perspectiva de su inclusión como un nuevo derecho real, o su nacimiento a la vida jurídica como una ley autónoma, me encuentro con el inconveniente de la polarización existente en cuanto a su ubicación, si debe ser dentro de los derechos reales o los derechos personales, la mayoría de legislaciones no lo contemplan como derecho real, por el contrario si la incluyen como derecho personal regularizado de diferentes formas, tal como quedó corroborado en el apartado anterior, donde la legislación guatemalteca, la costarricense y argentina no lo contemplan dentro del título de los derechos reales. Habiendo desglosado todo el tema referente a los derechos reales, el tiempo compartido perfectamente puede encontrar asidero en ellos por las características que reviste y por la protección jurídica que le otorga la ley a los derechos reales acorde a sus características de oponibilidad y reivindicación; de esa forma encuentro en el Código Civil de Quintana Roo, el cimiento que necesita toda figura jurídica para poder existir, al contemplarse en él la figura de tiempo compartido como un derecho real, teniendo en cuenta que el derecho comparado no es fuente del derecho guatemalteco, pero la mayoría de leyes en el país se han basado para su creación y atendiendo a la similitud del bien jurídico que tutelan, en la legislación extranjera, siempre que no estén en contrariedad con la Constitución Política de la República de Guatemala, hablo de países que tienen una legislación donde propugnan a sus



habitantes, acorde a sus problemas jurídicos que se van suscitando, como la de Tabasco, que sirve como argumento para poder sustentar mi teoría de que el tiempo compartido puede ser incluido como un nuevo derecho real en el Código Civil de Guatemala, por supuesto a través del debido proceso de creación de una ley.

2.7. Relación de la legislación de propiedad de tiempo compartido con el desarrollo de la industria turística

Guatemala se encuentra en una posición geográfica privilegiada y atractiva para el sector turismo, nacional y extranjero; cuenta con una diversidad de aspectos que le dan la característica de un país, con particularidades virtuosas como la cultura milenaria, fauna, variedad de su clima, riqueza arqueológica, folklore y artesanía, entre otros aspectos.

“El sector turismo desempeña un rol crucial en muchas economías de la región centroamericana, esencialmente en el país, desde el punto de vista de la creación de empleo y de producción, así como en la generación de divisas, llega a 5% en promedio (1980-2009)”.²⁴

El 26 de octubre de 2007 el Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT) publicó una nota donde menciona que el “turismo genera al país ingresos de 855 millones de

²⁴ <http://www.grupovisiting.com/bog> “estadísticas de turismo a nivel mundial”. (15 de noviembre de 2010).

dólares”.²⁵ Menciono todos estos datos estadísticos para formar una idea de lo que representa el turismo para el país y de esa manera poder determinar la relación que existe entre la legislación de la propiedad de tiempo compartido con el desarrollo turístico; si se ha logrado generar esa cantidad de divisas aún con los inconvenientes que representa la falta de regulación legal, el cual ha representado consecuencias como estafas a los turistas, que provea de seguridad jurídica tanto para los inversionistas como para las personas que adquieren tiempos compartidos o potenciales usuarios , en el país, generaría un incremento al desarrollo turístico y crearía un clima de seguridad jurídica para los turistas.

²⁵ <http://www.radiolaprimerisima.com> “Estafa a usuarios” (10 de noviembre de 2010).



CAPÍTULO III

3. Problemas a falta de una ley de propiedad de tiempo compartido

Los problemas que generan la falta de regulación idónea del tiempo compartido en Guatemala, van desde el abuso que cometen las empresas de tiempo compartido en contra de los usuarios, hasta la suspicacia que causa para los potenciales turistas, así la disminución del turismo en Guatemala como principal consecuencia, todo ello a consecuencia del nebuloso ordenamiento jurídico en cuanto al tema se refiere.

En la actualidad no hay norma taxativa que regule lo concerniente al tiempo compartido, por parte del ente encargado de regular tal situación, como lo es el Instituto Guatemalteco de Turismo, creado mediante Decreto número 1701 Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Turismo, a quien se le delega la potestad de velar por el desarrollo e incremento turístico del país e implementar todas las acciones necesarias para cumplir con tal finalidad como principal objetivo.

El Instituto Guatemalteco de Turismo, únicamente cuenta con una disposición de tipo reglamentaria, consistente en un formulario donde las empresas de tiempo compartido deben hacer constar sus registros, mismo que es obsoleto por la dificultad que representa la vigilancia debido a la cantidad de empresas de tiempo compartido y por la falta de una ente específico de la misma dependencia que sea el encargado de darle seguimiento a las actividades hoteleras y otras; además de la negativa de las empresas existentes de inscribir sus respectivas empresas para que el INGUAT, tenga el control de



las mismas. Ante toda esa situación genera incertidumbre en cuanto a la seguridad jurídica pueda proporcionar tanto para los adquirentes de los tiempos compartidos como para los potenciales usuarios, que conlleva a la arbitrariedad por parte de las empresas por la forma unilateral y poco transparente como manejan los contratos, atribuyéndose sólo ellos beneficios cuantiosos y perjudicando a la mayoría de usuarios quienes acceden a la aceptación de las cláusulas por ignorancia o por la persuasión a que son sometidos para aceptar los servicios de hotelería que se les ofrecen, situación que se da con frecuencia en la mayoría de casos, donde las personas se ven hasta cierto punto acorraladas por una extensa plática acompañada de una cena y otro incentivo, donde le hacen ver los servicios que se le prestarán como una maravilla, que después resulta ser toda una pesadilla, por que el usuario se encuentra en una situación de desventaja jurídica frente a las empresas que tienen todas las herramientas para embaucar a los usuarios a su cumplimiento obligatorio, sin oportunidad de disentir los contratos aceptados en su mayoría hasta por un plazo de 50 años.

Esa situación genera malestar y poca credibilidad por parte de los turistas nacionales y extranjeros hacia las empresas de tiempo compartido, provocando de cierta manera bajos ingresos de divisas al país, situación que sería diferente si existiera una normativa adecuada que regule esa irregularidad.

