


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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure holding a book and a staff, surrounded by various heraldic symbols. The shield is set against a background of a globe. The Latin motto "CÆTERAS RBIS CONSPICUA CAROLINA ACCADEMIA COACTEMALENSIS INTER" is inscribed around the perimeter of the seal.

**EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, SU RELACIÓN CON OTROS
CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO
JURÍDICO GUATEMALTECO**

JESSE LEONEL RAMIREZ CASTAÑEDA

GUATEMALA, MARZO 2013

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

**EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, SU RELACIÓN CON OTROS
CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO
JURÍDICO GUATEMALTECO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JESSE LEONEL RAMIREZ CASTAÑEDA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Marzo 2013.

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

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Licda. Vilma Karina Rodas Recinos
Vocal: Lic. Rene Siboney Polillo Cornejo
Secretario: Licda. Gloria Melgar De Aguilar

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Hugo Haroldo Calderón Morales
Vocal: Lic. Saulo De León Estrada
Secretario: Lic. Julio Roberto Echeverría Vallejo

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 Sociales y del Examen General Público).



MELGAR & MELGAR ASOCIADOS
ABOGADOS Y NOTARIOS
BUFETE CORPORATIVO

Licenciado.

Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.

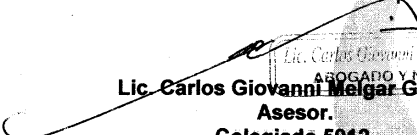
Respetable Licenciado.

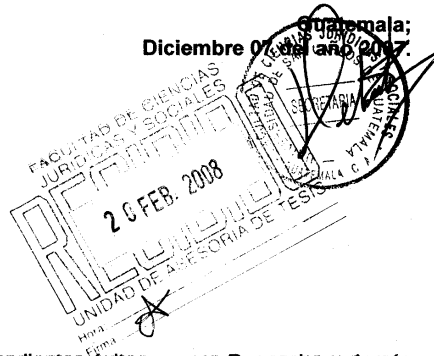
Me place saludarle deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento emanado de ese Despacho, en mi calidad de ASESOR del trabajo de tesis del Bachiller **JESSE LEONEL RAMIREZ CASTAÑEDA**, titulado: **"EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, SU RELACIÓN CON OTROS CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO"**, procedente resulta dictaminar respecto a la revisión del mismo.

- 1.- El contenido científico y técnico objeto de desarrollo, análisis; aportaciones y teorías sustentadas resultó importante y valedero al momento de la asesoría.
- 2.- Se pudo establecer que el referido trabajo de investigación en su metodología se efectuó apegado a la inmediata dirección y sugerencias del asesor de tesis, habiéndose apreciado el cumplimiento de los presupuestos de forma y fondo exigidos por el Normativo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de nuestra Universidad Rectora de la Educación Superior, en el presente dictamen se determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el Artículo treinta y dos (32) de dicho Normativo.
- 3.- Por lo expuesto y argumentado concluyo que el trabajo de tesis del bachiller Ramirez Castañeda, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías, análisis y aportes de orden legal y de academia por lo cual apruebo su contenido, la redacción, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada así como la inclusión de anexos los cuales son congruentes con el contenido del trabajo de investigación y provee un soporte fáctico a la misma.
- 4.- En consecuencia me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado de autor, amerita ser discutido en su examen Público de Tesis.

Sin otro particular me suscribo con muestras de respeto;


Lic. Carlos Giovanni Melgar García
ABOGADO Y NOTARIO
Asesor.
Colegiado 5912.

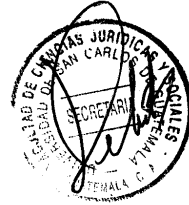


UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veinticinco de febrero de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) JORGE ESTUARDO REYES DEL CID, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante JESSE LEONEL RAMÍREZ CASTAÑEDA, Intitulado: "EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, SU RELACIÓN CON OTROS CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO".


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 el 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".

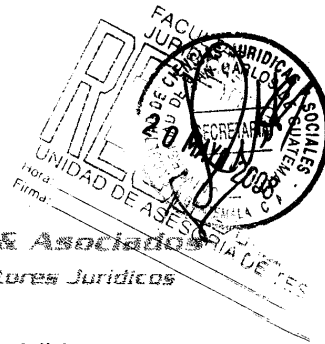

LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
MTCL/ragm



Jorge Estuardo Reyes del Cid
ABOGADO Y NOTARIO

 **Reyes & Asociados**
Consultores Jurídicos



Guatemala, 29 de Abril de 2008.

Señor
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín
Su despacho.

Estimado Licenciado Castillo Lutín:

De conformidad con el oficio de fecha veinticinco de febrero de dos mil ocho emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis, me permito informar a usted que he revisado el trabajo de tesis del Bachiller **JESSE LEONEL RAMIREZ CASTAÑEDA**, intitulado "EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, SU RELACIÓN CON OTROS CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO".

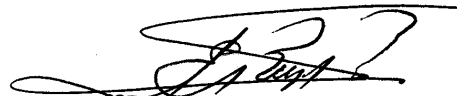
El Bachiller **JESSE LEONEL RAMIREZ CASTAÑEDA** en su trabajo de tesis, enfoca con bastante propiedad, lo relativo al contrato de tiempo compartido, que por ser un concepto relativamente nuevo, carece de regulación específica que regule dicha actividad, siendo esa la causa que motiva la elaboración del presente trabajo de investigación. El tema es abordado en una forma sistemática, de fácil comprensión y didáctica, abarcando antecedentes, definiciones y doctrina, conclusiones y recomendaciones, así como regulación legal en la materia, apoyando su exposición con fundamento en normas de derecho positivo, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y utilidad a quien esa clase de información necesite.

Al trabajo de tesis se le hicieron algunas recomendaciones, las cuales fueron atendidas por el Bachiller **JESSE LEONEL RAMIREZ CASTAÑEDA**. Así mismo, el autor aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales lo enriquecen, otros pueden ser no compartidos y sujetos a polémica, pero en cualquier caso, se encuentran fundamentados, pues son planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre la materia.

Es por lo antes mencionado, que considero que el trabajo de investigación llena los requisitos necesarios exigidos en el Artículo 32 del Normativo para los Exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis, por lo que emito **OPINIÓN FAVORABLE** a efecto de que el trabajo sea discutido en Examen Público de Tesis.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de consideración y respeto,

Deferentemente

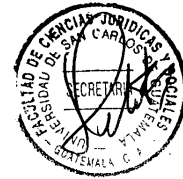

JORGE ESTUARDO REYES DEL CID
ABOGADO Y NOTARIO
Col. 4470
Revisor

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12 GUATEMALA, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintinueve de septiembre del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante JESSE LEONEL RAMÍREZ CASTAÑEDA, Titulado EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, SU RELACION CON OTROS CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO 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

eff

[Handwritten signature]



DEDICATORIA

- A DIOS:** Escudo alrededor de mí, el que levanta mí cabeza; a quien con mi voz clamé y respondió las peticiones de mi corazón!.
- A MIS PADRES:** Leonel y Maryblanca, Pilares de mi vida; con sus enseñanzas y consejos me guiaron por el buen camino, con eterno agradecimiento.
- A MI ABUELITA:** Neshita, quien sembró palabra de salvación acercándome al camino de la luz.
- A MI ESPOSA:** Amada mía, me robaste el corazón con una mirada tuya, que hermoso es tu amor; estar contigo es una bendición para mi.
- A MIS HIJOS:** Dulces respuestas de Dios, bálsamo para las heridas de mi corazón que llegaron en el momento oportuno, los amo!.
- A MI HERMANOS:** Rony y Marylin, por su apoyo incondicional y ayuda en tiempos difíciles; con amor fraternal que siempre nos une.
- A MIS SOBRINOS:** Mariana, Sebastián, Pablo, Ciara, Sabrina y Ronnie; como un ejemplo de que los sueños se pueden alcanzar con esfuerzo y dedicación.
- AL PROFESIONAL:** Licenciado Carlos Giovanni Melgar García; por su inconmensurable apoyo y entregar lo mejor de sí.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; gloriosa casa de estudios que me acogió y brindó los conocimientos que me permiten culminar esta etapa de mi formación profesional.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. El Derecho Mercantil	1
1.1. Fundamento constitucional	1
1.2. Noción	2
1.3. Concepto	3
1.3.1. Concepto subjetivo	3
1.3.2. Concepto objetivo	5
1.4. Características	5
1.4.1. Es poco formalista	6
1.4.2. Inspira rapidez y libertad en los medios de traficar	7
1.4.3. Adaptabilidad	7
1.4.4. Posibilita la seguridad del tráfico jurídico	7
1.5. Definición	8
1.5.1. Connotación del derecho mercantil	9
1.5.1.1. Definición desde el punto de vista subjetivo	10
1.5.1.2. Definición desde el punto de vista real o material	10
1.5.1.3. Definición desde el punto de vista objetivo	10
1.5.1.4. Definición integral o elementativa	10
1.6. Principios	11
1.7. Fuentes del derecho mercantil	12
1.7.1. La ley	12
1.7.2. La costumbre mercantil	12
1.7.3. Jurisprudencia	13
1.7.4. La doctrina	13
1.7.5. El contrato	13
1.8. Evolución a la actualidad	14
1.9. Legislación guatemalteca	16

CAPÍTULO II

2. La contratación mercantil en general	19
2.1. Noción	19
2.2. Los contratos mercantiles	20
2.3. El contrato	21
2.4. Características del contrato mercantil	24
2.5. Elementos del contrato	25
2.5.1. Autonomía de la voluntad	26
2.5.2. Elementos esenciales del contrato	28
2.5.2.1. El consentimiento	28
2.5.2.2. El objeto	30
2.6. Solemnidad	32
2.7. Elementos de validez del contrato	33
2.7.1. La capacidad	33
2.8. Ausencia de los vicios del consentimiento	35
2.8.1. El error	35
2.8.2. El dolo	36
2.8.3. Violencia	37
2.8.4. Lesión	38
2.9. Licitud en el objeto, motivo o fin	38
2.10. La forma	39
2.11. Clasificación de los contratos	40
2.11.1. Contratos por negociación y contratos por adhesión	40
2.11.2. Contratos unilaterales y bilaterales	40
2.11.3. Contratos onerosos y gratuitos	41
2.11.4. Contratos conmutativos y aleatorios	41
2.11.5. Contratos reales y consensuales	41
2.11.6. Contratos principales y accesorios	42
2.11.7. Contratos instantáneos y de tracto sucesivo	42
2.11.8. Contratos nominativos e innominados	42
2.11.9. Contratos formales y no formales	43

	Pág.
2.11.10. Contratos intuitu personae y contrato impersonal	43
2.11.11. Contratos típicos y atípicos	43

CAPÍTULO III

3. El contrato de tiempo compartido.....	49
3.1. Antecedentes	49
3.2. Evolución histórica	50
3.3. Denominación	53
3.4. Elementos	54
3.4.1. Elementos esenciales	54
3.4.1.1. Elementos esenciales comunes	54
3.4.1.2. Elementos esenciales propios.....	69
3.4.1.3. Derechos y obligaciones de las partes	71
3.4.2. Elementos reales	73
3.4.3. Elementos formales	73
3.5. Derecho de arrepentimiento	74
3.6. Características	75
3.6.1 Características contractuales	76
3.7. Definición	77
3.8. Naturaleza jurídica	77
3.9. Cláusulas o condiciones especiales aplicables	78
3.9.1. Cláusula rebus sic stantibus	78
3.9.2. Cláusula penal	79
2.9.3. Cláusula compromisoria	81
3.10. Legislación comparada	81

CAPÍTULO IV

4. Relación con otros contratos y demás aspectos legales	85
4.1. Relación con otros contratos	85
4.1.1. Con el contrato de hospedaje	85
4.1.2. Con el contrato de transporte de personas	85

	Pág.
4.1.3. Con el contrato de círculo de ahorro	86
4.1.4. Con el contrato de inversión	86
4.1.5. Con el contrato de club de campo o country club	87
4.1.6. Con el contrato de hotelería	87
4.1.7. Con el contrato de compraventa mercantil	88
4.1.8. Con el contrato de apertura de crédito	89
4.1.9. Con el contrato de agencia	89
4.1.10. Con el contrato de arrendamiento	90
4.2. Aspectos fiscales	91
4.2.1. Del contrato en particular	91
4.2.1.1. Impuesto al Valor Agregado	91
4.2.1.2. Impuesto Sobre la Renta	92
4.2.1.3. Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos	92
4.2.2. Contenido del contrato de tiempo compartido	92
4.3. Legislación aplicable.....	95
4.4. Ley de Protección al Consumidor y Usuario y el contrato de tiempo com- partido	96
4.5. Aspectos generales	98
4.5.1. Diferentes tesis	98
4.5.2. Diferencia entre derechos reales y personales	99
4.6. El contrato de tiempo compartido como un contrato sui generis de presta- ción de servicios relacionados con el concepto vacacional	103
4.7. Aplicación en la práctica	104
4.7.1. Ejemplo guatemalteco	105
4.8. Necesidad de regular en la Ley el contrato de tiempo compartido	111
CONCLUSIONES	113
RECOMENDACIONES	115
ANEXO A	119
ANEXO B	124
BIBLIOGRAFÍA	127

INTRODUCCIÓN

El tiempo libre del turista suele ser muy escaso en contraposición a su enorme curiosidad de ver paisajes distintos y conocer otras culturas, ésto hace que no se vea satisfecho con la adquisición de una propiedad exclusiva en un lugar turístico, ya que la misma lo limitaría y estaría obligado a visitar periódicamente el mismo lugar. Esta es la razón por la que el tiempo compartido surgió, reflejando una estructura vacacional que se creó, precisamente, a raíz de la necesidad de esparcimiento y descanso de los usuarios, transformándose en una herramienta ideal para aquellas personas que carecen de recursos económicos que les permita adquirir un inmueble en el lugar donde desean pasar sus vacaciones y mantener el mismo, además es una importante oportunidad para quienes desean cambiar constantemente de lugar al momento de tomarse un respiro.

Esta institución jurídica, es un sistema que permite a las personas acceder a diferentes lugares para disfrutar de tiempo vacacional, a cambio de un precio y cuotas periódicas de mantenimiento; obteniendo por medio de ella, no sólo el derecho al hospedaje en un lugar determinado o por determinarse, durante un período generalmente de una semana al año; sino que también, a la prestación de otros servicios relacionados al concepto vacacional, como lo son de limpieza, alimentación, guías, transporte, mantenimiento, entre otros. Por el hecho de ser este concepto relativamente nuevo, en la mayoría de países aún no existe legislación específica que regule la actividad del tiempo compartido. La falta de legislación, ha provocado un sin número de conflictos, tanto jurídicos como económicos, de tal manera que ante la ausencia de normas jurídicas, la contratación de esta naturaleza ha sido denominada de diferentes formas, entre las cuales se puede mencionar la multipropiedad y la prestación de servicios.

El propósito de esta investigación es el de tratar los conflictos jurídicos, específicamente lo relacionado a determinar la naturaleza jurídica del contrato en relación; es decir, establecer, en un primer orden, si por medio de éstos se adquiere un derecho real o si por el contrario, el derecho adquirido es un derecho personal, y en su caso, la clase de derecho personal que se adquiere. La importancia de establecer la naturaleza jurídica de

este método, y como consecuencia del contrato, estriba en que, dependiendo de la naturaleza jurídica del mismo, así será la legislación aplicable. Para lograrlo, en el presente trabajo se estudian los antecedentes, elementos, derechos y obligaciones de las partes y características del contrato de tiempo compartido. Asimismo, se analiza el contenido y la relación de este contrato con otros afines como el de hospedaje, hotelería, transporte de personas, el club de campo, el círculo de ahorro y el de inversión, entre otros.

Adicionalmente, se trata la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, para ello se establecen las diferencias entre los derechos reales y los derechos personales, el derecho comparado en este aspecto, y se presenta la tesis de quien escribe referente que al contrato en cuestión en el sentido de que es de carácter personal sui generis de servicios relacionados al concepto vacacional, presentado los elementos de esta postura. Para el efecto, el método de estudio ha sido documental debido a la escasa utilización en la praxis que permitan contar con elementos de convicción desarrollados de la actividad comercial cotidiana; y como segunda fuente de información se utilizó las conocidas como informáticas tal es el caso del internet; pues la mayor parte de la que se aportara del contrato en relación proviene de la doctrina y legislación comparada; siendo así el método inductivo el utilizado a lo largo de la realización de la investigación.

Es por ello que el contenido examinado a fin de que posea un orden lógico que permita un fácil entendimiento, ha sido estructurado en el sentido que el capítulo primero se refiere a los elementos generales necesarios para entender la rama del derecho a la cual pertenece el contrato, iniciando así con proporcionar todos aquellos elementos de la teoría general del derecho mercantil; en el capítulo segundo se estudian por separado los elementos propios de la contratación tanto en materia civil como mercantil; el capítulo tercero contiene los elementos y características propias del contrato de tiempo compartido; el cuarto y último capítulo se refiere a un estudio comparativo en relación a otros contratos de aquellas disciplinas jurídicas así como la aplicación de la legislación nacional al contrato.

CAPÍTULO I

1. El Derecho Mercantil

1.1. Fundamento constitucional

Todo ordenamiento legislativo, perteneciente a cualesquiera de las naciones del orbe; posee un cuerpo normativo considerado como Ley fundamental, en el cual se encuentran constituidas todas aquellas instituciones y ramas particulares consideradas imprescindibles para el correcto funcionamiento de la sociedad, ante ese cuerpo normativo no puede existir ningún otro que pretenda contradecirlo o ser superior; pues deben de complementarse para así regular a cabalidad todas las relaciones humanas dentro de un Estado de Derecho.

Al respecto es necesario establecer que así como existe una norma fundamental, que posee la categoría de superior; existen normas de distinta índole menor relevancia no así de importancia; ello debido a que el ordenamiento jurídico no es una sucesión interminable de preceptos determinantes y actos determinados sino que posee un límite, en ese sentido se aclara que según la jerarquía normativa la finalidad o espíritu de la Ley fundamental radica en estructurar un ordenamiento legal a fin de que sus postulados, garantías o asideros constitucionales, en el orden sucesivo según la jerarquía precitada; sean desarrollados por los restantes cuerpos normativos integrantes del ordenamiento jurídico en tanto no se confronte o contradigan las normas fundamentales.

Al respecto el Artículo 175 de la Constitución Política de la República de Guatemala estatuye que “Ninguna Ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución. Las Leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas ipso jure”.

Es por ello que el Derecho Mercantil encuentra su fundamento en la Constitución Política de la República de Guatemala, específicamente en el Artículo 43 al establecer

la libertad de industria, comercio y trabajo, elementos que por citarse y ser desarrollados en lo sucesivo del presente trabajo; denotan la parte medular de esta rama jurídica, toda vez que tanto la industria como el comercio son relaciones comunes a ella. Para el efecto se transcribe la norma citada: “Artículo 43. Libertad de industria, comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las Leyes.”

Apreciación: es entendible que tal libertad es viable toda vez que no se contravengan las normas prohibitivas expresas o el orden público.

1.2. Noción

Al estudiar el Derecho Mercantil se establece que tal acepción tiene origen en dos vocablos distintos; el primero proviene del latín merx que significa mercancía, designación que recibía el objeto del tráfico especulativo comercial o mercantil o mercado y sus equivalentes en otras lenguas; ad exemplum: mercato, marché, market, euskera-merke, sentido de barato, la segunda acepción proviene del vocablo romano commercium; siendo éste más amplio pues hace referencia a cualquier clase de relación o contrato humano que tuviera su origen en relaciones puramente de mercatura o de negotiatio.

Según sucede en todas las ramas de las ciencias del derecho, este término de derecho mercantil no es el que ha recibido a través de su evolución histórica como calificativo de una disciplina autónoma; pues en el pasado también ha sido denominado como derecho del comercio, derecho comercial, derecho económico; teniendo muy claro que a lo largo del tiempo estas acepciones establecían que se trataban tanto de relaciones de carácter personal como en masa; de hecho la masificación en la actualidad constituyen paralelamente a la tecnificación de las nuevas coordenadas de la contratación moderna mercantil.

1.3. Concepto

A pesar del adelanto técnico de esta disciplina, la doctrina aún no ha encontrado unidad al momento de proporcionar el concepto del derecho mercantil, ya que ha tomado en cuenta una serie de elementos distintos que subyacen en las relaciones de comercio y que permiten todos a la vez una correcta caracterización de la forma en que se desarrollan dichas relaciones, motivo por el cual se ha dicho que "...el sujeto comerciante, los actos objetivos del comercio, la organización empresarial, la cantidad de negocios jurídicos mercantiles que se dan en el tiempo y espacio"¹, han servido de fundamento a efecto de conceptualizar este derecho, existiendo a la presente fecha dos tendencias predominantes; siendo éstas atendiendo desde el punto de vista subjetivo y otra desde el punto de vista objetivo.

Apreciación: Es importante puntualizar que el concepto en sí hace referencia al término o palabra, distinto a la definición cuya tendencia es la explicación del mismo, esto deviene por el hecho de que en reiteradas ocasiones ambas figuras han sido utilizadas y aplicadas de forma errónea al hacerlo indistintamente, debido a ello con certeza puede afirmarse que los conceptos de derecho mercantil pueden ser según la cita introductoria derecho de comercio, derecho comercial y derecho económico. No obstante este punto de vista citando al autor Villegas Lara se expone lo siguiente:

1.3.1. Concepto subjetivo

"El Derecho Mercantil es el conjunto de principios doctrinarios y normas de derecho sustantivo que rigen la actividad de los comerciantes en su función

1. Villegas Lara, Rene Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**, Tomo I. Pág. 37.

profesional”². Esta conceptualización parte del desenvolvimiento histórico de esta rama, ya que en épocas anteriores la normativa estaba destinada única y exclusivamente para aquellas personas que ejercían el comercio y de allí emerge la atención que debe concederse al concepto subjetivo y por ende la importancia del mismo, ya que el elemento principal a tomar en cuenta es el sujeto que interviene en el movimiento comercial. Asimismo, esta orientación ideológica ha permitido establecer un acercamiento a lo que se consideró como la primera definición de comerciante indicando que este es la persona que realiza actos de comercio en forma habitual.

El elemento subjetivo dada la evolución del Derecho Mercantil, si bien el Decreto Legislativo 2-70 Código de Comercio lo estatuye concretamente en el Artículo 2, tal normativa contiene adicional a la explicación que precede respecto del comerciante dos aspectos importantes para considerarlo como tal; como son el ejercicio comercial ejecutado en nombre propio y la finalidad de lucro, aspectos que no se incluyen en la explicación del concepto subjetivo, derivado de ello previo a la inclusión de dicha normativa es considerable atender la explicación que de la misma se aporta: “Artículo 2 Comerciante. Son comerciantes quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro, cualesquiera de las actividades que se refieren a lo siguiente: 1º. La industria dirigida a la producción o transformación de bienes y a la prestación de servicios. 2º. La intermediación en la circulación de bienes y a la prestación de servicios. 3º. La Banca, seguros y fianzas. 4º. Las auxiliares de las anteriores.”

Apreciación: Según lo enuncia dicha normativa, se considera comerciante a quien en nombre propio ejecuta actos de comercio, de no darse a título personal sino que mediante representación se estaría frente a un auxiliar de comercio y en el derecho mercantil dada su característica de poco formalista se cita como admisible la representación legal aparente, representación misma que se ejerce por quien no

2. **Ibid.** Pág. 37.

ostenta estrictamente mandato o poder alguno en su favor otorgado con formalidad de Ley. El otro aspecto que se incluye en la indicada normativa es el lucro, el cual entre otras es una característica que se suma a las del derecho mercantil.

