

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO ATÍPICO
DE TIEMPO COMPARTIDO
Y SU APLICACIÓN EN GUATEMALA**

YOLANDA MARISOL GIRÓN SOBALVARRO

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2005

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

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO ATÍPICO
DE TIEMPO COMPARTIDO
Y SU APLICACIÓN EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

YOLANDA MARISOL GIRÓN SOBALVARRO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Noviembre de 2005

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V:	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortíz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Edgar Mauricio García Rivera
Vocal:	Licda. Silvia Marilú Solórzano Rojas de Sandoval
Secretaria:	Licda. Rosa María Ramírez Soto

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Héctor René Marroquín Aceituno
Vocal:	Licda. Marta Eugenia Valenzuela Barillas
Secretaria:	Licda. Benicia Contreras Calderón

NOTA: “Únicamente la autora es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis”.
(Artículo 25 del reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

BUFETE PROFESIONAL
LIC. DANIEL ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ
2ª. Calle 3-63 zona 3, Chimaltenango
Tels. 78391250-78391173.
Fax.78393311. Cel. 55617017



Guatemala, 26 de agosto del año 2005.

Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Decano Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano:

En cumplimiento del nombramiento como asesor, del trabajo de la Bachiller **YOLANDA MARISOL GIRÓN SOBALVARRO**, tesis intitulada "**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO ATÍPICO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU APLICACIÓN EN GUATEMALA**", procede que dicte el dictamen correspondiente.

A mi consideración, la investigación cumple los requisitos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala, puesto que la Bachiller Girón Sobalvarro aplicó los procedimientos que la técnica de investigación establece, consultando las fuentes bibliográficas y legales adecuadas, así como se esmeró en cuanto a la elaboración de la misma, por lo que me permitiría afirmar que el presente trabajo de tesis es innovador y sostiene en todo momento los presupuestos e hipótesis planteadas en su momento, en el plan de investigación.

Por lo anterior, estimo que el trabajo anteriormente mencionado puede ser discutido posteriormente en el exámen público de tesis.

Sin otro particular, me suscribo de usted

Atentamente,

DANIEL ANTONIO RODRIGUEZ GONZALEZ
Colegiado 6310 Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y

SOCIALES. Guatemala, treinta de agosto del año dos mil cinco-

Atentamente, pase al LIC. JOSÉ ABRAHAM ROQUEL PUAC, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis de la estudiante YOLANDA MARISOL GIRÓN SOBALVARRO, Intitulado: "ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO ATÍPICO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU APLICACIÓN EN GUATEMALA" y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente.-


MIAE/slh







JOSE ABRAHAM ROQUEL PUAC
ABOGADO Y NOTARIO
CARRETERA A SAN FELIPE DE JESUS No. 5
Antigua Guatemala.
Tel. 7832-0717

Guatemala, 13 de Septiembre de 2005.



Señor Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Licenciado; **BONERGE AMÍLCAR MEJÍA ORELLANA.**

Señor Decano:

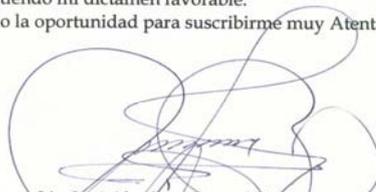
Atendiendo a la Providencia que oportunamente se sirvió transcribirme, el día treinta de Agosto de dos mil cinco, por la presente, como Revisor de Tesis, emito el dictámen referente al trabajo de tesis presentado por la Bachiller **YOLANDA MARISOL GIRÓN SOBALVARRO**, denominado "ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO ATÍPICO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU APLICACIÓN EN GUATEMALA"

He revisado detenidamente el trabajo presentado y considero interesante desde el punto de vista profesional y académico su contenido, principalmente porque la sustentante utilizó una adecuada bibliografía y puso en práctica conocimientos directos de la hipótesis planteada en su oportunidad.

Creo oportuno manifestar que denota el trabajo una claridad de exposición sobre el término contrato atípico de tiempo compartido, y de esa suerte dicho trabajo resulta novedoso, interesante y sobre todo, tendrá un significado considerable dentro de la bibliografía nacional para estudiantes de la Facultad a su digno cargo, por lo que me permito recomendarla.

En virtud de lo anterior, considero que es aceptable el trabajo presentado y cumpliendo con los requisitos exigidos, por lo que recomiendo se sirva ordenar su impresión para ser discutido en el examen público de su autor, emitiendo mi dictámen favorable.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para suscribirme muy Atentamente,



Lic. José Abraham Roquel Puac
REVISOR.
Col. 4177
Lic. José Abraham Roquel Puac
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES. Guatemala, cinco de octubre del año dos mil cinco.----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis de la
estudiante YOLANDA MARISOL GIRÓN SOBALVARRO Intitulado "ANÁLISIS
COMPARATIVO DEL CONTRATO ATÍPICO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU
APLICACIÓN EN GUATEMALA", Artículo 22 del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional
y Público de tesis.----

MIAE/sjh



DEDICATORIA

A DIOS: Por ser el fundamento de mi vida, la razón de mi ser, la luz en mi camino.

A LA VIRGEN MARÍA: Por ser mi madre, y por darme fortaleza para seguir adelante ante las dificultades que se presenten en mi vida.

A MIS PADRES: María Yolanda Sobalvarro Pineda, el pilar de mi vida, gracias mamita por todo su apoyo y comprensión, por ser mi consejera, mi mejor amiga, por todos los sacrificios que ha hecho por mi, por estar conmigo en todo momento, por alentarme a seguir adelante. La quiero mucho mamita.
Gerardo Girón Moreira, ejemplo de un gran profesional.

A MIS HERMANOS: Gerardo, Mayra, Roberto (Chato), por todos sus consejos, por cuidarme tanto, por estar allí cuando he necesitado de un amigo o amiga, los admiro mucho. Gracias.

A MIS SOBRINAS Y SOBRINO: Gabrielita, Teresita, Sergio José, y el angelito o angelita que viene en camino, por ser luceros que brillan, infundando alegría en mi vida.

A MIS TÍOS Y PRIMOS

A MI CUÑADO Dr. Sergio Roberto Fausto Ovando, por el apoyo que me ha brindado.

A MI NOVIO: Manolo Alejandro Natareno Girón, gracias mi amorcito, por ser mi amigo incondicional, por todo tu apoyo, comprensión, paciencia, amor y alentarme para seguir adelante.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS: Mónica, Irma, Elia, Mariela, Marielisa, Maco, Vela, Chusito, Walfred, Alex, Diego, por brindarme un tesoro tan valioso como es la amistad.

A LOS ABOGADOS Y NOTARIOS: Lic. Daniel Antonio Rodríguez González
Lic. José Abraham Roquel Puac

AL COLEGIO MARÍA INMACULADA: Por forjar mi camino hacia la meta.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA: Por formarme como profesional y poder servir así a Guatemala.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Generalidades del contrato.....	1
1.1. Hecho y acto jurídico.....	1
1.2. Negocio jurídico.....	1
1.2.1. Anomalías del negocio jurídico.....	2
1.3. Contrato.....	2
1.3.1. Definición del contrato.....	2
1.3.2. Elementos del contrato.....	3
1.3.2.1. Elementos esenciales.....	3
1.3.2.2. Elementos naturales.....	3
1.3.2.3. Elementos accidentales.....	4
1.3.3. Objeto del contrato.....	4
1.3.4. Forma de los contratos.....	4
1.3.5. Clases de contrato.....	4
1.3.5.1. Contrato por negociación y adhesión.....	4
1.3.5.2. Contrato consensual y real.....	5
1.3.5.3. Contrato típico y atípico.....	5
1.3.5.4. Contrato oneroso y gratuito.....	6
1.3.5.5. Contrato conmutativo y aleatorio.....	6
1.3.5.6. Contrato formal y no formal.....	6
1.3.5.7. Contrato principal y accesorio.....	6
1.3.5.8. Contrato entre vivos y de última voluntad.....	6
1.3.6. Rescisión del contrato.....	7
1.3.7. Resolución de los contratos.....	7

CAPÍTULO II

	Pág.
2. Contrato de tiempo compartido.....	9
2.1. Sistemas legales para la definición del contrato de tiempo compartido.....	9
2.1.1. Sistema basado en leyes de propiedad.....	9
2.1.1.1. Multi-titularidad.....	10
2.1.1.2. Multi-uso.....	10
2.1.1.3. Derecho de uso periódico.....	10
2.1.1.4. Alquiler por períodos de tiempo.....	11
2.1.2. Sistemas basados en leyes personales.....	11
2.1.2.1. Estructura de club fiduciario.....	11
2.1.2.2. Sistema de participaciones en una compañía.....	12
2.1.2.3. Sistema de puntos.....	12
2.2. Definición.....	13
2.3. Naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido.....	14
2.3.1. Teoría contractualista o personal.....	15
2.3.2. Teoría realista.....	15
2.4. Elementos del contrato de tiempo compartido.....	16
2.4.1. Elementos personales.....	16
2.4.1.1. Elementos principales.....	16
2.4.1.2. Elementos secundarios.....	16
2.4.2. Elementos reales.....	18
2.4.3. Elementos formales.....	18
2.4.4. El plazo.....	18
2.5. Características del tiempo compartido.....	18
2.5.1. Con relación a la inversión.....	18
2.5.2. Con relación a los promotores.....	19
2.5.3. Con relación al derecho.....	19
2.6. Caracteres del contrato de tiempo compartido.....	20
2.6.1. Es un contrato bilateral.....	20

	Pág.
2.6.2. Es un contrato oneroso.....	20
2.6.3. Es un contrato atípico innominado.....	21
2.6.4. Es un contrato consensual.....	21
2.6.5. Es un contrato de adhesión.....	21
2.6.6. Es un contrato de tracto sucesivo.....	21
2.6.7. Es un contrato no formal.....	21
2.7. Particularidades del contrato de tiempo compartido.....	21
2.8. Obligaciones derivadas del contrato de tiempo compartido.....	22
2.8.1. Obligaciones de las partes.....	22
2.8.1.1. Obligaciones de la empresa.....	22
2.8.1.2. Obligaciones del adquiriente o compartidario.....	23
2.9. Derechos del compartidario o adquiriente.....	23
2.10. Objetivo del contrato de tiempo compartido.....	24
2.11. Tipos de tiempo compartido.....	25
2.11.1. Semana y unidad fija a perpetuidad.....	25
2.11.2. Derecho de uso.....	25
2.11.3. Clubes vacacionales o programas puntos.....	26
2.11.4. Propiedad fraccionada.....	26
2.11.5. Unidades con lock-off o lock-out.....	26
2.11.6. Intervalos vacacionales.....	26
2.11.6.1. Con tiempo fijo.....	27
2.11.6.2. Con tiempo flotante.....	27
2.11.6.3. Sobre espacio flotante.....	27
2.11.6.4. Semana dividida.....	27
2.11.6.5. Propiedad bianual o uso alterno.....	28
2.11.6.6. Mixto.....	28
2.11.7. Otras modalidades.....	28
2.11.7.1. Inmobiliaria.....	28
2.11.7.2. Accionarial.....	29

	Pág.
2.11.7.3. Hotelera.....	29
2.11.7.4. El timesharing twist o lease back.....	30
2.11.7.5. Tiempo complete o propiedad total.....	30
2.11.7.6. Condohotel.....	30
2.12. Funcionamiento de tiempo compartido.....	31
2.13. Sistemas de intercambio.....	31
2.13.1. Requisitos a las empresas para pertenecer al programa de Intercambios.....	34
2.14. Proceso de creación de tiempo compartido.....	35
2.14.1. Promotores del complejo de tiempo compartido.....	35
2.14.2. Marketing y ventas.....	36
2.14.3. Gestión y mantenimiento.....	36
2.15. Comparación con otras figuras jurídicas.....	37
2.15.1. Con la locación o arrendamiento.....	37
2.15.2. Con la compraventa.....	37
2.15.3. Con el hospedaje.....	38
2.15.4. Con el usufructo.....	38
2.16. Plazo del contrato de tiempo compartido.....	38
2.17. Modelos contractuales.....	39
2.17.1. Contrato de usufructo de tiempo compartido.....	39
2.17.2. Contrato de compraventa de semana flotante.....	40
2.18. Forma contractual.....	41
2.19. Contenido mínimo del contrato de tiempo compartido.....	41
2.20. Otras cláusulas en los contratos.....	43
2.20.1. Flexibilidad de intercambio interno.....	43
2.20.2. Transmisión por herencia.....	43
2.20.3. Terminación de la membresía.....	43
2.21. Contrato de adhesión.....	44
2.21.1. Cláusulas predispuestas.....	46
2.21.2. Condiciones generales de contratación.....	47

	Pág.
2.21.3. Cláusulas abusivas.....	48
2.22. Necesidad de reglamentación.....	49
2.23. Ventajas del tiempo compartido.....	50
2.24. Desventajas del tiempo compartido.....	51
2.25. Extinción del contrato de tiempo compartido.....	52
2.25.1. Desistimiento.....	52
2.25.2. Condición resolutoria por falta de pago de las cuotas.....	53
2.26. Derechos del consumidor.....	53
2.27. Protección al consumidor en el derecho de los contratos.....	55

CAPÍTULO III

3. Antecedentes históricos del tiempo compartido.....	57
3.1. Antecedentes históricos del tiempo compartido en el mundo.....	57
3.2. Antecedentes históricos de tiempo compartido en Estados Unidos de América.....	60
3.3. Antecedentes históricos de tiempo compartido en España.....	61
3.4. Antecedentes históricos de tiempo compartido en Guatemala.....	62

CAPÍTULO IV

4. Aplicación del contrato de tiempo compartido.....	65
4.1. En Estados Unidos de América.....	65
4.2. En España.....	66
4.3. En Guatemala.....	70
4.3.1. Contrato de tiempo compartido dentro del Sistema de Intercambio Resort Condominiums Internacional (RCI), Hotel Villa Antigua.....	71
4.3.2. Análisis comparativo del contrato de tiempo compartido con otras figuras jurídicas en la legislación guatemalteca.....	74

	Pág.
4.3.2.1. El contrato de tiempo compartido desde el punto de vista de un derecho de propiedad o derecho real.....	74
4.3.2.1.1. El contrato de tiempo compartido como propiedad	75
4.3.2.1.2. El contrato de tiempo compartido como propiedad horizontal.....	75
4.3.2.1.3. El contrato de tiempo compartido como copropiedad.....	76
4.3.2.1.4. El contrato de tiempo compartido como usufructo.	77
4.3.2.2. Aplicación del contrato de tiempo compartido en Guatemala desde el punto de vista de un derecho personal.....	77
4.3.2.2.1. Aplicación del contrato de tiempo compartido en Guatemala como contrato de fideicomiso.....	78
4.3.2.2.2. Aplicación del contrato de tiempo compartido en Guatemala como contrato de hospedaje.....	79
4.4. Necesidad de reglamentación del tiempo compartido en Guatemala.....	79
4.5. Protección al consumidor en Guatemala.....	80

CAPÍTULO V

5. Análisis de la problemática definida e hipótesis.....	85
CONCLUSIONES.....	91
RECOMENDACIONES.....	93
ANEXO.....	97
BIBLIOGRAFÍA.....	99

INTRODUCCIÓN

De la voluntad de las partes deviene el contrato, siendo éste último un acuerdo por el cual dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir obligaciones.