La audacia del sector empresarial para ingeniar nuevas formas de negocios jurídicos es debido a las necesidades de la población de buscar cada vez más formas de espaciamento para disminuir los efectos de una vida cada día más agitada, como



consecuencia de las necesidades que deben de suplirse y la tensión que genera el entorno en que se desenvuelve el ser humano. El derecho mercantil es una rama del derecho público que dentro de sus características contempla tal situación, como lo es la evolución de la actividad comercial y el apareamiento de nuevas formas de contratación, situación que no provee el derecho civil; es decir el derecho mercantil siempre va a la zaga de la práctica, al surgimiento de nuevas figuras jurídicas, la crítica que se le hace a esta situación es la precariedad de sus normas y el vacío legal del contenido de sus normas al dejar abierta una posibilidad de que se cometan arbitrariedades en la negociación jurídica y la desprotección de los usuarios; el ser humano evoluciona cada día y también surgen nuevas situaciones, inimaginables en determinada época, sólo para formar una idea el Código Civil data del año 1963, desde entonces ha sufrido pocas reformas, no se encuadra dentro de la modernidad del país, normas que dejaron de ser útiles para las necesidades jurídicas actuales, el ciencia del derecho debe ir a la zaga de la evolución del ser humano y de sus nuevas interrelaciones jurídicas para cumplir con el fin para el cual fue creado que es la protección de sus interés y que no se quebrante el sistema jurídico en un Estado de derecho.

El derecho mercantil es quien rige la contratación atípica mercantil, específicamente el Código de Comercio de Guatemala de donde emana el fundamento legal para la celebración de éste tipo de contratos en el Artículo 671 donde se establece que los contratos de comercio no están sujetos para su validez, a formalidades específicas, como ya lo mencione deja toda una gama de posibilidades a que se cometan actos arbitrarios contrarios a los principios del derecho mercantil, la buena fe guardada y a la



verdad sabida, también a las características del derecho mercantil, por la manera como el derecho mercantil evoluciona, hago alusión a toda esta situación porque es acorde a la coyuntura contractual del tiempo compartido amparado en las normas mercantiles.

3.1. Empresas sin fiscalización jurídica

El ente encargado de la velar porque los derechos del consumidor no sean transgredidos es la Dirección de Atención al Consumidor (DIACO), esta regularmente prioriza otro tipo de asuntos; además de su escaso poder coercitivo por no contar con la procuraduría de los derechos del consumidor; la mayoría de empresas de tiempo compartido, evaden la responsabilidad de registrarse y por consiguiente se carece de control en sus actividades.

Actualmente se tiene un dato sobre la existencia de al menos seis empresas de tiempo compartido, por supuesto está sujeto a variación, de la cuales sólo dos de ellas están inscritas en el INGUAT y las restantes lo hacen de manera ilegal e incluso han sido objeto de imposición de multas. Esta situación es aprovechada por las empresas que saben que al no existir una norma específica que los pueda regular, les da la pauta para hacer caso omiso a las disposiciones existentes en cuanto a obtener su autorización para su funcionamiento y en el caso que se les deduzca que actúan de manera ilegal, únicamente se les impone una multa pecuniaria.



3.2. Estafas a usuarios

Generalmente, las empresas de tiempo compartido utilizan sistemas sencillos pero eficaces para enfrascar a los usuarios, quienes al final resultan accediendo a la celebración del negocio; inician con una llamada a las residencias de las personas, e incluso llamándoles por su nombre, cómo lo hacen?, es incierto, lo cierto es que, con una voz suave y melodiosa de una dama, inicia la propuesta del negocio, con la frase clásica “usted se ganó un viaje a nuestras instalaciones ubicadas en... que incluye...y únicamente tiene que acudir a una cena, con sus respectivas tarjetas de crédito”; ese es el inicio de un camino tormentoso para muchas personas que aceptaron comprar un tiempo compartido, del cual resulta difícil desprenderse, por las argucias que utilizan las empresas, quienes no contemplan ni la más mínima idea de anular el contrato, todo lo contrario hacen firmar a los usuarios por varios años y con esos años la deuda incrementa, incluso llegan a obtener los financiamientos de las entidades bancarias en un tiempo que para cualquier otro tipo de negocio no obtendría con la agilidad que lo hacen en esos momentos para celebrar el contrato.

Aunque el Instituto Guatemalteco de Turismo, haya realizado en algunas ocasiones campañas de información para advertirle a la población de estas empresas, que no son nuevas sino llevan años operando en el país; la información en los diversos medios de comunicación conminan a leer bien los contratos antes de firmar y de asegurarse que la empresa esté registrada. Sólo dos, de las seis que se sabe operan en el país, tiene permiso del INGUAT para funcionar. Éste tipo de campañas surgió por la presión de los

clientes inconformes. “Hay 182 denuncias de usuarios de tiempo compartido presentadas de enero al 3 de noviembre de 2010 en la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO); hay decenas de denuncias en el Ministerio Público, 18 quejas en la Oficina del Procurador de los Derechos Humano y 60 casos registrados por una asociación de usuarios y consumidores cuya principal motivo para su formación fue precisamente la inconformidad con estos servicios turísticos”.²⁶

Eso es un parámetro de la repercusión de la falta de una ley que norme lo relativo al tiempo compartido; eso sólo son algunos de los datos de las personas que denuncian esa clase de hecho, sin tomar en cuenta que existen muchas personas que no denuncias las anomalías en que incurren las empresas de tiempo compartido cuando han adquirido los servicios de éstas.

3.3. Desconfianza del inversionista

Todo el panorama incierto en cuanto a la verdadera finalidad para la que fue creada el tiempo compartido, crea inseguridad jurídica en el inversionista y se visualiza una posibilidad poco alentadora del inversionista que esté contemplando la posibilidad de iniciar sus actividades comerciales en el país en el ramo de la hotelería, por los atractivos turísticos que ofrece el país para vacacionar, de manera legal, cumpliendo con los requisitos para operar, debido a que se va encontrar con una serie de irregularidades existentes en Guatemala, debido a la regularización ineficaz del tiempo compartido, todo

²⁶ Hurtado, Paola .El periódico. “El club de los estafados” Pág. 4

eso se transforma en desconfianza para el inversionista extranjero o nacional, para creación de hoteles para fines turísticos; el problema es que las empresas de tiempo compartido que operan en el país de manera ilegal no analizan que les representarían mayores ventajas si operaran de forma legal y el ofrecimiento de sus servicios fueran más ecuanimes para el usuario; esto generaría mayor cantidad de personas que verían en esta figura jurídica una buena alternativa para pasar un lapso de descanso y salir de la rutina en que se ven envueltos a diario, generando con ello mayores ganancias para las empresas de tiempo compartido, beneficiándose mutuamente inversionistas y usuarios, así como también el Estado a través de la generación de divisas que esta actividad turística le genera a sus arcas.