1.3.2. Concepto objetivo

“El Derecho Mercantil como ciencia es un conjunto de principios doctrinarios y normas de derecho sustantivo que rigen los actos objetivos de comercio”³. Esta orientación parte del Código de Napoleón, estableciendo un nuevo punto de referencia como: la actividad objetivo del comercio, consideraban aquellos que sostenían este concepto que la Ley mercantil no debía funcionar en torno de los sujetos destinatarios, sino que debía hacer referencia a una serie de relaciones jurídicas tipificadas en los distintos cuerpos legales como mercantiles, sin importar la naturaleza de los sujetos inmersos en ellos, sin embargo este concepto presenta una dificultad, ya que en ningún momento se precisa en realidad lo que es un acto de comercio y por ello a efecto de sortear este problema las legislaciones buscaron la manera de cómo disipar la duda imperante; inclinándose en dos sentidos: a) Elaborar una lista de actos que debían considerarse como mercantiles; y b) Establecían los elementos que necesariamente debían concurrir en él o en un negocio para poder deducir que se trataba de un acto objetivo del comercio.

1.4. Características

Se desprenden de la materia tratada, en el caso tratado, el comercio, que es la materia abordada, tiene la particularidad de darse en masa, cambia constantemente en los modos de operar, exige rapidez en las formas de negociar, se desenvuelve a nivel

3. **Ibid.** Pág. 38.

nacional e internacional; concurriendo estas particularidades permite que se pueda hacer mención de las siguientes características:

- a) Es poco formalista;
- b) Inspira rapidez y libertad en los medios para traficar;
- c) Adaptabilidad;
- d) Tiende a ser internacional; y
- e) Posibilita la seguridad del tráfico jurídico.

1.4.1. Es poco formalista

La circulación en el tráfico mercantil para que sea fluida, exige que la formalidad se encuentre establecida en una menor expresión que en la contratación Civil; con excepción en aquellos casos en que su ausencia pueda sacrificar la seguridad jurídica del acto, además tomando en consideración el volumen de las contrataciones mercantiles resultaría extremadamente difícil el guardar una serie de solemnidades en todos y cada uno de los contratos celebrados, excepto algunas figuras contractuales tal es el caso del contrato societario el cual debe formalizarse en escritura pública según como lo estipulan los Artículos 46 y 47 del Código de Notariado, Decreto Número 314 del Congreso de la República; y 16 del Código de Comercio de Guatemala, Decreto Número 2-70, cabe anotar que el Artículo 337 del cuerpo legal precitado y el 1730 del Código Civil, Decreto Ley 106, hacen referencia al contenido del contrato en sí, y para otras figuras contractuales que no sean formalísimas se puede aplicar supletoriamente la forma de contratar u obligarse estatuidas en el Artículo 1574 del Código Civil. Contrario a ello un sencillo ejemplo en lo que se refiere al poco formalismo sería, que la representación en materia civil exige un contrato de mandato; por el contrario, la representación en materia de títulos de crédito se da por un sencillo endoso en

procuración, excepcionalmente en la esfera civil concurre la representación legal aparente en la gestoría de negocios, según Artículo 1605 del Código Civil.

1.4.2. Inspira rapidez y libertad en los medios para traficar

En las relaciones mercantiles, el comerciante debe negociar en cantidad y en el menor tiempo posible, haciendo ésto que imagine constantemente fórmulas y métodos que le permitan obtener resultados empresariales exitosos por medio de novedosas modalidades de contratar, teniendo como un claro ejemplo de ello los contratos atípicos que en materia mercantil son realmente muy frecuentes y que día a día surgen a nivel internacional nuevas figuras contractuales, razón por la cual el derecho mercantil es evolutivo.

1.4.3. Adaptabilidad

El comercio es una función humana que cambia día a día, por diversos motivos sean políticos, científicos, culturales, entre otros; las formas de comercializar se desenvuelven progresivamente, en su contexto general, debiendo adaptarse a las condiciones reales del mismo fenómeno comercial.

1.4.4. Posibilita la seguridad del tráfico jurídico

En la negociación mercantil se observa que ésta se encuentra estrictamente basada en la verdad sabida y la buena fe guardada según lo preceptúa nuestro Código de Comercio en su Artículo 669, garantizando así que ningún acto posterior puede desvirtuar lo que las partes han querido formalizar al momento de obligarse.

En atención a la supletoriedad del derecho civil aplicada al derecho mercantil es importante considerar que conjuntamente de estos principios independientemente del poco formalismo no dejan de concurrir en los contratos mercantiles los llamados principios tradicionales de la contratación, propios del derecho civil siendo éstos: autonomía de la voluntad o libertad contractual, consensualismo y formalismo los cuales obviamente son concurrentes en la contratación mercantil, pues no es posible concebir un contrato sin la existencia de la autonomía de la voluntad o libertad contractual, consensualismo y excepcionalmente el formalismo, en conclusión éstos complementan los de verdad sabida y buena fe guardada, todos los principios son concluyentes y no excluyentes unos de otros.

1.5. Definición

A pesar que el Código de Comercio de Guatemala, Decreto número 2-70 del Congreso de la República, no proporciona una definición completa del Derecho Mercantil, en su Artículo uno proporciona los elementos necesarios como para formar una, siendo éstos “los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos mercantiles y las cosas mercantiles”. La doctrina por otro lado, como era de esperarse ha proporcionado una serie de definiciones, de las que a continuación mencionamos y las cuales se consideran más atinadas al sistema legislativo mercantil guatemalteco.

René Arturo Villegas Lara considera que “El Derecho Mercantil guatemalteco es el conjunto de normas jurídicas, codificadas o no, que rigen la actividad profesional de los comerciantes, las cosas o bienes mercantiles y la negociación jurídica mercantil”.

Manuel Ossorio considera las siguientes definiciones: “El sistema de normas reguladoras de las relaciones entre los hombres constituyentes del comercio o que de él emergen; y abraza en su ámbito la ordenanza de aquella actividad profesional,

medianera en la circulación de los bienes entre productores y consumidores”. Así también indica que es “La rama del derecho que rige las relaciones entre particulares relativas al ejercicio de tal profesión o que resulta del cumplimiento de actos de comercio”. “Principios doctrinales, legislación y usos que reglan las relaciones jurídicas particulares que surgen de los actos y contratos de cambio, realizados con ánimo de lucro por las personas que del comercio hacen su definición”.

Wendy Naranjo Rendón⁴ define al Derecho Mercantil así: “Es un conjunto de normas, reglas y preceptos, que regulan las actividades del comercio, que regula las operaciones jurídicas entre comerciantes y no comerciantes; constituyendo el ordenamiento privado propio de los empresarios y de su estatuto, así como de la actividad externa que éstos realizan por medio de su empresa.

1.5.1. Connotación de derecho mercantil

Resulta de mayor utilidad aportar la connotación del derecho mercantil como definición y no como concepto, en ese sentido se sostiene que concepto en su en el término y la definición la explicación de éste, debiendo en tal caso integrar sus elementos, de lo anterior se concluye que la definición del derecho mercantil se integra por tres elementos:

- a. El subjetivo;
- b. El real o material; y
- c. El objetivo.

Esta apreciación permite afirmar que el derecho mercantil al integrar sus tres elementos puede definirse en su unidad, o aisladamente desde el punto de vista subjetivo, real o material y desde el punto de vista objetivo, según se cita y se desarrolla.

4. www.juridicas.unam.mx (05/05/2007).

1.5.1.1. Definición desde el punto de vista subjetivo

Conjunto de normas, principios e instituciones de derecho privado que regulan y estudian la actividad profesional del comerciante con fin de lucro, por ello el elemento subjetivo es el comerciante.

1.5.1.2. Definición desde el punto de vista real o material

Conjunto de normas, principios e instituciones de derecho privado que regulan y estudian las cosas y bienes mercantiles; ejemplo: los títulos de crédito y la empresa mercantil, constituyen el elemento real o material.

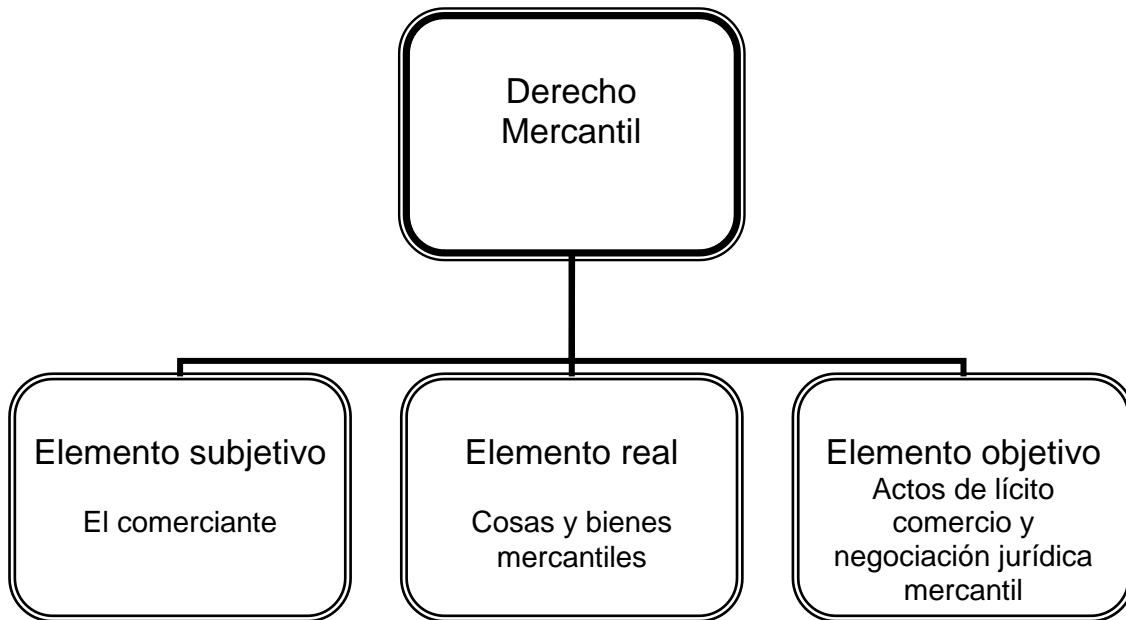
1.5.1.3. Definición desde el punto de vista objetivo

Conjunto de normas, principios e instituciones de derecho privado que regulan y estudian los actos de lícito comercio y la negociación jurídica mercantil, constituyen el elemento objetivo.

1.5.1.4. Definición integral o elementativa

Conjunto de normas, principios e instituciones de derecho privado, que tienen por objeto regular y estudiar la actividad profesional de los comerciantes encaminada a fin de lucro, las cosas y bienes mercantiles, los actos de lícito comercio y la negociación jurídica mercantil.

En tal virtud, al efectuar un análisis de las definiciones proporcionadas, en atención a la naturaleza de los elementos enunciados así como su aplicabilidad al ordenamiento jurídico guatemalteco, se comparte la que es proporcionada por el Autor René Arturo Villegas Lara ya que la misma comprende de mejor manera los elementos mencionados.



1.6. Principios

Se debe tener claro que al hablar de las características del derecho mercantil no se está utilizando un sinónimo de los que son los principios, aunque caber resaltar el hecho que deben funcionar para una correcta interpretación del derecho vigente en forma integral y no aislada, y al momento de mencionarlos se pueden establecer los siguientes:

- a. La buena fe;
- b. La verdad sabida;
- c. Toda prestación se presume onerosa;
- d. Intención de lucro; y
- e. Ante la duda favorecen las soluciones que hagan más segura la circulación.

1.7. Fuentes del Derecho Mercantil

La palabra fuente nos da la idea de donde emana o brota algo. Para el derecho mercantil es el conjunto de medios materiales e inmateriales, que jurídicamente determinan el nacimiento, formación y manifestación de la materia en sí del Derecho Mercantil.

- a. La ley;
- b. La costumbre mercantil;
- c. Jurisprudencia;
- d. La doctrina; y
- e. El contrato.

1.7.1. La ley

Establecida como la fuente unitaria formal del derecho en Guatemala, es el conjunto de principios normativos del que regula la materia comercial. Está representada por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código de Comercio, Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos; así como todos aquellos cuerpos normativos que de una forma u otra normen actos o relaciones provenientes del comercio amparados en tratados y convenios internacionales que estén ratificados por el organismo legislativo.

1.7.2. La costumbre mercantil

Segunda fuente del derecho mercantil, y su importancia está dada por el origen del mismo; sirve para interpretar la voluntad de la costumbre o para suplir el silencio de la

Ley partiendo del hecho que las relaciones comerciales día a día avanzan y se tecnifican, rezagándose la Ley, por lo que necesario resulta el interpretar esas relaciones humanas a fin de establecer normas de comportamiento dentro del comercio.

1.7.3. Jurisprudencia

Tradicionalmente se ha sostenido que es fuente del derecho mercantil, de igual manera existen tendencias que proponen un criterio opuesto. Es toda decisión emanada de un Juez, sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidos en las decisiones de los tribunales. Al respecto de la legislación guatemalteca, el Artículo dos de la Ley del Organismo Judicial; Decreto Legislativo número 2-89, es claro al indicar que la jurisprudencia en sí no es fuente del derecho sino una complementación a la verdadera fuente, constituida por la Ley.

1.7.4. La doctrina

Por el lento proceso legislativo que suele darse en Guatemala, es indudable que la doctrina planteada por los científicos del derecho va adelante del derecho vigente, ésta corre pareja con la práctica, lo que no sucede con la Ley; constituye una fuente coadyuvante en la interpretación del contexto legal de un acto o contrato mercantil.

1.7.5. El contrato

Se considera como una fuente del derecho en el campo del derecho privado, ya que ha sido definido en atención al principio de Pacta Sunt Servanda establecido en el Artículo 1519 del Código Civil como Ley entre las partes y en ese sentido constituye una fuente

muy particular, que únicamente tiene radio de acción para los sujetos que en él hayan intervenido como partes; pero no genera disposiciones de observancia general, ya que al darse el incumplimiento de un contrato validamente celebrado entre dos sujetos eso daría lugar a resarcir daños y perjuicios; tal como lo estatuye el Artículo 1534 del citado cuerpo legal.

1.8. Evolución a la actualidad

Edad antigua: Los primeros pueblos que se dedicaron al comercio amplio y sólido fueron los asirios y los fenicios, de los cuales no se tienen documentos de sus actos de comercio, excepto de las *lex rhodia de jactu*. En Atenas, Grecia; se determinó la existencia de lugares que fueron destinados para depósitos de mercancía, establecimientos de pérdidas de mercancías, así como plazas donde los comerciantes se reunían para celebrar sus contratos, de los cuales tampoco se tiene referencia directa, sino por medio de las obras y escritores griegos, ejemplo: Demóstenes, en sus discursos señalaba la existencia de una jurisdicción especial para asuntos mercantiles; indicando como ejemplo de ello los contratos de préstamo, de cambio y de transporte marítimo.

Derecho romano: En Roma si se encuentran documentos que reflejan la existencia de verdaderas instituciones mercantiles, tales como: la banca, las sociedades, entre otros. También existen diversas acciones, como los son: la ejercitoria, institutoria y recepticia. Sin embargo, a pesar de la existencia de estas instituciones no se puede hablar de un derecho comercial como tal, sino de un *ius gentium* y un *ius civili* adaptado a las actividades comerciales.

Edad Media: Constituye la época en la cual se define el derecho mercantil como una ciencia jurídica autónoma, su estructuración se inicia una vez que los comerciantes se

asocian para cada arte, y con éstas se conciben las universidades y las corporaciones. Las corporaciones eran administradas por uno o más Cónsules, asistidos por un Consejo de Ancianos de reconocida trayectoria en el comercio. Se crearon normas jurídicas que fueron alimentadas por la costumbre, dando paso no sólo a los Cónsules, sino además a los Estatutarios y Estatutos. Los Estatutarios eran los encargados de compilar las soluciones a los problemas por escrito, dictadas mediante sentencias por los Cónsules, para luego archivarlas en la sede de la corporación, dando origen a los Estatutos. La sentencia que dictaban los Cónsules eran firmes y ejecutorias, pero podían ser apelables ante un Tribunal, integrados por comerciantes elegidos por sorteo a quienes se les llamaba: Sobre – Cónsules. Las ferias también tuvieron lugar en esta época, donde los comerciantes de distintas regiones concurrían para exhibir sus mercancías, comprar o vender.

Época moderna: Parte del descubrimiento de América, lo cual representa las transformaciones de las condiciones económicas, sociales, políticas y espirituales, hacen nuevas instituciones comerciales, como consecuencia del expansionismo mercantilista Europeo. El descubrimiento no fue un accidente; fue el resultado de las pretensiones de quienes buscaban nuevas rutas para nuevos mercados; a pesar de que la principal vía de comunicación siguió siendo el mar, y la legislación mercantil insistió en seguirse dando para ese tráfico, el derecho mercantil dejó de ser una Ley clasista para convertirse en un derecho destinado a regir relaciones objetivas que le tipifica como comerciales; naciendo así la etapa objetiva del derecho mercantil. La revolución industrial, los inventos importantes en la ciencia, exigieron que esa objetivación que durante largo período inspiró a no pocos Códigos en el mundo entero.

Las doctrinas liberales se desarrollaron en nuevas Leyes protectoras de los intereses de la industria y del comercio, apuntalando el funcionamiento del sistema capitalista.

1.9. Legislación guatemalteca

En la legislación guatemalteca con relación al derecho mercantil, se pueden encontrar sus primeros antecedentes en el período colonial; en aquella época en Guatemala al igual que el resto de los territorios dominados en este continente por los españoles, la vida jurídica se encontraba regida por la legislación de la metrópoli. La recopilación de Leyes de Indias, las Leyes de Castilla, las Siete Partidas y la Ordenanza de Bilbao, para citar las más conocidas, contenían normas destinadas al comercio. La Capitanía General del Reino de Guatemala estaba sujeta al Virreynato de la Nueva España; por ello el comercio era controlado por el Consulado de México y éste tenía jurisdicción en los países de Centro América para resolver las controversias que acaecieran en la región. Ante la insistencia de los comerciantes de la región se creó el Consulado de Comercio de Guatemala, por Real Cédula del 11 de diciembre del año 1793, siendo el caso que lo contenido en esa Ley servía más a los intereses de la Corona que a los de los propios comerciantes; dándose el hecho que el tráfico comercial en esas colonias no favorecía en mayor grado al desarrollo económico de la región.

Al momento de darse la independencia política de Centro América no se dio como consecuencia lógica una legislación propia por lo que las Leyes de España siguieron teniendo vigencia por algunos años más. Fue hasta el gobierno del Doctor Mariano Gálvez que se realizó un intento por modernizar la Ley del país sustituyendo las Leyes españolas por los llamados Códigos de Livingston, los cuales eran un conjunto de normas redactadas para el Estado de Luisiana por el jurista Eduardo Livingston, dentro de las cuales comprendían disposiciones referentes al comercio. El sólo hecho de que dichas Leyes hubiesen sido redactadas para una población de cultura e idiosincrasia diferente, causó como resultado la resistencia y oposición de los destinatarios, hecho el cual les restó positividad. Con la llegada del gobierno de Rafael Carrera significó el estancamiento de nuestra evolución legislativa ya que se volvió a la legislación española, al grado de que los estudios facultativos de Derecho se hacían sobre las Leyes de Toro y la Novísima Recopilación; como consecuencia, se volvió al Consulado de Comercio introduciéndole algunas variantes de procedimientos, haciendo la

advertencia respectiva en cuanto que la vigencia de ese régimen era temporal, siendo el caso que rigió durante todo el gobierno de Carrera y se prolongó hasta la renovación legislativa impulsada por la revolución del año 1871, dando el hecho que en el año 1877 al promulgarse los nuevos Códigos de Guatemala, se incluyó un Código de Comercio como una Ley especial de enjuiciamiento mercantil; el cual se calificó por algunos como una imitación del Código chileno, emitiéndose por Decreto Gubernativo número 191 de fecha 20 de julio de 1877.

El Código de Comercio de 1877 se mantuvo vigente hasta el año de 1942, oportunidad en que se promulgó un nuevo Código de Comercio contenido en el Decreto número 2946 del Presidente de la República; el que fue calificado como una mejor sistematización de las instituciones del Código anterior, reunión en un sólo cuerpo legal una serie de Leyes dispersas y por sobre todo, las convenciones internacionales en materia de letra de cambio, pagaré y cheque.

En el año 1970 se promulgó el Decreto 2-70 del Congreso de la República, mismo que contiene el actual Código de Comercio de la República de Guatemala, pretendiendo ser un instrumento moderno, adaptado a las necesidades actuales del tráfico comercial de Guatemala, tanto en el aspecto nacional como en el aspecto internacional. En este Código se incorporaron una serie de instituciones que ya eran necesarias para el movimiento comercial de la época, teniendo como punto negro el hecho que la filosofía que denota el referido cuerpo legal refleja concepciones que muchas veces dejan a un lado algunos mandatos constitucionales de proyección social.

CAPÍTULO II

2. La contratación mercantil en general

2.1. Noción

Como una característica particular del derecho mercantil, se encuentra la masificación de sus relaciones, en virtud que dentro del tráfico comercial se trata con una gran cantidad de sujetos a la vez, los enlazamientos comerciales no se establecen de manera particular con un sólo individuo sino con un grupo determinado a la vez; por ello el Código de Comercio de la República de Guatemala en el Artículo 669 establece que: “las obligaciones mercantiles se deben interpretar, ejecutar y cumplir de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada”, ello partiendo del hecho que debido al poco formalismo que se dan las obligaciones en esta rama, los principios mencionados funcionan como parte de su propia sustancia; de modo que quienes se obligan conocen en verdad sus derechos y obligaciones y se vinculan de buena fe en sus intenciones y deseos de negociar, asimismo para no destruir la seguridad del tráfico comercial no se debe dar una interpretación distinta lo que refiere a los contratos, porque únicamente de esa manera puede conseguirse armonía en la intermediación para la circulación de los bienes y la prestación de servicios.

A fin de prestar un esbozo completo del tema que en este momento ocupa, se debe indicar además que originalmente la voz contractus no parece haber poseído un preciso significado técnico jurídico pues etimológicamente este vocablo es el participio pasivo del verbo contrahere, por lo cual designa genéricamente lo contraído. Como lo indica Betti citado por Aguilar Guerra “...lo contraído es un negocio o, más exactamente, una

obligación. (negotium contractum, obligatio contracta)”⁵ .

Una primera aproximación al concepto de contrato se puede hacer partiendo de lo establecido en la normativa 1517 del Código Civil; la cual indica que éste existe “...desde que dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación” y de esta manera, sería el acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes.

2.2. Los contratos mercantiles

Cuando se habló de las fuentes del derecho mercantil, se consideró al contrato como una fuente del mismo, siendo esta Ley única y exclusivamente para quienes lo celebran y nunca llega a ser una ordenanza que obligue a terceros. Esta institución jurídica, como acto jurídico, constituye por excelencia el medio para que se de el movimiento en el tráfico comercial y aún cuando las obligaciones mercantiles no necesariamente devienen de él, sigue siendo el instrumento del cual surgen obligaciones de tipo contractual.

La teoría general no presenta mayores diferencias ni contradicciones entre lo establecido para el campo civil y el mercantil; de manera que los conceptos fundamentales son aplicables a ambos temas, motivo por el cual los escritores del derecho no se han preocupado por tratar sobre una teoría general del contrato mercantil; pues se han limitado a señalar ciertas características especiales de los contratos mercantiles para adaptar la forma a un conjunto de relaciones objetivas producidas en masa, con celeridad, con reducidos formalismos; los cuales se minimizan en la contratación civil.

5. *Ibid.* Pág. 23.

Ante ello el Código de Comercio de Guatemala, Decreto Legislativo número 2-70, al estipular lo relativo a la contratación en su Artículo 694 establece: "...sólo a falta de disposiciones en este libro, se aplicarán a los negocios, obligaciones y contratos mercantiles las disposiciones del Código Civil".

Apreciación: Aplicar la supletoriedad implica integrar la Ley, ya sea por ausencia o insuficiencia de la norma específica.

2.3. El contrato

Las disposiciones legales sobre éste serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de los mismos o a disposiciones especiales de la Ley sobre ellos al tratarse de relaciones comerciales, que extiende las reglas del contrato a los demás actos jurídicos, unilaterales o bilaterales, diferente es la fórmula adoptada por el Código alemán que "...imita el Código brasileño, ya que se destina a las reglas del acto jurídico, como categoría especial, aun cuando ello no implica, de modo alguno, que considere que el contrato tiene otra naturaleza"⁶.