El contrato de tiempo compartido, es un contrato atípico, que consiste en comercializar el derecho de uso y goce de un período vacacional anual, de una unidad habitacional totalmente equipada y de las áreas comunes que conforman un complejo turístico.

El contrato de tiempo compartido, es un contrato moderno, que utilizan las empresas sobre todo los hoteles, quienes comercializan el sistema de tiempo compartido y suscriben con el adquiriente de este sistema, un contrato de adhesión pre-redactado por la empresa, muchas veces de forma arbitraria, conteniendo cláusulas abusivas y leoninas, teniendo alternativa el adquiriente sólo de aceptar o no el contrato, sin tener opción de dar sugerencias respecto a sus intereses, creando un desnivel negocial.

Es de importancia mencionar que aunque el contrato de tiempo compartido es un contrato moderno, debe estudiarse su historia, con el fin de analizar su utilización conforme el transcurso del tiempo.

Estados Unidos de América es el país en donde más se utiliza este sistema, y por lo tanto se redactan estos tipos de contrato, ya sean nacionales de ese país o bien extranjeros de varios países del mundo, utilizando los sistemas de intercambio como: el Interval International (II), o bien Resort Condominium International (RCI). España es el segundo país del mundo con más personas que utilizan el tiempo compartido, y que cuenta con una legislación específica sobre el mismo.

Actualmente en Guatemala existen varios hoteles o cadenas de hoteles que ofrecen el tiempo compartido, y que al momento de suscribir el contrato de tiempo compartido, el adquiriente tiende a confundirse respecto a lo que está adquiriendo, esto

como consecuencia de la poca información que se tiene en nuestro país respecto a este contrato, y muchas veces porque se tiende a confundir con varias figuras jurídicas existentes en la legislación guatemalteca, dependiendo desde que punto de vista se enfoque. Si se enfoca desde el punto de vista de derecho real o de propiedad, el tiempo compartido se va a semejar a la propiedad, puesto que es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes; propiedad horizontal, a la copropiedad, un derecho de usufructo, o bien se va a realizar a través de un contrato de compraventa o arrendamiento; y si se enfoca desde el punto de vista de derecho personal, se va asemejar con el fideicomiso, con el contrato de hospedaje, etc.

El presente trabajo de tesis tiene por objeto, dar una definición del contrato de tiempo compartido, su trayectoria a lo largo del tiempo, la aplicación en los países antes descritos, así como en el nuestro, y el análisis de la problemática que surge de los contratos de adhesión, cuando contienen cláusulas predispuestas y condiciones generales, las cuales pueden producir como consecuencia cláusulas abusivas; y brindar información a la persona que adquiere el derecho de uso de la propiedad a través del contrato de tiempo compartido sobre los derechos que tiene como consumidor, fundamentándose en el Decreto número 006-2003, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y al Usuario.

En el primer capítulo de este trabajo, se describirán las generalidades de contrato, empezando a diferenciar el hecho del acto jurídico, el negocio jurídico, la definición del contrato, el objeto que tiene un contrato, las clases de contrato, así como la terminación del mismo. El segundo capítulo se refiere, al contrato de tiempo compartido, su definición, la naturaleza jurídica, sus elementos, características, caracteres, particularidades, obligaciones derivadas de este contrato, el objetivo del contrato de tiempo compartido, su funcionamiento, la comparación con otras figuras jurídicas, su forma contractual, el contenido mínimo que debe contener el contrato de tiempo compartido, el contrato de adhesión, la necesidad de una reglamentación para el contrato, las ventajas y desventajas del tiempo compartido, la extinción del contrato de

tiempo compartido, los derechos del consumidor así como la protección al mismo en los derechos de los contratos. En el tercer capítulo se encontrarán los antecedentes históricos del contrato de tiempo compartido, realizando una descripción cronológica a través del tiempo, en el mundo, en Estados Unidos de América, España y Guatemala. El cuarto capítulo contiene la aplicación del contrato de tiempo compartido en Estados Unidos de América, España y Guatemala, analizando comparativamente este contrato con otras figuras jurídicas en la legislación guatemalteca. Y por último se hace un análisis de la problemática mencionada con anterioridad.

La autora

CAPÍTULO I

1. Generalidades del contrato.

1.1. Hecho y acto jurídico.

“El hecho jurídico, es cualquier acontecimiento, natural o humano, a cuya verificación el ordenamiento jurídico liga cualquier efecto jurídico, constitutivo, modificativo o extintivo de relaciones jurídicas.”¹

“El acto jurídico, es el medio con que cuentan los sujetos de derecho para establecer entre ellos, el tejido infinito y complejo de sus relaciones jurídicas.”² El acto jurídico constituye declaraciones de voluntad relativas a la formación, modificación o extinción de una relación jurídica.

La diferencia entre el hecho y acto jurídico estriba en que el hecho jurídico siendo ajeno a la voluntad humana, no produce ningún efecto jurídico, mientras tanto el segundo constituyendo declaraciones de voluntad, va a producir efectos jurídicos.

1.2. Negocio jurídico.

El negocio jurídico es una declaración de voluntad que produce efectos jurídicos, por lo tanto es un acto jurídico. Sin embargo hay que hacer notar que existen actos jurídicos que no son negocios jurídicos. Según el Artículo 1251 del Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, 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.

¹ Aguilar Guerra ,Vladimir Osman, **El negocio jurídico**, pág.2

² **Ibid**, pág.4

1.2.1. Anomalías del negocio jurídico.

Las anomalías del negocio jurídico son:

- ✓ Ineficacia: se entiende como ineficaz de pleno derecho, el acto jurídico que no produce efectos, sin necesidad de declaración judicial.
- ✓ Inexistencia: la falta de alguno de los elementos del contrato, y cuando se haya celebrado sin solemnidades que la ley exija.
- ✓ Inoponibilidad: consiste en la ineficacia en relación con terceros, de ciertos derechos nacidos en virtud de la celebración de un acto jurídico. Los terceros pueden defenderse del acto que toca su patrimonio.
- ✓ Nulidad: puede ser absoluta, relativa, sustantiva y procesal.

1.3. Contrato.

“Etimológicamente contrato viene de la palabra contractus, que significa aquella situación que da origen a ese especial vinculum iuris, en la obligatio”³.

1.3.1. Definición del contrato.

Según el Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil define en el Artículo 1517 que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

El contrato es un acto jurídico bilateral destinado a originar obligaciones, produce efecto jurídico y existe un acuerdo de voluntades entre las partes de la cual nacen

³ *Ibid*, pág.23

obligaciones. Aunque el contrato está destinado a producir efectos dentro del campo patrimonial, se dice que también los puede producir en el campo moral.

1.3.2. Elementos del contrato.

Los elementos del contrato se pueden clasificar en: esenciales, naturales y accidentales.

1.3.2.1. Elementos esenciales.

“Los elementos esenciales son aquellos indispensables para la validez y eficacia del contrato, son los que necesariamente deben concurrir para dar existencia a un acto jurídico en general o determinado negocio jurídico en particular, de modo que la ausencia de todos o alguno de ellos impide la constitución misma del acto.”⁴

Por lo tanto, los elementos esenciales del contrato son:

- ✓ capacidad contractual: Se refiere a la capacidad de obrar;
- ✓ consentimiento: “consiste en la concordancia de las dos (o más voluntades declaradas) de las partes que celebren el contrato”⁵;
- ✓ objeto del contrato: El Artículo 1538 del Decreto número 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece en su epígrafe, que no sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los 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. Los requisitos esenciales del objeto del contrato es ser lícito, posible y determinado.

1.3.2.2. Elementos naturales.

“Son aquellos que se integran en cada tipo contractual y que se imponen por el legislador a falta de una disposición en contrario de las partes.”⁶

⁴ *Ibid*, pág.112

⁵ *Ibid*, pág. 121

⁶ *Ibid*, pág. 111

1.3.2.3. Elementos accidentales.

“Son aquellos que por voluntad de las partes pueden acompañar a un determinado contrato.”⁷

1.3.3. Objeto del contrato.

Según el Artículo 1538, del Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, regula: “No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los 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. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes.”

1.3.4. Forma de los contratos.

El Artículo 1574, del Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece: “Toda persona puede contratar y obligarse: 1. Por escritura pública; 2. por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3. por correspondencia; y 4. verbalmente.”

1.3.5. Clases de contrato.

Existen varias clases de contratos, por lo que considero de importancia hacer mención de los siguientes:

⁶ Ibid, pág.113

⁷ Ibid, pág. 53

1.3.5.1. Contrato por negociación y adhesión.

- ✓ Contrato por negociación: Es aquel en el cual cada una de las partes está de acuerdo en el contenido de dicho contrato.
- ✓ Contrato por adhesión: Es contrario al anterior, pues en este contrato está prerredactado unilateralmente, es decir que solamente una de las partes es quien dispone respecto al contenido del contrato.

1.3.5.2. Contrato consensual y real.

- ✓ Contrato consensual: Es aquel que se perfecciona por el consentimiento de ambas partes.
- ✓ Contrato real: Este contrato perfecciona previamente el consentimiento de ambas partes por la entrega de la cosa.

1.3.5.3. Contrato típico y atípico.

- ✓ Contrato típico: Se le denomina típico pues es el que se encuentra plasmado en el ordenamiento jurídico.
- ✓ Contrato atípico: Tiene como principio fundamental la autonomía de la voluntad, así como la libertad de contratación, por lo cual no se encuentra contenido en el ordenamiento jurídico. “Los contratos atípicos, se encuentran aquellos que tienen tipificación social, por estar socialmente definidos y de ser de significación conocida y firme.”⁸

⁸ Ibid, pág.53

1.3.5.4. Contrato oneroso y gratuito.

- ✓ Contrato oneroso: Es un vínculo sinalagmático, en el cual una de las partes se desprende de una ventaja de carácter patrimonial, recibiendo una retribución también patrimonial.
- ✓ Contrato gratuito: Es aquel por el cual una de las partes no percibe ninguna clase de remuneración o ventaja patrimonial.

1.3.5.5. Contrato conmutativo y aleatorio.

- ✓ Contrato conmutativo: Es aquel en la cual la retribución está previamente fijada.
- ✓ Contratos aleatorios: Son aquellos contratos que no están previamente establecidos, sino son al azar.

1.3.5.6. Contrato formal y no formal.

- ✓ Contrato formal: Es aquel que tiene que llenar ciertas formalidades, respecto a la manifestación de voluntad y para su validez.
- ✓ Contrato no formal: Es aquel que se perfecciona con la sola voluntad de las partes, sin seguir ninguna formalidad.

1.3.5.7. Contrato principal y accesorio.

- ✓ Contrato principal: Es aquel que para su existencia no necesita ningún otro acto distinto.
- ✓ Contrato accesorio: Es aquel cuya existencia depende de la realización de otro negocio al cual acceden.

1.3.5.8. Contrato entre vivos y de última voluntad.

- ✓ Contrato entre vivos: Es aquel cuya existencia no está condicionada a la muerte de los otorgantes del acto.
- ✓ Contrato de última voluntad: Es aquel cuya eficacia está subordinada a la muerte de los otorgantes.

1.3.6. Rescisión del contrato.

“Este tipo de ineficacia se configura como remedio jurídico puesto al servicio de intereses legalmente determinados, cuya esencia consiste en hacer cesar su eficacia. El negocio es perfectamente válido, pero en razón de aquel perjuicio económico, y siempre que no haya otro remedio de repararlo, se concede a las personas perjudicadas la acción de impugnación, llamada aquí rescisoria.”⁹

Según el Artículo 1579 del Decreto número 106, del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece que: “Los contratos válidamente celebrados pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial, en los casos en que establece el presente Código”.

1.3.7. Resolución de los contratos.

Según el Artículo 1581, del Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece: “La condición resolutoria convenida por las partes deja sin efecto el contrato desde el momento en que se realiza, sin necesidad de declaración judicial.”

“Es una forma de extinción de los contratos demandable por uno de los contratantes cuando en los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales

⁹ *Ibid*, pág. 336

onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, la prestación a su cargo se tornare excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, así como también en los contratos aleatorios la excesiva carga esté por causas extrañas al riesgo propio del contrato.”¹⁰

¹⁰ Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 876

CAPÍTULO II

2. Contrato de tiempo compartido.

2.1. Sistemas legales para la definición del contrato de tiempo compartido.

El contrato de tiempo compartido combina elementos de propiedad (la unidad), con tiempo (la semana o período adquirido). En Guatemala no existen leyes que contemplen u ordenen el desarrollo y las ventas de tiempo compartido, ni lo relativo al aspecto formal de contrato.

Previamente a dar una definición de un contrato de tiempo compartido, es importante mencionar que existen sistemas legales para su definición: un sistema basado en leyes de propiedad y un sistema basado en leyes personales.

2.1.1. Sistema basado en leyes de propiedad.

“Este sistema es conocido también como ley contractual, y se caracteriza por la transferencia de los derechos a través de documento público respaldados por su registro en el Registro de la Propiedad. Este sistema pone énfasis en la naturaleza inmobiliaria de la transacción”¹¹

Sin embargo esto no significa que tiempo compartido es una actividad puramente inmobiliaria, sino que es tanto en cuanto usa las leyes de la propiedad como la base sobre la que desarrolla una figura legal autónoma con características específicas y diferenciadas. Dentro del sistema basado en leyes de propiedad está:

¹¹ Planificadores de turismo, **Tiempo compartido-la nueva fuerza del turismo**, pág.46

2.1.1.1. Multi-titularidad.

La titularidad de los alojamientos turísticos en tiempo compartido, se divide en tantas partes como semanas tiene el año. Cada copropietario puede usar y disfrutar en exclusiva el apartamento o alojamiento turístico, durante el período de tiempo que corresponde a la semana comprada. Cada copropietario está obligado a pagar su parte proporcional de la cuota de mantenimiento.