3.4. Desconfianza del usuario potencial

Para una persona que este contemplando la posibilidad de contratar los servicios de una empresa que le ofrece tiempo compartido, para su estancia en una de sus instalaciones turísticas, despierta suspicacia la manera como este tipo de contratos se desarrollan y los antecedentes negativos que se señalan por diversas personas que han tenido una experiencia negativa al obtener tiempo compartido. Definitivamente el ofrecimiento de tiempo compartido va dirigido a potenciales usuarios; es decir a personas que tienen ingresos económicos aceptables y una estabilidad económica, que gustan de vacacionar una o dos veces al año, pero qué sucede cuando las empresas de tiempo compartido incumplen con sus estipulaciones, la manera como circula la información en la actualidad es impresionante, los medios de comunicación, los medios electrónicos como internet, a

través de las páginas de facebook, twitter y muchas más, así como la prensa escrita, hacen que las noticias sean más fluidas y los potenciales usuarios tienen acceso a estas herramientas, por lo que cuando se enteran de la forma de como las empresas de tiempo compartido se desenvuelven, por supuesto que les crea la imagen de un negocio poco atractivo y objeto de irregularidades que pueden afectar su patrimonio, por lo que optan por descartar esa posibilidad de adquirir un tiempo compartido, además de la escasa regulación legal dentro del ordenamiento jurídico.

3.5 Problemas en algunos países de la región centroamericana por falta de legislación

En Centroamérica el turismo constituye una de las principales fuentes de ingresos de divisas y un aliciente para las economías de los Estados que integran la región, especialmente aquellas que tienen un gran impulso en el turismo, como es el caso de Guatemala y Costa Rica; al no percibir ingreso del sector turismo los Estados se ven disminuidos en su capacidad de cumplir con sus principales fines; el principal problema que se evidencia en los países centroamericanos al unisonó es la falta de regulación adecuada del tiempo compartido, que con el tiempo podría desencadenar en el alejamiento de los inversionistas y a los potenciales usuarios.

3.5.1. Problemas en Costa Rica

El mercado de la industria turística en Costa Rica es positivo y se mantiene en constante

crecimiento, "recientemente entró en el mercado internacional de turismo; ello ha incrementado el número de visitantes en nuestro país, lo que ha aumentado la oferta de todo tipo de servicios turísticos (entre 1997 y 1995, el turismo creció a un ritmo del 13,9% anual y en el mismo período, la oferta de alojamiento se incrementó en un 173%)".²⁷

El inconveniente para que se siga expandiendo es la inexistencia de normas que regulen acertadamente la materia, a pesar de que ya han ocurrido algunos problemas en perjuicio de los adquirentes.

"Sólo hay un decreto ejecutivo que define muy brevemente lo que debe entenderse como "tiempo compartido", pero únicamente para efectos fiscales y específicamente para el pago de un impuesto que igual se cobra al resto de los turistas que se alojan en hoteles localizados en territorio costarricense".²⁸

Esa situación lleva a los aplicadores del derecho a recurrir al uso de figuras jurídicas creadas para otros fines, análogamente, como son la propiedad en condominio, el contrato de fideicomiso y la sociedad anónima. La implementación de estas figuras logra un acercamiento a lo que pretende la propiedad cuadridimensional, pero no es posible una efectiva aplicación del tipo de propiedad.

"La utilización de las figuras mencionadas anteriormente son ineficaces, ya que al no

²⁷ Molinari Vilchez, William "La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad" Pág. 9

²⁸ Molinari Vilchez, William. *Ibíd.* Pág. 9

estar diseñadas para los efectos de la propiedad cuadrimensional se presentan problemas. Estos problemas hacen que el consumidor no se encuentre protegido en su adquisición y que se presenten situaciones que van en contra de la naturaleza de la figura de propiedad cuadrimensional”.²⁹

Dados los problemas que se presentan por falta de regulación, será necesaria la creación de una ley que tutele en el ordenamiento jurídico costarricense esta figura. La ley deberá proponer el nacimiento de un nuevo derecho real, que será el de la propiedad cuadrimensional y adicionalmente, regular todos los aspectos necesarios para lograr garantizar ese nuevo derecho real.

Adicionalmente, será necesario de que el tipo de propiedad se incluya dentro del régimen de incentivos turísticos; asimismo, la exigencia de someter el bien inmueble al régimen de propiedad cuadrimensional y su posterior inscripción en el Registro Público. Cumplido lo anterior, podrá garantizarse el efectivo ejercicio del derecho de propiedad de este tipo.

3.5.2 Problemas en Guatemala

En Guatemala, la figura de tiempo compartido se ha comercializado generalmente por un contrato a través del cual, el promotor vende al adquirente el derecho de usar una parte

²⁹ Rodríguez Calderon, Ana Yesenia, Rodríguez Cruz, Bernal “Propuesta de ley para dar regulación a la propiedad cuadrimensional en el marco del sistema jurídico costarricense. Pág. 3

determinada de un inmueble turístico, por un número específico de años y en épocas determinadas.

El tiempo compartido está contenido en la legislación del país, de una forma precaria, sin mayor incidencia y hasta de cierto modo desconocido, que adolece totalmente de un poder coercitivo; el tiempo compartido está plasmado únicamente en un Acuerdo de dirección emitido por el instituto guatemalteco de turismo, hace ya casi 21 años, que única y exclusivamente se concreta a dar la definición de tiempo compartido, menciona su forma de registro y establece algunas sanciones, mismas que son intrascendentes para las empresas que se dedican al negocio de los tiempos compartidos, razón por la cual estas evaden la responsabilidad de inscribirse en el registro que para tal efecto creó el instituto guatemalteco de turismo; por eso soy renuente al comentar que para los fines de protección jurídica hacia las personas que adquieren tiempos compartidos, no existe legislación que pueda resolver la problemática coyuntural que genera la falta de regulación idónea; el tiempo compartido es concebido como un contrato atípico e internacional, de forma interpretativa.

La regulación del tiempo compartido es de importancia y como consecuencia es elemental distinguirlo de algunas figuras que son semejantes al contrato de tiempo compartido pero que no son iguales, situación que crea confusión en los usuarios al adquirirlo.

Ante la falta de una regulación específica, se sigue con la práctica poco funcional y

cuestionable en cuanto a su analogía a compararse con diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos instrumentos normativos: el fideicomiso, la propiedad horizontal, la copropiedad, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.

El derecho, si bien no prevé el apareamiento de novedosas figuras jurídicas y complicadas en el sentido de no poseer características propias; sin embargo atendiendo a los principios generales del derecho y a la obligación del Estado de regular y proteger el bien jurídico que se transgrede a través del derecho y después de un procedimiento legislativo para la creación de una ley por parte del Congreso de la República de Guatemala, con el apareamiento de estas figuras, la ciencia del derecho debe evolucionar al ritmo que evoluciona la negociación comercial del ser humano, debe regular adecuadamente esta nueva figura jurídica; todo ello genera confusión tanto por parte de los entes encargado de velar por los intereses de los consumidores, como por parte del ente encargado de velar por la protección de los derechos del turista, estos dos entes deben trabajar conjuntamente para lograr avances en el tema, pero como no se le asigna específicamente a qué entidad se le confiere la potestad de velar o implementar reglamentos, para la correcta funcionalidad y se formula su aplicación por interpretación o analogía.