Como se apuntó la etimología de la palabra es una voz semi culta, del latín contractus, literalmente contraído, del verbo contraho, ere, originalmente juntar y en la aceptación contraer una deuda, un negocio.

En el diccionario la palabra significa pacto o convenio entre partes que se obligan sobre cosa determinada. Y por convenio ajuste, concierto entre dos o más personas o entidades.

6. Borja Soriano, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. Pág. 268.

En el diccionario de sinónimos nos damos cuenta de que es lo mismo a contrato; pacto, convención, convenio, acuerdo, compromiso, trato, estipulación, regulación, disposición, transacción, concierto, estatuto, avenencia, tratado, formalidad, protocolo.

En el diccionario jurídico convenio viene del vocablo convenir, del latín convenire, ser de un mismo parecer, ajuste o concierto de dos o más personas. Es decir, un género particular de actos jurídicos en el que el acuerdo de voluntades tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones.

Habiendo realizado ya una diferenciación de los términos relacionados, lo podemos definir como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, es una especie dentro del género de los convenios.

El Código Civil distingue entre negocio jurídico y contrato, pues atendiendo a los elementos que identifican a cada una de las instituciones se considera al primero el género y al segundo la especie; el Artículo 1251 de dicho cuerpo normativo establece que "El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito" y por su parte el Artículo 1517 establece que éste existe "cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación" y no obstante convenio es un sinónimo de contrato, el Código Civil en casos especiales hacer referencia al mismo en particular; al respecto se sostiene que "...el convenio tiene dos funciones; una positiva, que es crear o transmitir derechos y obligaciones, y otra negativa, modificarlos o extinguirlos".⁷ Por consiguiente se distingue del convenio, tomando en cuenta que para el contrato se le asigna una función positiva, es decir la creación y transmisión de derechos y

7. Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 683.

obligaciones, y para el convenio se le atribuye una función negativa, la de modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Esta distinción tiene su antecedente en el Código Civil francés que estipula la convención o acuerdo de voluntades, que es el género, del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación, dicho Artículo los diferencia, pues indica que el contrato es un acuerdo de voluntades cuyo objeto es dar nacimiento a un negocio jurídico. Mientras que convención es todo acuerdo de voluntad sobre un objeto de interés jurídico, la convención puede tener por objeto no sólo crear obligaciones, sino también su transmisión, modificación o extinción. Por otra parte, hay que tener presente que el contrato, según la definición legal, da nacimiento a obligaciones y a derechos de crédito, y a la vez puede crear o transmitir derechos reales, como ocurre en el contrato de hipoteca y en el de compraventa.

Estableciendo que el contrato es un acto jurídico plurilateral, los elementos son:⁸

- a. Existencia de un acto;
- b. Existencia de una o varias declaraciones de voluntad; y
- c. Un querer dirigido o provocar consecuencias jurídicas.

Al efectuar un análisis del Código Civil los elementos del negocio jurídico, serían esenciales y naturales, también se habla de elementos a las modalidades, tanto el término como la condición, también se puede hablar de los presupuestos de validez, a que se refieren según su funcionamiento. Podemos decir que son elementos esenciales, según el Artículo 1251 del Código Civil: “la capacidad, el consentimiento y el objeto lícito”, y por otra parte los elementos accidentales están constituidos por las

8. Castan Tobeñas, José. **Derecho civil español y foral**. Pág. 628.

modalidades que las partes libremente pueden imponer al acto, o sea el plazo o término y la condición, que en lo sucesivo se explicará.

Esta definición de contrato y convenio antes dada supone la del acto jurídico, podemos decir que es un acto jurídico plurilateral, que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones reales o personales, porque en todos hay una manifestación de voluntades que se llama jurídicamente consentimiento, es decir un concurso o acuerdo de dos o más voluntades, como todo acto jurídico, esta manifestación de voluntades tiene o se propone un objeto, que es el caso del contrato, crear o transmitir derechos y obligaciones.

En ese sentido tiene los mismos elementos esenciales que el acto jurídico, que son la manifestación de voluntad animada de la intención de producir efectos de derecho y el objeto que persigue esta manifestación de voluntad, que consiste única y exclusivamente en crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones, amparando así la manifestación de voluntad y reconoce los efectos deseados por los contratantes.

Dentro del concepto se ha discutido si exclusivamente se pueden crear o transmitir derechos y obligaciones de carácter patrimonial, o bien si se pueden crear derechos y obligaciones no patrimoniales.

2.4. Características del contrato mercantil

Sin importar cual sea la materia o fin específico que posea un contrato; naturaleza civil o mercantil, éste posee una serie de elementos y características propias, sin embargo

en este apartado se indicarán aquellas que a juicio propio son comunes a todos los contratos, entre ellas se pueden mencionar:

- a. Es un medio o instrumento jurídico de la circulación mercantil;
- b. Es regulado por el Código Civil y el Código de Comercio;
- c. Tienen libertad de forma aunque en casos especiales el Estado a través de la normativa jurídica, obliga a se realicen con arreglo a formas rígidamente preestablecidas pues su intención es la de proteger el interés del público en general; y
- d. Reducción del principio de la autonomía de la voluntad en materia de contratación pues se suponen elaborados en igualdad de condiciones por las partes contratantes. Sin embargo, en la realidad, existen compañías privilegiadas que imponen su política a los clientes a través de formularios pre-redactados. Es el caso de los de naturaleza bancaria, seguros, transportes, suministros de gas, agua, electricidad, etc. Son los denominados contratos-tipo en los que realmente es inusual que se realicen modificaciones por exigencias de particulares.

2.5. Elementos del contrato

Al hablar de los elementos del contrato, los autores siguen el criterio de clasificarlos en esenciales y de validez. Son elementos esenciales; el consentimiento, y de validez; la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma; debido que ante la falta de uno de ellos no existe una real manifestación en relación al deseo de comprometerse con todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a dicha negociación.

2.5.1. Autonomía de la voluntad

En realidad un elemento muy importante es la libertad en el contrato, es decir, la libertad de contratar, para celebrarlo o no y para escoger a la persona con quien va a contratarse, también la libertad en cuanto a la forma y al contenido del mismo, esta autonomía de la voluntad surgió durante el auge del individualismo y del liberalismo económico del siglo antepasado al amparo de la teoría del contrato social que decía que "...en la bondad, natural del individuo y en la necesidad de limitar por el pacto social la libertad sólo para conservar esta, constituyendo la base del sistema liberal".⁹

Diversos son los conceptos sobre la autonomía de la voluntad; Según Mazeud, la voluntad de las partes les otorga la posibilidad de contratar, de no contratar, de fijar las estipulaciones, y de modificar el acuerdo a su conveniencia, inclusive ponerle término, por su parte Borja Soriano¹⁰ dice que la "...noción de libertad individual se expresa habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido, está permitido".

Analizadas las disposiciones de la normativa vigente, podemos advertir que la autonomía de la voluntad tiene alcance y límites, a saber:

- a. La voluntad es libre de decidir, en un contrato, respecto de todo aquello que la Ley no le prohíbe o le ordena;
- b. Aún cuando no se incluyan, se entenderá que en todo contrato operan las cláusulas que se refieren a los requisitos esenciales;

9. Rousseau, Jean-Jacques. **Du contract social ou Principes du droit politique**. Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes, Alicante, 2003. www.cervantesvirtual.com (11/09/2007).

10. Borja Soriano. **Ob. Cit**; Pág. 728.

- c. Las cláusulas relativas a los elementos naturales de un contrato, se entienden implícitas en el mismo, salvo que expresamente se excluyan;
- d. Las normas relativas al orden público y a las buenas costumbres son inderogables por voluntad de las partes;
- e. Las consecuencias derivadas de la buena fe, el uso o la Ley resultan aplicables en los contratos, por encima de lo que se hubiere pactado; y
- f. La cláusula penal nunca podrá exceder en valor o en cuantía a la obligación principal.

Entonces podemos decir que ésta libre actuación nos faculta para:

- a. Contratar;
- b. No contratar;
- c. Modificar el contenido del acuerdo;
- d. Determinar las condiciones del mismo; y
- e. Darlo por terminado.

Por libertad para contratar entendemos que el sujeto tiene la libertad para celebrar determinado contrato, esto tiene excepción, cuando el objeto del mismo este fuera del comercio. La libertad de no contratar autoriza para rechazar determinado acto u oferta. Para modificarlo, es la posibilidad de fijar en un principio, las estipulaciones opcionales y modalidades, se podrá modificar posteriormente, de común acuerdo.

Para determinar las condiciones, existe la autonomía de la voluntad, cuando se celebre un contrato, las partes pueden libremente establecer las estipulaciones opcionales. Y

para darlo por terminado, si los contratantes de común acuerdo dan por finalizada la relación jurídica, pero, si la relación perdura aún en contra de su intención, esta relación o vínculo habrá dejado de llamarse contrato.

2.5.2. Elementos esenciales del contrato

Los elementos esenciales, son aquellos que debe tener todo acto jurídico para ser contrato, de manera que la ausencia de cualquiera de estos impide que exista el mismo.

2.5.2.1. El consentimiento

Es la manifestación de voluntad, que debe ser libre; verbigracia sin vicios, es decir, error, violencia, dolo o mala fe; por la que una persona da su aprobación para celebrarlo, puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signo inequívocos. El tácito resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo.

Es la voluntad del deudor para obligarse la voluntad es la intención, el ánimo o resolución de hacer una cosa y esta voluntad es la intención que se tiene para realizar un acontecimiento con efectos jurídicos.

El maestro Zamora y Valencia señala que el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones. Esta voluntad debe ser:

- a. Real;
- b. Seria y precisa; y
- c. Que se exteriorice, sea de manera expresa o tácita.

Este es pues el acuerdo de voluntades de dos o más personas que resulta necesario por lo menos para que exista como consecuencia el contrato, pero que necesita para su realización, que deba haber una oferta que lanza una persona a otra, si se realiza entonces hay consentimiento, pues esta oferta puede hacerse en una forma expresa o tácita como sucede con las mercancías expuestas en un establecimiento mercantil, con un precio marcado.

Emitida la oferta, pueden darse cuatro situaciones distintas:

- a. Que se de la aceptación por el destinatario, y en consecuencia, se produzca la perfección del contrato;
- b. Que el destinatario no acepte la oferta, el contrato no nace a la vida jurídica, no hay perfección del mismo;
- c. Que el oferente revoque la oferta, esta revocación es una declaración de voluntad recepticia, no precisa forma especial va dirigida al mismo destinatario de la oferta y debe hacerse antes de la aceptación; y
- d. Que el destinatario no acepte simplemente la oferta, sino que proponga variaciones, es una nueva oferta.

La aceptación es la declaración de voluntad por la que el destinatario de la oferta manifiesta su conformidad con la misma, ésta produce la perfección del contrato. Asimismo se dice que se perfecciona cuando dos o más personas natural o legalmente capaces consienten en modo válido y serio en crear entre sí un vínculo contractual, el consentimiento es pues la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen, una de ellas a

prometer y la otra a aceptar, dan lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual y que es el resultado.

2.5.2.2. El objeto

Todo contrato tiene por objeto la cosa que una parte se obliga a dar, a hacer o no hacer; configurándose este como la conducta, esta llevada a cabo por un ser humano, y manifestándose en una prestación, o abstención, según lo estipula el Artículo 1319 del Código Civil. Pero el contenido de la conducta; es hacer algo o dejar de hacer algo, debe ser jurídica y físicamente posible, que este determinado y que no sea ilícito. Debe existir en la naturaleza, estar determinado en cuanto a su especie; y dentro del comercio.

De conformidad con la sencilla explicación que se proporciona, se puede concluir en que la cosa objeto del contrato debe:

- a. Existir en la naturaleza;
- b. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y
- c. Estar en el comercio.

En primer lugar la cosa debe existir, porque si la cosa no existe, se extinguió o pereció antes no habría objeto de para celebrar éste. Ahora bien, las cosas futuras si pueden ser objeto del contrato, como puede ocurrir cuando se compra una cosa que se va a fabricar después o una cosecha que se espera recoger, sin embargo se exceptúan, como cosas futuras que no pueden ser objeto de contrato, la hipoteca, ni los bienes futuros del donante en la donación y la herencia de una persona viva. Hecho que se encuentra contenido en el Artículo 1538 del Código Civil: "No solo las cosas que existen pueden ser objeto de contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario

que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género”. Ad literam.

La cosa debe ser determinada o determinable, en cuanto a la especie y también a su cantidad, la determinación de la cosa puede hacerse a través de un hecho que esta por realizarse; cuando el contrato tiene un objeto o cosa, este puede consistir:

- a. En un cuerpo cierto y concreto, ejemplo: La casa en tal colonia que se da en arrendamiento;
- b. En un género, ejemplo: Una tonelada de maíz, puede ser de cualquier variedad; y
- c. En dinero, que puede en obligaciones de suma o cantidad, si el dinero está en el objeto mismo de la obligación y en obligaciones de valor, cuando el dinero solo es el medio de pago que permite la satisfacción.

Este objeto puede ser directo o indirecto:

- a. Será directo, puede manifestarse como una prestación, dar, hacer, no hacer; y
- b. Será indirecto, la cosa como contenido.

El objeto de la obligación y, por tanto del contrato se reduce a una prestación: que sea posible, lícita, determinada. Si el objeto no existe, será inexistente, pero si el objeto es ilícito, éste estará sujeto a una nulidad absoluta.

2.6. Solemnidad

Se constituye como la manera de manifestar la voluntad, elevada a dicha categoría por disposición de la Ley. Al respecto el Artículo 1518 del Código Civil de Guatemala establece: “Los Contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la Ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”. Apreciación: Es la posición que adopta por la legislación guatemalteca de la materia.

Lo anterior mantiene perfecta lógica toda vez que el mismo cuerpo legislativo establece en el Artículo 1574 como distintos medios de contratar: la escritura pública, documento privado, acta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia; y verbalmente, dando así libertad relativa a los contratantes de decir el medio por el cual se formalizara la negociación.

Sin embargo, en el ámbito mercantil que es al cual debemos enfocarnos; el Artículo 671 del Código de Comercio de Guatemala, no pudo haber sido más claro al determinar que “Los contratos de comercio no están sujetos, para su validez, a formalidades especiales. Cualesquiera que sean la forma y el idioma en que se celebren, las partes quedarán obligadas de la manera y en los términos que aparezca que quisieron obligarse”; da la impresión que el espíritu de la norma precitada contradice a lo establecido en el orden civil, pero al efectuar un análisis de los principios y características del Derecho Mercantil podemos ver claramente que eso no es así, ya que tal como ha quedado escrito en líneas anteriores lo que se pretende en este ámbito es que exista una fluidez y versatilidad que no existe en el Derecho Civil, las relaciones comerciales evolucionan a cada instante y el proceso legislativo es sumamente lento en comparación a éstas, por ello inteligentemente ha quedado establecido que no hay formalidades para los contratos mercantiles, claro está que se hace referencia a la forma de plasmarlo y no en sí al contenido propio de cada uno de aquellos.

2.7. Elementos de validez del contrato

Estos elementos deben tener el contrato ya existente para no estar afectado de nulidad, de manera que la falta de uno de éstos hace que el contrato en cuestión resulte privado de efectos jurídicos.

2.7.1. La capacidad

Esta es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas, que la Ley reconoce a la persona, existe capacidad de goce y de ejercicio; la primera es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones. La tiene toda persona sin excepción, desde el momento de su concepción hasta el momento de su muerte. La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el Código Civil.

Por otro lado la capacidad de ejercicio es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y obligaciones. La tiene toda persona, pero con excepciones expresas de la Ley, misma que se adquiere al cumplir dieciocho años de edad; en este sentido el Artículo 1254 del Código Civil establece que “Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquellas a quienes la Ley declare específicamente incapaces”.

Carecen de la capacidad para contratar los incapaces, que son personas con incapacidad natural y legal, en cuyo caso se encuentran los menores de 18 años de

edad, los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia. Tienen incapacidad natural y legal:

- a. Los menores de edad; y

- b. Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por sí mismos o por algún medio que la supla.

La Ley establece incapacidad de goce en los siguientes casos:

- a. Los extranjeros no tienen aptitud de ser titulares de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles cuando éstos están ubicados dentro del territorio nacional en la llamada zona prohibida;

- b. Los ministros de culto no tienen aptitud de ser titulares de derechos hereditarios derivados de un testamento otorgado por ministros del mismo culto o de particulares con quienes no tengan parentesco dentro del cuarto grado;

- c. Los tutores y curadores;

- d. Los mandatarios;

- e. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

- f. Los inventores, nombrados por el testador o por los herederos;

g. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia; y

h. Los empleados públicos.

Hay menores que tienen capacidad de ejercicio para contratar, una situación se presenta con los menores que son peritos en una profesión o actividad con respecto de los contratos relacionados con ellas, como la prestación de servicios profesionales, el contrato de obra a precio alzado.

2.8. Ausencia de los vicios del consentimiento

Son aquellas circunstancias particulares que sin anularlo lo dañan; en los contratos se requiere que las personas como sujetos de derechos manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que de lo contrario pueden anularlo.

2.8.1. El error

Es el conocimiento o falsa apreciación de la realidad, es el conocimiento inexacto de la realidad, que consiste en creer cierto lo que es falso, o falso lo que es cierto. Para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

Hay varias clases de errores, a saber; el de nulidad puede consistir en un error de hecho o de derecho, que es el que recae sobre el motivo determinante de la voluntad

de cualquiera de los que contratan.

El indiferente, que no afecta a la validez del contrato, que puede ser que se contrate en condiciones más onerosas, de las que se había pensado, ejemplo se compra una casa, creyendo que la duela es de cedro y resulta que es de encino.

El de cálculo, que aún cuando no anula el contrato, puede rectificarse, si se compra un terreno de 3,000 metros cuadrados a Q. 50.00 el metro cuadrado y resulta que hay una diferencia de 10 metros, una diferencia más o menos, que se debe de pagar o descontar.

2.8.2. El dolo

Es cualquier sugestión o artificio que se emplee, para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, es decir es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona.

Se distingue el dolo incidental del principal, el dolo principal recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, cuando induce a éstos a celebrar un contrato que de otra manera no hubieran celebrado.

El dolo recae sobre otros aspectos o circunstancias que hacen a un contratante contratar sólo en condiciones menos favorables o más onerosas. Las sugestiones, los artificios o medios ilegales, son los medios para obtener el resultado de inducir o mantener en error a una persona.

Este vicio es causa de nulidad relativa del contrato, si el error a que induce o que es mantenido por el mismo, recae sobre el motivo determinante de la voluntad del sujeto en su celebración.

2.8.3. Violencia

Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes.

Cuando se convierte en una fuerza física irresistible, configura ya no un consentimiento viciado, sino falta absoluta. Que sea grave, debe importar al peligro de perder la vida, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante o de una persona cercana a él.

Que sea actual e inminente, que sea injusta, debe implicar un hecho contrario a las Leyes o a las buenas costumbres, y que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto.

Como requisito objetivo de la violencia se requiere, por un parte, que la amenaza importe el peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de sus bienes del contratante, del cónyuge, de sus ascendientes, descendientes, o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

Como requisito subjetivo, se necesita que la amenaza sea seria, es decir de tal naturaleza que puede impresionar a una persona razonable pues se trata de una

coacción efectuada sobre la voluntad de una persona y que la neutraliza hasta el grado de obligarla a celebrar el contrato.

2.8.4. Lesión

Es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, en la celebración de un contrato. La Ley da al perjudicado la acción de nulidad del contrato. La lesión no está reglamentada en nuestro derecho dentro de los vicios del consentimiento.

Un elemento objetivo es obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga el perjudicado, pero sin señalar el monto o la cuantía de tal desproporción, y un elemento subjetivo, que es explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro.

Quedando así configurada cuando una de las partes, explota la necesidad o inexperiencia de la otra, obteniendo por medio de un acto jurídico una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.

2.9. Licitud en el objeto, motivo o fin

El objeto, es decir la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícita además de posible, como contenido de la prestación. Los motivo o fines del contrato deber ser lícitos, que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo.

Los motivos son la intención interna o subjetiva del sujeto relacionada directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte, en nuestro Código Civil, los motivos pueden clasificarse en dos grupos:

- a. Los motivos determinantes de la voluntad; y
- b. Los motivos que no sean en forma directa.

Estos fines son las intenciones de destino último en que pretende el contratante de una cosa y el hecho que constituye el contenido de la prestación.

2.10. La forma

Es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la Ley establece para lograr esa exteriorización.

Si la voluntad es la exteriorización de la intención de realizar un acontecimiento que sea jurídico, y las voluntades de dos o más sujetos forman el consentimiento, si no existiese esa forma o manera de exteriorizarse no se hablaría de esta institución jurídica. Pero también es necesario que se emplee o utilice alguna manera de exteriorizar ésta voluntad, esta es la forma.

La forma exigida por la Ley para la celebración del mismo en cualquiera de sus modalidades, debe observarse tanto para la oferta o policitud, como en la aceptación de la misma.

2.11. Clasificación de los contratos

La conveniencia de clasificarlos, obedece en general a necesidades de carácter didáctico y de interpretación ya que al analizarlos en la Ley resulta de escasa utilidad, debido a que los términos contractuales exigen sin excusa hablar de regulación concreta. El estudio puede facilitarse en gran manera si se hace de forma ordenada y dentro del tipo especial al cual pertenezcan conforme a determinada clasificación; los contratos pueden clasificarse además desde muy diversos puntos de vista según el aspecto que trate de resaltarse, llegando así a un mejor entendimiento de estos partiendo de sus características particulares.

2.11.1. Contratos por negociación y contratos por adhesión

Esta clasificación hoy en día es considerada la de mayor importancia. Se denomina contratos por negociación a aquellos en que las partes debaten o discuten, por lo menos, el contenido del futuro contrato que ha de ser dotado, constituyendo así la regla general. Se denomina contrato por adhesión a todos aquellos en que existe una previa pre-redacción unilateral del mismo que es obra de una de las partes, por medio de formularios impresos, pólizas o modelos pre-establecidos y a la otra solo le es permitido declarar su aceptación o eventual rechazo.

2.11.2. Contratos unilaterales y bilaterales

Desde este punto de vista, se que al momento de existir obligaciones para ambas partes este es bilateral, si el contrato genera únicamente obligaciones para una de las partes y derechos para la otra; es unilateral.

2.11.3. Contratos onerosos y gratuitos

Esta clasificación obedece al punto de vista de los provechos y gravámenes que generan. Si generan provecho y gravámenes recíprocos es oneroso, si sólo generan provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, es gratuito. Ahora bien, ésta puede causar conflictos en cuanto cómo establecer en efecto en qué momento se genera el gravamen y en cual el beneficio; en el ámbito mercantil, por su propia naturaleza siempre se generan ambos, es decir, un derecho y una obligación para cada una de las partes, en nuestro caso se encuentra por un lado la obligación de pagar un precio o cuota establecida por un servicio o producto; y por el otro lado el goce y disfrute de un tiempo de recreación en un determinado lugar turístico.

2.11.4. Contratos conmutativos y aleatorios

Este caso se trata de una sub-clasificación de los contratos onerosos, que atiende al punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes; considerando que si éstos al generarse para las partes son ciertos y conocidos desde el momento de la celebración del contrato es conmutativo, si los provechos y gravámenes no son ciertos y determinados al momento de celebrarse por depender de una circunstancia o condición posterior, es aleatorio.

2.11.5. Contratos reales y consensuales

Clasificación que realiza desde el punto de vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato o una obligación nacida del mismo. Cuando el contenido de la prestación es el transmitir el dominio o el uso o goce de un bien como requisito de perfeccionamiento del mismo, se clasifica como real; por el contrario si el

contrato se perfeccionó por la simple voluntad de las partes sin necesidad de hacer entrega obligatoria e inmediata; se clasifica como consensual.

2.11.6. Contratos principales y accesorios

Clasificación que se realiza desde el punto de vista de la dependencia o no de la existencia de otra obligación. Los contratos principales son aquellos que su existencia y validez no dependen de una obligación pre-existente o de un contrato previamente celebrado. Los accesorios son los que no tienen subsistencia por si mismos, sino que únicamente pueden nacer a la vida jurídica dependiendo de la existencia y de la posibilidad de un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra éste.