2.1.1.2. Multi-uso.

Este sistema crea derechos de uso en aquellas participaciones de la titularidad, en las que se divide la titularidad total de apartamento o alojamiento turístico, de manera tal que el comprador pueda disfrutar temporalmente, por un período de tiempo, del usufructo de un alojamiento amueblado y equipado y todos los servicios inherentes a aquél. Cuando el período de uso expira, el promotor recupera la titularidad completa, y puede decidir si continuar o no con el proyecto.

2.1.1.3. Derecho de uso periódico.

Este sistema consiste en que a los registradores de la propiedad, se les ha confiado la certificación de que se ha observado todos los requisitos y la emisión de los certificados de habilitación periódica, los cuales son documentos públicos que pueden ser cedidos mediante endoso.

Estos documentos otorgan a su poseedor el derecho de uso y disfrute del alojamiento descrito por un determinado período de tiempo el cual también se encuentra especificado en los citados documentos.

2.1.1.4. Alquiler por períodos de tiempo.

Este sistema se encuentra entre la ley de la propiedad y la ley personal. Da al comprador del tiempo compartido, el derecho a un alquiler de la propiedad por un número de años (más de seis), especificados en el documento, y como contraprestación del pago completo del alquiler por anticipado, sin perjuicio de las necesarias contribuciones a los costes de mantenimiento.

2.1.2. Sistemas basados en leyes personales.

Los sistemas basados en leyes personales, se refieren aquellos que tienen un club fiduciario, participaciones en una compañía, y el sistema de puntos.

2.1.2.1. Estructura de club fiduciario.

Los intereses legales de la propiedad en multipropiedad, se venden a una denominada *compañía titular* a nombre de la cual se registran las construcciones. Esta compañía es por norma general propiedad de una compañía fedataria, o bien es controlada por ella, pero de cualquier manera, entrará en el sistema a través de cualquier entidad financiera que actúe como fedatario, para beneficio de aquellas personas que han comprado o van a comprar multipropiedad en un complejo, a los cuales se les expide los correspondientes certificados de titularidad transfiriendo los derechos de uso. Dado que la titularidad legal del complejo no es del promotor, sino del fedatario para el beneficio de los miembros del club, este sistema protege los derechos legítimos de los compradores frente a la insolvencia del promotor. Los compradores/beneficiarios se convierten en miembros de un club que inicialmente es establecido por la compañía de ventas, como miembros fundadores de tal club.

Es el club quien gobierna la dirección y administración del complejo y de las construcciones propiedad de la compañía propietaria.

“El acuerdo fiduciario, los estatutos del club y el acuerdo de dirección, incluyen toda la documentación que determina los derechos y obligaciones de cada una de las partes interesadas”¹².

Los miembros del club deciden sobre todos los aspectos que afectan al proyecto de tiempo compartido.

2.1.2.2. Sistema de participaciones en una compañía.

Consiste en la formación de una compañía, que posee la construcción y cuyo capital social, se divide en acciones o participaciones que dan a sus poseedores el derecho de uso y disfrute del inmueble, propiedad de la citada compañía, de acuerdo con sus estatutos. Esta compañía puede, pero no necesariamente, dirigir y realizar el mantenimiento de las construcciones y suministrar los servicios adicionales, que son esenciales en un proyecto de tiempo compartido.

2.1.2.3. Sistema de puntos.

Son los sistemas basados no en semanas de alojamiento, sino en puntos. El número de puntos adquiridos, determina a cuántos días de ocupación tiene derecho el comprador, y el complejo (de entre aquellos disponibles), en el cual ese derecho puede ser ejercido. El sistema de puntos, en realidad un sistema de reservas con otra denominación, se puede estructurar para ser combinado con otros productos, tales como seguros de vida.

Se debe mantener un equilibrio muy delicado entre las necesidades de protección al consumidor, la capacidad del promotor para realizar negocios y satisfacer la demanda del mercado, y la necesidad de evitar choques con otros tipos de clubes, en cualquier tipo de regulación.

¹² *Ibid*, pág. 68

Los sistemas fundamentales para su funcionamiento, son relativamente sencillos:

- ✓ Adquisición de un inventario: la promotora inmobiliaria facilita o adquiere un inventario, en el centro turístico que se deposita en un fondo de inventario central.
- ✓ Evaluación: el valor de las semanas cedidas por los propietarios existentes, se determina por una serie de variables (es decir, el coste del terreno del centro turístico, el alquiler, las instalaciones, la calidad, la talla del departamento, la temporada y la duración de las vacaciones compradas).
- ✓ Seguridad: el inventario se protege a través de un fideicomisario independiente.

Derechos a puntos vendidos: los miembros compran el número de puntos que necesitan, los puntos asignados para su utilización cada año, los miembros gastan, acumulan, transfieren los puntos según sus necesidades.

2.2. Definición.

“Es el contrato por medio del cual una parte adquiere el derecho de usar, por espacios de tiempo previamente determinados y reservados, unidades inmuebles destinadas a fines de esparcimiento y recreación, pagando por ello un precio en dinero a la otra quien se ocupa de asegurar el ejercicio de aquel derecho y realizar toda la gestión de administración.”¹³

El contrato de tiempo compartido, consiste en comercializar el derecho de uso y goce de un período vacacional anual (generalmente semanas determinadas o determinables, durante una cantidad de años), de una unidad habitacional totalmente equipada y de las áreas comunes que conforman un complejo turístico.

¹³ Gherzi, Carlos, **Contratos modernos**, pág.280

El contrato de tiempo compartido puede ser definido como el sistema por el cual el adquirente es dueño de un alojamiento turístico sólo durante el tiempo que lo disfruta, por eso constituye una de las modalidades más revolucionarias sobre el derecho de propiedad. Debido a esto es que se tiende a confundir el contrato de tiempo compartido más que un contrato de naturaleza mercantil, como un contrato civil, pues existen derechos de uso en cuanto a la propiedad.

El contrato de tiempo compartido, es el acuerdo existente entre las partes dirigido a una actividad turística en que la función principal del desarrollo o el proyecto es vender anticipadamente espacios vacacionales a través de membresías, en las cuales se especifican previamente el período, tipo de uso, unidad y capacidad de cada intervalo.

El tiempo compartido es una evolución del paquete vacacional tradicional y es, para mucha gente, una alternativa a la compra definitiva de una residencia vacacional la cual utilizarían solamente por un tiempo limitado cada año, y que de todas formas, requiere una inversión inicial considerable así como un costoso mantenimiento anual. Las unidades de tiempo compartido están normalmente equipadas con cocina y electrodomésticos de gran calidad. Así pues se ofrece al comprador:

- ✓ independencia: en su propia casa vacacional;
- ✓ flexibilidad: a través de la red de intercambio;
- ✓ calidad: asegurada por el control del sistema de intercambio.

2.3. Naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido.

Existen diversas tendencias doctrinarias respecto a la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, sin embargo existen dos teorías que son de importancia mencionar:

2.3.1. Teoría contractualista o personal.

Establece que el tiempo compartido es un contrato y en consecuencia, engendrará derechos de crédito entre las partes, es decir obligaciones de hacer. Además en esta teoría se atribuye a su titular la facultad de exigir a otra persona una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa. El adquirente tiene el derecho de uso y goce de la unidad habitacional y de los servicios correspondientes que hacen a la misma la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, un derecho personal ya que se dan las figuras de sujeto activo, sujeto pasivo y las prestaciones debidas.

“Se tiende a considerar que el contrato de tiempo compartido es un derecho personal emergente de una participación societaria que se vincula con la facultad de usar y gozar, sucesiva y alternadamente, un determinado turno, según las previsiones contenidas en la estructura obligacional de sus estatutos limitado temporalmente a la duración de la persona jurídica que ostenta su titularidad”.¹⁴

2.3.2. Teoría realista.

Se considera al contrato de tiempo compartido como un derecho real, es decir, el derecho susceptible de ser opuesto a todos y que le permite a una persona ejercer un poder sobre un bien. El contrato de tiempo compartido puede ser realizado acorde a diferentes modalidades como ser la de un condominio, usufructo o un contrato de cesión de uso, que a su vez éste se subdivide en dos especies: hospedaje mediante reservas anuales, con posibilidad de intercambiarlas y locación de unidades vacacionales con plazos discontinuos. Dado que estos son derechos reales esta parte de la doctrina encasilla al usuario de un tiempo compartido como el adquirente de un derecho real.

¹⁴ Papaño, Ricardo José, **Derechos reales**, pág.118

“Es preferible brindar a los interesados en acceder a este complejo sistema la posibilidad de adquirir algún derecho real por las mayores ventajas que otorga y la seguridad que se deriva de su publicidad registral; al no admitirse la autonomía de la voluntad en materia de derechos reales y al estar dominados sustancialmente por el número cerrado y el orden público, la cuestión resulta de mucho más difícil solución que en el campo de los derechos creditorios”.¹⁵

Ambas tendencias admiten diversas modalidades. La primera, el contrato de adhesión o guión administrativo, y la segunda, el condominio, con la diferencia especial de un estado de prehorizontalidad que requiere de protección jurídica, escasa en nuestro país.

2.4. Elementos del contrato de tiempo compartido.

Los elementos esenciales del acto jurídico son: Elementos personales, reales, y formales.

2.4.1. Elementos personales.

Dentro de los elementos personales se encuentran los elementos principales que son los que tienen una relación sinalagmática, los elementos secundarios, que no interactúan directamente, sin embargo son necesarios para realizar el contrato.

2.4.1.1. Elementos principales.

- ✓ Compartidor: persona física, o moral, la empresa, quien proporciona el uso del inmueble;
- ✓ Compartidario: persona física, usuario o turista que se obliga al pagar el primero por el uso del inmueble proporcionado.

¹⁵ *Ibid*, pág.119

2.4.1.2. Elementos secundarios.

- ✓ Desarrollista, que es la persona física o jurídica propietaria del inmueble, que enajenará derechos bajo el sistema de tiempo compartido. Desarrolla la idea;
- ✓ administrador, que es la persona a cuyo cargo se encuentran las tareas de administración de las cosas de uso exclusivo y de uso común y la prestación de servicios inherentes al sistema. Puede coincidir con la persona del desarrollista;
- ✓ comercializador, quien es la persona física o jurídica que se dedica a la promoción y oferta del complejo turístico, incluso puede llegar a suscribir el contrato de tiempo compartido;
- ✓ empresas de dirección de complejos, las cuales una vez más pueden o no ser independientes del promotor. Son las responsables de las operaciones de dirección y mantenimiento de la propiedad del complejo;
- ✓ empresas de intercambio, cuyo principal negocio es el de ofrecer a sus socios, los propietarios de tiempo compartido, la oportunidad de intercambiar su período de tiempo compartido por otro en un complejo afiliado;
- ✓ empresas fiduciarias, son organizaciones estructuradas especialmente para salvaguardar los derechos de los compradores de tiempo compartido por medio de ciertos formatos legales conocidos normalmente como sistema club trustee y que predominan en el mercado anglosajón;
- ✓ asociaciones de propietarios, que están formadas por personas que poseen períodos e tiempo compartido en el mismo complejo y que por lo tanto y en virtud de la documentación legal del complejo, protegen sus intereses;
- ✓ empresas de reventa, son organizaciones especializadas o divisiones de la entidad del promotor de tiempo compartido, cuya actividad se basa en la venta en mercado libre de semanas que habían sido previamente compradas al promotor por personas que después desean vender;
- ✓ profesionales de la industria asociados, incluyendo abogados, instituciones bancarias, auditores y consultores.

2.4.2. Elementos reales.

El objeto directo de dicho contrato, es un dar o hacer, y el indirecto es conceder, por parte del compartidor, el uso del inmueble al cliente o compartidario y también corresponde éste el precio cierto y en dinero la obligación de dar que deberá entregar el compartidor en una sola exhibición o en bonos y otra cantidad adicional que puede variar debido a gastos causados por servicio y mantenimiento.

2.4.3. Elementos formales.

Es un contrato eminentemente de adhesión, por lo que su perfeccionamiento debe hacerse por escrito, mediante formularios.

2.4.4. El plazo.

Es un elemento esencial de este contrato porque interesa tanto la fecha en que se usa el departamento como el plazo de duración del contrato que suele ser muy largo, casi vitalicio (99 o 100 años).

2.5. Características del tiempo compartido.

Las características que distinguen al tiempo compartido, sin que se haya materializado el contrato son varias, y tienen relación con la inversión, la promoción que se va a realizar y lo más importante es que tiene relación con el derecho.

2.5.1. Con relación a la inversión.

Se trata de una promoción inmobiliaria, estrechamente relacionada con la hostelería, generalmente se realiza en zonas turísticas de alto nivel.

La oferta de inversión en inmuebles, suele ir acompañada de una oferta de uso de zonas deportivas generalmente campos de golf, tenis, etc.

2.5.2. Con relación a los promotores.

Suelen ser empresas de gran dimensión generalmente multinacionales, procedentes del sector inmobiliario.

Los promotores normalmente tienen su domicilio en paraísos fiscales; cabe destacar que muchos propietarios suelen tener el mismo domicilio que los promotores, mientras que los administradores suelen estar domiciliados en el país donde está situado el inmueble.

2.5.3. Con relación al derecho.

En cuanto al derecho que nace como consecuencia de la celebración de este tipo de contratos, cabe destacar los siguientes aspectos:

- ✓ Tiene un contenido equivalente al derecho de propiedad;
- ✓ tiene un carácter limitado por su carácter derecho compartido;
- ✓ es de vigencia cíclica, a la vez que puede ser temporal o perpetua;
- ✓ se puede ceder, transmitir o intercambiar;
- ✓ su documentación es variable según la modalidad de timesharing (tiempo compartido) adoptada.

El espacio físico ya no se considera exclusivamente una habitación sino que ahora se convierte en unidades y debido a este cambio: el equipamiento de estas unidades incluye cocina con sus respectivos utensilios que no forman parte de las costumbres hoteleras y que a su vez producen un ahorro significativo dentro del rubro de alimentación, importante concepto que visualiza el tiempo compartido.

El período vacacional se amplía como mínimo a siete días produciendo así, una educación vacacional a los clientes, y el aseguramiento de una mayor optimización de infraestructura hotelera que se refleja en un mejor porcentaje del promedio de ocupación.

Los clientes se consideran como “socios del club” y como dueños de su unidad dentro del tiempo de su espacio vacacional preestablecido.

Los clientes no pagan una renta por noche, sino que únicamente participan con una cuota anual monetaria, para el mantenimiento de las áreas comunes independientemente del costo inicial de su membresía.