Por las situaciones que se suscitan en el marco legal del tiempo compartido, convierte a Guatemala en un país que ofrece pocas garantías en el tema de la protección a los usuarios que obtienen tiempo compartido o de los potenciales usuarios, quienes tienen

en su agenda vacacionar en el país a través de la adquisición de un tiempo compartido, pero por las irregularidades en la forma de prestación de los servicios de hotelería crea un panorama poco atractivo para los turistas nacionales o extranjeros, todo ello conlleva a disminuir el turismo y consecuentemente el país deja de percibir divisas importantes.

3.5.3. Registro de la Propiedad de bienes de tiempo compartido

Es una institución importante por la importancia que representa la propiedad en un Estado libre, independiente y soberano, organizado para garantizarle a sus habitantes el goce de sus derechos y de sus libertades y un derecho inherente al ser humano es la propiedad. El registro de la propiedad es “una institución pública que tienen por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.³⁰ Atendiendo a los principios registrales dentro de los cuales están: la publicidad, inscripción, fe pública, rogación, determinación, legalidad, prioridad y tracto sucesivo.

El Registro de la Propiedad, según lo establece el Código Civil en su Artículo 1124, “Es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables”.

³⁰ <http://www.mailxmail.com> “El registro de la propiedad”. (25 de enero de 2011)



El principal objetivo del Registro de la Propiedad, es proporcionarle a los habitantes del país seguridad jurídica a los actos o contratos que realicen referente a sus propiedades y que los propietarios puedan disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley; así lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 39, complementado con el Artículo 230 de la misma.

El registro de la propiedad de tiempo compartido al reunir todas las características de un derecho real y como parte de la doctrina lo contempla así, como lo he desarrollado en el transcurso de la elaboración de esta tesis, incluso algunas legislaciones lo han contemplado ya dentro de sus legislaciones como un derecho real inscribible en el registro de la propiedad, esa es la razón de denominar este apartado de la tesis como registro de la propiedad de tiempo compartido, porque es aquí donde se le puede encontrar un espacio para vincularlo al derecho civil, precisamente para su inscripción en el registro de la propiedad para gozar de plena protección para los usuarios, quienes de esta manera no se verán desprotegidos frente a figuras confusas. Al ser aceptado y regulado en la ley el tiempo compartido seguiría la misma línea de los demás derechos reales regulados en el Código Civil para su posterior inscripción en el registro de la propiedad.

3.6. Implicaciones en el desarrollo turístico del país

Guatemala al no contar con una ley específica que regule el tiempo compartido se encuentra en una situación de desventaja frente a otros países que si tienen ya regulado

está figura; por el efecto de la globalización, el desarrollo de la tecnología, la necesidad del esparcimiento para el ser humano, la coyuntura mundial del tiempo compartido, de países que aprovechan su situación privilegiada para convertirlos en centros atractivos para el turista nacional o extranjero, convierten el turismo en una herramienta que genera múltiples cantidades de divisas, así como la creación de empleo, a través de la inversión que se hace en esta materia. Al no contar el país con estas herramientas que contribuirán a conceder mayor credibilidad al tiempo compartido, en determinado momento podrían estancar el desarrollo del turismo.

“El tiempo compartido es una industria que ha invertido 100 millones de dólares en Guatemala, que promueve el turismo local y eterno, y genera más de 650 empleos directos”.³¹ Esta cifra corresponde únicamente a la información proporcionada por VCA, Vacaciones Centroamericanas, S.A., o Vacación Club Of América, sólo con esos datos se puede entender la magnitud de este tipo de negocios en Guatemala, que con una mayor precisión en cuanto a su legislación idónea, repercutiría de forma positiva para el país en beneficio tanto de las empresas que venden tiempos compartidos, los usuarios y el Estado, quienes podrían incrementar sus ingresos.

3.6.1. El Instituto Guatemalteco de Turismo

De conformidad con el Artículo tres del Decreto 1701 del Congreso de la República de Guatemala Ley Orgánica del Instituto guatemalteco de Turismo es “una institución estatal descentralizada, con personalidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones

³¹ Hurtado, Paola. “El periódico”. Ob. Cit. Pág.- 4

y con patrimonio propio; también en su Artículo cuatro, dentro de sus finalidades, en el inciso h, está la de inscribir, clasificar e inspeccionar el funcionamiento de las empresas turísticas para que puedan operar en el país, esto se complementa con el Artículo 37, del reglamento que estipula que el INGUAT autorizará desde el punto de vista turístico el funcionamiento y actividades de las empresas que se dediquen a cualesquiera actividades turísticas reguladas en la ley; el Artículo cinco de la misma preceptúa en el literal a, que para la promoción del turismo receptivo deberá fomentar y estimular la inversión de capital guatemalteco o extranjero en hoteles y centros de recreación dedicados al turismo; el Artículo 41 establece dentro de las sanciones a imponer a quienes incurran en desobedecer la ley y sus reglamentos, la cancelación definitiva de servicios.

El Instituto guatemalteco de Turismo es el ente encargado de promover la actividad turística, crear las herramientas necesarias para proporcionar seguridad jurídica en el ámbito donde se desenvuelve la actividad turística y regular las nuevas modalidades que surgen, a través de un proceso legislativo emanado por disposición constitucional, la Ley que comento fue emitida el diecinueve de septiembre de mil novecientos setenta y siete, es una Ley ambigua que no se ajusta a los requerimientos actuales de la actividad turística, específicamente la regulación del tiempo compartido, porque es una ley creada para regular las situaciones que se dan en el momento coyuntural, es el principal problema en la creación de leyes, que los legisladores no prevén el surgimiento de nuevas figuras jurídicas por la constante evolución de la especie humana y sólo crean leyes para paliar el problema que se da en el determinada época. Hago mención de todo



ello porque no es sino hasta en el presente año, tras el surgimiento de problemas de toda índole relacionadas con el tiempo compartido cuando las autoridades del INGUAT, se percatan de la existencia del Acuerdo 141-90-d emitido por el director del Instituto Guatemalteco de Turismo, el Arq. Julio César Fonseca Corleto, el veintiséis de junio de 1990, a raíz de la suscitación de una serie de acontecimientos propulsados por los usuarios quienes reclaman un sinnúmero de arbitrariedades a que han sido objeto por parte de las empresas de tiempo compartido.