2.11.7. Contratos instantáneos y de tracto sucesivo

Clasificación que atiende desde el punto de vista de la forma del cumplimiento o ejecución de la obligación. Son de ejecución instantánea aquellos en que las prestaciones de las partes se cumplen en un solo acto, ejemplo: la compra venta lisa y llana. Los de tracto sucesivo o de ejecución sucesiva, son aquellos en que las prestaciones de las partes o de una de ellas se realizan o cumplen en un lapso determinado, a través de amortizaciones, cuotas, ejemplo: el arrendamiento.

2.11.8. Contratos nominativos e innominados

Desde el punto de vista de la reglamentación y regulación en el ordenamiento. Si la Ley reglamenta un contrato conceptuándolo, señalando sus elementos, determinando sus

consecuencias e indicando las causales de terminación, se dice que es nominado. Si la Ley no lo reglamenta, aunque señale su concepto o le de un nombre, éste será innominado.

2.11.9. Contratos formales y no formales

Los primeros son aquellos que en la manifestación de la voluntad deben observar ciertas formalidades de tal suerte que de no hacerlo serían inválidos; los no formales son los no sometidos a tal exigencia, se perfeccionan con la sola voluntad de las partes.

2.11.10. Contrato intuitu personae y contrato impersonal

Intuitu personae es aquel que se realiza en función de las cualidades personales de uno o ambos contratantes, ejemplo; servicios profesionales, factoring, sociedades mercantiles. El impersonal es el que se realiza sin elevar a primer lugar las cualidades personales, lo que implica que una eventual muerte de una de los contratantes no lo extingue pudiendo quedar vinculado un heredero de éste.

2.11.11. Contratos típicos y atípicos

Se entiende que tipo es el esquema fijado por las Leyes para cada una de las figuras contractuales; indicándose así que el esquema contractual solamente consigue su eficacia contractual al ajustarse a este esquema establecido en la Ley.

Por otro lado aquellos que no encajen en ninguno de ellos serán los atípicos, que son concebidos por los contratantes al amparo del principio de la autonomía de la voluntad

o libertad contractual y de la indudable consagración *numerus apertus* para las relaciones obligacionales.

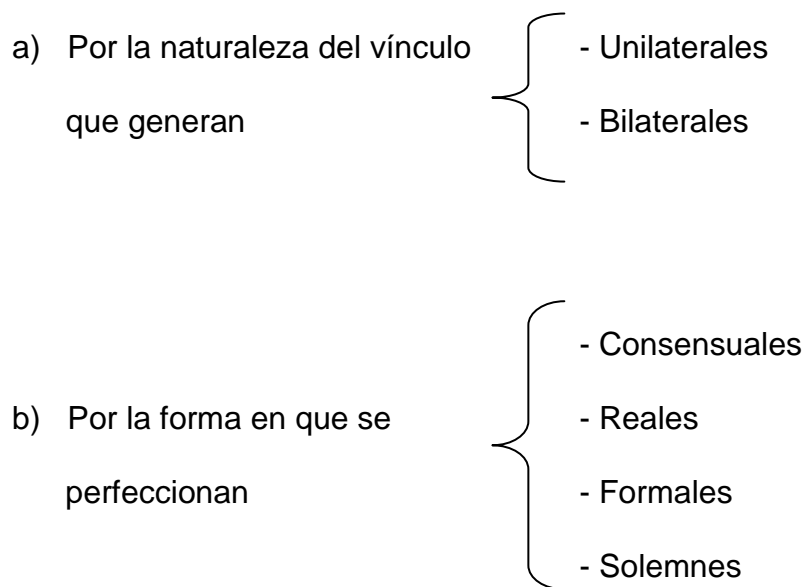
Dentro de las relaciones comerciales que suceden dentro de la esfera del derecho mercantil, esta tipología contractual cuenta con un gran auge, no por el simple hecho de que antojadizamente se creen figuras contractuales; sino por el hecho que el comercio y la industria día a día sufren cambios en pro-mejoramiento de la esfera social; haciendo quedar atrás a la propia Ley pues los procedimientos legislativos de creación de normas no suceden con la misma velocidad; al punto que al regular un tipo de contrato ya podría encontrarse en desuso.

Habiendo aclarado de alguna manera que los contratos que se ubican dentro de la Ley son aquellos que se denominan típicos y siendo que no existe una enumeración estricta de los contratos atípicos que son utilizados y estudiados con mayor frecuencia a continuación se efectúa una enunciación de los mismos:

- a. Franquicia;
- b. Distribución;
- c. Leasing;
- d. Factoring;
- e. Club de Campo o Country Club;
- f. Know How;
- g. Renting;
- h. Underwriting;
- i. Joint Ventures;
- j. Concesión;
- k. Transferencia Tecnológica;
- l. Tiempo compartido o Time Shearing;
- m. Pool Aeronáutico;
- n. Asistencia Administrativa o Management;

- ñ. Contrato informático;
- o. Merchandising;
- p. Publicidad;
- q. Exposición de obras de arte;
- r. Campamento;
- s. Prestación de servicios fúnebres;
- t. Allotment;
- u. Hand Key;
- v. Royalty;
- w. Estimatorio;
- x. Transmisión de cartera;
- y. Corretaje; y
- z. Contratos informáticos.

A continuación de manera sencilla se presenta una graficación de la clasificación de los contratos; atendiendo a los caracteres, es decir, los contratos en si partiendo de los elementos propios de los mismos:



c) Por su finalidad económica

- Gratuitos
- Onerosos
 - Conmutativos
 - Aleatorios

d) Por su regulación legal

- Típicos
- Atípicos

e) Por el Objeto

- Principales
- Accesorios

f) Por su cumplimiento

- De tracto único
- De tracto sucesivo

g) Por su nominación o identificación

- Nominados
- Innominados

h) En relación a la forma de discusión

- De Libre discusión
- De Adhesión
- Tipo

i) Por la sujeción a una imposición futura

- Condicionales
- Absolutos

j) Por los sujetos que lo integran

- Individuales
- Colectivos

CAPÍTULO III

3. El Contrato de tiempo compartido

3.1. Antecedentes

Los antecedentes del contrato de tiempo compartido los encontramos en la copropiedad, principalmente en aquellas formas especiales de propiedad como lo son los condominios y la propiedad horizontal. En virtud de que en estas formas de propiedad, los propietarios individuales comparten áreas comunes con los demás copropietarios, como lo son jardines, parqueos, graderío, pilas, ascensores, entre otros, pero a la vez comparten los gastos comunes de mantenimiento.

Los espacios comunes a los cuales se hace referencia, en la propiedad horizontal o condominios, son propiedad de todos los propietarios individuales, y por ello, se le puede denominar como multipropiedad.

“En el año 1960 en España, se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial, una Patente de Invención denominada pólizas de verano. Estas pólizas otorgan a sus adquirentes el derecho a disfrutar de alojamiento vacacional por períodos fijos o variables”.¹¹

Este sistema, totalmente desconocido en el mundo, en la forma en que se presentó, debido al éxito alcanzado se comenzó a aplicar con mayor amplitud, de tal manera que en la actualidad ha colocado a España, en el segundo lugar a nivel mundial de complejos explotados bajo esa modalidad.

En el año 1965, en Superdevoluy, una estación de esquí en los Alpes Franceses, donde se acuñó por primera vez la palabra timeshare o timesharing, utilizándose en aquella

11. Martín Lombarda, Pablo. **Las nuevas formas de dominio. El tiempo compartido.** Pág. 473.

época como eslogan propagandístico: “no alquile la habitación: compre el hotel, es menos caro”.¹²

Contemporáneamente se fundó en Suiza la firma Hapimag, “...que ofertaba a la venta el timesharing en forma de cuotas partes de sociedad, ofreciendo un derecho temporario de uso de uno de sus inmuebles de vacaciones”.¹³

“Este nuevo concepto en desarrollo no tuvo en Europa el éxito previsto, pero alcanzó un auge inusitado en los Estados Unidos a partir de los años setenta, más exactamente en el Estado de Florida, en el cual el sector inmobiliario tradicional atravesaba una dura crisis como consecuencia de haber padecido un período inflacionario, lo que favoreció la venta de inmuebles en forma fraccionada o en pequeñas partes; en otros términos, la copropiedad o servicio compartido en el tiempo.”¹⁴

3.2. Evolución histórica

El concepto de tiempo compartido fue utilizado por primera vez en Europa como condominios o villas de tiempo compartido. La idea de usar este término surgió como una imitación de lo que aquel entonces se hacía en el negocio de las computadoras.

Los resultados indicaban que la creación de las computadoras era un gran avance tecnológico y debido a esto, las mismas empezaron a cobrar cada vez más importancia en el manejo de la información dentro de las organizaciones; sin embargo, por tener un costo muy elevado, era prácticamente imposible que las compañías pudieran adquirir su propia computadora sin que ello significara una fuerte inversión. El sistema consistía en dividir las horas de trabajo de la computadora en intervalos y rentarlos a diferentes compañías de manera que cada una de ellas tuviera acceso a la computadora durante

12. Lovece, Graciela; y, Ghersi, Carlos A. **Contrato de tiempo compartido**. Pág. 16.

13. **Ob. Cit;** Pág 16.

14. **Ob. Cit;** Pág. 16.

tiempos iguales y por lo tanto se dividía también el costo de la aquellas entre las empresas.

Con este sistema se facilitó la expansión del uso de la computadora hasta que fue posible hacerlas con un costo más bajo y que estuvieran al alcance de cualquier presupuesto organizacional.

Después de la segunda guerra mundial, las vacaciones empezaron a considerarse como un tiempo necesario e importante para las personas así que fueron formándose nuevas costumbres en cuanto a la manera de ocupar el tiempo dedicado a descansar.

Debido al clima de Europa, el verano se convirtió en la mejor época del año para vacacionar. Con el fin de disfrutar lo cálido del clima se formó la costumbre en muchas familias de trasladarse al sur para pasar las vacaciones en la playa. Del mismo modo empezaron a tener éxito los centros turísticos dedicados al esquí, atrayendo turistas de todas partes de Europa.

A raíz de todo esto, muchas personas adquirieron propiedades que consideraban su hogar en el verano y en el cual pasaban algunas semanas en el año. Este tipo de propiedades se convirtió con el paso del tiempo en un fuerte gasto, ya que el costo de mantenerlas todo el año era muy alto comparado con las pocas semanas que realmente eran utilizadas. Por otro lado, al desarrollarse la industria turística, los lugares destinados a vacacionar se cotizaron en precios mucho más altos y la adquisición de propiedades, así como el importe de su mantenimiento se convirtió en un verdadero lujo que solo millonarios podían darse. De aquí que surgiera la idea de que al igual que las computadoras, una propiedad se dividiera en intervalos para que un grupo de propietarios gozaran de ella por períodos de tiempo determinados dividiendo así de igual forma los costos del inmueble y gastos que el mismo implicaba. Con ello, el poseer una propiedad para vacacionar quedaba al alcance de las posibilidades de un número mayor de personas.

Con estas bases, el concepto de tiempo compartido fue tomando forma y posteriormente fue adoptado en los Estados Unidos a principios de los años 70, implantándose en algunos de los principales centros turísticos.

Aunque las propiedades de tiempo compartido eran ciertamente un producto muy viable en el inicio de su etapa de crecimiento, existía una fuerte limitante; los consumidores estaban interesados en convertirse en propietarios de tiempo compartido, asimismo, no tenían interés en regresar de vacaciones al mismo lugar todos los años y el hecho de obtener una propiedad de ese tipo los obligaba a hacerlo.

Esta limitante pudo desaparecer a mitad de la década de los años 70 con la introducción en el mercado del concepto de intercambio vacacional, un dinámico plan que al unirse con el concepto de tiempo compartido impulsó al producto hasta llegar a una posición de aceptación total por parte del consumidor. El intercambio vacacional surgió como complemento al tiempo compartido y probó ser el catalizador que causó que esta industria tuviera tan rápido crecimiento. Fue un concepto creado por la entidad denominada Resort Condominium International, pioneros en el negocio y fundado en 1974 por los empresarios norteamericanos Jon y Christel Dehaan. Actualmente existen algunas otras compañías dedicadas al intercambio internacional, siendo las más importantes Resort Condominium International e Interval International, las que cuentan con los mejores proyectos de la rama de tiempo compartido y con la mayor variedad y cantidad en cuanto a destinos turísticos.

Con éste concepto dual de propiedades de tiempo compartido e intercambios vacacionales, los propietarios de proyectos afiliados a compañías de intercambio se convierten en socios del servicio de intercambio y disfrutan la oportunidad de intercambiar su propiedad por muchas otras en distintos centros turísticos del mundo.

De los Estados Unidos, donde obtuvo un crecimiento fenomenal, el concepto se ha expandido a través de todo el mundo y es ahora una industria de más de 2 mil millones de dólares anuales. En una industria internacional que permite que las vacaciones

sean un hecho factible, al alcance de un número cada vez mayor de consumidores.

Hoy en día más de un millón de familias norteamericanas poseen una propiedad de tiempo compartido para vacacionar. No tienen necesidad de reservar y alquilar un cuarto de hotel puesto que son dueños de él y tampoco están esclavizados a regresar al mismo lugar porque pueden intercambiar su propiedad con muchas otras alrededor del mundo.

Durante su acelerado crecimiento, la industria ha sufrido algunos cambios y el producto ha tenido modificaciones y algunas diversificaciones con el objeto de satisfacer las necesidades de los distintos mercados a los que se dirige, es así como se puede hablar ahora de distintas formas de tiempo compartido, las cuales aunque difieren en cuanto a algunas características, tienen similares resultados; el costo de las vacaciones para el futuro está congelado al precio de hoy por la adquisición del proyecto, siendo el privilegio del intercambio, el aspecto más atractivo de la adquisición. Sobre la industria del tiempo compartido, Jon Dehaan, presidente de Resort Condominiums International comenta; “Habiendo comenzado con el ingreso de pequeños empresarios, la industria del tiempo compartido se ha vuelto tan grande como corporaciones de la magnitud de Marriot y Disney. Su futuro parece no tener límite en un mercado donde el uso del tiempo libre es objeto de consumo”.

3.3. Denominación

El contrato de tiempo compartido debe su nombre a la traducción literal del concepto anglosajón time sharing; que traducido literalmente al español quiere decir: tiempo compartido.

El tiempo compartido es aquella actividad dedicada al aprovechamiento del uso de inmuebles destinados al turismo, durante un plazo determinado y restringido a ciertos períodos al año.

El contrato de tiempo compartido es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso y goce por uno o más períodos al año de una unidad habitacional con finalidad vacacional, con los muebles de los que está provista y con los espacios y cosas de uso común, obligándose además a la prestación de servicios, sean dependientes o independientes del uso y goce de las cosas y, también, al establecimiento de un régimen apto para administración y gestión del conjunto. La otra parte se obliga a pagar un precio cierto en dinero, más el pago periódico de cuotas de mantenimiento, reparación y mejoras.

3.4. Elementos

Para iniciar a establecer la naturaleza jurídica del contrato en relación, en este apartado se analizan los elementos que intervienen en el mismo, siendo éstos, los esenciales comunes y propios; los accidentales, personales, reales y formales. No obstante en el capítulo anterior se trato este tema de una manera general, en este caso se realizará una aproximación de dichas instituciones jurídicas al objeto del presente estudio.

3.4.1. Elementos esenciales

Como en todo contrato, el tiempo compartido contiene elementos esenciales comunes a todos los demás, así mismo con elementos esenciales propios, siendo éstos últimos los que hacen posible su distinción dentro de la gama de contratos mercantiles existentes y por existir.

3.4.1.1. Elementos esenciales comunes

Los elementos esenciales comunes al igual que todos los demás contratos, son los contenidos en el Artículo 1251 del Código Civil guatemalteco que determina: “El negocio jurídico requiere para su validez capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.”

De la norma jurídica transcrita se sustraen los requisitos esenciales que son:

- a. Capacidad;
- b. Consentimiento; y
- c. Objeto lícito.

a. Capacidad

La capacidad consiste en la aptitud que tiene una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, es un atributo de la persona humana y colectiva de ser sujeto de derechos y obligaciones, ya sea por sí mismo o por medio de otra persona.

Es necesario de manera sucinta, establecer otros conceptos relacionados al tema de la capacidad como lo es la personalidad y la personería. Es así como la personalidad es el reconocimiento que el Estado otorga a una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones o por medio de otra persona, y la personería, consiste en la representación que se hace de otra persona ya sea del incapaz o de un capaz que le hubiere otorgado tales facultades.

En el tiempo compartido, debe celebrarse entre personas civilmente capaces, según nuestra legislación mayores de dieciocho años, y si alguno de los contratantes, ejerce alguna representación, debe justificar la misma, contrario a ello la incapacidad puede existir principalmente por los siguientes motivos:

- a. La minoría de edad, Artículo ocho del Código Civil; incapacidad relativa; y
- b. Estado de Interdicción, Artículo nueve del Código Civil; incapacidad absoluta.

También puede darse el caso que, siendo personas capaces, concurren algunos elementos inherentes al cargo o posición de estado en que se encuentra que le hace incapaz para determinados actos, a lo que se le llama incapacidad relativa.

Cuando en un contrato una de las partes o las dos son incapaces, el negocio jurídico es nulo o anulable; es nulo cuando existe incapacidad absoluta, y es anulable cuando existe incapacidad relativa según lo estipula el Artículo 1303 del Código Civil guatemalteco.

Falta de representación y personería: Cuando existe incapacidad absoluta o relativa, se adquieren derechos y obligaciones por medio de un representante, el cual puede ser designado por la propia Ley, como es el caso de la Patria Potestad; de conformidad con el Artículo 254 del Código Civil, o por resolución judicial, como en el caso de la tutela tal como lo establecen los Artículos 293 y 300 del mismo cuerpo legal.

La personería “es la representación legal que se ejercita de las personas colectivas o de las personas individuales” cuando se otorga dicha representación; tal como lo establecen los Artículos 16 y 1686 de la normativa precitada.

Cuando en un contrato comparece una persona en representación de otra, debe acreditar tal representación con el documento respectivo, y éste debe ser suficiente de conformidad con la Ley para otorgar el contrato, sino es suficiente, el negocio jurídico es nulo o anulable. Los incapaces pueden ejercitar sus derechos y contraer obligaciones por medio de sus representantes legales, según lo estipula el Artículo 14 de la norma en relación.

Es importante establecer que para determinados actos, no es suficiente la representación que se ejercita, sino además se necesita de la realización de diligencias o autorizaciones previas. En el caso de los menores o incapaces, para disponer de sus bienes se necesita la autorización judicial por medio de las diligencias de utilidad y necesidad. Ésto es, cumplir con algunos requisitos ordenados por la Ley. También, en el caso de las personas jurídicas colectivas, el representante legal necesita autorización del consejo de administración o de la asamblea general de accionistas para otorgar contratos que impliquen aspectos fuera del giro normal del negocio social. Si faltan

estos requisitos, a pesar de ser legítima la representación que se ejercita, el contrato es nulo o anulable.

b. Consentimiento

El consentimiento es la expresión de voluntad, de tal manera, que sólo es requisito que el consentimiento sea dado por una persona Civilmente capaz, y que no contenga vicios.

De los vicios de la declaración de voluntad; podemos mencionar que la voluntad debe analizarse desde sus dos elementos o fases, es decir, la voluntad propiamente dicha, como elemento interno, y la declaración de la misma como elemento externo; es así como la voluntad que consiste en el elemento interno integrada por el deseo, conocimiento, conciencia y juicio de valor de lo que se quiere declarar, se concreta a la intención y propósito con que se dice o hace algo; lo que se resume en la conciencia de saber y querer algo; para que esta voluntad produzca o alcance efectos jurídicos, se pasa al elemento externo, es decir a la declaración, que no es más que exteriorizar la voluntad, la cual va dirigida a conseguir un resultado, lo que supone expresión, manifestación y comunicación, por lo que al declarar la voluntad se aceptan derechos y libremente se establecen obligaciones al expresarla, es decir, al ser declarada por una persona capaz y aceptada, esa voluntad, por otra persona capaz, se da origen al negocio jurídico; sin embargo, cuando no hay coincidencia entre la voluntad interna y la declarada, se origina lo que se denomina vicios de la declaración de voluntad que pueden manifestarse como: reserva mental, error, violencia o simulación.

A diferencia de lo anterior, vicios de la declaración de voluntad, en los que existe divergencia entre la voluntad interna con la voluntad declarada, o sea que en donde se declarada cosa distinta a la querida, provocando efectos jurídicos diferentes a los realmente deseados; en los vicios de la voluntad, existe completa concordancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada, es decir, el o los sujetos declaran lo que realmente quieren, pero por circunstancias ajenas a su propia voluntad, existen

defectos en la contratación que pueden hacer ineficaz el negocio jurídico, pero que en todo caso, éste puede surtir todos sus efectos si es revalidado o no se denuncian sus efectos en los plazos establecidos en la Ley.

Dentro de los vicios del consentimiento, el Artículo 1257 del Código Civil establece: “el error, el dolo, la simulación y la violencia”. Para efectos de éste trabajo, se considera necesario analizar los vicios de la declaración de voluntad en que se puede incurrir al suscribir un contrato de tiempo compartido, como lo son el error, el dolo y la intimidación, en virtud de que se cree muy difícil, aunque no imposible, que se incurra en la simulación y la violencia; por la masificación de los contratos y, de tal suerte que las partes no pactan con anterioridad las cláusulas, sino que sólo una parte redacte el mencionado contrato, de tal manera, que no existe personalización en el mismo.

El error

Para los doctrinarios existe error “...cuando el sujeto actúa fundándose en una falsa representación de la realidad”.¹⁵

Para este mismo autor, no existe diferencia entre lo es la ignorancia y el error, ya “...que este vicio se configura cuando el agente obra en base a un estado mental en que resulta impedida la verdadera representación de la realidad”¹⁶.

Característica propia de este vicio lo constituye el hecho de que el mismo, es decir el error, emana y es provocado como consecuencia directa del actuar del propio sujeto que declara su voluntad sin que intervenga la otra parte o un tercero, si ya si fuera así, estaríamos ante la figura del dolo.

De acuerdo a lo indicado anteriormente debemos entender al error como una representación subjetiva, que se encuentra únicamente en la voluntad interna, contraria a la realidad objetiva.

15. Garibotto, Juan Carlos. **Teoría general del acto jurídico**. Pág. 154.

16. **Ob. Cit**; Pág. 154.

Clases de error: siguiendo a la doctrina y la legislación, el error como vicio de la voluntad acepta diferentes clasificaciones, es de esta manera que de forma breve a continuación describimos las más importantes.

a. Error obstáculo o error obstantivo: esta clase de error, sale de éste propiamente dicho como vicio de la voluntad, en virtud de que el mismo constituye vicio de la declaración porque el sujeto que la declara pretende cosa distinta a la manifestada, por ejemplo: pretende un tiempo compartido y declara un contrato de Hotelería;

b. Error vicio: éste afecta la intención del sujeto sin suprimir esta intención, se le llama también error propio, pues no impide la formación del contrato pero si es causa de invalidez;

c. Error de hecho: es el que recae sobre las circunstancias del acto jurídico que se otorga, el que versa sobre el hecho que se realiza o sobre sus circunstancias;

d. Error de derecho: es el que se presenta acerca de lo que el ordenamiento jurídico dispone, permite o prohíbe. Es decir, está en relación a lo que una norma jurídica dispone;

e. Error esencial: cuando ha influido de manera determinante en el proceso de formación de la voluntad, de tal manera que de no haber existido, no se hubiera otorgado el acto jurídico;

f. Error accidental: se produce cuando no ha incidido de manera determinante en el proceso de formación de la voluntad;

g. Error sobre la naturaleza del acto: se configura cuando el sujeto cree celebrar determinado negocio pero en realidad celebra otro;

h. Error sobre la persona: es el producido cuando el negocio jurídico se configura en consideración de una persona que ha sido determinante para la celebración del mismo;

i. Error sobre la causa: es el que recae sobre la razón determinante del otorgamiento del negocio jurídico, o sea sobre los motivos determinantes de su celebración;

j. Error sobre la sustancia: es el que recae sobre la calidad de la cosa que se ha tenido en mira;

k. Error sobre el objeto: es el que recae sobre la identidad misma de la cosa objeto del negocio jurídico; y

l. Error de cuenta: se da cuando se determina de manera inexacta una cantidad, y esto solo da motivo a su corrección.