2.6. Caracteres del contrato de tiempo compartido.

El Contrato de Tiempo Compartido se encuentra nutrido de diversos caracteres:

2.6.1. Es un contrato bilateral.

“Una de las partes se obliga a otorgar el uso y goce de una unidad habitacional con todo lo que la misma incluye (servicios, muebles, etc), mientras que la otra parte por su lado se obliga a pagar un precio, más el pago de las cuotas correspondientes. Se trata de un contrato bilateral, ya que siempre quedan obligadas recíprocamente dos o más personas.”¹⁶

2.6.2. Es un contrato oneroso.

Ya que la persona que adquiere la unidad habitacional debe abonar una cuota con la finalidad de adquirir su derecho de acceder a la misma a su vez la empresa se obliga a garantizarle el uso y goce de la cosa su mantenimiento y administración.

¹⁶ Gherzi, **Ob.Cit**; pág. 283

2.6.3. Es un contrato atípico innominado.

Pues en nuestro país no se encuentra regulado por ninguna ley específica. Se conoce a este contrato como “tiempo compartido” o “vacaciones compartidas”, sin que tenga hasta el presente recepción legal. Sólo en muy pocos países como por ejemplo: España, Portugal, Grecia y Francia este Contrato se encuentra tipificado.

2.6.4. Es un contrato consensual.

Se perfecciona con el consentimiento prestado por medio de la adhesión, característica en la especie.

2.6.5. Es un contrato de adhesión.

En donde una empresa le ofrece un contrato ya establecido al futuro consumidor este debe firmarlo o no manifestando así su consentimiento o la falta del mismo.

2.6.6. Es un contrato de tracto sucesivo.

Debido a que su prestación se cumple periódicamente debido a que el adquirente se compromete al pago de una cuota mensual o anual.

2.6.7. Es un contrato no formal.

Puesto que la ley no exige forma determinada.

2.7. Particularidades del contrato de tiempo compartido.

- ✓ Pluralidad de sujetos: varias personas van a usar durante el año el inmueble en forma exclusiva;

- ✓ unidad de objeto: es el inmueble, sobre este recaen los derechos de uso y goce de los multipropietarios;
- ✓ el derecho adquirido es perpetuo debido a que se hereda;
- ✓ el uso y goce es periódico, alternado y exclusivo;
- ✓ la ubicación del inmueble es siempre en zonas turísticas;
- ✓ el inmueble se encuentra equipado y en buen estado de conservación;
- ✓ existe un administrador;
- ✓ existen servicios adicionales;
- ✓ se celebra un contrato por cada adjudicatario entre él y la empresa;
- ✓ existe un reglamento, el cual debe ser respetado;
- ✓ existe un plazo de uso del inmueble el cual el adquirente debe respetar;

2.8. Obligaciones derivadas del contrato de tiempo compartido.

En el contrato de tiempo compartido, cada elemento es sujeto de derechos y obligaciones.

2.8.1. Obligaciones de las partes.

“En el Contrato de Tiempo Compartido, el adjudicatario adquiere el derecho en virtud de un contrato que celebra con la empresa que organiza el sistema y que generalmente es la propietaria de las unidades afectadas a este modo de uso”¹⁷ De esto se desprende que las partes confortantes del contrato de tiempo compartido son dos, ya que se trata de un contrato bilateral: a) la empresa que crea el sistema la cual adquiere o hace construir las unidades; b) el adquirente.

2.8.1.1. Obligaciones de la empresa.

La empresa que crea el sistema de Tiempo Compartido, es representada mayormente por un administrador, el cual tiene diversas obligaciones. La principal es

¹⁷ Farina, **Ob.Cit**; pág. 779

garantizarle al adquirente el uso y goce de la unidad habitacional pactada en el contrato y debe asegurarse que tanto los servicios que integran el contrato como el personal que se encarga de satisfacerlos, funcione como es debido y correctamente. Es también obligación de la empresa o administrador reparar lo que sea necesario para mantener la unidad habitacional en estado óptimo. Está obligado además, a recaudar las expensas y de llevar a cabo la administración del inmueble, informando a los ocupantes de los gastos periódicos que realizan.

2.8.1.2. Obligaciones del adquirente o compartidario.

Está obligado a concretar el uso y goce de la unidad habitacional, con los fines estipulados con anterioridad. Debe conservar el estado en que se le entregó la unidad y si rompiese algo por su culpa o negligencia debe hacerse cargo del acto, realizando la reparación de lo dañado. Por último debe pagar las expensas que le correspondan, los servicios utilizados extra contractualmente y la cuota que se desprenda del contrato antes pactado.

2.9. Derechos del compartidario o adquirente.

- ✓ Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.
- ✓ Recibir los servicios que en su caso hubiere contratado.
- ✓ Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario, por cualquier título debiendo para ello previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos.

- ✓ Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.

- ✓ Para que el compartidario pueda ejercitar estos derechos, deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el Contrato de Tiempo Compartido.

2.10. Objetivo del contrato de tiempo compartido.

Proporcionar al usuario una amplia variedad de excelentes alojamientos, en toda una gama de atractivos destinos, por un período de tiempo que se adaptará a sus necesidades.

“El objeto inmediato del contrato, esto es, la prestación jurídica propiamente dicha, se puede decir que es la transferencia del uso y goce en determinadas condiciones y por cierto plazo que una parte hace a la otra, a cambio de recibir por ello un precio dinerario.”¹⁸

El objeto mediato, puede ser un inmueble en un edificio de departamentos, en un club de campo, o en un complejo de los denominados apart hotel; también puede tratarse de un automóvil, un yate, o bienes de empresa como equipos o programas de computación, diseños industriales, etc.

Es de importancia hacer mención en cuanto a la extensión del contrato, por lo que se deben abarcar dos aspectos bien diferenciados: Por un lado existe la extensión material, referida a espacios físicos que abarca el derecho, y por otro la extensión territorial o geográfica, interna o internacional. Respecto a la extensión material, cuando el tiempo compartido se aplica a inmuebles suele suceder que no es exclusivamente el uso del departamento, la habitación o la casa, lo que se ve afectado, sino también es

¹⁸ Gherzi, **Ob Cit**; pág. 280

habitual que se extiendan los derechos y obligaciones a otros espacios, como restaurantes, piscinas, balnearios privados, canchas de tenis, etc., también otros servicios, como el de mucama, lavado, planchado, teléfono, entre otros. Ahora bien, respecto a “la extensión territorial, se refiere a la esencia del negocio. Se trata de la posibilidad de ejercer el derecho que se adquiere, no ya en un único y excluyente lugar, sino en otro distinto, que puede aun estar fuera del territorio nacional.”¹⁹

2.11. Tipos de tiempo compartido.

El Contrato de tiempo compartido, es un término que describe la forma de uso exclusivo de hospedaje par un número particular de días cada año. Generalmente es vendido por semanas, también conocido como Intervalo o Propiedad Vacacional.

La compra de un intervalo de tiempo compartido puede tomar varias formas o modalidades:

2.11.1. Semana y unidad fija a perpetuidad.

El comprador recibe una escritura permitiendo el uso de un condominio específico, en una semana determinada, cada año y para siempre, igual que comprar una casa. Los beneficios pueden incluir el beneficio fiscal de propiedad, más el derecho a participar en la administración del desarrollo. El propietario puede rentar, revender, intercambiar, donar el intervalo vacacional.

2.11.2. Derecho de uso.

La propiedad del desarrollo la mantiene el desarrollador. El comprador obtiene el derecho a usar en uno o más desarrollos, durante un número específico de años, generalmente entre 5 y 50 y al término del plazo los derechos regresan al desarrollador.

¹⁹ *Ibid*, pág. 281

Estos planes actualmente son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una membresía de club.

2.11.3. Clubes vacacionales o programas puntos.

Ofrecen la mayor flexibilidad de uso en distinta fecha cada vacación. Los miembros del club compran un paquete de puntos los cuales son usados como “moneda de circulación”, para acceder a los distintos tamaños de suite, temporada o número de días. El número de puntos requeridos varía con relación a la demanda de los socios, el tamaño de unidad, temporada, ubicación del desarrollo. Un club vacacional puede ofrecer contratos de derecho a uso o a perpetuidad.

2.11.4. Propiedad fraccionada.

Permite a los consumidores comprar una cantidad mayor de semanas, generalmente entre 4 y 26, por un costo menor.

2.11.5. Unidades con lock-off o lock-out.

Permiten a los propietarios la opción de ocupar solo una porción de la unidad en una fecha, y el resto en otra. Puede rentarse una de las porciones o inclusive intercambiarla.

2.11.6. Intervalos vacacionales.

Los intervalos vacacionales son los períodos de tiempo que ofrece una compañía a las personas interesadas a comprar tiempo compartido.

2.11.6.1. Con tiempo fijo.

La unidad (condominio), o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana específica, ese intervalo queda asignado para cada año a ese miembro.

2.11.6.2. Con tiempo flotante.

Se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año (verano, invierno, todo el año, etc). El propietario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseada, ya que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de “primera llamada/primera confirmación”.

2.11.6.3. Sobre espacio flotante.

“Cuando se usa y disfruta de una unidad residencial vacacional, con características precisas cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos.”²⁰

2.11.6.4 Semana dividida.

Son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo comúnmente una por 3 noches y otra por 4, en dos diferentes fechas en el año. Las reservaciones son generalmente confirmadas también sobre la base de “primera llamada/primera confirmación” y sujetas a disponibilidad.

²⁰ Rausch, Samanta, **Contrato tiempo compartido**, <http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml>. (10/06/05).

2.11.6.5. Propiedad bianual o uso alterno.

Permite el uso de la propiedad solo cada dos años únicamente, su costo más económico que la anual, resulta atractivo para aquellos que no toman vacaciones cada año o no cuentan con los recursos económicos para adquirir el plan completo.

2.11.6.6. Mixto.

Cuando se usa y disfruta 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 tiene 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 característica común a todas las modalidades de tiempo compartido, es la finalidad del derecho de uso y disfrute de la unidad recreacional o turística residencial.

2.11.7. Otras Modalidades.

Tomando en cuenta que no existe una regulación legal específica, serán los pactos entre las partes intervinientes en la operación lo que determinen las modalidades concretas de la misma siendo las más usuales las siguientes:

2.11.7.1. Inmobiliaria.

“Es la operación que se instrumenta a través de la compra de un porcentaje en la propiedad del inmueble, de forma que el promotor de la operación procede a la venta de cuotas indivisibles de un inmueble en términos de porcentajes, a la vez que se establece

un reglamento interno que regula la forma de uso y disfrute el inmueble entre los diferentes adquirentes.”²¹

Esta operación es, en cuanto a su vigencia temporal, ilimitada o perpetua, es la más simple aunque también la más anticuada. En la actualidad no se suele realizar este tipo de operación debido a la pérdida de control de la misma por parte del promotor y por la imposibilidad de revertir el inmueble a su propietario inicial dada la vigencia ilimitada del contrato.

2.11.7.2. Accionarial.

Es aquella en la que el derecho de uso y disfrute tiene como soporte documental la acción.

Dentro de ella tenemos que distinguir a su vez dos formas: la societaria propiamente dicha y aquella en la que la participación en la sociedad está desvirtuada y no se corresponde a la participación en el capital social, sino a los acuerdos previamente establecidos, que pueden ser distintos.

2.11.7.3. Hotelera.

Se trata de compartir el uso y disfrute de un inmueble entre diferentes usuarios, en la que se constituye un derecho por un período máximo de 99 años, reservándose el promotor de la operación y propietario del bien, el derecho a que, transcurrido este período, el bien vuelva a su patrimonio.

El título en que se formaliza el derecho es un contrato privado que suele denominarse *certificado de vacaciones* y certifica el derecho de uso exclusivo del bien durante un plazo determinado, la obligación del pago de las cuotas y la de respetar todas las normas recogidas en el contrato.

²¹ García, Mónica, **Tiempo compartido turístico**, <http://www.monografias.com/trabajos10/come/come.html>. (08/06/2005).

2.11.7.4. El timesharing twist o lease back.

Consiste en la venta de un inmueble comprometiéndose el adquirente a entregarlo al promotor para que éste lo explote en régimen de multipropiedad durante un determinado período de tiempo, lo cual supone para el adquirente una reducción en el precio de adquisición. Esto es debido a que el promotor, para incentivar la inversión en su empresa, le vende el inmueble por un precio más bajo puesto que va a ocuparse de la gestión, de esta forma se evita el desembolso de capital para la adquisición del inmueble en cuestión, ahí el descuento en el precio de adquisición. Transcurrido dicho plazo, el inmueble pasa a régimen de propiedad exclusiva del adquirente.

2.11.7.5. “Tiempo completo o propiedad total.

En este tipo de propiedad, se consideran las negociaciones de transmisión de propiedad inmobiliaria (derechos reales) de unidades individuales, dentro de un edificio con régimen de condominio. Este condominio es independiente del resto del conjunto o unidades residenciales (casas) independientes. La propiedad es transmitida a personas que no se proponen vivir permanentemente en dicho inmueble sino que únicamente la utilizarán durante sus vacaciones. Una casa o condominio vacacional se puede o no ofrecer para su renta cuando el dueño no lo ocupa, quedando el dueño en total libertad para hacerlo”.²²

2.11.7.6. “Condohotel.

El condohotel es un edificio que es diseñado y operado como un hotel, en el cual la propiedad del mismo se ha distribuido entre un número relativamente igual de dueños. En este sistema existe lo que se le llama un pool de rentas, que consiste en reunir todos los ingresos y egresos de la operación hotelera. Luego las utilidades se reparten entre los propietarios del condohotel dependiendo de sus porcentajes de propiedad.”²³

²² Corzo Valladares, Gerardo, *Factores que influyen en la decisión de compra del programa de tiempo compartido*, pág. 9

²³ *Ibid*, pág. 10

2.12. Funcionamiento de tiempo compartido.

El funcionamiento y nivel de satisfacción están directamente ligados a las características y el tipo de propiedad vacacional que se posea.

Así pues es de importancia tomar en consideración los sistemas en que se basa el tiempo compartido para su funcionamiento, y estos son:

- ✓ Evaluaciones físicas realizadas por la compañía de intercambio, los desarrollos cuentan con visitas de evaluación, además de capacitación y seminarios de actualización impartidos al personal de ventas.
- ✓ Resultados de evaluaciones realizadas por otros propietarios en intercambio mediante las tarjetas de comentarios donde evalúan su estancia para la compañía de intercambio.
- ✓ Anticipación con que se deposite la semana en el banco de semanas (inventario disponible para que otros propietarios elijan y soliciten en intercambio).
- ✓ Las características del desarrollo, amenidades, calidad y equipamiento de la unidad que uno es propietario.