El Acuerdo de dirección mencionado nace de la disposición que contempla la Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Turismo, Decreto 1701, del Congreso de la República de Guatemala y tiene por objeto normar el servicio turístico de los bienes inmuebles bajo el sistema de tiempo compartido, así lo establece en su Artículo uno; en el Artículo tres del mismo, preceptúa que “para poder operar un inmueble con sistema de tiempo compartido, deberá el prestador de servicios turísticos solicitar su registro al INGUAT presentando al Departamento de Fomento una solicitud que proporcione éste o en papel sellado del menor valor en original y tres copias, conteniendo la información requerido para el caso”; en el Artículo 12 del mismo, estipula que “la venta de tiempo compartido deberá desarrollarse dentro de los preceptos de honestidad y ética comercial”; en el Artículo 14 indica que “deberá suscribirse un contrato entre el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido y el usuario, el cual deberá contener los derechos y obligaciones de ambas partes”. Y por último en el Artículo 19 regula todo lo referente a las sanciones las cuales son:

“a) Amonestación verbal o escrita,



- b) Multa menor de diez a cien quetzales,
- c) Multa mayor de cien quetzales un centavo hasta un mil quetzales,
- d) Suspensión temporal de servicios hasta por treinta días
- e) Cancelación definitiva de los servicios”.

Las aplicaciones de las sanciones mencionadas se hacen en base a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley Orgánica del INGUAT y el Reglamento para establecimientos de hospedaje.

3.7. Problemas en la implementación de una ley de propiedad de tiempo compartido

Dentro de los principales problemas que afronta el surgimiento de una ley de propiedad de tiempo compartido estriba principalmente en su bifurcación a que ha sido sometido por parte de los estudiosos del derecho al contemplarlo algunos como parte del derecho civil y otros como parte del derecho mercantil y en otros casos como una nueva figura jurídica autónoma ambas concepciones y regulaciones no resuelven el problema que genera y su falta de regulación adecuada sigue latente.

El Estado cada vez pierde más protagonismo en su intervención en las actividades comerciales entre particulares y se ve sorprendido con el apareamiento de figuras como el tiempo compartido que si bien no son tan recientes si empiezan a producir efectos negativos para los usuarios inconformes

Como en todo ordenamiento jurídico la creación de una nueva norma en cualquier materia genera pro y contras, debido a que siempre se van a ver afectadas determinadas intereses personales, pero el principio de que el interés social debe prevalecer sobre el interés particular debe observarse con detenimiento en todo régimen democrático, partiendo de ello en principio puede ser que genere algunos inconvenientes a las empresas que se dedican a la venta de servicios turísticos, mismos que a la postre se pueden ver beneficiados si siguen con los lineamientos adecuados para su funcionamiento y autorización.

Es importante enmarcar que con la regulación del tiempo compartido como un nuevo derecho real se pierde de cierta manera la rapidez y sencillez con que circulan esta clase de negociaciones que se dan dentro del marco del derecho mercantil, siendo este uno de los factores por los que el usuario queda a expensas de lo que determinen las empresas que venden tiempos compartidos, vulnerando sus derechos, quebrantándose de esa manera el sistema jurídico del país, Ese desequilibrio al que hago alusión de la pérdida de la rapidez y sencillez quedarían muy bien compensado con el incremento de usuarios a través de un sistema jurídico regulado de manera eficaz, que podría resultar exitoso para todos los entes inmiscuidos en el tema turístico del país, mismos que serían compensados a la postre con el incremento de sus ganancias y por supuesto beneficiándose también el Estado de Guatemala.

La dificultad de la deficiente regulación y conocimiento de los contratos que se celebran, tanto para los usuarios como para los acreedores comunes y neutraliza los efectos de la



publicidad registral de la afectación, desprotege al usuario y a los terceros interesados que desconocen la existencia de los derechos adquiridos por los usuarios al no disponer la anotación de los contratos de adquisición de tiempo compartido en el registro general de la propiedad respectiva, ni siquiera cuando el propietario del inmueble afectado al sistema de tiempo compartido se encuentre en situación de concurso o quiebra; originándose de esta forma una serie de anomalías en que incurren las empresas que ofrecen y venden servicios turísticos; percibiendo el usuario en la mayoría de ocasiones servicios de menor calidad a los ofrecidos en el momento de la celebración del contrato, y lo oneroso que resultan la adquisición de un tiempo compartido, todo ello se genera por la falta de normativas claras y precisas y al desconocimiento físico del inmueble destinado a vacacionar.



CAPÍTULO IV

4. Creación de una ley de tiempo compartido

Lo más conveniente para Guatemala, dadas las circunstancias en cuanto al tema coyuntural del tiempo compartido y los beneficios de su regulación en otros países que lo han regulado de manera loable.

Después de escudriñar de una forma exhaustiva a lo largo del desarrollo de los tres capítulos anteriores que comprende la temática que se aborda, habiendo observado la polarización en cuanto al tema sobre su verdadera ubicación, puedo exponer que se puede encuadrar dentro de los derechos reales, debido a que existe suficiente fundamento legal para argumentar tal postura, por supuesto todo dentro del ámbito legal, que emana del ordenamiento jurídico para la creación de una ley, partiendo de la plataforma constitucional para luego seguir el procedimiento legal que le compete al Congreso de la República de Guatemala para la creación de la respectiva ley en materia de regulación del tiempo compartido

Tomando en consideración la existencia de normas jurídicas que regulan de cierta manera el tiempo compartido, tal como lo he establecido en el capítulo anterior, legislación que hasta el momento no ha producido efectos positivos para la protección del usuario que adquiere tiempo compartido o para los potenciales usuarios, así como para los inversionistas, la figura del tiempo compartido se ha fragmentado por las irregularidades que contienen sus estipulaciones vistas desde el punto de vista del



contrato tratado desde el ámbito del derecho mercantil, específicamente regulado como contrato atípico internacional regulado por el Código de Comercio, sin que se tome en consideración de la existencia de la Ley Orgánica del INGUAT, de donde se desprende la creación del Acuerdo de Dirección 141-90-D, del mismo ente, mismas normas que no han sido observadas por parte de las empresas que venden tiempo compartido; surgiendo así una serie de problemas para las personas que han adquirido tiempo compartido y generando de esa manera incertidumbre para los potenciales usuarios e inversionistas, creando inestabilidad y desconfianza en los usuarios y escasa credibilidad hacia los entes encargados de normar su autorización y funcionamiento.