Clasificación legal: El Código Civil guatemalteco, realiza la siguiente clasificación del error:

- a. Error sobre la sustancia, Artículo 1258;
- b. Error sobre el objeto, Artículo 1258;
- c. Error sobre la causa, Artículo 1258;
- d. Error sobre la persona, Artículo 1259; y
- e. Error de cuenta, Artículo 1260.

En el caso de los contratos de tiempo compartido, se considera que el adquirente del servicio puede incurrir en error sobre la naturaleza del acto, al momento de declarar la voluntad, en virtud de que, por los distintos nombres que éste contrato recibe, entre los cuales se le denomina multipropiedad, el contratante puede creer que lo que realmente está adquiriendo es un derecho real de propiedad en la modalidad de copropiedad, es

decir, que está comprando una fracción de determinado o determinados actos jurídicos, cuando en realidad se adquiriere únicamente el derecho a aprovechar uno o varios bienes inmuebles, que han sido previamente destinados para uso turístico, pero nunca adquiere la propiedad del inmueble, ni siquiera por un tiempo determinado al año.

Para evitar ésta clase de errores, en España, la Ley 42/98 del 15 de diciembre 1998, destaca la prohibición de utilizar en los contratos de tiempo compartido el término multipropiedad, en cualquiera de sus modalidades, para evitar problemas y confusiones en los consumidores. Esta misma Ley; obliga al dueño del inmueble o empresario, a publicar un folleto con toda la información necesaria para que el consumidor no incurra en error.

Partiendo de lo anterior, se determina, que el contrato de tiempo compartido, puede inducir a error al consumidor, siendo así, que las legislaciones comparadas se han preocupado por evitar esta circunstancia, prohibiendo el uso de cualquier término que de la idea de propiedad y obligando a información completa.

El dolo

De conformidad con el Artículo 1260 del Código Civil guatemalteco: “El dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él alguna de las partes.”

En congruencia con lo anterior se dice que “...dolo es el error provocado, inducido por acción o por omisión, sea por la contraparte en el acto jurídico bilateral, sea por un tercero: es un vicio de la voluntad porque afecta la intención del mismo modo que el error, produciendo en el sujeto que lo padece una falsa representación de la realidad”.¹⁷

De conformidad con lo anterior, el dolo es un vicio de la voluntad, pero es provocado por la otra parte contratante o por un tercero. Para que se pueda configurar el dolo,

17. Aguilar Guerra, Vladimir. **El negocio jurídico**. Pág. 153.

este debe provocar un daño al patrimonio del contratante cuya declaración esta viciada.

El dolo se diferencia del error como vicio de la voluntad, en el que el error es consecuencia directa de la ignorancia del sujeto que declara su voluntad, esto es, que el error es provocado por la misma persona que resultada lesionada en el contrato, sin intención de dar origen a un vicio de la voluntad; mientras que el dolo, que también induce a error, es provocado por la contraparte o por un tercero, con la intención, de provocar lesión al patrimonio de la otra parte contratante o de una de las partes contratantes. El dolo se diferencia de la simulación en los siguientes aspectos:

- a. En la simulación, el vicio existe en la declaración de la voluntad; en el dolo, el vicio se da sobre la voluntad;
- b. En la simulación, todos los contratantes tienen conciencia del vicio declarado, mientras que en el dolo, uno o ambos contratantes, dependiendo de si el dolo proviene de un contratante o de un tercero, ignoran el vicio de la voluntad;
- c. Por la simulación se puede producir daño a un tercero en beneficio de los contratantes, por el dolo no se produce daño a un tercero;
- d. La simulación existe por voluntad de ambos contratantes, mientras que en el dolo la voluntad viciada puede ser producto de la voluntad de un tercero; y
- e. La simulación es recíproca, es decir, ambas partes declaran lo que no ha sucedido, mientras que en el dolo no puede existir la reciprocidad.

Clases de dolo

- a. Dolo positivo: Es la acción que se ejercita para inducir a error a la otra parte, o en su caso, a ambas partes. Por medio de esta clase de dolo, se utiliza la astucia, el ardid o el engaño;

- b. Dolo negativo: se origina por una omisión, es decir, cuando no se advierte a la contraparte sobre un error en que se incurre o no se le suministran informaciones que la buena fe impone en dar;
- c. Dolo principal: Es el que ha sido causa determinante para la celebración del negocio jurídico, de manera que si no hubiera concurrido el engaño el acto no se hubiera otorgado;
- d. Dolo accidental: Es el que no ha sido la razón determinante sobre la realización del negocio jurídico, de tal manera que aunque no hubiera existido el engaño el acto jurídico de todas maneras se hubiera realizado;
- e. Dolo directo: El que se comete por una de los intervinientes en el contrato; y
- f. Dolo indirecto: El provocado por un tercero, que no es contratante, en su propio beneficio o en beneficio de uno de los contratantes. De tal manera que esta clase de dolo, es un vicio de la voluntad que puede provocar provecho en uno de los contratantes pero sin haber inducido éste el ardid o engaño.

Clasificación legal: El Código Civil guatemalteco, reconoce la siguiente clasificación del dolo:

- a. Dolo directo, Artículo 1262;
- b. Dolo indirecto, Artículo 1262;
- c. Dolo positivo, Artículo 1262; y
- d. Dolo negativo, Artículo 1263.

En el caso de los contratos de tiempo compartido pueden darse varias clases de dolo, entre los cuales se puede mencionar. dolo positivo, cuando el adquiriente es inducido a error, haciéndole creer que se convierte en copropietario; dolo negativo, cuando no se le suministra toda la información necesaria sobre los derechos y obligaciones que

adquiere y también puede concurrir el dolo principal por la utilización de anuncios engañosos y las agresivas técnicas de venta.

Estas clases de dolos, son cometidos por terceros, o sea, el llamado dolo indirectos, en virtud, de que muchas veces el vendedor no es la misma persona que suscribe el contrato.

La violencia

La violencia como vicio de la voluntad, “consiste en arrebatar el consentimiento a un sujeto bajo la amenaza de que, sino presta el consentimiento, se inferirá un mal a su persona, o a sus bienes, a la persona, a los bienes de sus familiares.”¹⁸

El Código Civil en su Artículo 1265 acorde a la definición anterior, regula la violencia como vicio de la voluntad: “La violencia o intimidación debe ser de tal naturaleza que causen impresión profunda en el ánimo de una persona razonable y le inspiren el temor de exponer su persona o su honra o la de su cónyuge o conviviente de hecho, ascendientes, descendientes o hermanos, a un mal grave o a la pérdida considerable de sus bienes.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, tanto doctrinaria como legalmente, tenemos que la violencia como vicio de la voluntad únicamente existe en su aspecto psicológico o moral, en virtud de que el propio Código Civil indica los elementos de temor a exponer, esto quiere decir que la persona manifiesta su voluntad bajo la amenaza de un daño, personal o patrimonial. En otras palabras, el contrato se perfecciona por la voluntad viciada de una de las partes, en virtud de que ésta se ve obligada a contratar para evitar un posible daño a su persona, a su patrimonio, la persona de sus familiares o el patrimonio de sus familiares.

Cuando la violencia es física, no estamos ante un vicio de la declaración de voluntad

18. Ob. Cit; Pág. 257.

sino ante un vicio de la voluntad. Esta diferencia consiste en que mientras que en la violencia como vicio, la parte contratante manifiesta su voluntad de contratar, en la violencia física como vicio de la declaración, el contratante no expresa su voluntad, sino que ésta es resultado de la fuerza; citando como ejemplo; cuando se toma por la fuerza la mano de una persona para que firme un contrato, o con fuerza se le levanta la mano en una subasta.

Condiciones de la violencia como vicio de la voluntad según el Artículo 1266 del Código Civil pueden ser:

- a. Debe ser de tal naturaleza que cause impresión profunda en el ánimo de una persona;
- b. Debe existir temor de exponer sus bienes o su persona o los bienes o la persona de sus familiares;
- c. Debe existir la amenaza de un mal grave; y
- d. Que la amenaza sea irresistible, es decir que la superioridad del agente viciante sea manifiesta respecto al viciado y que este no pueda oponerse a tal violencia.

La intimidación

Aunque sea diferente a la violencia, se circunscribe a los mismos elementos, conceptos y definiciones que la violencia como vicio, se "...establece la similitud entre la violencia como vicio de la voluntad y la intimidación, definiendo a esta última como violencia moral".¹⁹

El Código Civil, no indica la diferencia entre violencia e intimidación de tal manera, que regula de forma igual ambos conceptos.

19. Garibotto, Juan Carlos. **Teoría general del acto jurídico**. Pág. 178.

Para hacer una diferencia en estos aspectos, como ya se ha indicado, la violencia, es el vicio de la declaración de voluntad y, la intimidación es un vicio de la voluntad en sí. La violencia es física, la intimidación es mental, porque consiste en una amenaza. En la violencia no existe el ánimo de contratar, mientras que en la intimidación si existe la voluntad de contratar, pero esta voluntad, es provocada por el deseo de no sufrir un mal mayor y propiamente por el deseo de dar origen a la obligación.

En el caso de los contratos de tiempo compartido, se considera difícil que se pueda incurrir en violencia, es decir, provocar la amenaza de un daño físico a la otra parte para obligarlo a contratar. Sin embargo, se considera que se puede incurrir en la intimidación; principalmente, por la agresividad con la que se publicita este sistema; asimismo, se puede llegar a la intimidación, en virtud de que, generalmente para contactar al cliente y presentarle el producto, los vendedores programan reuniones en masa en las que si el invitado en la plática preliminar no acceder a adquirir los servicios que le ofrecen, pasa otra persona mucho más agresiva que casi lo obliga a contratar, de tal manera que podría darse la intimidación o coacción, debido que la voluntad del cliente se ve disminuida por la presión mental que se ejerce sobre su persona.

c. Objeto lícito

El objeto, como elemento del contrato puede definirse como: la realidad material o incorpórea sobre lo que el contrato va a recaer; es decir, vehículo, inmueble, marca, patente, servicio, entre otros.

Podrán ser objeto de uso y disfrute en tiempo compartido, los hoteles, villas, conjuntos habitacionales, casas, apartamentos, cabañas y otros inmuebles, dotados de servicios de hotelería o de servicios de hospedaje ya fuere de habitación y alimentación o solamente del primero.

De conformidad con lo anterior, el objeto del contrato de tiempo compartido es la prestación de servicios de uso exclusivo de un mismo inmueble destinado a hotelería u

hospedaje, que puede ser de habitación y alimentación o solamente de habitación, por períodos previamente determinados o por determinarse, a cambio del pago un precio y cuotas de mantenimiento.

En los vicios del objeto: es otro elemento esencial del negocio jurídico, y como consecuencia del contrato, que es independiente a la voluntad y a la declaración de la misma, ya que puede darse el caso que ni ésta, ni la intencionalidad en sí, adolezcan de vicio, y tampoco exista incapacidad para contratar pero que el objeto, adolezca de un vicio que hace ineficaz el contrato. El Artículo 1251 del Código Civil regula que el objeto debe ser lícito.

Para que el contrato nazca a la vida jurídica, además de la perfección de los otros requisitos esenciales como lo es el consentimiento y la capacidad, el objeto no debe contener vicios, es así como el objeto debe reunir los siguientes requisitos:

- a. Licitud: Artículo 1251 Código Civil, que no sea contrario al orden público o Leyes prohibitivas expresas, Artículo 1301 Código Civil;
- b. Posible: que el objeto se encuentre dentro del comercio; y
- c. Determinado o determinable: debe saberse exactamente sobre qué recaerá el contrato o tener elementos suficientes para determinarlo con posterioridad.

Cuando no concurren estos requisitos en el objeto surge lo que se denomina vicios del objeto.

Imposibilidad

La imposibilidad en el objeto es un vicio consistente en que el mismo no existe materialmente, o que existiendo es imposible su contratación por no encontrarse dentro del tráfico jurídico. En el primer caso, puede ser que el objeto existió pero ha dejado de

existir, lo que hace imposible su contratación, por efecto la compraventa de una obra de arte que se reputa propiedad de una persona pero que al momento de la contratación se encuentra destruida; en el segundo caso, que aún existiendo es imposible su contratación, por ejemplo: la venta, donación, arrendamiento o cualquier otra forma de contratación sobre el sol o la luna.

Ilicitud

La ilicitud como vicio en el objeto del contrato, procede cuando el objeto sobre el que se contrata está prohibido por Leyes expresas. Es decir, la propia Ley nos da el imperativo de no contratar sobre determinados objetos, por ejemplo: el pacto de retroventa al tenor de lo estipulado por el Artículo 1741 del Código Civil, prohibición de contratar sobre el derecho a suceder de una persona que no ha fallecido según el Artículo 1539 del Código Civil.

Respecto a eso debe establecerse también, que en cuanto a la ilicitud de un objeto, éste objeto en general puede ser de tráfico limitado, como por ejemplo las armas de uso exclusivo del Ejército, que en todo caso, al Ejército le es lícito su compra pero que a los particulares les esta prohibido; de prohibición total, por ejemplo la compraventa para menores de edad, lo cual es prohibido para todos, y de prohibiciones especiales, por ejemplo, es lícita la compraventa de un bien inmueble, pero la compraventa de determinados bienes inmuebles tienen prohibición especial, y en caso se realice negocio jurídico sobre ellos, este negocio es nulo porque el objeto no es lícito por contravenir leyes prohibitivas expresas.

En ese sentido, la tesis sostenida por la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia de fecha 11 de marzo de 1999, por medio de la cual resuelve un recurso de casación, en un caso en que una persona vende derechos de mejoras de un inmueble sometido a patrimonio familiar por parte del Instituto Nacional de Transformación Agraria, con prohibición de la Ley para vender el inmueble por determinado número de años, al indicar: "...La señora Cresencia del Carmen Lima Yáñez (sic) de Lima, en contravención

de la propia Ley, vendió en lo que se ha dado en llamar las mejoras, como lo afirma el propio demandante, expediente muy utilizado pero que de ninguna manera puede aceptarse como objeto de lícito comercio y porque además contraviene una prohibición expresa de una Ley específica, en cuyo caso es un acto nulo de pleno derecho conforme lo establecido en los Artículos 1251 y 1301 del Código Civil.”

Indeterminación

Para que exista vicio en el objeto, éste debe ser indeterminado, lo cual implica que no se puede saber exactamente en qué consiste, ni se han fijado criterios para determinarlo. Esto es, porque no se configura el requisito esencial, en virtud de que no se ha pactado el objeto, por lo tanto no existe contrato, ya que puede existir capacidad, voluntad, consentimiento, pero no objeto, en este caso no existe contrato debido a que no se reúnen todos los requisitos legales para que tenga vida jurídica.

3.4.1.2. Elementos esenciales propios

Dentro de los elementos esenciales propios del contrato de tiempo compartido, es decir, aquellos que hacen que sea éste contrato y no otro, encontramos:

- a. La prestación de servicios relacionados al concepto vacacional: entre estos servicios se encuentran: hotelería, hospedaje, alimentación, limpieza, mantenimiento, guías turísticos, transporte, uso de otras instalaciones;
- b. El derecho del usuario al uso de varias instalaciones afiliadas al proveedor, en distintas partes del mundo;
- c. El pago de un precio y cuotas de contribución por mantenimiento;
- d. El derecho a utilizar las instalaciones únicamente por una semana al año;
- e. El derecho del usuario a información completa; y
- f. El derecho de arrepentimiento por parte del usuario.

a) Elementos personales

Los elementos personales del contrato de tiempo compartido son:

- Desarrollista o propietario: persona física o colectiva propietaria del inmueble que enajena derechos sobre el sistema de tiempo compartido;
- Proveedor: persona directamente obligada prestar el servicio y, a proporcionar o permitir el uso del complejo turístico;
- Usuario o afiliado: es la persona física o colectiva, que adquiere derechos y contrae obligaciones respecto de la cosa y servicios enajenados;
- Administrador: persona a cuyo cargo están las tareas de administración de las cosas de uso exclusivo y de uso común y de la prestación inherente al sistema;
- Comercializador: persona que se dedica a la promoción del complejo turístico; y
- Cadena de intercambio: consiste en que el usuario de tiempo compartido sede el ejercicio de su derecho por un período, a la denominada red o cadena de intercambio de una empresa de nivel nacional o internacional, a cambio de gozar de igual derecho en el mismo periodo concertado, en un complejo de otro lugar del país o extranjero que éste adherido a la misma.

Dentro de los elementos personales, los que interesan a este trabajo son el usuario y el proveedor o prestador de servicios, en virtud de que el contrato deberá ser suscrito entre éstas partes, de tal manera que las demás relaciones jurídicas entre propietario y proveedor, sino es la misma persona, deberá suscribirse en otro de naturaleza distinta, y así, cada parte interviniente deberá suscribir el propio según sean sus necesidades y acuerdos.

3.4.1.3. Derechos y obligaciones de las partes

a. Del usuario

a.1 Derechos

- Usar, aprovechar y disfrutar en forma exclusiva, la vivienda, apartamento, habitación, casa, cabaña o local determinado en el contrato respectivo, durante el tiempo y las fechas convenidas en el mismo;
- Ceder o traspasar a terceras personas los derechos derivados del acuerdo, con la limitación del número de usuarios establecido en el mismo;
- Transmitir por herencia los derechos del mismo;
- Ceder temporalmente el derecho a los servicios, a la prestadora de la misma para que ésta los administre;
- Intercambiar los derechos contratados, con otros clientes del prestador de los servicios, tanto del inmueble de que se trate como de otras filiales;
- A la información detallada de los derechos y obligaciones que adquiere; y
- De arrepentimiento, dentro del plazo establecido en el contrato o en la Ley.

a.2 Obligaciones

- Pagar las cuotas convenidas con el prestador de los servicios, por los conceptos de ocupación, uso y disfrute de los locales, y por la operación, administración y mantenimiento de las instalaciones y demás servicios operativos;

- Cuidar los bienes y equipos existentes en los apartamentos, viviendas, casas, habitaciones cabañas o locales que usen y disfruten, así como los demás bienes y las instalaciones de uso común, dándoles un uso normal de acuerdo con su destino; y
- Responder de los daños y perjuicios causados a los bienes por el usuario o por terceras personas a favor de las cuales éste haya sustituido su derecho de uso y disfrute de las instalaciones.

b. Del proveedor o prestador de servicios

b.1 Derechos

- Percibir las cuotas convenidas por la ocupación y disfrute de las instalaciones; y por la operación, administración y mantenimiento de las mismas. Así como a los servicios accesorios de agua, energía eléctrica, teléfono, combustible, limpieza, vigilancia y seguridad; y
- Disponer sin responsabilidad, del derecho a la ocupación, habitaciones, casas, viviendas, apartamentos, cabañas, viviendas o locales y al uso o disfrute de los servicios correspondientes, durante el tiempo contratado por los usuarios, en el caso de que éstos faltaren al pago de una anualidad, siendo ésta la forma convenida de pago.

b.2 Obligaciones

- Acreditar su personalidad como propietario, poseedor o administrador de las instalaciones generadores de los servicios, así como tener la autorización estatal para prestar los respectivos servicios.
- Contratar fianza de garantía para el cumplimiento de los servicios contratados;

- Operar las instalaciones, bienes y servicios afectos a la modalidad de tiempo compartido;
- Dar servicio de recepción a los usuarios contratantes;
- Asear y mantener permanentemente aseadas las instalaciones y los lugares e instalaciones de uso común;
- Vigilar los bienes y dar servicios de seguridad a los usuarios;
- Reparar y mantener los muebles y inmuebles objeto de los servicios de manera que su funcionamiento sea el más adecuado;
- Proporcionar los servicios normales de hotelería y hospedaje dentro de las instalaciones contratadas; y
- Publicar un folleto informativo en el que se incluya toda la información necesaria que no induzca a error al consumidor.

3.4.2. Elementos reales

El elemento real del contrato de tiempo compartido, esta constituido por la obligación del proveedor de prestar los servicios de hospedaje, hotelería, habitación, y demás servicios relacionados al concepto vacacional; durante un período de tiempo de tracto sucesivo, generalmente de una semana por año.

3.4.3. Elementos formales

Por ser el contrato de tiempo compartido, un contrato mercantil atípico, no está sujeto a formalidades; característica contenida en el Artículo 671 del Código de Comercio; en el que se regula la libertad de las partes de elegir la forma que consideren conveniente.

Sin embargo, dado el aspecto sui generis de este contrato, se considera conveniente, que el mismo sea celebrado en escritura pública; por todos los elementos que el contrato conlleva.

3.5. Derecho de arrepentimiento

Esto permite una importante protección frente a las técnicas agresivas de venta que no dejan tiempo al consumidor de reflexionar y darse cuenta de lo que realmente ha adquirido o si ha sido objeto de engaño.

Este derecho, se ejecuta sin necesidad de pagar indemnización. El derecho al arrepentimiento, no es más que el derecho otorgado por la Ley o el contrato, al adquirente del servicio, para que en un plazo determinado, generalmente de diez días, pueda rescindir el contrato sin responsabilidad de su parte. Así mismo permite al usuario, que en el plazo fijado, tenga tiempo de meditar sobre el servicio adquirido.

En los países de la Unión Europea, América del Sur y Costa Rica; éste derecho de arrepentimiento es de diez días.

En Guatemala, la única norma jurídica que se relaciona al caso, y que es perfectamente aplicable a los contratos de tiempo compartido, la encontramos en el Artículo 51 de la Ley de Protección al Consumidor y Usuarios, Decreto 6-2003 del Congreso de la República que regula: “Derecho de retracto. El consumidor tendrá derecho a retractarse siempre, dentro de un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato o desde la fecha en que éste se hubiere celebrado fuera del establecimiento comercial, especialmente por teléfono o en el domicilio del consumidor o usuario”. Asimismo “Si ejercita oportunamente este derecho, le serán restituidos los valores pagados por el consumidor o usuario, siempre que no hubiere hecho uso del bien o servicio”.

De la norma jurídica anteriormente descrita, se establece el derecho de arrepentimiento del usuario, esto implica, el rescindir el contrato sin responsabilidad de su parte. Para ello debe tomarse en cuenta que, generalmente el usuario contrata el servicio de tiempo compartido, sobre muestras gráficas, es decir, folletos, videocasetes, o información referencial.

Es necesario indicar, que el contrato puede quedar sin efecto por el uso de éste derecho de retracto; pero en todo caso, existente la posibilidad de solicitar la nulidad o anulabilidad si concurriere la falta de requisitos esenciales como lo son: la capacidad, el consentimiento y objeto lícito.

3.6. Características

- a. Es un sistema que consiste en adquirir el derecho de disfrutar un período de tiempo, nunca inferior a una semana, en apartamentos, habitaciones de hoteles, villas, conjuntos habitacionales, casas, cabañas y otros inmuebles dotados de servicio de hotelería y hospedaje, que forman parte de un complejo turístico equipado con todo tipo de servicios y actividades;
- b. Se compra el período de tiempo que realmente se necesita;
- c. no existe preocupación sobre el mantenimiento del inmueble, en virtud de que se haga una cuota anual por este concepto;
- d. Los complejos suelen estar ubicados en lugares turísticos, o cercanos a atracciones turísticas de cualquier naturaleza;
- e. Permite el intercambio de lugares y tiempo entre los miembros del sistema;
- f. El titular del derecho no se considera propietario del o los inmuebles;

- g. El derecho adquirido puede disfrutarse por sí mismo, por amigos, familiares o alquilarlo;
- h. El disfrute de este derecho puede ser una semana fija al año o una semana flotante durante un año;
- i. El derecho se adquiere por un plazo determinado;
- j. Solamente se constituye sobre bienes inmuebles;
- k. Es un contrato mercantil atípico;
- l. Es un contrato de adhesión; y
- m. No es formal, en virtud de que, por ser un contrato mercantil atípico, para su perfeccionamiento no se exige forma determinada.