2.13. Sistemas de intercambio.

Existen sistemas de intercambios internos, que constituyen una modalidad observada en muchos reglamentos, otorgar a los propietarios, del edificio la posibilidad de proceder al intercambio, fecha mediante el procedimiento que se conoce como intercambio interno. El sistema deberá contar con una reserva constituida por unidades no adjudicadas que permita disponer de un número de semanas no inferior a cierto porcentaje de la totalidad de las semanas al año. Así pues el año se divide en temporada turística alta y temporada turística media. A este fin no presenta dificultades

la temporada baja. La temporada alta está integrada por un número de semanas, y la temporada turística media está integrada por otras semanas.

El titular de una semana ubicada en la temporada turística alta, podrá intercambiarla por una semana ubicada en cualquiera de las temporadas turísticas, para lo cual deberá notificar su voluntad al administrador con indicación de la semana pretendida, más otras dos como alternativa.

El propietario de una semana ubicada en la temporada turística media, sólo tiene derecho a intercambiar su semana por otra encuadrada en la misma temporada, y debe proceder en la forma indicada precedentemente.

Existe el sistema de tiempo compartido con intercambio externo, en el cual los propietarios para comprar tiempo compartido, tienen la capacidad de intercambiar su tiempo vacacional por todo el mundo a través de la empresa de intercambio, es decir que el usuario pone en el banco de disponibilidades, el uso de tiempo pactado respecto de la unidad adquirida, y se anota para la utilización de ese tiempo en diferente lugar, y en distinta o igual fecha, dentro de las posibilidades que le brinda el sistema al cual se ha adherido.

Se adopta el sistema de valoración que tiene en cuenta la unidad adjudicada, el lugar y el período asignado, en el supuesto de que pretenda una unidad de valor superior, deberá pagar una compensación por ello. La administradora del sistema, colocará la unidad de este usuario en el banco de ofertas.

El principio del intercambio reside en que los propietarios de un complejo pueden intercambiar las semanas que poseen, por vacaciones en distintos complejos en distintas épocas del año. El sistema está basado en la venta de una semana. Los propietarios pueden organizar sus intercambios vacacionales en semanas. Para que se haga posible este intercambio la empresa organizadora del sistema, cuenta con empresas asociadas

o vinculadas que poseen unidades en otros ámbitos territoriales, la mayoría de las veces en distintos países.

En la actualidad existen diferentes sistemas para poder intercambiar hospedajes, como los que utilizan los hoteles Marriot o Disney, los que se efectúan dentro de propietarios de casas y “las dos mayores empresas internacionales de intercambio son Resort Condominiums International (RCI), con sede en Indianápolis, Estados Unidos de América, e Interval International (II), con sede en Miami Estados Unidos de América, siendo su misión proveer las vacaciones de mejor calidad y servicio excelente a sus miembros consumidores y a sus afiliados alrededor de todo el mundo.

Ambas empresas poseen una amplia gama de complejos afiliados en todo el mundo y cuentan con sofisticados equipos informáticos para facilitar los intercambios entre sus miembros dentro de su red de complejos. Ofrecen también una serie de servicios auxiliares como agencia de viajes, tarjetas de descuento para sus socios, etc.

Casi todos los complejos de tiempo compartido eligen afiliarse a una de estas empresas. Normalmente el comprador de tiempo compartido en un complejo afiliado, entra a formar parte de la empresa de intercambio automáticamente en el momento de la compra. Su empresa de intercambio actúa entonces como un banco de tiempo compartido. Si el consumidor decide no usar la semana que ha comprado, la deposita con la empresa de intercambio y posteriormente puede tomar semanas equivalentes, en otras franjas de tiempo y/o en otros complejos, que hayan sido depositadas por otros miembros.

Las empresas de intercambio emplean sofisticados sistemas informáticos para cotejar demanda y oferta estableciendo el valor de las diferentes semanas en los diferentes complejos. Las semanas son tasadas de acuerdo con una diversidad de factores, tales como tamaño de la unidad, duración del alojamiento, franja de tiempo, emplazamiento del complejo, calidad del complejo y así sucesivamente.

Como empresas de considerable entidad, con un evidente interés por la reputación del sector, se han encontrado también al frente de la formación de asociaciones empresariales nacionales e internacionales.

2.13.1. Requisitos a las empresas para pertenecer al programa de intercambios.

Las empresas que tengan proyectos de tiempo compartido, tienen que seguir los procedimientos legales que estén establecidos de acuerdo a las leyes de cada país. En Guatemala, como se ha dicho anteriormente, no existe una regulación específica en relación al tiempo compartido.

Sin embargo es necesario que para pertenecer a una cadena de intercambios, se requiera que los operadores de proyectos de tiempo compartido, cumplan con requisitos establecidos por empresas especializadas de intercambio.

Tanto Interval International (II) como Resort Condominiums International (RCI), requieren llenar varias solicitudes de afiliación y diferentes contratos. En el caso del primero tiene un sistema para verificar la calidad y el tipo de servicio que prestará su compañía afiliada. “Este método se llama Quality Rating System (QRS), que consiste en una investigación que realiza esta compañía para asegurar la calidad en el servicio y la calidad de las instalaciones del desarrollo”²⁴

Así pues se toma en cuenta el área, como la accesibilidad, atracciones, restaurantes, compras, actividades deportivas, etc; respecto al lugar, como la facilidad del transporte, accesibilidad de atracciones, áreas comunes etc; la unidad, como el tamaño y tipo de unidad, vista desde las unidades, calidad, limpieza, ventilación, privacidad, facilidades para minusválidos, etc; y los servicios al huésped, como el ama de llaves, recepción, servicio de cuarto, cuidado de niños, etc.

²⁴ *Ibid*, pág.47

2.14. Proceso de creación de tiempo compartido.

Para que las empresas puedan crear un tiempo compartido, deben observar los siguientes aspectos.

2.14.1. Promotores del complejo de tiempo compartido.

Tienen la responsabilidad principal de dar forma al complejo de tiempo compartido ya que toman decisiones que fijan las características de sus complejos y, en la mayoría de casos, la forma en que serán dirigidos. Éstos pueden estar comprometidos exclusivamente en la industria del tiempo compartido, o quizá ser parte de compañías constructoras, o formar parte de la industria del ocio, o pertenecer a cualquier otro tipo de compañía. Algunos promotores planifican, seleccionan la ubicación y construyen el proyecto, otros adquieren un complejo ya construido, o bien apartamentos ya existentes. El promotor es quien diseña la estructura de funcionamiento y mantenimiento del complejo, o bien contrata una compañía externa para hacerlo; elige la ubicación del complejo, la obtención del financiamiento, la contratación de servicios de promoción o creación de una estructura comercial propia, el establecimiento o contratación de una compañía para la explotación del complejo, el establecimiento de una asociación de propietarios y afiliación a una organización de intercambios. Los promotores suelen asimismo establecer servicios de financiación para los consumidores, tomando en cuenta los tipos de interés competitivos, créditos sin garantías período de devolución de cinco años más posibilidad de devolución anticipada sin recargo, contar con una póliza de seguros de protección a los pagos en el caso de muerte enfermedad o pérdida de empleo, rápida aprobación y desembolso del crédito.

En cuanto el complejo está listo para su venta, el promotor establece un programa para proteger los derechos de los propietarios del tiempo compartido de acuerdo con el marco legal del país en que esté situado el complejo.

2.14.2. Marketing y ventas.

El tiempo compartido es un producto complejo y de alto valor cuando se compara con un paquete tradicional de vacaciones. Los consumidores quieren comprar una experiencia de vacaciones y no un producto complicado, el reto en cuanto a marketing para la industria del tiempo compartido reside en persuadir a los consumidores para que se tomen el tiempo de comprender el producto y la experiencia de vacaciones de alta calidad que ofrece. Para el promotor, este reto se ve complicado por el volumen de ventas necesario en cada complejo, cada apartamento debe ser vendido muchas veces puesto que la unidad de venta es la semana de utilización de dicho apartamento.

La venta de tiempo compartido puede hacerse de dos formas: dentro del complejo, vendiendo en instalaciones ubicadas en el propio complejo, y fuera del complejo, vendiendo lejos del complejo, tanto en el propio país como en cualquier otro donde exista un mercado potencial para él.

En el primer supuesto el comprador potencial puede ver por sí mismo el producto antes de comprar. En el segundo supuesto, el comprador compra antes de ver el complejo, basándose así en el sistema de intercambios, teniendo más importancia que el producto en sí mismo.

La empresa debe de transmitir información realizando campañas particulares, las cuales se basan en incentivos a fin de animar al futuro comprador a visitar el complejo o a asistir a presentaciones de ventas.

2.14.3. Gestión y mantenimiento.

Una vez completado el complejo, su gestión puede llevarla a cabo un comité de propietarios, una empresa especializada en gestión o el mismo promotor. Sean cuales sean las disposiciones, la organización gestora cobrará a los propietarios de tiempo compartido unas tarifas anuales que normalmente cubren limpieza y mantenimiento,

cargos de servicio, seguro, impuestos, servicios comunes. La constitución del complejo establece los detalles de los derechos del propietario y sus responsabilidades en cuanto a sus derechos de ocupación.

Las empresas de gestión y mantenimiento deben trabajar estrechamente con las empresas de intercambio a fin de que la capacidad del complejo sea utilizada de forma efectiva y sus miembros tengan un máximo de flexibilidad a la hora de elegir sus vacaciones, ya sea en ese complejo o en otro.

2.15. Comparación con otras figuras jurídicas.

Es de importancia hacer la comparación con otras figuras jurídicas, contenidas en nuestra legislación y que tienen varios elementos del contrato de tiempo compartido.

2.15.1. Con la locación o arrendamiento.

Sus caracteres son semejantes, pues ambos contratos son bilaterales, onerosos, consensuales, de tracto sucesivo, transmisibles, y fundamentalmente, ambos tienen por objeto conceder el uso de un bien. La locación tiene por objeto conceder el uso y goce, y en el tiempo compartido sólo se otorga el uso del bien.

En el arrendamiento los plazos son muy inferiores a los del tiempo compartido, pues en éste último el máximo de años es de 99. Mientras que el tiempo compartido el destino es vacacional, en la locación es vivienda, oficina o comercio. En el tiempo compartido no se paga renta mensual.

2.15.2. Con la compraventa.

En el contrato de tiempo compartido la persona sólo adquiere el uso sobre el inmueble mientras que en el de compraventa adquiere la propiedad de la cosa, y por lo cual no puede realizar sobre ella actos de disposición, es decir, puede transferir el

contrato a título de cesión, pero no de compraventa, ni siquiera de administración. El contrato de tiempo compartido no es un contrato de compraventa, pues no se transfiere la propiedad de un inmueble.

2.15.3. Con el hospedaje.

Suele confundirse con el contrato de hospedaje, pues el tiempo compartido se realiza sobre unidades de apart hotel, es decir, que uno de los elementos característicos de aquél, cual es la responsabilidad del hotelero, prácticamente desaparece, puesto que no tiene obligación de custodia y vigilancia sobre los bienes del adquirente, dada la naturaleza de la contratación.

No es un contrato de hospedaje, puesto que de no aprovechar el tiempo compartido, el cliente pide dinero y el derecho que tuvo y dejó de ejercitar, pues no puede identificarse con la reservación en el hospedaje.

2.15.4. Con el usufructo.

En el contrato de usufructo, el usufructuario le está permitido percibir los frutos, y se extingue, entre otras causales, por muerte de la parte que ejerce tales derechos, situaciones que no se dan en el contrato de tiempo compartido.

En cuanto a la limitación personal del uso y habitación dado que el tiempo compartido no es para uso exclusivo y excluyente del adquirente y su familia, siendo que el usufructo no puede ser cedido ni transmitido mortis causa.

2.16. Plazo del contrato de tiempo compartido.

Siendo que el contrato de tiempo compartido es un contrato atípico, no existen plazos legales. De este modo este contrato, puede tener una duración muy prolongada, casi vitalicia, que por lo general estos contratos se celebran por 99 o 100 años, siendo

pasibles de transmisión a sucesores universales o particulares, en este caso, a título de cesionarios.

Lo relativo al plazo para el uso de la unidad, el usuario tiene el derecho de usar la unidad adjudicada sólo dentro del período que le ha sido asignado. Al vencimiento debe desocuparla de inmediato, pues otro adjudicatario la ocupará y así sucesivamente.

Esta es una razón por la cual debe cumplirse con esta obligación y las sanciones prescritas en los reglamentos y en las condiciones generales de contratación, para el caso de incumplimiento. Así pues en el contrato suele estipularse que cuando el usuario no desocupe su unidad, al término del plazo pactado, deberá pagar una multa diaria, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan y que en caso de reincidir en esta actitud, además del pago de esa multa perderá el derecho a ingresar en su unidad en el plazo de ocupación siguiente. En caso de segunda reincidencia la pena se duplicará y así sucesivamente.

2.17. Modelos contractuales.

Existen diversos modos de faccionar un contrato de tiempo compartido, pudiéndose incluir cláusula de usufructo o de compraventa.

2.17.1. Contrato de usufructo de tiempo compartido.

El usufructo consiste en el derecho de uso y disfrute de la cosa, dejando en cabeza de otro la nuda propiedad.

El Artículo 733 del Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece que el usufructuario de un patrimonio, o de una parte del patrimonio, estará obligado al pago total o proporcionado a su parte de todas las anualidades de rentas vitalicias, y de los intereses de todas las deudas o legados que graven el patrimonio.

En el supuesto del contrato de usufructo de tiempo compartido, se trata de un instrumento privado que prevé escrituración e inscripción en el registro, una vez abonado el precio. “se trata de un contrato de prestación de servicios.”²⁵

Se suele establecer en una de sus cláusulas de colaboración empresarial, para darle al beneficiario la posibilidad de canjear alguna semana por servicios de algún otro lugar. Se trata de una cláusula que no tiene valor operativo, la misma es solo informativa y en si misma no otorga ningún derecho, debe celebrarse un nuevo contrato con la otra empresa con las condiciones que la misma establezca.

Este tipo de contrato contiene un anexo destinado a un Reglamento sobre administración y uso, y que puede llegar a incluir ciertas cláusulas abusivas; es decir si el reglamento estipula que se efectuará la estimación del gasto anual de las expensas conforme al derecho potestativo de estimación, sin fijar reglas claras para ello. Se trata de una cláusula abusiva ya que cada usufructuario tiene derecho a que se le entregue un resumen de los fundamentos de estimación de dichos gastos, y cuestionar los que considere abusivos.

2.17.2. Contrato de compraventa de semana flotante.

En ciertos casos se suele titular al contrato como compraventa y luego en las cláusulas particulares se denomina de usufructo, lo cual resulta contradictorio.

En este tipo de contrato se suele establecer, entre otras, una cláusula abusiva absolutamente potestativa, como derecho de opción de la empresa de rescisión por falta de pagos mensuales, lo cual es abusivo y solo debe dar lugar al cobro de intereses por las sumas debidas.