Las leyes se crean cuando hay necesidad de proteger ciertos bienes jurídicos tutelados por el Estado, que son objeto de discordia y generan transgresión a los derechos del ser humano, en éste caso la propiedad que se adquiere a través de un contrato como hasta ahora lo manejan las empresas que venden tiempo compartido; el problema surge cuando esas normas no cumplen con la finalidad para las que se les ha creado, porque se crean para resolver los problemas que se suscitan en el momento, más no prevén las situaciones que se pueden ir generando conforme el transcurso del tiempo debido a la evolución del ser humano y la exigencia del apareamiento de nuevas formas de esparcimiento y recreación necesarias por la vida tan acelerada en la que cada vez más se ve inmiscuido el ser humano, producto de esa necesidad de vacacionar, surgen las empresas de tiempo compartido, quienes ofrecen suplir esa necesidad a través de atractivos hoteles en zonas turísticas, tal es el caso de Guatemala que es un país atractivo para el turista nacional y extranjero, cuando se crearon las normas

mencionadas correspondían a la coyuntura turística de aquella época, mismas que para las tendencias actuales se convierten en obsoletas y se requiere de una regulación específica para armonía del usuario, de atractivo para el turista potencial y una gran oportunidad de invertir para los empresarios visionarios.

De esa manera cuando se vulneran los derechos del usuario, el Estado deja de cumplir con uno de sus deberes tal como lo establece el Artículo uno de la Constitución Política de la República de Guatemala que es el de garantizar la justicia a sus habitantes. De esa forma, el usuario que en una situación indefensa frente a la otra que tiene más herramientas legales, para hacer que el usuario cumpla con la obligación contraída no importando su status, capacidad de pago; en ese momento se da la intervención de las principales instituciones creadas para tratar tal situación de una forma análoga e interpretativa, como el caso de La Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO), creada mediante el Decreto 006-2003, Ley de Protección al Consumidor y Usuarios; actualmente es el ente encargado de la inscripción de los contratos de adhesión, según lo indica el Artículo 52 de la misma, tomando en cuenta que así se le considera al tiempo compartido, además de el derecho que concede al usuario como lo es el derecho de retracto de 5 días, según lo preceptúa en su Artículo 51; la imposición de multas regulado en su Artículo 69; todo esto es un breve análisis de la respectiva ley; ya que el análisis de la ley del Instituto Guatemalteco de Turismo, el acuerdo de dirección ya fueron tratados en el punto respectivo.

Después de haber dilucidado la legislación existente en materia de tiempo compartido,

teniendo los elementos suficientes para deducir que las mismas no han tenido ninguna incidencia positiva en la protección del usuario, en el desarrollo e incremento del turismo, se plantea la necesidad de regularlo como una ley autónoma, partiendo de los lineamientos que ofrece la doctrina y la legislación comparada para adoptarla como un nuevo derecho real; ante los problemas jurídicos que se suscitan, existe la ciencia del derecho como única herramienta para solucionarlos en un Estado democrático, el planteamiento que sugiero al llegar a este punto, que es hacia donde se encamino la tesis desde su planteamiento hasta su consecución es la de llegar a deducir la necesidad de que los entes encargados de velar por el desarrollo del turismo, del usuario, dotar de las herramientas para una regulación adecuada.

De una manera peculiar de visualizar el problema, luego del estudio de cada una de las instituciones y leyes en materia de tiempo compartido, se llega al planteamiento de la necesidad de regular de una manera específica la figura del tiempo compartido, regularla como ley autónoma y que no siga dispersa, con el objetivo de proporcionar seguridad jurídica a todos los elementos que intervienen en la misma, por todo lo estipulado en el trayecto de la elaboración de éste trabajo, planteó alternativas viables para la posible solución al problema; dentro de las alternativas que se platean están:

a) Reformas al Código Civil

Es factible, ya que el tiempo compartido se encuadra perfectamente en el apartado de de los derechos como lo he venido mencionando en el desarrollo de la tesis; incluso

algunas legislaciones la contemplan dentro del derecho civil, tal como quedó apuntado en el capítulo dos de la presente tesis, específicamente en el Estado de Guerrero, México, al contemplarlo en su Código Civil, de poder llegar a la concreción encajaría dentro del Título tres, el cual quedaría así: usufructo, uso, habitación y tiempo compartido; es decir se le anexaría al mismo o bien de otra manera como sería adherir un artículo más al mismo regulándolo como usufructo, por las características que posee tal como ya se abordó en su oportunidad en el capítulo dos.

b) Ley de tiempo compartido

Lo tratado en el cada uno de los puntos de esta tesis hasta llegar al punto actual encuentra la relación de conexidad que existe entre cada uno de los puntos abordados, desde el tema de los derechos reales, la propiedad, la copropiedad, propiedad horizontal el registro general de la propiedad y por supuesto el tiempo compartido como eje central de la misma y sirven de punto de partida para llegar a formular las distintas alternativas para la solución del problema planteado, principalmente poder emitir un análisis jurídico del mismo dentro del marco jurídico de la legalidad, respetando las distintas instituciones encargadas de su regulación, sólo a manera de determinar las alternativas más viables para una regulación que proporcione seguridad jurídica al país en cuanto al tiempo compartido.

Considero la opción más viable y acertada, como mencionaba anteriormente la ciencia del derecho debe ir a la zaga de las actividades comerciales, ésta debe reunir los

requerimientos que exige el país en materia de turismo, adhiriéndose a las tendencias seguidas por diversos países quienes han optado por implementar sus respectivas ley de tiempo compartido, en base a la legislación que proporcionan esos países que han regulado la figura se puede copiar la estructura de las mismas, debido a que el tiempo compartido ha sido tratado por lo general similarmente de la misma manera en todos los países que ahora cuentan con ley de este tipo de propiedad, como no se trata de crear un proyecto de ley sino de aportar ideas para que los legisladores o los entes encargados de plantear iniciativas de ley cuenten con más herramientas para poder legislar de manera correcta, mencionaré según la necesidad de crear una ley donde se establezcan reglas de juego claras y precisas para todos los actores de la industria. Los consumidores encontrarán un sistema de garantías y un marco de respaldo que despeja incertidumbre sobre la adquisición de tiempos compartidos, y los eventuales inversores (fundamentalmente grandes cadenas hoteleras internacionales) contarán con un marco jurídico indispensable con reglas claras y unívocas que los aliente a invertir en el país; estos puntos a los que hago alusión podrían ser:

- Crear una ley de tiempo compartido donde se le regule como un nuevo derecho real, todo ello en base a la información que proporciona la doctrina y dadas las características que proporcionan los derechos reales, otorgándole ese poder inmediato y directo sobre la cosa al propietario, asignándole de esa manera una seguridad jurídica más concreta y verídica; regular la formalización del régimen de tiempo compartido sobre un inmueble, que consiste en la inscripción de una escritura pública, con contenidos obligatorios impuestos por la ley, en el registro de la propiedad respectiva, de esta forma, el

consumidor puede acudir al registro para consultar los detalles del régimen constituido en el apartamento o alojamiento que pretende contratar.