3.6.1. Características contractuales

- a. Bilateral: porque ambas partes se obligan recíprocamente;
- b. Consensual: porque para su perfeccionamiento basta el consentimiento de las partes, no se exige formalidad alguna;
- c. Principal: porque subsiste por sí solo;
- d. Oneroso: porque en el mismo se establecen provechos y gravámenes para ambas partes;
- e. Aleatorio: porque, al ser de tracto sucesivo y prolongarse en el tiempo, la ganancia o pérdida no se puede establecer al momento de la perfección del contrato; y

f. Absoluto: porque su realización es independiente de toda condición; con la salvedad, que en estos contratos se pueden estipular condiciones, ya sean suspensivas o resolutorias, en cuyo caso, el contrato sería condicional.

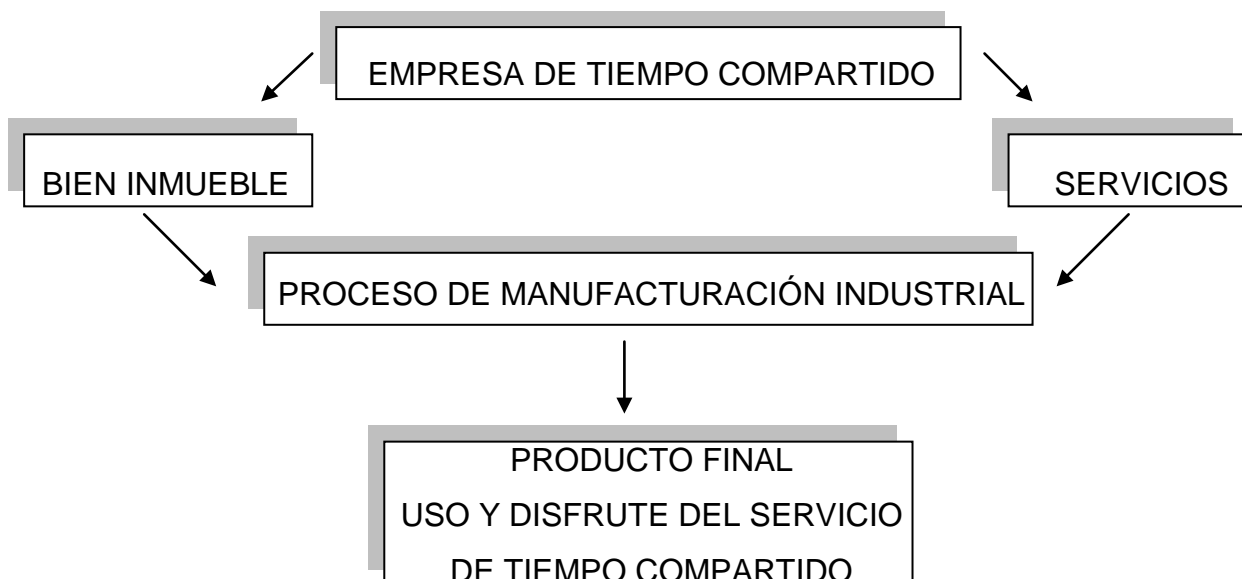
3.7. Definición

La Ley Española número 42/98 en su Artículo 111 establece que “se entiende por tiempo compartido, el uso y aprovechamiento exclusivo de un mismo bien inmueble y de sus accesorios, parcial o totalmente, por cierto tiempo previamente determinado y por distintas personas”.

De acuerdo a la definición anterior, el contrato de tiempo compartido, se define como: el contrato por el que una persona jurídica o individual, adquiere el derecho de uso y disfrute con carácter exclusivo, durante un período determinado del año, generalmente una semana, de alojamiento turístico amueblado, así como de los servicios complementarios del complejo; a cambio de un precio y pago de cuotas de contribución.

3.8. Naturaleza jurídica

Véase en el esquema siguiente:



3.9. Cláusulas o condiciones especiales aplicables

Como sucede en todo contrato, y no siendo la excepción el tiempo compartido al momento de efectuarse la negociación o al redactar el contrato por parte de una de las partes; éstas pueden incluir elementos que permitan establecer la acción a tomar si en determinado caso las condiciones sobre las cuales se pactó sufrieran alteración objetiva o subjetiva; indicándose las imposiciones aplicables a quien alterare el mismo.

La fuerza coercitiva de estas cláusulas obedece al principio *pacta sunt servanda*, mismo que indica que lo acordado por las partes es Ley entre las mismas; lo que implica la obligación del cumplimiento pues sin ello se desnaturaliza la contratación. A continuación se mencionarán las cláusulas o condiciones de mayor uso en la praxis comercial.

3.9.1. Cláusula *rebus sic stantibus*

En los contratos de tracto sucesivo como lo es el tiempo compartido, se sobreentiende que el contrato está supeditado para su existencia a la permanencia, por lo menos esencial, de los motivos o circunstancias que originaron el pacto. Esta locución latina puede traducirse como continuando así las cosas, de ello sobresale el hecho que al igual que en la llamada teoría de la imprevisión "...no cabe compeler el cumplimiento de la obligación concertada en época normal, si a la fecha de la ejecución, circunstancias exteriores imprevisibles hacen que la prestación resulte extremadamente ruinoso o gravosa para el obligado, o posiblemente para el acreedor".²⁰

Estas causas o riesgos deben ser imposibles de prever al momento de celebrarse el contrato y generalmente traen como consecuencia un excesivo gravamen en su cumplimiento para una de las partes; dichas circunstancias hacen posible la revisión del convenio a fin de encontrar soluciones equánimes a las partes en el cumplimiento de lo obligado.

²⁰ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 640.

La revisión a la cual se hace referencia, partiendo de los principios filosóficos que inspiran la contratación mercantil establecidos en el Artículo 669 del Código de Comercio debe entenderse en el sentido que las partes deben evaluar formas alternas de cumplimiento de la obligación; es decir, en el tiempo compartido el proveedor se encuentra obligado a prestar todos los servicios vacacionales y al suceder un imprevisto como lo sería un desastre natural, éste quedaría en imposibilidad de brindar el servicio dicho centro, pero, siendo procedente podría ofrecer algún otro centro turístico para que el usuario gozara del tiempo recreacional adquirido y si este se opusiere a dicho cambio y exigiere que el cumplimiento se realizara en el lugar originalmente acordado; el proveedor podría demandar la terminación del contrato por convertirse el cumplimiento en un desembolso excesivamente oneroso, en el sentido de readecuar las instalaciones para el seguro y correspondiente uso. Al respecto el Código de Comercio guatemalteco en su Artículo 688 presenta el fundamento a dicha circunstancia al establecer que “únicamente en los contratos de tracto sucesivo, y en los de ejecución diferida, puede el deudor demandar la terminación si la prestación a su cargo se vuelve excesivamente onerosa, por sobrevenir hechos extraordinarios e imprevisibles”.

En el caso del tiempo compartido, esta circunstancia se presente casi imposible de suceder, toda vez que según su naturaleza es una obligación alternativa ya que al realizar la negociación que finaliza en la formalización del contrato, generalmente no se establece un solo centro turístico para el usuario al momento de gozar su período vacacional, por el contrario se ofrecen opciones; pero no se podría descartar por ello el acaecimiento de un hecho no previsto que imposibilitara el cumplimiento según lo acordado.

3.9.2. Cláusula penal

En principio se entiende que “...es aquella que se refiere al supuesto en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa al retardar o no ejecutar la obligación”²¹.

21. **Ob. Cit;** Pág. 127.

Al respecto la legislación nacional en el Artículo 1436 del Código Civil la denomina “cláusula de indemnización” indicando que “las partes al celebrar el contrato pueden fijar anticipadamente una cantidad que deberá pagar el que deje de cumplir la obligación, no la cumpla de la manera convenida, o retarde su cumplimiento; la cual, en tales casos compensa los daños y perjuicios”. Al contemplarse la normativa resulta evidente que para efectos contractuales y principalmente de tipo mercantil, dicha norma es apropiada en cuanto a que permite evitar que los contratantes al momento de existir un incumplimiento de las obligaciones, inicien procedimientos burocráticos a fin de establecer únicamente el monto de la penalización a la cual se ha hecho acreedora la parte que incurriere en dicho incumplimiento.

En el tiempo compartido esta cláusula no resulta extraña pues aquellas grandes entidades que se dedican al negocio de la recreación necesitan garantizar concretamente sus inversiones, en el sentido de conminar al usuario a no dejar de cumplir con sus obligaciones pues de lo contrario sería sancionados al pago de una determinada cantidad monetaria, claro está que dicho extremo no puede dejar de aplicarse al proveedor, pues eventualmente y dependiendo de la posible demanda que tuvieren los distintos centros turísticos podrían incurrir en incumplimiento también.

La penalización a la cual se hace referencia posee límites, pues la razón de ser de su existencia no consiste en una forma de enriquecimiento para alguno de los contratantes, pero para ello el Artículo 1440 del Código Civil guatemalteco es categórico en cuanto a que “la indemnización convenida por las partes no puede exceder de la cuantía de la obligación principal”; cuantía que en la práctica se calcula en relación a la cuota mensual que se cancela durante el período de un año, así también el Artículo 1437 del mismo cuerpo legal establece que “la persona que reclame la indemnización no podrá accionar en la vía judicial para el cálculo y cobro de daños y perjuicios”.

Se debe resaltar que el derecho a reclamar en el derecho mercantil se obtiene desde el momento del vencimiento de la obligación, sin necesidad de requerimiento alguno de pago, es decir, tiene efectos inmediatos.

3.9.3. Cláusula compromisoria

“Es aquella en que las partes convienen en que las diferencias que pueden surgir entre ellas, generalmente como consecuencia de la interpretación o del cumplimiento del contrato, serán dirimidas en juicios de árbitros o de amigables componedores, y no ante la jurisdicción ordinaria”.²²

De conformidad con el principio de legalidad, al existir controversia o litis entre las partes, estas deben sujetarse a la jurisdicción ordinaria a efecto de que sea declarado el derecho de uno y la consecuente obligación del otro; sin embargo en el tráfico mercantil, resulta necesario buscar medios alternativos cuya celeridad permita el resolverlos en un tiempo realmente menor que a través de los tribunales de justicia, claro está que esta celeridad que se pretende resulta onerosa pues al someterse al arbitraje el costo se eleva, hecho que se compensa con el tiempo que se ahorra.

El Código de Comercio en su Artículo 1039 como cuerpo normativo base de la rama en cuestión establece que “a menos que se estipule lo contrario en este Código, todas las acciones a que de lugar su aplicación, se ventilarán en juicio sumario, salvo que las partes hayan convenido en someter sus diferencias a arbitraje”.

Como se aprecia, la doctrina y la Ley se encuentran acordes en determinar la procedencia de este cambio de jurisdicción, en Guatemala existen al menos dos centros de arbitraje establecidos cuyos resultados que ofrecen resultan mucho más eficaces que la jurisdicción ordinaria, siendo el más importante el establecido en la Cámara de la Industria.

3.10. Legislación comparada

Sólo en muy pocos países se encuentra regulado el contrato de tiempo compartido con una Ley específica. Algunos de ellos son Grecia, Francia y Portugal.

22. Ibid. Pág. 126.

En Francia existe la Ley nº 86/18. Esta se encarga de establecer que en el contrato realizado por tiempo compartido, deberá aparecer claramente que la adquisición de la unidad habitacional contiene sólo la cualidad de asociado y que el mismo no es propietario del inmueble. De no ser así se considerará publicidad engañosa y puede ocurrir la acción de suspensión y/o una acción penal.

En Grecia, el contrato de tiempo compartido fue regulado por la Ley 1652 que hace referencia al contrato de arrendamiento a tiempo repartido y la regulación de las cuestiones relativas.

Por su parte, Portugal es el país que se encarga de regular el contrato de tiempo compartido mediante los Decretos-Ley 368/83 y 130/89 con mayor énfasis calificándolo de derecho de habitación periódica.

Más allá de la regulación específica que contienen los países antes mencionados, en el continente Europeo, nació una gran preocupación debido a los inconvenientes que provocaba el sistema de tiempo compartido ya que los usuarios del mismo sufrían de grandes abusos debido a la falta de información, a la desprotección del consumidor, entre otros. La Unión Europea realizó grandes intentos con la finalidad de solucionar este tema tan delicado y dificultoso, pero estos intentos no se nutrieron de carácter triunfante.

España debido a estas cuestiones, crea en el año 1998 la Ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y de normas tributarias, esta norma se encarga de limitar la autonomía de la voluntad del consumidor hasta un punto aconsejable.

Así mismo, en Colombia existe una Ley que regula y fomenta el sistema de tiempo compartido y la multipropiedad, la cual entró en vigencia en el año 1996, con el N° 5022. La misma define el tiempo compartido diciendo que el mismo es el derecho de

uso y disfrute sobre un alojamiento de carácter turístico, amoblado y equipado, integrado a un desarrollo inmobiliario, durante un período específico y a intervalos, previamente establecidos, determinados o determinables, así como también a la utilización de todas las instalaciones y servicios comunes del respectivo desarrollo inmobiliario, a cambio de un precio cierto pagadero por adelantado en uno o más plazos.

La misma Ley clasifica el tiempo compartido según la identificación del tiempo anual de goce y disfrute y la individualización o no de la unidad residencial vacacional. Así podrá ser:

- a. Fijo: cuando se usa y disfruta de la misma unidad residencial vacacional en la misma semana o semanas del año;
- b. Flotante: se utiliza el uso y disfrute de una unidad residencial vacacional, dentro de ciertas temporadas o estaciones del año, cuya determinación se hace en forma periódica de acuerdo a procedimientos objetivos;
- c. Sobre espacio flotante: es cuando la una unidad residencial vacacional presenta características precisas, cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos; y
- d. Mixto: Cuando se trata de una unidad residencial vacacional con características precisas, dentro de una cierta temporada o estaciones del año, cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos, pudiendo fraccionarse el disfrute de la semana o semanas en días no continuos.

La Ley establece que tienen carácter real a los derechos adquiridos por contratos de tiempo compartido fijo y flotante. El tiempo compartido sobre espacio flotante y mixto tiene carácter personal.

La Ley define a la multipropiedad como el derecho indiviso, por el cual se adquiere la propiedad sobre una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional de carácter turístico conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentran así como sobre las instalaciones y servicios conexos y áreas comunes del desarrollo inmobiliario, con sujeción a un calendario en cuanto al derecho de uso y disfrute exclusivo, de acuerdo a lo que establezca el propio contrato y documento de condominio.

Característica común a todas las modalidades de tiempo compartido y multipropiedad es la finalidad del derecho de uso y disfrute de la unidad recreacional o turística residencial.

Según la mencionada Ley, el derecho de multipropiedad es de carácter real. Es un derecho indiviso de propiedad. Como derecho de propiedad es perpetuo. La Ley sostiene que el derecho de tiempo compartido puede ser de carácter real o personal según su contenido.

CAPÍTULO IV

4. Relación con otros contratos y demás aspectos legales

4.1. Relación con otros contratos

Como todo contrato el tiempo compartido por su naturaleza y características particulares, posee elementos que son comunes a otros contratos de índole tanto civil como mercantil; asimismo posee elementos particulares que lo diferencia de ellos, sin embargo la atipicidad de este contrato no es mas que el resultado del hecho que en sí este constituye la conjunción de varios contratos con tintes particulares que lo hacen único; a continuación se mencionan las similitudes y diferencias con algunos de esos contratos:

4.1.1. Con el contrato de hospedaje

El contrato de tiempo compartido se relaciona con el de hospedaje, en virtud de que ambos prestan el servicio de alojamiento; sin embargo, se diferencian en que el segundo de éstos tiene únicamente como objeto el alojamiento, mientras que el de tiempo compartido, además del alojamiento conlleva la obligación de otros servicios como mantenimiento, alimentos, ente otros.

Además, el hospedaje se contrata por una vez, cada que vez que se necesita, mientras que el tiempo compartido, es de tracto sucesivo, unido a ello, el hospedaje, se contrata sobre un lugar determinado, mientras que en el tiempo compartido, el lugar físico puede ser indeterminado.

4.1.2. Con el contrato de transporte de personas

Se relacionan éstos dos contratos, en virtud de que, para que el usuario pueda acceder a su derecho de tiempo compartido, necesita transportarse, y éste es un servicio

accesorio o satélite, en virtud de que por el contrato de transporte de personas, el transportista únicamente está obligado a transportar a la persona de un lugar a otro.

4.1.3. Con el contrato círculo de ahorro

El contrato de tiempo compartido se relaciona con los de círculo de ahorro, principalmente aquellos casos en los que el complejo vacacional se encuentra en proyecto o en la fase de construcción de tal manera, que el propietario o proveedor, obtienen fondos para realizar el proyecto de los propios usuarios, sin necesidad de acudir a créditos.

Se diferencian éstos en que, en el círculo de ahorro, los participantes o ahorristas aportan periódicamente una cantidad cuyo monto sirve para adquirir un bien el cual pasa a ser propiedad de uno de los ahorrantes, y así sucesivamente hasta que todos los participes sean propietarios de un bien similar; mientras que en el tiempo compartido lo que se adquiere es un servicio, pero nunca se es propietario o copropietario del complejo vacacional.

4.1.4. Con el contrato de inversión

Con el contrato de inversión se relaciona debido a la confusión que existe en los usuarios, quienes creen o se les hace creer, que invierten el valor de la membresía para un futuro.

La diferencia entre el contrato de inversión y el de tiempo compartido se encuentra en que por los primeros, el inversionista arriesga una cantidad determinada con el propósito de que la misma le sea reintegrada con un beneficio en un plazo determinado; mientras que en el de tiempo compartido, la cantidad pagada se consume con el transcurso del tiempo sin posibilidad de retorno, exceptuando el reintegro durante el período de arrepentimiento.

4.1.5. Con el contrato club de campo o country club

El contrato de club de campo con el contrato de tiempo compartido se relaciona porque ambos tienen como fin el aspecto de descanso y concepto de vacaciones; pero se diferencian, entre otros, en los siguientes aspectos:

- a. por el contrato club de campo, cada miembro adquiere la propiedad de un inmueble y la copropiedad de las áreas comunes; en el contrato de tiempo compartido, jamás se adquiere a propiedad, únicamente se adquiere el derecho a varios servicios;
- b. El contrato de club de campo, es un derecho real, el tiempo compartido es un derecho personal;
- c. En el club de campo, el riesgo corre por cuenta el campista, mientras que en el tiempo compartido, el riesgo es por cuenta del proveedor o propietario; y
- d. En el club de campo, la propiedad se adquiere sobre un bien determinado y se presume conocido por el adquiriente; en el tiempo compartido, el derecho a uso se adquiere generalmente sobre varios bienes, algunos de ellos desconocidos y únicamente determinados por su especie, y nunca la propiedad; y la mayoría de los bienes objeto de uso son, generalmente, desconocidos por el usuario.

4.1.6. Con el contrato de hotelería

El contrato de hotelería con el de tiempo compartido, tienden a confundirse en virtud de que, sus características y elementos particulares son muy similares, ya que prestan el mismo servicio de alojamiento y servicios accesorios como de alimentación, limpieza, mantenimiento, entre otros.

Estos dos contratos se diferencian, entre otros, en los siguientes aspectos:

- a. Por el de hotelería, el usuario puede suscribirlo por cualquier propósito, negocios, estudio, vacaciones, descanso, entre otros, mientras que por el de tiempo compartido, éste es con fines vacacionales exclusivamente;
- b. En el de hotelería, su cumplimiento es de ejecución inmediata, mientras que el de tiempo compartido, es de tracto sucesivo;
- c. En el de hotelería el bien objeto de servicio es plenamente identificado, mientras en el de tiempo compartido, puede no estar plenamente identificado; y
- d. Para disfrutar del servicio de hotelería no hay límite de tiempo en cuanto a su uso, en el tiempo compartido, el uso es de una semana máximo al año.

4.1.7. Con el contrato de compraventa mercantil

La compraventa mercantil se relaciona con el tiempo compartido, en virtud de que ambos a cambio de un precio en dinero dado por un comprador, se obligan a dar un servicio o declarar un derecho como lo es el de propiedad.

Estos poseen una serie de características que los diferencian como lo son:

- a. En la compraventa se encuentra plenamente determinada la cosa y el precio; por el contrario en el tiempo compartido estos elementos pueden ser variables dependiendo de factores externos a las partes, ejemplo: la inflación, la tasa de cambio de la moneda extranjera si así se ha establecido, la imposibilidad de gozar las vacaciones en el o los centros inicialmente indicados;
- b. En la compraventa el cumplimiento de la obligación puede ser de cumplimiento real o de tracto sucesivo, en el tiempo compartido el cumplimiento siempre será de tracto sucesivo;

c. En la compraventa se puede transmitir el derecho de propiedad, uso o disfrute, en el tiempo compartido solo se adquiere un derecho de uso y disfrute plenamente delimitado; y

d. Por la compraventa se adquiere un derecho real, en el tiempo compartido se adquiere un derecho personal.

4.1.8. Con el contrato de apertura de crédito

El tiempo compartido tiene similitud con éste, en cuanto que en ambos una persona particular periódicamente hace entrega de una cantidad determinada de dinero a una entidad mercantil a cambio de recibir un producto o servicio.

Se diferencian en que en la apertura de crédito la obligación de la entidad mercantil es poner a disposición del particular una suma de dinero para que éste le de uso en actividades comerciales o industriales; en el tiempo compartido la entidad mercantil no hace entrega de dicho dinero sino presta un servicio como lo es la recreación vacacional.

En la apertura de crédito el particular al efectuar los pagos mensuales éstos llevan consigo una cuota de interés pactado con la entidad en concepto de la ganancia de esta, en el tiempo compartido no se incurre en intereses mensuales.

4.1.9. Con el contrato de agencia

Estos contratos poseen características realmente similares, en ambos un comerciante normalmente llamado principal encarga a otro, ya sea persona individual o colectiva, la promoción de su negocio; ofreciendo los servicios y productos que este ofrece al mercado.

Sus diferencias estriban en el hecho que en el contrato de agencia, el agente independiente adquiere un estatus tipo laboral, es decir el principal adquiere las obligaciones y derechos de un patrono; en cambio en el tiempo compartido no se formaliza relación laboral alguna pues ambos figuran como elementos personales del contrato.

En el de agencia el agente independiente puede celebrar contratos con terceros en nombre del principal; en el tiempo compartido únicamente funciona como un enlace entre el usuario y el proveedor.

4.1.10. Con el contrato de arrendamiento

El Artículo 1880 del Código Civil guatemalteco define este indicando que es aquel “por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”. Como podemos observar los elementos propios son similares en cuanto que ambos consisten la dación de uso o goce de una cosa, y la obligación de un precio determinado, ambos contratos son de tracto sucesivo en cuanto que el cumplimiento económico es a través de cuotas, generalmente mensuales.

Poseen diferencias que no permiten equivocación al encontrar ambos en la práctica; en el arrendamiento el uso o goce es permanente mientras dure la vigencia del contrato, en el tiempo compartido ese uso o goce es únicamente por un período de tiempo al año.

En el arrendamiento se da el uso o goce de un bien específico mientras que en el tiempo compartido ese bien o servicio puede variar en atención a las circunstancias del momento en que deba gozarse, lo anterior no deja por un lado el hecho que deben mencionarse las diferencias esenciales tales como la naturaleza jurídica; pues uno es un contrato civil y el otro lo es mercantil; uno es típico mientras que el otro es atípico.

4.2. Aspectos fiscales

4.2.1. Del contrato en particular

El contrato de tiempo compartido, en cuanto a los aspectos fiscales es un contrato complejo, en virtud de que su ejecución es de tracto sucesivo y generalmente en diferentes lugares, pudiendo coincidir lugares dentro del territorio nacional y lugares fuera del territorio nacional; de tal suerte, que dependiendo del lugar donde se ejecute o ejerza el derecho, así será la legislación tributaria aplicable.

4.2.1.1. Impuesto al Valor Agregado

El Artículo tres numeral segundo de la Ley del impuesto al Valor Agregado, Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala establece: El impuesto a generado por: “La prestación de servicios en el territorio nacional”.

De lo anterior se establece que: si el servicio se presta en el territorio nacional, se tendrá que pagar el impuesto al valor agregado; si el servicio se efectúa fuera del territorio nacional, el servicio se encuentra exento.