²⁵ Ghersi, **Ob. Cit**; pág. 285

2.18. Forma contractual.

En la medida que se considere a este contrato como personal, en el sentido que no constituyen derechos reales sobre bienes inmuebles o muebles registrables, no tiene forma establecida, esto es debido a la ausencia de regulación legal, es decir que tiene como principio general la informalidad para la validez.

Sin embargo por los montos que pueden comprometerse y la importancia de las obligaciones, se torna necesario probar el contrato por escrito, además de los recibos, liquidaciones, etc, que crean la presunción de su existencia y su principio de ejecución, si lo hubiere.

2.19. Contenido mínimo del contrato de tiempo compartido.

Aunque este contrato no esté establecido en la ley es de importancia que contenga como mínimo lo siguiente:

- ✓ La fecha, lugar y firma del contrato.
- ✓ Datos de las partes contractuales, del propietario y/o comercializador de la empresa de servicios y de la sociedad encargada de organizar los intercambios, en caso que se ofrezca.
- ✓ Descripción y el precio del servicio de intercambio.
- ✓ Los datos notariales y registrales de la escritura que regula el régimen de aprovechamiento por turnos del inmueble en cuestión.
- ✓ Indicación de la naturaleza jurídica del derecho que se transmite, así como la duración del régimen de aprovechamiento y su fecha de extinción.

- ✓ Descripción detallada del edificio, del alojamiento y de sus datos registrales e identificación del turno que se adquiere (día y hora de su inicio y final).
- ✓ Indicación de si la obra está acabada o se encuentra en fase de construcción. En este último caso se señalará la fecha límite de finalización de la obra, el domicilio del adquirente para comunicarle su conclusión, la memoria de las calidades del alojamiento, el mobiliario, etc.
- ✓ Los servicios e instalaciones comunes y sus condiciones de uso.
- ✓ El precio y la forma de pago. Precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio objeto del contrato una estimación del importe que deberá abonar por la utilización de instalaciones y servicios comunes, base del cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del bien inmueble por el adquirente, de los gastos legales obligatorios, y de los gastos administrativos complementarios (gestión, mantenimiento y su correspondiente servicio).
- ✓ La cláusula que estipule que la adquisición no supondrá desembolso, gastos u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato.
- ✓ Si existe la posibilidad de participar en un sistema de intercambio o reventa, o ambas posibilidades, del derecho objeto del contrato, así como posibles costes en caso de que el sistema de intercambio o reventa está organizado por el vendedor o por un tercero designado por éste en el contrato.
- ✓ Información sobre el derecho de resolución del contrato e indicación de la persona a la que deberá comunicarse la posible resolución, con indicación, asimismo, del modo o los modos de efectuar dicha comunicación, indicación precisa de la naturaleza.
- ✓ Fecha, lugar y firma del contrato por cada una de las partes.

2.20. Otras cláusulas en los contratos.

Los contratos de tiempo compartido, suelen contener cláusulas adicionales como las siguientes:

2.20.1. Flexibilidad de intercambio interno.

El miembro puede modificar su calendario de intervalo vacacional en el club a través del programa de intercambio interno del mismo. Si un año el miembro no puede o no desea usar su intervalo vacacional por cualquier razón, puede requerir un intercambio a otro intervalo vacacional en el club. Los intercambios hechos bajo este programa son en la base de espacio disponible de conformidad con los procedimientos aprobados por la Compañía de membresía. Una cuota nominal por administración se carga por cada intercambio confirmado.

2.20.2. Transmisión por herencia.

En caso de defunción del miembro, sus derechos serán transmitidos a sus herederos pero sólo hasta cumplirse con las disposiciones de la cuota anual de mantenimiento. En el caso que ningún heredero o beneficiario satisfaga los requisitos anteriores dentro de los dos años siguientes a la muerte del miembro, la membresía expirará sin obligación de rembolsar cantidad alguna.

2.20.3. Terminación de la membresía.

El derecho del miembro para usar y disfrutar del club, permanecerá vigente hasta que la empresa lo determine. Sin embargo es prerrogativa del miembro terminar su membresía siempre que esté al corriente con sus obligaciones y haya cumplido con todas las disposiciones de este contrato.

2.21. Contrato de adhesión.

El Contrato de Tiempo Compartido es un contrato de adhesión por lo que considero importante su explicación.

En el Artículo 1520 del Decreto 106, del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece que “los contratos de adhesión, en que las condiciones que regulan el servicio que se ofrece al público son establecidas sólo por el oferente, quedan perfectos cuando la persona que usa el servicio acepta las condiciones impuestas.”

En los contratos comerciales, el adquirente se halla sometido a lo que imponga el empresario mediante las condiciones generales de contratación, los contratos de formularios, etc, y a su vez también el empresario se encuentra sujeto a algunas limitaciones impuestas por el Estado a fin de brindar cierta tutela jurídica al público.

Los contratos que celebra el empresario, con el consumidor y adquirente de bienes o servicios volcados masivamente al mercado, se llevan a cabo sobre las bases ya prefijadas por el primero.

“El empresario formula un esquema contractual uniforme para todas las operaciones que tienen por objeto los bienes o servicios ofrecidos masivamente al mercado, y se le conoce como contrato estándar, que se caracteriza pues, por la uniformidad de su contenido proyectado por el empresario para todas las contrataciones de esa especie que se celebren”²⁶

Esta modalidad contractual se encuentra indiscutiblemente vinculada a la sociedad de consumo, y ésta a su vez, se encuentra relacionada de manera semejante a la gran empresa y a la tendencia contemporánea de producir en serie bienes y servicios.

²⁶ Arrubla Paucar, Jaime Alberto, *Contratos mercantiles*, pág.65

La celebración del contrato no va precedida por una negociación entre las partes sobre su posible contenido, pues sus cláusulas deben ser pura y simplemente aceptadas por el cocontratante.

El contrato de adhesión existe debido a una situación inicial de disparidad entre las partes, determinada por la presencia de una que dotada de una particular fuerza contractual, impone su esquema a la otra en el sentido de lo “tomas o lo dejas”, sin otra posibilidad para ésta que aceptarlo puramente o rechazarlo.

Para algunos existe identidad entre la denominación y las condiciones generales pues lo característico es que el contratante debe someterse a las cláusulas predispuestas o bien abstenerse de contratar, como consecuencia de una situación de desnivel negocial. La celebración del contrato no va precedida por una negociación entre partes sobre su posible contenido, pues sus cláusulas deben ser pura y simplemente aceptadas por el cocontratante.

Es así que en este tipo de contrato, se pueden derivar problemas, como el determinar hasta qué punto puede decirse que quien entra en relación con la empresa y se adhiere a las condiciones prefijadas ha tenido conocimiento de ellas y otorga, respecto de su contenido, un verdadero consentimiento, y así celebrar un contrato genuino. Luego surge la interrogante de cuáles pueden ser los medios jurídicos para evitar, o en su caso, reprimir los abusos a que pueden dar lugar la desigual posición y la diferente preparación técnica existente entre las dos partes (defensa frente al abuso de monopolio o abuso de posición dominante), y aminorar la posibilidad de que los empresarios dicten la ley del contrato. Se deben prohibir las cláusulas consideradas exorbitantes.

El Contrato de tiempo compartido, puede ser mediante formulario, cuya característica, es precisamente, hallarse redactado en un formulario pre-impreso adoptado por voluntad del empresario.

2.21.1. Cláusulas predispuestas.

Estas cláusulas constituyen la característica usual de las contrataciones masivas siendo consecuencia de la necesidad de uniformar el contenido de contratos cuya celebración se ofrece al público en general en número casi ilimitado. Las cláusulas predispuestas pueden estar insertas en el documento que instrumenta el contrato, o pueden hallarse contenidas en otro documento o en un anexo al cual el contrato se remite.

Las cláusulas predispuestas se caracterizan por la elaboración formal técnico-jurídica por obra y voluntad del predisponente (empresario), a efectos de fijar unilateralmente el contenido del contrato, lo cual elimina la posibilidad de cooperación de la otra parte. Quien predispone las cláusulas es llamado predisponente (por lo común el empresario), y lo hace primordialmente con el fin de facilitar, ordenar y asegurarse la contratación en serie.

“La predisposición de la cláusula es el resultado de un poder del predisponente como manifestación unilateral de su autonomía privada. Se caracteriza por su generalidad y de esto debería deducirse como consecuencia su inderogabilidad. La cláusula predispuesta no es de orden público, ya que se establece en el interés privado del predisponente.”²⁷

Por lo común la cláusula predispuesta es formulada por escrito. Para tener eficacia debe ser conocible por los destinatarios y además, inteligible, sus alcances deben ser entendidos por cualquier sujeto dotado de normal capacidad intelectual. La cláusula está inserta en el texto del contrato, el predisponente queda dispensado de probar su conocimiento por la contraparte, pues éste se presume.

²⁷ Farina, **Ob. Cit**; pág. 57

²⁷ **Ibid**, pág. 62

2.21.2. Condiciones generales de contratación.

Resultan de toda necesidad para el desenvolvimiento de las contrataciones en masa, pues desde una perspectiva de organización racional de la empresa, ellas implican predisponer, por medio de modelos o formularios, un esquema contractual que se repetirá uniformemente para una serie indefinida de contratos iguales.

Las condiciones generales de la contratación moderna no han anulado la autonomía de la voluntad del particular en la celebración de contratos, aunque sí la han restringido notablemente. Se caracterizan precisamente por su generalidad, pues se predisponen no para un determinado contratante o para un contrato específico, sino para todas las personas que pueden llegar a contratar sobre bienes o servicios con la empresa que los vuelca al mercado, y para todos los demás contratos de esa clase que ésta pueda celebrar.

“Su fuerza vinculante la reciben únicamente cuando las partes, expresa o tácitamente, contratan o acuerdan que las condiciones generales propuestas por una de ellas constituyan contenido del contrato en particular.”²⁸

Así pues se deben interpretar las condiciones generales como aquellas circunstancias que la parte a quien la declaración va dirigida conocía o podría racionalmente esperarse que había de conocer. Son decisivos para la interpretación los productos, catálogos, listas de precios y condiciones negociales que una parte haya remitido a la otra, desde luego, siempre antes de celebrarse el contrato y siempre que hubiese podido enterarse de ellos.

En conclusión las condiciones generales del contrato constituyen una serie de cláusulas típicas que la empresa inserta en cada contrato por adhesión que celebra con el cliente, quien tiene la sola alternativa de aceptar o rechazar lo que se le propone. Las condiciones generales de la contratación, no son cláusulas de contratos concretos, sino

²⁸ Ibid

normas adoptadas para todos los contratos que llegue a celebrar la empresa. La característica fundamental de estas condiciones es su generalidad.

Respecto a la nulidad e ineficacia de las condiciones generales, debe existir una delimitación objetiva de la actividad jurídico comercial a partir de la autonomía privada, mediante la cual el particular interviene en los contratos. Si la nulidad afecta a todas las condiciones, ello podría producir la nulidad del negocio que las contiene.

2.21.3. Cláusulas abusivas.

Estas cláusulas pueden llegar a existir en un contrato de tiempo compartido. Es de importancia tomar en cuenta la explotación del recurso turístico mediante el sistema de tiempo compartido, pues éste se realiza sobre la base del modelo de contratación por adhesión, como se ha explicado con anterioridad, las empresas predisponen las condiciones contractuales en formularios tipo, y el consumidor no puede discutir ninguna de las cláusulas, quedándole únicamente la libertad de determinar si contrata o no. En este tipo de contrato, la inclusión de cláusulas abusivas se ve favorecida, aunque las mismas no existen en todos los contratos de o por adhesión. A través de distintas cláusulas se suele desequilibrar la relación contractual, lo cual permite denotar el poder económico del organizador del sistema. Estas cláusulas abusivas pueden consistir en:

- ✓ Aquellas que otorgan discrecionalidad en las facultades resolutorias por parte del organizador.
- ✓ Las que imposibilitan el acceso del adquirente al control efectivo en la administración y al sistema de banco de datos.
- ✓ Las que le quitan al adquirente la facultad de rescindir el vínculo que lo une con el organizador, a menos que abone a éste una importante suma de dinero en concepto de indemnización, cualquiera hubiera sido el tiempo en el que la relación que los unía se mantuviera.

La falta de claridad y precisión, característica de estas operaciones, dificulta la solución de los conflictos que surgen si se produce el incumplimiento o la resolución del contrato.

Por falta de precisiones en la documentación que se extiende con motivo de la operación de tiempo compartido, no se requiere la intencionalidad fraudulenta en su autor, pues lo que se pretende es preservar a los consumidores en general, a fin de evitar equívocos en la naturaleza y en los alcances de los servicios que se ofrecen al público, que puede generar, a fin de evitar equívocos en la naturaleza y en los alcances de los servicios que se ofrecen al público, que pueden generar en los posibles interesados comportamientos erróneos en relación a su interés respecto del verdadero servicio que se ofrece.

Un aspecto que causa conflicto en los contratos de tiempo compartido, y que por su uso común es de importancia mencionar, es cuando quienes suscriben los contratos son hispanos (entre ellos guatemaltecos) se formalizó la operación, estando expresados en inglés, pues se considera que el contratante no pudo conocer suficientemente los alcances de los términos del convenio que iba a celebrar, siendo irrevelante, a los fines de la extinción de la responsabilidad de la vendedora, pretender la traducción de tales actos, toda vez que no se la sancionó por extender una escritura pública en idioma extranjero, sino por una falta de información suficiente al consumidor.

2.22. Necesidad de reglamentación.

El objetivo primordial de la reglamentación es lograr una organización, con el fin de determinar los derechos y obligaciones de los titulares del derecho de uso de las unidades. “En los reglamentos se denomina propietarios la titular del derecho de uso, lo cual constituye una denominación impropia, pues no se dan las notas caracterizantes del dominio sobre inmuebles.”²⁹

²⁹ Farina, **Ob.Cit**; pág. 780

Así pues el propietario tendrá derecho al uso de su unidad respectiva, durante el período de ocupación convenido, sin otras limitaciones que las establecidas en el contrato, sus anexos, el reglamento general del sistema y el reglamento interno del edificio. El usuario tiene derecho a utilizar las partes comunes del edificio para sus fines específicos durante el tiempo de ocupación de su unidad. Tiene derecho al suministro de servicios personales, tales como limpieza, mucamas, ropa de cama, etc, sin que por ello se le exija sumas adicionales.