- regular el contenido obligatorio mínimo que debe tener todo contrato de tiempo compartido como derecho real y lo que es más importante, regular el derecho de los consumidores a desistir del contrato firmado en los diez días siguientes a su firma, sin que deba pagar ningún tipo de indemnización al vendedor por ello (ello supone una importante protección frente a las prácticas agresivas de venta que no dejan tiempo de reflexión al consumidor para darse realmente cuenta de lo que ha adquirido o de si ha sido realmente objeto de engaño). Otro problema que la ley podría resolver satisfactoriamente es que, a pesar de que las partes del contrato sean de diferentes países si el inmueble sobre el que se contrata en régimen de tiempo compartido está situado en Guatemala, los tribunales para conocer conflictos derivados del mismo serán los guatemaltecos y el contrato quedaría regulado por la ley guatemalteca.

La norma preverá un doble sistema de control para su cumplimiento. Por una parte, la creación de un departamento de turismo, del Instituto Guatemalteco de Turismo, a cargo de quien estaría la autoridad de aplicación y la encargada de llevar el registro de las empresas que brindan servicios de turismo, esto debe normarse en la Ley de tiempo compartido delegando en esta al Instituto Guatemalteco de Turismo como ente a quien queda supeditada la dirección mencionada, para su respectivo registro, control, fiscalización y sanción de las empresas que venden los tiempos compartidos; en otra vía alterna para asegurar la eficacia de su regulación, la Procuraduría de Defensa del



Consumidor a través de sus delegaciones, quedaría encargada de proteger los derechos de los usuarios como autoridad de aplicación de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, Decreto 006-2003, del Congreso de la República de Guatemala. De esta manera se garantizaría una efectividad en la protección de los usuarios.

A tal efecto se establece un tribunal arbitral aplicándose el sistema de arbitraje de consumo. Dicho sistema atenderá y resolverá aquellos casos en los que pueda existir alguna violación a los derechos emanados de la mencionada ley de Defensa del Consumidor.

En el registro deberán inscribirse los titulares de los complejos o establecimientos vacacionales, los emprendedores, los administradores, los vendedores y revendedores, así como también las redes de intercambio y los contratos que efectúen con los usuarios. La constitución de un sistema de tiempo compartido requiere la afectación, por parte del emprendedor, de uno o más inmuebles que deberá formalizarse mediante escritura pública. Cabe señalar que el título que deberá estar inscripto en el Registro de la Propiedad respectiva en un plazo prudencial que podría determinarse en 90 días y en el Registro del Departamento de Turismo, del Instituto Guatemalteco de Turismo

Los deberes y responsabilidades tanto del desarrollador o emprendedor como de los usuarios, y se fijan las condiciones mediante las cuales podrán comercializar tiempos compartidos ubicados en el exterior.

El emprendedor o desarrollista, según se plasmaría en la ley, debería garantizar mediante un fideicomiso el uso de los futuros usuarios cuando el o los establecimientos del sistema de tiempo compartido se encuentren en construcción.

Por otra parte, la norma establece la intangibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, que no podrán ser alterados o disminuidos, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.

En cuanto a la modalidad de comercialización, los emprendedores, administradores, vendedores, revendedores y redes de intercambio están obligados por ley a suministrar información veraz sobre las características que integran el tiempo compartido y de las prestaciones que ofrecen en consonancia con La ley del consumidor. La ley que regularía el Sistema de Tiempo Compartido se complementa con el Código Civil.

El sistema de tiempo compartido, compatible con la hotelería tradicional, genera mayor ocupación de las instalaciones afectadas a la industria durante todo el año calendario y también es fuente de ingresos a través de la explotación de otros servicios vinculados al turismo (gastronomía, traslados, excursiones).

En el Guatemala, hay actualmente aproximadamente 6 empresas que operan bajo esta modalidad, dato que no es totalmente certero por el hecho de que las entidades encargadas de los registros respectivos no proporcionaron la información exacta, por considerarlas confidenciales, plazas que operan bajo esta modalidad distribuidas en diferentes áreas del país, mismas que empezaron a funcionar aproximadamente a partir

de los 80s pero que en la actualidad se han incrementado, debido a lo rentable que resulta el negocio, todas en estos datos estadísticos no se toman en cuenta las empresas que funcionan sin ningún tipo de registro,

4.1. Promover el desarrollo a través de legislación en materia de tiempo compartido

Este nuevo marco jurídico establecerá reglas claras y precisas para todos los agentes implicados, donde por un lado, los consumidores encontrarán un sistema de garantías y una forma de respaldo para despejar incertidumbres en la adquisición de los tiempos compartidos y por otra parte, los eventuales inversores contarán, a partir de ella, con una normativa indispensable con reglas claras y unívocas, que los aliente y decida a invertir en el sector. De esta manera, la norma dará una mayor seguridad a aquellos usuarios de semanas de este sistema, abriendo la posibilidad de que muchas cadenas hoteleras y grupos inversores internacionales que trabajan en el sector recalen en el país, ya que hasta el momento la relación de compra-venta de estos períodos de tiempo se realizaba por medio de un contrato privado sin regulación alguna; cobrará un nuevo impulso merced a las garantías que ofrece a los compradores y a los inversores

Crearía más expectativa dentro y fuera del país a los turistas y potenciales turísticas para venir a vacacionar al país, en el caso de los extranjeros o quedarse a vacacionar en el país en el caso de los nacionales, la confianza que genera la seguridad jurídica a las personas es vital dentro de cualquier contexto, cuando éste le ofrece la certeza de que



se le van a respetar sus derechos despreocupándose de la posibilidad de ser víctimas de estafas o de proporcionarles otros servicios diferentes a los que les ofrecen.





CONCLUSIONES

- 1. La propiedad de tiempo compartido se regula en Guatemala de forma interpretativa y análoga en la rama del derecho mercantil, contemplándose como un derecho personal específicamente en el Código de Comercio de Guatemala, sin mayores lineamientos, razón por la cual las empresas que venden y prestan esta clase de servicios incurren en anomalías en contra de los usuarios.**
- 2. Evidentemente la regulación del tiempo compartido es precaria, sólo existe un Acuerdo de dirección que data desde hace 25 años, mismo que no se ajusta a los coyuntura turística nacional, para una adecuada protección al usuario, debido a una serie de evidentes lagunas legales en su contenido, la convierten en obsoleta y desencadena la proliferación de empresas de tiempo compartido sin autorización legal, ello genera suspicacia e inconformidad.**
- 3. El tiempo compartido nace a la vida jurídica como contrato innominado, ello le da la pauta a las empresas de tiempo compartido para establecer sus propias cláusulas en el contrato que celebran, mismas que se dan de forma cuasi voluntaria, violentado el principio de la autonomía de la voluntad, ello ocasionado por la polarización de su encuadramiento como derecho personal o derecho real.**
- 4. Es notoria la estafa en la mayoría de ocasiones en que se ha incurrido en contra de los usuarios que han adquirido los servicios del tiempo compartido, atribuible al**

desconocimiento e ineficacia de las normas existentes, dejando desprotegido a los adquirentes de esta clase de servicios, todo ello repercute en la disminución del turismo en Guatemala, el cual constituye una fuente importante en el ingreso de divisas.