Otro problema que surge es el momento de la generación del impuesto, y como consecuencia del pago del mismo, si bien es cierto, el contrato es de prestación periódica, ésto se refiere al servicio en sí, pero en cuanto, al pago del servicio este se hace anticipadamente, generalmente al contado, igual sucede si se paga con tarjeta de crédito; de esta manera, el plazo para el pago del impuesto corre a partir del día de la contratación; pero como el servicio se puede realizar en el extranjero, no es factible pagar impuestos sobre el mismo; razón por la cual, aunque se hubiere pagado anticipadamente el valor del contrato, al momento de hacer uso de este servicio en el territorio nacional, deberá extenderse la factura correspondiente y cubrir en ella el Impuesto al Valor Agregado; aunque para ello tenga que calcularse a prorrata el valor del servicio utilizado.

4.2.1.2. Impuesto Sobre la Renta

El contrato en sí, no está afecto al impuesto Sobre la Renta, en todo caso, este aplicarse por la utilidad que obtenga la entidad promotora del tiempo compartido, siempre y cuando, tenga agencia, sucursal o su sede en nuestro país legalmente inscrita en la entidad que corresponde.

4.2.1.3. Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos

En virtud de la naturaleza del tiempo compartido, y que, como se indicó anteriormente, es un contrato mercantil cuya ejecución se realiza en diversos sectores, por tal motivo, en ocasiones puede estar afecto al Impuesto al Valor Agregado, no es factible que se encuentre también afecto al impuesto del timbre.

4.2.2. Contenido del contrato de tiempo compartido

Es aconsejable que al momento de autorizar un contrato de éstos, el mismo contenga por los menos los siguientes aspectos:

- a. Obtener información previa sobre la solvencia, seriedad y publicidad emitida por la empresa que ofrece el servicio;
- b. identificación y domicilio de las partes, con indicación precisa de la condición jurídica del proveedor, y si el propietario no es el proveedor, debe indicarse la identidad y domicilio del propietario;
- c. Características bien especificadas de los derechos y obligaciones que otorga el contrato;

- d. Establecer claramente que el contrato que se suscribe no otorga derechos de propiedad o copropiedad, y que su objeto es la prestación de servicios varios que incluye alojamiento, hotelería y otros servicios;
- e. Valor exacto del servicio, cuotas, contribuciones y demás gastos que deberán ser cubiertos por el usuario, frecuencia y forma de cálculo de estos pagos;
- f. Condiciones de pago, financiamiento, tipo de interés, plazo, intereses por mora, multas, entre otros;
- g. Tiempo y forma de revisión sobre el monto de las cuotas;
- h. El proveedor debe presentar copia legalizada, con todos los pases de Ley, de los convenios nacionales e internacionales que ha suscrito con otras empresas de este sistema, que permitan establecer que el usuario podrá acceder a este servicio en otros inmuebles dentro y fuera del territorio nacional;
- i. Los contratos deberán ser suscritos por las empresas propietarias de las instalaciones, en su caso, mandatario con facultades suficientes para la celebración del contrato;
- j. En el caso que los inmuebles se encuentren en zonas marítimas, a orillas de lagos o ríos, cuyo propietario sea el Estado; el plazo del contrato de tiempo compartido no deberá exceder el plazo de vencimiento de la concesión;
- k. En caso de inmueble adquirido en concesión, debe tenerse a la vista el documento que acredite el derecho;
- l. Indicar el o los posibles beneficiarios del contrato;

- m. Indicar el procedimiento a seguir por los beneficiarios en caso de muerte del contratante;
- n. Indicar la obligación de señalar cambio de lugar o dirección para recibir notificaciones dentro de un plazo determinado, si hubiere cambio de domicilio;
- o. Indicar la jurisdicción competente en caso de conflicto, o que se somete al procedimiento de arbitraje, cláusula independiente;
- p. En caso de arbitraje, establecer la clase del mismo y lugar de celebración así como las Leyes por las que se resolverá;
- q. En relación a las condiciones generales, tener a la vista la autorización gubernamental;
- r. Al contrato de tiempo compartido debe incorporarse el reglamento de este sistema el cual debe contener la autorización estatal;
- s. Si el contrato se realiza sobre inmuebles en construcción, debe de indicarse el tiempo de construcción y fecha exacta en que podrá hacerse uso del mismo, así como las especificaciones de la construcción, y la correspondiente licencia de construcción;
- t. Incluir la cláusula de rescisión en caso de incumplimiento en el plazo de la construcción del complejo, garantías del mismo así los daños y perjuicios a pagar por éste incumplimiento;
- u. Tener a la vista, certificación del registro de la propiedad, con los pases de Ley, del lugar en donde se encuentra el o los inmuebles, en el que conste la propiedad así como que dicho bien está sometido al régimen de tiempo compartido;
- v. El contrato debe estar redactado en español;

- w. Incluirse el plazo del contrato;
- x. Seguros contratados sobre los inmuebles;
- y. Debe realizarse por escrito, aconsejándose que sea en escritura pública; y
- z. Incluir dentro de los atestados del instrumento público, los folletos informativos y publicitarios del proveedor.

4.3. Legislación aplicable

De conformidad con todo lo anteriormente analizado, es decir, el lugar de ejecución del contrato, que puede ser en varios países, surge el problema de qué Ley aplicar en caso de conflicto.

Al respecto, y para subsanar este problema, se recomienda que en el contrato se establezca claramente la Ley, tanto sustantiva como procesal, a aplicarse en caso de divergencia.

En ausencia de disposición contractual, debe regirse por las reglas contenidas en la Ley del Organismo Judicial, especialmente la contenida en el Artículo 30, que indica: “Si el acto o negocio jurídico, debe cumplirse en lugar distinto a aquel en que se celebró, todo cuanto concierne a su cumplimiento, se rige por la Ley del lugar de su ejecución.”

El problema con esta norma jurídica, es lo anteriormente indicado, que el contrato se ejecuta en varios lugares de distintos países, por lo que, la aplicación de la norma anterior resulta deficiente al no regular lo relativo a varios lugares de ejecución.

En ausencia de claridad en cuanto a la legislación aplicable, debe estarse a lo contenido en el Artículo dos de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario Decreto 6-2003 del Congreso de la República de Guatemala, que establece el ámbito de

aplicación de la Ley, y regula que se aplica a todos los actos jurídicos que se realicen entre proveedores y consumidores y o usuarios dentro del territorio nacional.

4.4. La Ley de Protección al Consumidor y Usuario y el contrato de tiempo compartido

Se considera de interés en este apartado realizar una breve descripción de los preceptos jurídicos contenidos en la Ley de Protección al Consumidor, que pueden aplicarse al contrato de tiempo compartido, por dos motivos principales: el primero, por que la Ley indicada es de reciente creación y como consecuencia, desconocida para la mayoría, en segundo lugar, porque lo complejo del contrato objeto de análisis, que conlleva características de varios contratos y además, por la forma de venta y su contenido. El Artículo dos de la Ley establece el ámbito de aplicación y en el mismo se indica que, se aplica a todos los actos jurídicos que se realicen en el territorio nacional.

En el Artículo cuatro se establecen los derechos de los consumidores y usuarios, y en lo relacionado al contrato de tiempo compartido, son aplicables los incisos b), c), d), e i); relacionados a: la libertad de elección del servicio, libertad de contratación, derecho a información veraz, suficiente, clara y oportuna, sobre precios, características, calidades, contenido y riesgos que eventualmente pudieran presentarse; el derecho a recibir educación sobre el consumo y uso adecuado de bienes y servicios que le permitan conocer y ejercitar sus derechos y obligaciones.

En el Artículo 15 se establecen las obligaciones de los proveedores. El Artículo 18, relacionada al derecho a información básica; el Artículo 25, relacionado al incumplimiento de ofertas.

El Artículo 27, que regula las operaciones de crédito, y que indica: la obligación del proveedor de poner a disposición del usuario la siguiente información:

a. El precio al contado del bien o servicio de que se trate, indicando claramente la diferencia entre efectuar el pago al contado o al crédito, dando a conocer los

descuentos o bonificaciones o cualquier otro motivo por el cual exista diferencia entre el precio al contado y a plazos;

b. La tasa de interés o el procedimiento para establecerla y la tasa de interés moratorio por incumplimiento o el procedimiento para establecerla;

c. Monto de los intereses a pagar, procedimiento para establecer la tasa de interés variable;

d. El monto de cualquier pago adicional que sea procedente cobrar de conformidad con la Ley o el contrato;

e. Opciones sobre el número de pagos, monto y periodicidad;

f. Procedimiento para cobrar los costos y gastos que genere la cobranza por el incumplimiento del pago de los saldos pendientes;

g. Cantidad total a pagar por el producto o servicio, que no podrá exceder el precio de contado más los intereses y gastos administrativos;

h. El derecho del usuario de pagar anticipadamente el saldo del crédito total o parcialmente, con la consiguiente reducción proporcional de los intereses y la liquidación de los cargos y costos de la operación; e

i. Las demás condiciones del crédito y los derechos y obligaciones de ambas partes.

El Artículo 30, que regula la obligación de quienes prestan servicios de cualquier naturaleza a respetar las estipulaciones, plazos, condiciones, modalidades, garantías, reservas y demás circunstancias, conforme a los cuales hayan sido ofrecidos, publicados o convenidos dichos servicios.

Los Artículos del 47 al 50 del mismo cuerpo legal regulan los contratos de adhesión. El Artículo 51 anteriormente analizado que regula el derecho a retracto.

4.5. Aspectos generales

La importancia en determinar la naturaleza jurídica de los contratos, y el de tiempo compartido no es la excepción, básicamente se encuentra en que dependiendo de ésta, así serán las normas jurídicas que deban aplicarse, ya que las consecuencias jurídicas de ambos derechos son totalmente distintas.

En cuanto la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, la doctrina y las legislaciones no se ha puesto de acuerdo, y existen algunos autores y legislaciones que sostienen la tesis de que es un derecho real, otros autores que es un derecho personal.

4.5.1. Diferentes tesis

Para establecer la naturaleza jurídica de este contrato, es conveniente analizar las distintas posiciones al respecto y, asimismo, analizar las diferencias entre los derechos reales y derechos personales.

Para el argentino Pablo Martín Labombarda, el tiempo compartido, es un derecho real, porque es autónomo en su existencia, con caracteres típicos y exclusivos, en el que el titular del mismo guarda una relación de una cosa que es de su propiedad.

En la Ley Española, 42/98 del 15 de diciembre de 1998, no se considera un derecho real, es más, prohíbe utilizar el término propiedad o multipropiedad en esta clase de negocios.

En Costa Rica, la resolución número 9/2001 de fecha 14 de agosto 2001, de la Secretaria de Estado de Turismo; estableció que los derechos derivados de los

contratos de tiempo compartido son de naturaleza personal, no constituyen derechos reales.

En Europa, algunos países como España, consideran al tiempo compartido como un derecho personal, otros, como un derecho real, de tal manera, ante la imposibilidad de ponerse de acuerdo respecto a la naturaleza jurídica de este contrato, el Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea, en la directiva número 94/47/CEE, define al contrato de tiempo compartido, utilizando los términos de derecho real y derecho personal, de la siguiente manera: “todo contrato o grupo de contratos celebrado para un período mínimo de tres años, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se cree, se transfiera o se establezca compromiso de transferir, directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un período determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana.”

4.5.2. Diferencia entre derechos reales y personales

- a. En el derecho real hay un sujeto activo determinado y el sujeto pasivo es indeterminado;
- b. El derecho real recae sobre una cosa específica y determinada, en el derecho personal el objeto es la prestación y no la cosa;
- c. El derecho real implica un poder de la persona sobre la cosa, en el derecho personal lo que existe es la facultad de una persona hacia otra de exigir el cumplimiento de una obligación;
- d. El derecho real es absoluto porque puede oponerse contra todos, el derecho personal es absoluto porque solo puede oponerse frente al obligado; y
- e. El derecho real es perpetuo; el derecho personal es relativo.

De conformidad con lo anteriormente analizado, quien escribe llega a la conclusión que el contrato de tiempo compartido, es un derecho personal; tomando en consideración lo siguiente:

- a. Que el contrato de tiempo compartido es un contrato a plazo fijo;
- b. Que el derecho adquirido por estos contratos es oponible únicamente contra la persona obligada, que puede ser el propietario o el proveedor en su caso; pero nunca puede oponerse frente a otras personas que no están involucradas contractualmente;
- c. En los contratos de tiempo compartido, el sujeto activo y el sujeto pasivo están plenamente identificados; y
- d. El objeto del contrato de tiempo compartido, es la prestación de un servicio de hotelería y hospedaje, y otros servicios accesorios, y no un inmueble determinado.

Unido a lo anterior, el considerar el contrato de tiempo compartido como un derecho real, por lo menos en Guatemala, implicaría que sólo los guatemaltecos podrían acceder a este derecho, si tomamos en cuenta, que los inmuebles sometidos a éste régimen, son en lugares turísticos que generalmente se encuentran en las orillas de lagos, ríos, mares o lugares fronterizos, que no sean urbanos, lo que limitaría a los extranjeros acceder a los mismos, por la prohibición legal contenida en los Artículos 122 y 123 de la Constitución Política de la República.

Si bien es cierto, dentro de los elementos que configuran el contrato de tiempo compartido, configuran algunos elementos como el uso y la habitación que pudieran hacer creer se trata de un derecho real, es necesario establecer que estos elementos son conceptos comunes que nada tienen que ver con los derechos reales a saber:

- a. Tanto el uso como la habitación, definidos como derecho real, se constituyen únicamente para satisfacer necesidades de quien tiene el derecho y para su familia. En

tanto, en el tiempo compartido; aunque las vacaciones son una necesidad para la salud, el hecho de vacacionar en lugares turísticos, no se considera una necesidad;

b. El uso y la habitación, son derechos reales gratuitos, mientras que el tiempo compartido es oneroso;

c. El uso y la habitación como derechos reales son continuados, y duran el tiempo por el cual se constituyeron o mientras subsista la necesidad, el tiempo compartido, no es una necesidad y su frecuencia se limita a una semana por año;

d. La diferencia mas importante es que, de conformidad con el Artículo 748 del Código Civil; los derechos reales de uso y habitación son inalienables, no se pueden gravar, enajenar ni arrendar; mientras que el derecho de tiempo compartido no tiene estas limitaciones, pudiendo disponerse del mismo sin más limitaciones que las contenidas en el contrato; y

e. Para la constitución de los derechos reales de uso y habitación se exige que sea en escritura pública según los regulan los Artículos 704, 750 y 1125 Código Civil, mientras que el tiempo compartido como contrato, es poco formalista, en virtud de que para su constitución no se exige determinada forma.

Mayor problema constituye el encontrar las diferencias entre el tiempo compartido y el usufructo, en virtud de las similitudes que existen entre ambos, principalmente, que ambos derechos se pueden gravar, enajenar y disponer de los mismos sin más limitaciones que las que impone el contrato y en el caso del usufructo también la Ley; entre ambos se pueden encontrar las siguientes diferencias:

a. El usufructo debe constituirse en escritura pública, mientras que el tiempo compartido no tiene establecida una forma determinada;

- b. Este se constituye sobre bienes muebles o inmuebles, el tiempo compartido únicamente recae sobre bienes inmuebles;
- c. No puede transmitirse por acto de última voluntad, y en todo caso, en el usufructo no hay derecho a suceder, mientras que en el tiempo compartido, éste derecho puede ser objeto de sucesión hereditaria, es decir, existe el derecho a suceder;
- d. Constituye un gravamen que se impone a los bienes, ya sean muebles o inmuebles, mientras que en el contrato en relación a éste estudio es una obligación que se impone al propietario de los bienes, pero nunca a los bienes;
- e. Da derechos de explotación y enriquecimiento por esta actividad, el tiempo compartido únicamente permite el utilizar los inmuebles, sin la facultad del usuario de la explotación económica;
- f. En aquella institución se limita a lo bienes, el tiempo compartido conlleva otros servicios como de hospedaje, alimentación, recreación, entre otro;
- g. Supone una actividad económica, mientras que el tiempo compartido es eminentemente para vacacionar;
- h. Aquel es oponible contra todos los hombres. El tiempo compartido es un derecho que únicamente se puede exigir al propietario del inmueble o en caso al proveedor del servicio;
- i. En el usufructo el objeto del contrato es el bien, en el tiempo compartido es la prestación de servicios; y
- j. En general, todas las diferencias establecidas en líneas anteriores entre derecho real y derecho personal, son aplicables al usufructo.

En conclusión para este apartado, el Código Civil guatemalteco, adoptado el sistema de numerus clausus, para los derechos reales, es decir, no permite la existencia de otros derechos reales más que los establecidos en la Ley, ni faculta a los particulares a crear derechos reales, por lo que el tiempo compartido debe considerarse como un derecho personal.

4.6. El Contrato de tiempo compartido como un contrato sui generis de prestación de servicios relacionados al concepto vacacional

Habiéndose establecido que el contrato de tiempo compartido, es un derecho personal, corresponde en este apartado determinar la clase de derecho personal.

La respuesta a éste problema ha sido dada en el transcurso del presente trabajo por lo que se concluye confirmando la hipótesis inicial que: el contrato de tiempo compartido es un contrato mercantil atípico sui generis de servicios relacionados con el concepto vacacional.

Los elementos de la conclusión son los siguientes:

- a. Es un contrato mercantil, porque una de las partes es considerado comerciante, porque la contratación es en masa, porque generalmente las empresas que proveen el servicio se constituyen bajo una forma mercantil, usualmente la Sociedad Anónima;
- b. Es atípico, porque no esta regulado legalmente;
- c. Es sui generis, porque su contenido está integrado por características propias de otros contratos, para dar origen al complejo contrato de tiempo compartido, siendo único en su género; y
- d. Es de servicios relacionados al concepto vacacional; porque lo que se adquiere por parte del usuario es el derecho a usar, aprovechar y disfrutar de los derechos de

hospedaje, hotelería y demás prestaciones que el concepto encierra, como por ejemplo: instalaciones del complejo, limpieza, mantenimiento, suministro de alimentos, lavandería, entre otros, y todos estos derechos se disfrutan a tracto sucesivo, generalmente una semana por año, con la intención de descanso y vacaciones. Es decir, el usuario prevé con anticipación el o los lugares donde disfrutará de sus vacaciones anuales, y como consecuencia contrata este sistema.

4.7. Aplicación en la práctica

Guatemala social y culturalmente, ha sido cuna de diferentes civilizaciones, desde hace casi cuatro milenios, los cuales han dejado, a través del tiempo, muchas huellas como muestra de la forma de aprovechar y manejar los recursos disponibles para su subsistencia y desarrollo. Un país territorialmente pequeño, producto de largos procesos naturales y sociales que se resumen en gran diversidad de recursos, entre ellos alta diversidad biológica y cultural, esta gran diversidad de recursos naturales, culturales e históricos, constituyen una de las fuentes de mayor importancia en el tema de captación de fondos; pues se nos ha considerado una nación turística, en nuestro país existen una innumerable cantidad de cadenas hoteleras tanto nacionales como extranjeras, que explotan en gran manera estos recursos, asimismo en la práctica cotidiana a través del tiempo el contrato de tiempo compartido ha sido poco o nada utilizado. Por lo que las entidades que se dedican al tema de descanso y vacaciones han dependido únicamente de la fortuna en relación a los potenciales clientes y que éstos hagan uso de los servicios que ofrecen de manera espontánea, es decir, sin planificación alguna.

Dentro de las relaciones comerciales en Guatemala, en el tema de recreación y vacaciones, se ha puesto de moda los proyectos de urbanización en cuanto que en las cercanías de zonas de recreación como lo son playas, ríos y áreas de reserva; se venden lotes de terrenos con cuya compra se adquiere el derecho de uso generalmente de un balneario o de hoteles en otros proyectos gozando de descuentos en las tarifas respectivas, bajo dicha modalidad se adquiere el derecho de propiedad sobre un

inmueble plenamente identificado y por ello una especie de membresía que permite el ingreso y descuentos mencionados; así también existen otros tipos de centros que consisten únicamente que constituyen el contrato de hotelería y que se encuentran fusionados con otras entidades de la misma naturaleza y no hacen más que referirse unos a otros a los clientes.

4.7.1. Ejemplo guatemalteco

Vacation Club of América por sus siglas –VCA-, es una entidad que fue creada en el año 1996 siendo ésta el primer club de tiempo compartido que se forma en la región Centroamericana. Desde su inicio se estableció como un moderno club de viajes, que brinda asistencia en la planificación de vacaciones para disfrutar del confort del destino deseado. Su aceptación en Centroamérica, la ha catapultado como líder de la región en este aspecto; habiendo sido puesta en marcha por Desarrollos Hoteleros Internacionales por sus siglas –DHI-, una corporación que ha logrado, ganarse un lugar en el mercado de negocios turísticos y hoteleros de Guatemala.

VCA ofrece a sus miembros el derecho de uso exclusivo, para acceder a sus principales desarrollos Amatique Bay Resort & Marina y Hotel Viva Clarion Suites, así como hoteles afiliados, en un período de 50 años; a cambio de una cantidad de dinero determinada la cual es transformada en puntos utilizables en el uso del tiempo anual adquirido; es decir cada cliente tiene, por ejemplo, derecho a utilizar quinientos puntos al año y si necesitare de una cantidad mayor puede negociarla con la entidad prestadora del servicio a cuenta de los puntos pendientes de utilizar.

Esta entidad también ofrece otros dos programas vacacionales: Interval International y Multidestinos. Esto significa que los socios de VCA tienen aseguradas vacaciones de primera clase por muchos años, con precios accesibles. Sin estar atados a un país específico, desarrollo, época del año o tipo de habitación, los socios de VCA tienen

flexibilidad de elegir las vacaciones, pudiendo expandir la cobertura del servicio a cambio, por supuesto, de una cuota mayor. La entidad cuenta con una amplia lista de hoteles y resorts afiliados. VCA busca los destinos más impresionantes del mundo, para afiliarse a sus hoteles, intentando así mantenerse a la vanguardia en servicio, calidad y variedad del servicio ofrecido.

Esta entidad con matiz mercantilista, luego de profundar la investigación se pudo establecer que no cuenta inscripción alguna en el Registro Mercantil General de la República; hecho que en principio daría lugar a que los clientes y potenciales clientes manifestaran resquemor en cuanto al destino real de los fondos que invierten en la celebración del contrato, y la aceptación y expansión en el mercado hotelero a sido tal, que hoy en día cuenta con una cantidad y variedad aceptable y adaptable a las necesidades vacacionales de los clientes; a continuación se presenta una enumeración de las entidades afiliadas:

Ciudad de Guatemala:
Biltmore Express
Westin Camino Real
Clarion Suites
La Antigua Guatemala, Sacatepéquez:
Hotel Villa Colonial Antigua
Hotel Casa Santo Domingo
Porta Hotel Antigua
Casa Mía
La Casa de los Sueños
Panajachel, Sololá:
Hotel Villa Santa Catarina

Hotel Atitlán
Condominio Santa Catarina del Lago
Porta Hotel del Lago
Retalhuleu:
Hostal Casa Santa María
Tikal, Petén:
Hotel Villa Maya Tikal
Hotel Maya Internacional
Carmino Real Tikal
Petén Espléndido
Puerto San José, Escuintla:
Costa Verde (Hab. Doble)
Bungalow (6 personas)
Livingston, Izabal:
Villa Caribe
Amatique Bay Resort & Marina
Santo Tomás de Castilla, Izabal:
Green Bay
Esquipulas, Chiquimula:
Porta Hotel Legendario
Cobán, Alta Verapaz:
La Posada

En cuanto el costo, la entidad VCA como tasa promedio de tres dólares de Estados Unidos de América por punto, siendo el contrato tipo por cincuenta mil puntos, consumibles a cincuenta años, es decir, mil puntos anuales, lo que daría una cuota promedio de tres mil dólares por año; claro está que existen opciones de menor costo y en consecuencia menor cantidad de puntos, como lo serían uno de treinta mil puntos y por último uno de diez mil puntos.