2.23. Ventajas del tiempo compartido.

- ✓ Se tiene la posibilidad de vacacionar en años futuros a un costo congelado en cualquier parte del mundo, es la certeza de tener reservaciones aseguradas sin preocuparse de la inflación en años futuros siendo una inversión, ya que a largo plazo se reducen los costos para vacacionar y además el usuario puede obtener ganancias por rentar sus semanas.
- ✓ Los gastos fijos de las segundas residencias se reparten entre los diferentes propietarios de tiempo compartido.
- ✓ Se evita la desocupación de los alojamientos de vacaciones durante largos períodos.
- ✓ La calidad del alojamiento es normalmente muy por encima del ofrecido en paquetes vacacionales.
- ✓ Tendrá a disposición apartamentos totalmente equipados.
- ✓ Trato familiar del personal.
- ✓ Tarifas de alquiler de tiempo adicional a precio preferido.

- ✓ Flexibilidad por el uso de las compañías de intercambio.
- ✓ El contrato de tiempo compartido, celebrado de la manera correcta, puede llegar a tener una importante función económica al favorecer el turismo. Puede resultar de gran beneficio para el país fomentar la actividad turística a través de este tipo de negocio, procurando, de esta manera el desarrollo social y económico y promoviendo inversiones.

2.24. Desventajas del tiempo compartido.

- ✓ Algunos vendedores no dudan en hacer publicidad engañosa al presentar el tiempo compartido como una inversión o un derecho de propiedad.
- ✓ Las técnicas de venta a veces son agresivas (telemárketing relacionado con falsos concursos, encuestas, y sorteos, premios de viajes, venta tras una presentación en un lujoso hotel o una excursión al lugar referido, percepción de grandes cantidades de cuentas, etc).
- ✓ Los folletos de venta son a veces muy escuetos y silencian la naturaleza jurídica de los derechos adquiridos, la calidad difícilmente verificable del alojamiento, los gastos suplementarios, los gastos de desplazamiento o de transporte, el inventario de las residencias y las semanas de las que disponen los vendedores, etc.
- ✓ Puede suceder que el cambio o la venta del tiempo compartido sea difícil o imposible si la residencia o el período es poco interesante.
- ✓ La última novedad consiste en que algunas empresas sin escrúpulos contacten con los dueños de un tiempo compartido y prometan encontrar o afirmen haber encontrado, un comprador para la semana que ellos tienen a veces a condición de que compren un nuevo tiempo compartido.

- ✓ Algunos prometen vender el tiempo compartido a un precio poco realista. Lo que suele ocurrir con frecuencia es que la promesa no se cumple o que el consumidor sufre una gran pérdida financiera.

2.25. Extinción del contrato de tiempo compartido.

“El Contrato de tiempo compartido puede extinguirse por rescisión o por resolución siguiendo los principios generales de extinción. Puede extinguirse por cesión que el adquirente realice a favor de otra persona, y es de importancia mencionar que este contrato no se extingue por muerte, puesto que este contrato es transmisible a los herederos, salvo que éstos no lo acepten.”³⁰

El contrato de tiempo compartido puede extinguirse también por desistimiento, por una condición resolutoria por falta de pago de las cuotas.

2.25.1. Desistimiento.

El adquirente de derechos de tiempo compartido tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato para desistir del mismo a su libre arbitrio.

Si el contrato no contiene alguno de los requisitos mencionados anteriormente, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado o incumplido alguna de las obligaciones restantes, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del contrato, sin que le puede exigirle pago de pena o gasto alguno.

Es de importancia mencionar que queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución anterior.

³⁰ Ghersi, **Ob. Cit**; pág. 287

2.25.2. Condición resolutoria por falta de pago de las cuotas.

Esta es una condición explícita en el contrato de tiempo compartido, para el caso de que el adquirente titular del derecho no atienda, una vez requerido, al pago de las cuotas debidas a la sociedad de servicios durante los dos años consecutivos o alternos. El propietario sólo podrá efectuar dicha resolución a instancia de la sociedad de servicios por vía judicial o por acta notarial, concediendo un plazo de al menos 30 días para el pago y previo depósito o consignación de la parte proporcional del tiempo de existencia que le reste al derecho hasta en su extinción, a lo que deberá añadirse el interés legal que corresponda a esta cantidad por el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato.

2.26. Derechos del consumidor.

Le corresponde al Estado intervenir en la tarea de proteger los derechos del consumidor, la cual podrá realizar de múltiples maneras, bien se produzca esa intervención en la configuración interna del contrato o bien se manifieste en la libertad de contratar.

En cuanto a la configuración interna del contrato, el Estado debe intervenir para fijar precios, proteger al consumidor, defender el interés público.

Así pues se perfilan varias inquietudes en pro de la defensa del consumidor:

- ✓ Revisión de códigos y leyes, para regular condiciones generales, cláusulas abusivas.
- ✓ Imposición de nuevas obligaciones a empresas, como la información al consumidor.
- ✓ Agravación de la responsabilidad del vendedor.

- ✓ Mayor represión de la publicidad engañosa.
- ✓ Creación de organismos de defensa de los consumidores.
- ✓ Representación y participación de los consumidores en los organismos que toman las decisiones que les afecten.

Los derechos fundamentales de los consumidores son los siguientes:

- ✓ Derechos de la educación y organización. Consiste en las enseñanzas que deben brindarse a la población, de manera tal en el nivel y en la estructura, que pueda contrarrestar la agresión que soporta inconscientemente de la empresa.
- ✓ Derecho a la información, ya no en la esfera general del consumo, se dice que el consumidor tiene derecho a un adecuado conocimiento de las condiciones de la negociación y a las características de los productos o servicios que adquiere.
- ✓ Si el folleto informativo que ha de editar el empresario no contiene la información exigida o si el contrato no incluye las circunstancias establecidas por la ley o si la información no es veraz el plazo de los diez días para desistir no empieza a correr sino desde el momento en que el empresario complete o entregue esa información o hayan transcurrido tres meses sin hacerlo. Mientras la información no es completada, durante esos tres meses, el consumidor puede libremente resolver el contrato y exigir la devolución de cualquier cantidad satisfecha. Los anticipos están prohibidos.
- ✓ Si no se prestan los servicios adecuadamente, el consumidor puede dirigirse directamente, contra el propietario del inmueble que es en todo caso, el responsable de una adecuada prestación de los servicios.

- ✓ Derecho de expresión, las organizaciones de los consumidores tienen derecho a que se les consulte sobre situaciones conflictivas que pueda presentar el mercado, por parte de las autoridades gubernamentales.
- ✓ Derecho de asesoramiento y asistencia, las asociaciones de consumidores tienen derecho a que el poder público les brinde un adecuado asesoramiento y una asistencia para que puedan cumplir a cabalidad su finalidad.
- ✓ Derecho de representación y acceso a la justicia, se trata de poder representar los intereses de los consumidores ante autoridades administrativas y judiciales.

2.27. Protección al consumidor en el derecho de los contratos.

- ✓ En la etapa de formación del contrato, se deben establecer normas de índole imperativa, que llevarían a modificar muchas de ellas que hoy solamente tienen un temple dispositivo. De esta manera se impediría el carácter lícito o abusivo de muchos pactos como las cláusulas que limitan o exoneran de responsabilidad, las que limitan las garantías las que invierten la carga de la prueba o acortan plazos de prescripción, o acomodan el lugar de competencia para solucionar ciertos conflictos, jugando con el lugar del pago o del cumplimiento de la obligación.
- ✓ Si se desatienden las normas de índole imperativa deberá acarrear la sanción de invalidez de la cláusula, que deberá operar de pleno derecho. Exigir la declaración judicial de invalidez equivaldría a desproteger notoriamente al adherente.
- ✓ Sería indispensable clasificar legalmente los contratos en preestipulados y por adhesión a condicionales generales, a fin de buscar efectos jurídicos diferentes en cada uno de ellos, desde normas especiales para su interpretación hasta las mismas normas imperativas. El consentimiento se produce en ambos casos en forma diferente y esto debe incidir en los vicios del consentimiento que no pueden ser mirados con la misma óptica.

- ✓ Como paso previo a la formación del contrato debería pesar sobre la empresa un deber de información, consistente en suministrar al consumidor un detalle veraz y completo sobre precios, calidad, cantidad, composición, características y condiciones de los productos y servicios objeto del contrato, contenido de éste.

- ✓ Sobre las condiciones generales de los contratos, es necesario observar lo siguiente: el alcance y la fuerza obligatoria de las cláusulas de los contratos de adhesión. Determinar qué debe entenderse por cláusula abusiva. Existen distintas clases de cláusulas abusivas, pero se mencionarán las siguientes: a) Las que limitan o excluyen la responsabilidad por culpa en caso de daño o pérdida de las mercancías, b) Las que limitan o excluyen la responsabilidad por violación del contrato, permiten modificar la ejecución en relación con lo que razonablemente se podía esperar, o que se reservan el derecho de eximirse de la ejecución total o parcial de la obligación. La cláusula abusiva no significa necesariamente que sea lícita, pero puede serlo.

Perfectamente, desde el punto de vista formal, algunas estipulaciones pueden aparecer completamente lícitas pero serían abusivas en cuanto al fin que persigue el predisponente que es asegurar su posición dominante en el contrato. Para estar ante una cláusula vejatoria es suficiente que el adherente quede en circunstancias de inferioridad, dificultad o manifiesta incomodidad para el cumplimiento de sus obligaciones o el reclamo de sus derechos.

- ✓ Es necesario en el tiempo compartido, establecer un período de reflexión con el fin de prevenir métodos de venta excesivamente duros, y tiene el efecto más amplio para alimentar mayor credibilidad entre el público.

- ✓ La transparencia o claridad ayuda tanto al comprador como al vendedor mediante la eliminación de malas interpretaciones de la naturaleza exacta del producto y de lo que implica su compra.

CAPÍTULO III

3. Antecedentes históricos del tiempo compartido.

3.1. Antecedentes históricos del tiempo compartido en el mundo.

Desde el momento en que el hombre comenzó a trasladarse de un lugar a otro creó la necesidad de tener un albergue que le brindara alojamiento temporal durante su estadía fuera del hogar y al contar con diferentes medios de transporte (por tierra o agua), hizo posible su movilización hacia puntos más lejanos incrementando esta necesidad.

Este desarrollo así como la adopción de un medio normalizado de intercambio, o sea la aparición de la moneda, hacia el siglo VI antes de Cristo, produjo el primer impulso real para que las personas comerciaran y viajaran, haciéndose más necesario el alojamiento, con lo que surgen centros de hospedaje en los lugares cercanos a las plazas de comercio.

Durante el Imperio Romano, aparecieron manifestaciones de viajes de placer, y al pacto de hospitalidad que se celebraba con un apretón de manos o con un documento, el cual era un compromiso bilateral por medio del cual el huésped tenía habitación gratuita y otros servicios se le conocía como *hospitium*.

En el siglo XVII se da la aparición del hotel como lo conocemos en la actualidad, y con la Revolución Industrial en Inglaterra se producen indicios de progreso y nuevas ideas en el negocio de los hoteles. Llevando a la industria hotelera británica a un alto grado de desarrollo y calidad que se mantuvo de mediados del siglo XVIII hasta mediados del siglo XIX.

A finales del siglo XIX comenzó a considerarse el turismo como una actividad definida, incluyendo en esto, lo que se refiere a albergues o centros de hospedaje.

El tiempo compartido nace como un procedimiento para comercializar cualquier bien inmueble destinado a alojar turistas en sus períodos vacacionales y consiste esencialmente, en dividir por período de uso una unidad. La más común es la división por semanas, de tal manera que hay 52 períodos en uso por habitación, donde la división implica la copropiedad de cada unidad y sus copropietarios absorben en la parte que cada uno representa, los gastos de conservación y mantenimiento del bien que se trate.

La concepción de la idea de tiempo compartido se ubica a comienzos de la década de los sesenta en Francia. Este país pasaba por una aguda crisis económica que trajo un abrupto decaimiento en los negocios inmobiliarios y esto se acentuaba aún más en las unidades vacacionales. La gran cantidad de departamentos y appart, hoteles que se vendían por el sistema tradicional, ante la coyuntura existente, no contaban con grandes posibilidades de éxito. Surge entonces en el sector inmobiliario el siguiente razonamiento: si hasta ese momento un terreno se dividía entre varios propietarios mediante el sistema de propiedad horizontal, porqué entonces no dividir una propiedad en 52 servicios y que la unidad de medida a utilizar sea el tiempo. Este sistema llamado multipropietario fue de éxito total. Crecía considerablemente, comenzaron a practicar intercambios.

En el año de 1964 una compañía Suiza denominada Hapimag, creó una red de apartamentos de lujo, que se vendió fundamentalmente en el mercado de habla alemana, y se comenzó a ofrecer en ventas sus acciones, los créditos obtenidos se emplearon en comprar propiedades vacacionales por toda Europa. La posesión de acciones otorgaba el derecho de hacer uso regular de las propiedades vacacionales. La compañía Suiza Hapimag en 1964 inicia su primer proyecto de tiempo compartido con el propósito de asegurar a su clientela habitaciones disponibles en los principales centros turísticos de Europa Central. A finales de este decenio, se componía de 8000 accionistas o miembros y 397 apartamentos. El número de miembros y apartamentos se duplicó a finales del decenio de 1970.

Al mismo tiempo un hotelero de los Alpes franceses comenzó la venta anticipada de un derecho de usar las instalaciones de un hotel, con propósitos vacacionales, en determinadas semanas, lo que llamamos hoy la forma más común de comercializar el tiempo compartido.

En 1966 un grupo de inversionistas japoneses promovió un proyecto similar denominado Japan Villa Club, su éxito fue tan rotundo que cuenta con trescientos centros turísticos y 250,000 miembros. Sin embargo en ese entonces la idea no se popularizó.

A principios de los años setenta, los desarrolladores de propiedades en Florida, Estados Unidos de América, disfrutaban de un auge en la venta de condominios vacacionales, ya que empezaba a crearse la necesidad de viajar y de tener un esparcimiento que al mismo tiempo tenga comodidades propias del hogar, todo esto ayudó a crear departamentos con amplio inventario para subsecuentes ventas.

A finales de esta década, el tiempo compartido se extendió a Canadá, Australia, Sudáfrica, El Caribe, México, Israel y países del Este de Europa.

Su principal período de crecimiento coincidió casualmente con el del tiempo compartido en general, ya que durante los decenios de 1980 y 1990, se previó el máximo incremento de centros turísticos y de miembros.