5. El Código Civil se contraviene en sus normas al contener un vacío legal en cuanto a la creación de otros derechos reales, dado que sus normas no establecen un criterio definido en torno al sistema que permita la creación de nuevos derechos reales, situación que propicia una posible vía libre, para la creación de un nuevo derecho real de tiempo compartido, para proporcionar certeza jurídica.

RECOMENDACIONES



1. Para evitar recurrir a los métodos de interpretación e integración de las leyes y llenar los vacíos legales existentes en la legislación del país se le debe dar una nominación específica a la propiedad de tiempo compartido, para dotarle de herramientas necesarias para su existencia como rama autónoma.
2. El Congreso de la República de Guatemala es el encargado de crear un ente regulador donde trabajen conjuntamente los usuarios, el Estado y las empresas de tiempo compartido, con el fin de buscar estrategias para fomentar el turismo desde la perspectiva de una adecuada legislación, a partir de la creación de una ley o leyes específicas.
3. El Congreso de la República de Guatemala debe crear una ley de tiempo compartido, donde se le regule como una figura jurídica autónoma para que la misma pueda proporcionar certeza jurídica a los usuarios y potenciales usuarios, según los requerimientos que exige la coyuntura en materia de turismo y no como actualmente se da, en forma interpretativa.
4. El Instituto Guatemalteco de Turismo es el encargado de crear una Dirección de Turismo para llevar el control adecuado de las empresas que ofrecen propiedad de Tiempo compartido, conjuntamente con el apoyo de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO), como parte de las relaciones inter orgánicas entre instituciones del Estado para una mayor funcionalidad.



5. Es necesaria la reforma al Código Civil, por El congreso de la República de Guatemala, donde se señale la obligación de estipular en escritura pública, el contrato que se celebre al respecto, para su posterior inscripción en el Registro General de la Propiedad, todo ello ya como un nuevo derecho real, para ampararse en los principios registrales y otorgarle de esa forma seguridad jurídica a los usuarios.



BIBLIOGRAFÍA

- ALVARADO AGGIURO, Claudia Carolina. **La propiedad**. Tesis, Universidad peruana de ciencias aplicadas. Lima, Perú 2006. (s.e).
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Ed. estudiantil fénix, 4ta. ed. Guatemala 2006.
- Buenas tareas. **Historia del registro de la propiedad**. [Http://www.buenas-tareas.com/ensayo/historia del registro de la propiedad](http://www.buenas-tareas.com/ensayo/historia-del-registro-de-la-propiedad). (consultado el 10 de junio de 2010)
- Centro de estudios de Guatemala. **Guatemala: entre el dolor y la esperanza**. Ed. GUADA, S.L. 1era. ed. Universidad de Valencia. 1995
- FLORES JUAREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**. Ed. Estudiantil fénix, 2da. Ed. Guatemala 2002
- Grupovisiting. **Estadísticas de turismo a nivel mundial**. [Http://www.grupovisiting.com/bog.estadisticas de turismo a nivel mundial](http://www.grupovisiting.com/bog.estadisticas-de-turismo-a-nivel-mundial). (consultado el 10 de noviembre de 2010).
- Hurtado, Paola .El periódico. **El club de los estafados**. Edición 1121. Guatemala 2010
- La gaceta. **Regularán por ley el sistema de vacaciones con tiempo compartido**. [http://www.la gaceta.com.ley sistema de vacaciones con tiempo compartido](http://www.la-gaceta.com.ley-sistema-de-vacaciones-con-tiempo-compartido). (consultado el 16 de enero de 2011)
- Mailxmail. **El registro de la propiedad**. <http://www.maixmail.com> (consultado el 25 de enero de 2011)
- Monografías. **Contrato-tiempo-compartido**. <http://www.monografias.contrato-tiempo-compartido>. (consultado el 06 de noviembre de 2010).
- Monografías. **Propiedad horizontal**. [http://www.monografias.propiedad horizontal](http://www.monografias.propiedad-horizontal). (consultado el 10 de noviembre de 2010).
- Monografías. **Contrato de tiempo compartido**. <http://www.contrato-tiempo-compartido> (consultado el 06 de noviembre de 2010).
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Ed. Heliasta S.R.L. Argentina 1996.



PERROT, Albeloa. **Sistemas turísticos de tiempo compartido. Insuficiencia de la ley 26356 desde la óptica de los derechos reales.** [http://www.perrot,arbeloa.sistemas turísticos de tiempo compartido. Insuficiencia de la ley 26356 desde la óptica de los derechos reales.](http://www.perrot,arbeloa.sistemas%20turísticos%20de%20tiempo%20compartido.%20Insuficiencia%20de%20la%20ley%2026356%20desde%20la%20óptica%20de%20los%20derechos%20reales.%20(consultado%20el%2016%20de%20enero%20de%202011).) (consultado el 16 de enero de 2011).

Prociuk. **Derechos reales.** [http://www.prociuk.com.derechos reales.](http://www.prociuk.com.derechos%20reales.%20(consultado%20el%2010%20de%20noviembre%20de%202010).) (consultado el 10 de noviembre de 2010).

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Ed. Pirámide, S.A., 3era. ed. Madrid 1976.

Radio la primerísima **Estafa a usuarios.** [Http://www.radio la primerísima.](Http://www.radio%20la%20primerísima.%20(consultado%20el%2010%20de%20noviembre%20de%202010)) (consultado el 10 de noviembre de 2010)

Regularán por ley el **sistema de vacaciones con tiempo compartido.** [http://www.la gaceta.com](http://www.la%20gaceta.com%20(consultado%20el%2016%20de%20enero%20de%202011)) (consultado el 16 de enero de 2011)

RODRÍGUEZ CALDERON, Ana Yesenia, Bernal Rodríguez Cruz. **Propuesta de ley para dar regulación a la propiedad cuadrimensional en el marco del sistema jurídico costarricense.** Universidad de Costa Rica, 2008

RODRÍGUEZ, Lupiciano. **El contrato de tiempo compartido.** Tesis, Universidad pontificia javeriana, facultad de ciencias jurídicas. Bogotá, D.C. 2002.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Decreto Ley 106 del Jefe de gobierno de la República de Guatemala, Enrique Peralta Azurdia. 1963

Código de Comercio de Guatemala. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-70. 1970

Ley de protección al consumidor y usuario. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 006-2003. 2003

Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Turismo. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 1701. 1967

Acuerdo 141-90-D. Director del Instituto Guatemalteco de Turismo. Guatemala. 1990