Para la utilización de los relacionados puntos, solamente se debería reservar con una anticipación el lugar y fecha de las vacaciones para evitar saturación, y en caso de que se deseara utilizar una mayor cantidad como ya se apuntó; solamente se debe realizar una sencilla negociación, y en caso de que no se utilicen los puntos por completo, se acumulan para futuras negociaciones de ampliación de puntos anuales. Así también, dependiendo la unidad vacacional que se elija, existe el servicio llamado Pax adicional, el cual consiste en el hecho de que al cancelar dicha cuota se obtiene el derecho de ingresar a una persona más a la unidad vacacional que la establecida inicialmente, cambiar la habitación a una con mayores comodidades o contar con servicio de alimentación todo el día.

A continuación se presenta una tabla, en la cual se describen los costos en puntos de los centros afiliados de Guatemala anteriormente indicados, expresándose las diferentes tazas en puntos.

Ciudad Guatemala	Lunes a Viernes	Sábado a Domingo	Pax adicional
Biltmore Express	72	64	15
Westin Camino Real	96	89	20
	Lunes a Jueves	Viernes a Domingo	
Clarion Suites	75	40	0

Antigua Guatemala	Habitación Doble	Persona Adicional	Niños de 2 -12 Años
Hotel Villa Colonial Antigua	59	10	0
Hotel Casa Santo Domingo	105	43	0
Porta Hotel Antigua (Incluye desayuno para adultos)	102	8	0
	Doble	Pax Adicional	
Casa Mía	58	12	
	Habitacion Doble	Junior Suite	Master Suite
La Casa de los Sueños	87	112	150
Panajachel	Habitación DOBLE	Persona Adicional	Niños de 2-12 Años
Hotel Villa Santa Catarina	47	10	0
Hotel Atitlán	100	25	0
	Bungalow	Persona Adicional	Niño Adicional
Condominio Santa Catarina del Lago	96	25	15
	Dom. a Viernes	Sábado	Pax Adicional
Porta Hotel del Lago (solo habitación)	102	115	15
Retalhuleu	Habitación DOBLE	Habitación DOBLE con A/C	Pax Adicional
Hostal Casa Santa María	34	37	10

Petén - Tikal	Habitación DOBLE	Persona Adicional	Niños de 2-12 Años
Hotel Villa Maya Tikal	59	10	0
Hotel Maya Internacional	47	10	0
Carmino Real Tikal	98	20	0
Petén Espléndido (Incluye 1 desayuno)	95	22	0
Puerto San José, Escuintla			
Habitación Doble	Persona Adicional	Niños de 2-12 Años	
Costa Verde (Hab. Doble)	69	10	0
Bungalow (6 personas)	98	no disponible	0
Livingston			
Habitación DOBLE	Persona Adicional	Niños de 2-12 Años	
Villa Caribe	59	10	0
Santo Tomás de Castilla			
Habitación DOBLE	Persona Adicional	Niños de 2-12 Años	
Green Bay	59	15	0
Esquipulas			
Habitación DOBLE	Persona Adicional	Niños de 2-12 Años	
Porta Hotel Legendario	45	10	0
Cobán			
Habitación DOBLE	Persona Adicional	Niños de 2-12 Años	
La Posada	54	10	0

4.8. Necesidad de regular en la Ley el contrato de tiempo compartido

Nuestra carta magna, al reconocer como un principio fundamental libertad de comercio proporciona el fundamento para la actividad mercantil, misma que claro está debe encontrarse apegada a la normativa del país, hecho que no es ajeno al contrato objeto de estudio, es más, dadas las características particulares del tiempo compartido resultaría necesario que existiera una normativa específica que regule el mismo.

El tiempo compartido, como ha quedado escrito consiste en la prestación de un servicio a particulares en relación a vacaciones y recreación; pero esta prestación se cumple en lugares turísticos con un alto valor ecológico, cultural e histórico como los son ríos, lagos, playas, reservas naturales, sitios arqueológicos, entre otros; motivo por el cual no puede pasar por desapercibido que la misma Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 119 inciso a) establece que “es una obligación fundamental del Estado el promover el desarrollo económico de la nación, estimulando las actividades agrícolas”; pero dicha estimulación debe ser específica, pues el mismo cuerpo normativo establece que éstos lugares, son bienes del Estado y que su explotación le corresponde a él.

No obstante el turismo representa una de las mayores fuentes de ingreso para el Estado; el mayor beneficio económico no es para él, pues las entidades comerciales dedicadas a este rubro son quienes perciben la mayor parte de ingresos en concepto de transporte, guía de turismo, hospedaje, alimentación, entre otros; percibiendo el Estado lo relativo a imposiciones tributarias por el ingreso o uso de los distintos lugares.

Para que se de la existencia real en la práctica del tiempo compartido; resulta necesario que dichos bienes estatales pasaran al control y manejo de la empresa privada, hecho que en principio podría sonar a contradicción en relación a la naturaleza jurídica de nuestro Estado; por ello se debe fortalecer el turismo regulándolo no sólo como ingreso tributario y una fuente menor de trabajo; sino como una explotación comercial en aras de mejoría social.

Con la regulación del contrato de tiempo compartido se lograría sentar base de armonización social que ha venido en deterioro por largos años, a través de las luchas de clase, se permitiría a aquellas personas con capacidad económica considerable que invirtieran en el Estado, atraería personas individuales y jurídicas extranjeras a lo mismo, se les permitiría un enriquecimiento legal y a cambio el Estado aumentaría sus ingresos anuales.

Al darse la existencia del cuerpo normativo en relación, se identificaría plenamente el contrato, en cuanto a sus características, condiciones e imposiciones para las partes; que con su naturaleza mercantil variable y ajustable a los cambios sociales permitiría una mejor apreciación de Guatemala ante el ámbito internacional; dejando en el pasado el de una nación sub-desarrollada, únicamente agrícola por un Estado moderno, con orientación capitalista, abierto a recibir a todo aquel que tenga el deseo de descansar y gozar de nuestras riquezas naturales.

CONCLUSIONES

1. El contrato de tiempo compartido, es un contrato complejo, y su intrincación se deriva de su ejecución en los diferentes países, y como consecuencia, provoca conflictos fiscales y legales en cuanto a la legislación aplicable en caso de conflicto.
2. El contrato de tiempo compartido, provoca conflictos en cuanto a determinar la naturaleza del derecho que se adquiere, en virtud de que, para su promoción se utiliza el término multipropiedad, lo que implica la confusión del usuario al creer que adquiere parte de uno o varios inmuebles.
3. El contrato de tiempo compartido es un contrato mercantil atípico, sui generis de servicios relacionados con el concepto vacacional que concede derechos y obligaciones de índole personal.
4. Al ser el contrato de tiempo compartido, un contrato consensual, en el que no se exige formalidad alguna, los usuarios se encuentran jurídicamente desprotegidos.
5. La posibilidad del usuario de escoger uno o varios centros vacacionales al contratar el tiempo compartido en Guatemala y disponer de ellos posteriormente, no cuenta con un respaldo jurídico toda vez que las entidades hoteleras no forman parte en la negociación y en la contratación del mismo, por lo que no adquieren directamente obligación alguna.

RECOMENDACIONES

1. Que el Congreso de la República legisle el contrato de tiempo compartido, a fin de establecer claramente las características, derechos y obligaciones de las partes así como las imposiciones tributarias de éste contrato, estableciéndolo como un contrato de servicios.
2. Que el Congreso de la República al crear la ley especial; ésta prohíba en los contratos de tiempo compartido, la utilización del término multipropiedad, o cualquier otra terminología que permita creer al usuario que adquiere un derecho de propiedad.
3. Que al celebrarse un contrato de tiempo compartido, por su índole personal, se conmine al proveedor del servicio y al usuario a garantizar el cumplimiento de las condiciones del contrato con una fianza a fin de ofrecer una protección especial a aquél que incumpla las condiciones del mismo.
4. Debe pactarse entre el proveedor del servicio y el usuario; que el contrato de tiempo compartido se celebre en escritura pública y con ello el notario se constituiría en asesor y garante de los derechos del usuario, o en su defecto, asesorarse por un abogado antes de suscribir un contrato de ésta naturaleza.
5. Al momento de realizarse la negociación entre el proveedor del servicio y el usuario, es necesario que el desarrollista intervenga, a fin de asegurar el cumplimiento futuro del contrato, respaldando así la inversión realizada.

A N E X O S

ANEXO A

Modelo del contrato:

A continuación se transcribe un formato con los elementos esenciales del contrato de tiempo compartido, claro está que no se colocará elementos que varían de conformidad con la negociación que se realiza por las partes.

Entre..... SA por cuenta y orden del propietario de la acción, representada en este acto por SA, en adelante denominada “la vendedora”, por una parte, y por la otra..... documento de identidad (Tipo y número) en adelante denominada “el comprador”, se conviene celebrar el presente contrato de compraventa de acciones, que se registrá por las siguientes cláusulas:

Primera: “la vendedora” vende a “el comprado”..... acción(es) ordinaria(s) escritural(es) clase, subclase....., de valor nominal \$, cada una, con derecho a un voto por acción, de SA, en adelante “la sociedad”, propietaria del complejo ubicado en el inmueble sito en, localidad de,, Provincia de, cuyas especificaciones técnicas se detallan en Anexo IV en adelante “el complejo vacacional”. “la vendedora” tiene la libre disponibilidad de la(s) acción(es) que se encuentra(n) legalmente emitida(s) y suscripta(s), totalmente integrada(s) y en circulación.

Segunda: La(s) acción(es) objeto de esta compraventa confiere(n) a “el comprador” derecho al uso individual y temporario (sistema de “tiempo compartido”) de la(s) unidad(es).....; capacidad habitacional..... plazas; semana (s) fija(s) N°(os)..... (1)/..... semana(s) flotante(s) entre la N° 18 y la N° 26 y entre la N° 31 y la N° 37, conforme (Anexo III), y de las partes destinadas a uso común de “el complejo vacacional”, en las condiciones establecidas en el Estatuto Social, Reglamento Social y el Reglamento Interno de Uso que como Anexos I y II integran el presente. “el comparador” expresamente declara conocer y aceptar las cláusulas de los documentos agregados como Anexos I y II establecidas con el fin de

mantener inmodificado el objeto de “la sociedad”, la afectación de “el complejo vacacional” al sistema de tiempo compartido para uso de los accionistas y las obligaciones de éstos respecto al pago de las cuotas de mantenimiento.

Tercera: El precio total y definitivo de esta compraventa se fija en la suma de u\$s (..... dólares estadounidenses) pagaderos de la siguiente manera: a) la suma de u\$s abonados con fecha..... con motivo de la reserva; b) la suma de u\$s....., que se abona en este acto, sirviendo el presente instrumento de suficiente recibo; c) la suma de u\$s....., instrumentada en un pagaré a la vista, que “el comprador” abonará a “la vendedora” en cuotas mensuales y consecutivas de u\$s....., cada una, venciendo la primera a los 30 días de la fecha del presente y las posteriores el mismo día de los meses subsiguientes. Cada cuota contendrá: a) El interés sobre saldos que surja de multiplicar la tasa pactada por el saldo del capital adeudado; b) una porción del capital que será la que resulte de restar al monto de la cuota la parte correspondiente al interés. El saldo de precio detallado en c) devengará un interés vencido sobre saldos a una tasa del..... % nominal anual.

“El comprador” realizará todos los pagos de cuotas y de cualquier gasto o comisión a su cargo, mediante talonarios de pagos que retirará de las oficinas sitas en o que se le remitirán a su domicilio. El cobro de las cuotas se realizará en cualquiera de las sucursales del banco, en adelante “el banco” a través del Sistema Cobranzas de Empresas en dólares estadounidenses, debiendo abonar “el comprador”, además de la cuota de amortización de capital e interés y del IVA sobre dichos intereses, un cargo por compensación de gastos administrativos a favor de “el banco” de u\$s por cada cuota con más el IVA que corresopnda sobre dicho valor. Es condición esencial de este contrato que “el comprador” realice todos los pagos en dólares estadounidenses billete. Si por normas legales vigentes a la fecha de cancelación de las cuotas, no estuviera autorizado el pago en dicha moneda, “el comprador” deberá entregar a “la vendedora”, en los plazos y

fechas estipulados en este contrato, la cantidad de pesos necesarios para adquirir la cantidad de bonos externos de la República Argentina (BONEX) que negociados en Montevideo, República Oriental del Uruguay, o en New York, Estados Unidos de América, a elección de “la vendedora”, produzcan la cantidad de dólares estadounidenses billete suficientes para cancelar las sumas adeudadas. El valor de cotización de los BONEX será acreditado mediante informes que proporcionen: en Montevideo, Galicia y Buenos Aires, Casa bancaria; en New York: Banesto Banking Co. Todas las comisiones y gastos que implique esta forma de pago son a cargo exclusivo de “el comprador”.

La falta de pago en tiempo y forma, de cualquiera de las cuotas de capital e interés, hará que la deuda devengue, además del interés compensatorio convenido, un interés punitivo equivalente al 50% de dichos intereses compensatorios, produciéndose la mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna.

La falta de pago de tres cuotas sucesivas por parte de “el comprador”, o el incumplimiento de cualquier otra obligación a su cargo, da derecho a “la vendedora” a optar por: a) dar por rescindido el presente contrato, quedando en poder de “la vendedora”, en concepto de indemnización y de multa, todas las sumas recibidas pudiendo “la vendedora” disponer libremente de la(s) acción(es) objeto de esta compraventa. En este supuesto “la vendedora” deberá intimar a “el comprador” en forma fehaciente, el pago de lo adeudado dentro de un plazo de cinco días hábiles de recibida la intimación, bajo apercibimiento de la rescisión aquí pactada; o b) exigir el cumplimiento de este contrato reclamando la totalidad de la deuda y considerando todas las obligaciones de “el comprador” como de plazo vencido, produciéndose la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

“El comprador” presta, en este acto, su expresa conformidad, a que “la vendedora” ceda en el futuro a cualquier entidad financiera del país o del extranjero, el crédito por el saldo de precio adeudado detallado en el inciso c) de esta cláusula, que queda instrumentado en un pagaré y en este contrato.

Cuarta: “el comprador” declara conocer el estado de avance de las obras de construcción de “el complejo vacacional” conforme se detalla en el Anexo IV y que su habilitación total está estimada para el mes de de 200.....

Quinta: “la vendedora” se obliga a transferir la propiedad de la(s) acción(es) a “el comprador”, dentro de los 30 (treinta) días hábiles de cancelado totalmente el saldo de precio detallado en el inciso c) de la cláusula tercera y cualquier otra obligación emergente de este contrato que “el comprador” adeude a dicha fecha, mediante la entrega de un comprobante de saldo de cuenta del Registro de Acciones Escriturales de “la sociedad”, del cual resulte que “la(s) acción(es) objeto de este contrato se encuentra inscrita a nombre de “el comprador”, de conformidad a lo establecido por los artículos 208 y 213 de la Ley 19550 de sociedades comerciales.

Sexta: “la vendedora” cede y transfiere por este acto a favor de “el comprador” todos los derechos que como accionista de “la sociedad” tiene, en especial el derecho de uso a que alude la cláusula segunda de este contrato. “el comprador” acepta la cesión de los derechos y asume las obligaciones que son inherentes a la calidad de accionista según lo establecido en los Estatutos y Reglamentos Sociales, y en el Reglamento Interno de Uso de “el complejo vacacional” que como Anexos I y II integran el presente.

“El comprador” toma a su cargo a partir de la habilitación de la unidad indicada en la cláusula segunda, prevista para el..... todos los gastos y cuotas de mantenimiento que correspondan a la(s) acción(es) adquirida(s). Queda expresamente convenido que “el comprador” sólo podrá ejercer su derecho de uso de la unidad a que se aludió precedentemente, luego de acreditar la cancelación del 20% del total del precio estipulado.

Séptima: “el comprador” tendrá derecho a participar en la cadena de intercambio a la que se encuentra adherido “el complejo vacacional”, sin cargo, por el término de 5 (cinco) años, contados a partir de que acredite la cancelación del 20% (veinte por ciento) del total del precio pactado en la cláusula tercera de este contrato. Vencido dicho término (5 años), la cuota correspondiente a la suscripción y

membresía que califica a “el comprador” como miembro-suscriptor activo y le permite participar del programa de intercambio de, quedará a su exclusivo cargo. Toda solicitud de intercambio y el depósito de la(s) semana(s) adquiridas por el presente deberá hacerse sujeto a los términos y condiciones establecidas por la citada cadena de intercambio (.....) que figuran al dorso del formulario de su suscripción, que ha sido integrado y firmado por “el comprador” en el día de la fecha. “el comprador” deberá abonar a el arancel vigente a la fecha de cada intercambio.

Octava: Forma Parte integrante de este contrato los siguientes Anexos:

Anexo I: Estatutos y reglamentos de la sociedad.

Anexo II: Reglamento interno de uso del complejo.

Anexo III: Calendario de semanas del año para la utilización del complejo.

Anexo IV: Especificaciones técnicas del complejo. Etapas de construcción.

Novena: “el comprador” toma a su exclusivo cargo cualquier impuesto o tasa que en su caso, grave este contrato.

En, a los..... del mes de de, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Firma comprador

Por la vendedora

ANEXO B

Modelo de Contrato

Entre el Sr. (nombre, tipo y N° de documento), domiciliado en en adelante el propietario y el Sr. (nombre, tipo y N° de documento), domiciliado en en adelante el beneficiario, convienen en celebrar el presente contrato de derecho de uso por tiempo compartido sujeto a las siguientes cláusulas:

Primera: objeto. El propietario es titular del dominio de unidades semanales en el complejo ubicado en

El propietario concede al beneficiario el uso por el sistema de tiempo compartido y por el plazo de años de (una, o más) semana de temporada (alta/baja) para personas al usuario y/o sus sucesores. Los sucesores del beneficiario deberán acreditar ante el propietario su condición de tales y unificar personería a fin de poder ejercer el derecho de uso.

Segunda: precio. El precio pactado por el derecho de uso por el plazo indicado en la cláusula que antecede es de \$ (pesos) pagaderos de la siguiente manera: \$ (pesos) a la firma del presente, sirviendo éste de recibo suficiente y \$ (pesos) al tiempo de la firma de la escritura pública de constitución del derecho de uso.

Tercera: escrituración. La escritura de constitución del derecho de uso a favor del Sr. se firmará en el plazo de contados a partir de la fecha por ante el escribano con oficinas en la calle (teléfono), quien notificará a las partes en forma fehaciente la fecha y hora fijadas para la celebración del acto.

En caso que la parte cumplidora fuera el beneficiario, este podrá declarar resuelto el contrato y exigir el reintegro de lo pagado de acuerdo con la cláusula segunda con más un interés diario (mensual, etc.) del %.

En caso que la parte cumplidora fuera el propietario, podrá declarar resuelto el contrato con más los daños y perjuicios que correspondan.

Cuarta: administración. Ambas partes acuerdan en designar a como administrados. El administrador tendrá a su cargo la administración y prestación de servicios del sistema, en particular, el mantenimiento de todos los bienes, provisión y reposición de muebles y el funcionamiento de todos los servicios que ofrece el sistema tales como

La gestión del administrador será irrevocable salvo justa causa de remoción. En ese caso, el propietario proveerá inmediatamente el reemplazo a fin de no afectar la continuidad de las prestaciones.

Quinta: expensas. El beneficiario abonará una cuota de mantenimiento anual de \$ (pesos) más el impuesto al valor agregado (I.V.A.) por semana de uso adquirida. La misma se pagará del al del mes de por adelantado. La primera se abona en este acto, sirviendo el presente de recibo suficiente.

La falta de pago de la cuota de expensas en tiempo oportuno colocará al beneficiario en estado de mora, que se operará en forma automática y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

El atraso en el pago de las expensas devengará un interés punitivo del % y compensatorio del % sobre las cuotas vencidas.

Todo servicio extra que decida la administración como excursiones, vehículos deportivos, traslados, etc. serán optativos y se facturarán independientemente de la cuota de mantenimiento.

Sexta: descripción de las semanas. Las unidades semanales afectadas al sistema de tiempo compartido comprenden siete días consecutivos y se clasifican y enumeran por temporada alta, media o baja según resulta de la planilla que se adjunta al presente y que las partes suscriben de conformidad.

El beneficiario deberá pedir la adjudicación de la semana que desea, dentro de la categoría adquirida dentro de los días anteriores al comienzo de la semana N°

El pedido del beneficiario estará sujeto a disponibilidades del complejo. Los días o semanas no usados no serán acumulables en el complejo.

En caso que el beneficiario se encontrara en mora con el pago de las expensas pactadas en la cláusula quinta, la adjudicación de la semana quedará sin efecto.

Séptima: cesión. El beneficiario podrá ceder los derechos que adquiere por el presente, en los mismos términos y condiciones. También podrá prestar a terceros la unidad objeto de este contrato sin exceder la capacidad habitacional de la misma que es de plazas. En todos los casos descriptos en esta cláusula deberá requerir la previa conformidad del propietario y de la administración.

Octava: responsabilidad. El beneficiario o quien ocupe la unidad a su nombre será responsable de todo daño que cause por sí o por terceras personas a su cargo, a cualquier bien del complejo o de la unidad. Los daños deberán ser resarcidos al tiempo de la desocupación de la unidad y de acuerdo a la estimación que al efecto practicará la administración.

La falta de entrega en término de la unidad importará para el beneficiario el pago de una multa diaria de \$ (pesos) la que será exigible en forma inmediata y por vía ejecutiva.

Las llaves deberán depositarse contra recibo en la portería del complejo al tiempo de dejar entregar la unidad. Todo ocupante deberá permitir el libre acceso de personal de mantenimiento del complejo para efectuar las reparaciones que resulten necesarias. No se podrán mover los muebles de lugar, ni cambiar los objetos de decoración ni instalar carteles o antenas o exhibir objetos que puedan ser vistos desde el exterior de la unidad.

Novena: domicilios. El propietario constituye domicilio en y el beneficiario lo hace en para todos los efectos derivados de este contrato. Ambas partes acuerdan en someterse a la competencia ordinaria de los Tribunales de para todos los efectos judiciales derivados de este contrato. En prueba de conformidad se firman ejemplares de un único y mismo tenor y cada parte recibe el suyo en a los días del mes de de 200.....

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. 3a. ed.; Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2003.

BORDA, Guillermo. **Teoría general del derecho**. 3t.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta; 1985.

BORJA SORIANO, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. México: Ed. Porrúa, 1962.

CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español y foral**. 2t.; México: Ed. Porrúa, 1995.

DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **El negocio jurídico**. Madrid, España: Ed. Civitas, 1985.

DE COSSIO Y CORRAL, Alfonso. **Instituciones de derecho civil**. 1t.; Madrid, España: Ed. Civitas, 1991.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español, obligaciones y contratos**; 3t.; 4a. ed.; Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1975.

FARINA, Juan. **Contratos mercantiles modernos**. 2a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1997.

GARIBOTTO, Juan Carlos. **Teoría general del acto jurídico**. Buenos Aires, Argentina: Ed. de Palma, 1991.

LOVECE, Graciela y Carlos A. Gherzi. **Contrato de tiempo compartido**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Universidad, (s.f.).

MARTÍN LOMBARDA, Pablo. **Las nuevas formas del dominio. El tiempo compartido.** Tomo XLIV; La Plata, Argentina: Ed. Colegio de Abogados, (s.f).

RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ DE VILLATORO, Hilda Violeta. **Lecturas seleccionadas, casos de derecho civil IV.** 4a. ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2002.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil II.** México: Ed. Porrúa. 1994.

VILLEGAS LARA, René Arturo; **Derecho mercantil guatemalteco;** Tomo I; Guatemala; Editorial Universitaria; 1988 (s.e.).

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco.** 3t.; 4a. ed.; Guatemala: Ed. Universitaria, 2000.

Legislación:

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

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 2-89, 1989.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto-Ley 106, 1964.

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

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 314, 1946.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto-Ley 107, 1964.

Código Tributario. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 6-91, 1991.

Ley de Protección al Consumidor y Usuario. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 6-2003, 2003.

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 27-92, 1992.

Ley del Impuesto Sobre la Renta. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 26-92, 1992.

Ley de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolo. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 37-92, 1992.