“A lo largo del decenio de 1980, el tiempo compartido estaba evolucionando generalmente según la trayectoria de semana fija, lo que en gran parte obedeció a la aparición de las principales compañías de cambio, RCI e Interval International, a mediados del decenio de 1970, que actuaron como catalizadoras de la rápida expansión de la industria del tiempo compartido a través de la opción de la semana fija. El cambio sirvió para aumentar más aún la diferencia entre los productos de tiempo compartido y

otros productos de vacaciones y para superar al mismo tiempo las desventajas de las primeras experiencias de tiempo compartido.”³¹

También constituyó un medio para que la industria pasara de un producto propio de un segmento de mercado a un producto de volumen. Podría decirse que en los decenios de 1970 y 1980, el cambio facilitó el nivel óptimo de flexibilidad necesario.

Para 1994, existían ya más de 2.3 millones de propietarios de Tiempo Compartido, más de 1,300 resorts en Estados Unidos y más de 3,000 en todo el mundo.

De esta forma comenzó la evolución de técnicas especiales de comercialización y ventas, necesarias para promover un solo departamento cincuenta y dos veces, y de esta forma asegurar su uso cada semana del año.

Se puede decir que a lo largo de la historia el tiempo compartido, ha tenido una tendencia a la globalización y la consolidación. Puede establecerse relativamente rápido una cartera de centros turísticos para constituir la base del tiempo compartido.

Actualmente más de cinco millones de personas, en el ámbito mundial, organizan sus vacaciones a través del tiempo compartido, que se ha convertido en uno de los sectores del mercado turístico con crecimiento más rápido.

3.2. Antecedentes históricos de tiempo compartido en Estados Unidos de América.

En la década de los setenta, el primer escalón está caracterizado por una mentalidad del sector inmobiliario muy fuerte, sector compuesto en su mayoría por promotores de pequeña escala y con mentalidades empresariales tradicionales y bajo una gran presión para obtener rápidos resultados. Los complejos tienden a ser reconversiones de los existentes, propiedades en penuria, de pequeñas dimensiones, a

³¹ Planificadores de turismo, **Ob. Cit;** pág.200

menudo en régimen de condominio o estilo de segunda vivienda, y careciendo de la mínima infraestructura de servicios. La industria no está regulada, se encuentra altamente fragmentada, tiende a atraer a operadores especulativos, pero desafortunadamente atrae también a otro tipo de prácticas bastante menos deseables en estos negocios. El tiempo compartido es un producto desconocido en el mercado y es por ello claramente un bien no apetecido.

Florida ha sido el pionero en la regulación del tiempo compartido, y el Acta de Florida sobre la Multipropiedad Inmobiliaria de 1983, mejorada en 1993 y 1995, se utiliza como modelo para casi todos los estados. Se incluía el período de reflexión de 10 días, durante los cuales el futuro comprador podía cancelar su contrato de compra.

Actualmente Estados Unidos de América, es un mercado predominante en tiempo compartido; cuenta con grandes cadenas de hoteles, tales como Marriott, Hilton, Sheraton, Hyatt y Radisson, y por supuesto la Organización Walt Disney, con su Club de Vacaciones Disney en Walt Disney World de Florida.

3.3. Antecedentes históricos del tiempo compartido en España.

A principios de los ochenta, se iniciaron proyectos de tiempo compartido en la Costa del Sol española y las Islas Canarias. En la primera mitad de los años ochenta, la actividad turística en España, consideró el tiempo compartido como una amenaza importante y por razones de defensa comercial y de incomprensión de sus ventajas, establecieron tiempo compartido extranjero.

El tiempo compartido despertó la atención de las autoridades españolas por diversos motivos, y fue así como se requirió una legislación especial que regulase el tiempo compartido en España garantizando intereses de la industria turística tradicional, proporcionando protección al consumidor y asegurando un entorno comercial ordenado.

A finales de los años ochenta la actividad del tiempo compartido desarrolló un grupo de presión más efectivo, debido a que un número cada vez mayor de funcionarios del gobierno y consejeros profesionales (como auditores, abogados o banqueros) fueron comprendiendo el negocio del tiempo compartido e introduciéndose en él, viendo así la necesidad de una legislación adecuada que no acabase con esta actividad.

Es así como en el año de 1988, se redactó un anteproyecto de ley, sin embargo éste utilizaba el término multipropiedad, y en 1989, el anteproyecto de ley se refería a la propiedad por períodos, y en 1991, se configura como supuesto de propiedad especial de tiempo compartido y finalmente en los de 1994 y 1997 se define al tiempo compartido como aprovechamiento por turnos.

En la actualidad España es el segundo país del mundo en oferta de tiempo compartido y más de la mitad del mercado español está localizado en las Islas Canarias.

3.4. Antecedentes históricos de tiempo compartido en Guatemala.

A principios del siglo XX se inicia el turismo internacional, todo se da cuando los barcos de la compañía Grace llamados los Santa, atracaban en el Puerto de San José desembarcando a muchos turistas, y de igual forma en Puerto Barrios, donde en su mayoría eran europeos o americanos, por lo que surgieron hoteles de primera clase como el Hotel Central de Puerto Barrios y el Hotel Marina del Puerto de San José.

Durante los años veinte se llega a considerar a la industria hotelera como generadora de ingresos y tuvo en el señor Salvador Herrera a su principal pionero, quien construyó el Palace Hotel en 1920.

En los años treinta el señor Alfredo Clark, inició el turismo moderno en Guatemala, dirigido y concebido como empresa. Fundó la primera agencia de viajes e inauguró el Hotel Maya Inn en Chichicastenango en 1936.

En el año de 1967 se crea el Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT), encargado del fomento del turismo interno y receptivo, siendo una entidad estatal descentralizada con personalidad jurídica propia.

En 1969 se construye la Terminal Aérea La Aurora, permitiendo un mayor flujo de turismo al país.

En 1976 se crea la Cámara de Turismo de Guatemala (CAMTUR), que es una asociación civil, no lucrativa, con personalidad jurídica propia, cuyo objetivo es agrupar a personas individuales o jurídicas de cualquier actividad turística y velar por sus intereses, fomentando su desarrollo nacional e internacionalmente.

Actualmente en Guatemala están establecidas las empresas siguientes: Hotel Villa Antigua, el Hotel Villa del Pacífico, a través del Club Premier, Four Seasons; Amatique bay.

Su enfoque principal es brindar al turista un servicio de alta calidad, que le presente una gran variedad de alternativas de recreación y alojamiento promocionando el patrimonio cultural y natural de las diferentes regiones del país, contando con el apoyo de las entidades gubernamentales dirigidas a fomentar el turismo nacional.

CAPÍTULO IV

4. Aplicación del contrato de tiempo compartido.

4.1. En Estados Unidos de América.

La regulación del contrato de tiempo compartido en la mayoría de los estados se ha basado en lo que se conoce como Acta modelo de Multipropiedad, preparada originalmente en 1979, y posteriormente revisada.

Las principales disposiciones del Acta Modelo son las siguientes:

- ✓ Existe una ausencia de distinción entre la idea del derecho de uso y la titularidad, y esencialmente todos los planes son regulados de la misma manera.
- ✓ Las ventas de Tiempo Compartido sólo pueden ser realizadas a través de un agente inmobiliario con licencia. También se requiere la licencia para comercializar un proyecto de tiempo compartido, y una copia de la misma debe ser suministrada a cada comprador.
- ✓ Luego en el contrato de tiempo compartido, se estipula un período obligatorio de rescisión de cinco días, y unas medidas fiduciarias descritas para evitar la liberación de los fondos hasta que la titularidad del comprador está totalmente protegida.
- ✓ Regulación respecto a las prácticas publicitarias, e información sobre los esquemas de intercambios.
- ✓ Detalle de los requisitos para satisfacer toda la documentación del tiempo compartido, así como el establecimiento en el contrato respecto a la terminación del mismo.

Actualmente en Estados Unidos de América existe una tendencia hacia la desregulación, y muchos estados están rechazando requisitos que son onerosos de satisfacer.

4.2. En España.

España es el segundo país del mundo tras Estados Unidos de América en número de complejos de tiempo compartido, existen aproximadamente quinientos complejos repartidos de la siguiente forma: Canarias, Costa del Sol, Baleares y el resto del país.

El contrato de tiempo compartido está regulado en España, a través de la ley 42/98, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias, el cual entró en vigencia el 7 de enero de 1999. El objetivo de esta ley es reforzar la protección de los consumidores en este ámbito.

En esta ley se destaca la prohibición de utilizar en los contratos de tiempo compartido el término “propiedad”, en cualquiera de sus modalidades para evitar problemas y confusiones a los consumidores, pues el consumidor adquiere el derecho a aprovechar un inmueble, que ha sido previamente destinado a un uso turístico pero nunca adquiere la propiedad del inmueble, ni siquiera por un tiempo determinado al año.

Se establece en esta ley que la formalización del régimen de tiempo compartido sobre un inmueble, debe hacerse en escritura pública, la cual debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, esto con el objeto que el consumidor pueda acudir al Registro para consultar los detalles del régimen constituido en el apartamento o alojamiento que pretende contratar. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá expresar al menos las siguientes circunstancias:

- ✓ Descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con reserva de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares del aprovechamiento. Si la

construcción está únicamente comenzada se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

- ✓ La descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística al tiempo que se constituye sobre un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuales de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para que períodos al año.
- ✓ En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turno se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados en ese alojamiento, a reparaciones y mantenimiento.
- ✓ Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que estos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicio. Los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turno. De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente ley.
- ✓ La situación registral, catastral, urbanística y en su caso turística del inmueble. Se acompañará igualmente el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.
- ✓ La retribución de los servicios y en su caso los gastos de comunidad.

- ✓ Al inscribirse la primera adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno podrá asimismo inscribirse, si así se hubiera pactado en la escritura o en el contrato, la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario si, al constituirse la hipoteca se pactó un sistema objetivo de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre todos los derechos de aprovechamiento por turno resultante de la constitución del régimen. Una vez inscrita la escritura reguladora, y antes de restituir el título al representante, el registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciendo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que de tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.

La ley también regula el contenido mínimo que debe contener todo contrato de tiempo compartido y lo más importante, regula el derecho de los consumidores a desistir del contrato firmado en los diez días siguientes a su firma, sin que deba pagar ningún tipo de indemnización al vendedor por ello, ya que es de suma importancia la protección del consumidor frente a las técnicas agresivas de venta que no dejan tiempo de reflexión a los consumidores para darse cuenta realmente de lo adquirido o de si ha sido realmente objeto de engaño. Otro de los problemas que la ley resuelve es que a pesar de que las partes del contrato sean de diferentes países si el inmueble sobre el que se contrata en régimen de tiempo compartido está situado en España, los tribunales para conocer conflictos derivados del mismo, serían los españoles y el contrato quedará regulado por la nueva ley española.

Es de importancia mencionar que esta ley establece que “los contratos y los documentos informativos prevenidos por esta ley se redactarán en la lengua o en una de la lengua elegida por el adquirente del Estado miembro de la Unión Europea en que

resida. Además se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración a elección del adquirente.

Explica el sistema para desistir o para resolver el contrato en unos determinados plazos, la prohibición de cobrar adelantos por parte del vendedor durante este tiempo, y la resolución de los préstamos vinculados a la compra cuando esta se rescinda. En el caso de desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato.

En caso que el contrato se cancele, cualquier crédito bancario o documento de pago firmado a favor de la empresa, quedará bloqueado. La cancelación del contrato deberá hacerse por escrito, pues no tiene validez hacerlo por teléfono.

En relación con los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero no podrán incluirse cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución. Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente ejercitado el desistimiento o resolución subsistirá el préstamo a cargo de este.

Ahora bien, si el cliente que en su momento contrató la ocupación de un alojamiento por tiempo compartido, al cabo de un tiempo, dejan de estar interesados en esta forma de hacer vacaciones y pueden ser contactados por una empresa de reventa. Esta empresa suele ofrecer sus servicios que consisten en la búsqueda de un nuevo propietario para la semana que tiene el cliente. Así la empresa de reventa convence al propietario que ya dispone de una persona interesada en adquirir la semana y dispuesto a pagarle la cantidad de dinero que le solicita.

En España y en otros países como Estados Unidos, algunas empresas comercializan un producto muy similar a la contratación de un alojamiento por tiempo compartido que denominan adhesión a un club de vacaciones. La duración de este contrato acostumbra ser por tiempo inferior a los tres años para que sea considerado de

tiempo compartido y por tanto el consumidor contratante se aproveche de la protección legalmente prevista.

4.3. En Guatemala.

Siendo Guatemala, una de las mejores alternativas como fuentes de ingresos en divisas y teniendo nuestro país un patrimonio cultural (como el folklore, la arqueología, la antropología y un pasado milenario) y un patrimonio natural (como la flora, la fauna, y el clima, por el cual se le denomina el país de la eterna primavera), tan rico y excepcionales que los hacen sumamente atractivos, se hace imprescindible generar puntos de desarrollo turístico.

Según el Artículo 1, del Decreto 1707 del Congreso de República de Guatemala, Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Turismo, establece que se declara de interés nacional la promoción, desarrollo e incremento del turismo y por consiguiente, compete al Estado dirigir estas actividades y estimular al sector privado para la consecución de estos fines. Y en su Artículo cinco literal a), establece que son funciones específicas del Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT), fomentar y estimular la inversión de capital guatemalteco o extranjero en hoteles y centros de recreación dedicados al turismo, proporcionando las informaciones que se le soliciten en todo lo relativo a impuestos, tasas, incentivos, y demás datos que pueden fomentar los estudios previos de inversión.

Las empresas que se dedican en Guatemala a la venta de tiempo compartido, deben registrarse según los reglamentos y la Ley del Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT), tal y como lo establece el Artículo tercero del Decreto 1701, del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT), que es una entidad estatal descentralizada, con personalidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones y con patrimonio propio, de conformidad con la presente ley, y además por el reglamento propio de la empresa.

En Guatemala el primer hotel que ofreció el sistema de tiempo compartido fue el Hotel Ramada en Antigua Guatemala, con su programa de Four Seasons, en esa ocasión vendían semanas de tiempo compartido por doce o por veinticinco años y estaban afiliados a la cadena de intercambios RCI (Resort Condominiums International). Además existen otros hoteles y lugares turísticos en el país que vende tiempo compartido, el Hotel Villas del Pacífico, el Hotel Amatique Bay, el Hotel San Buena Ventura de Atitlán, el Hotel San Marino Paradise, el Hotel Bosques de Hacienda Nueva, el Hotel Maya Tecún Spa, el Hotel Pacific Seasons y el Hotel Cabañas de Tikal que forma parte de la cadena del Hotel Camino Real.

4.3.1. Contrato de tiempo compartido dentro del Sistema de Intercambio, Resort Condominiums International (RCI), Hotel Villa Antigua.

En el presente estudio se analizará en concreto y como ejemplo general, lo referente al tiempo compartido que vende lo que antes era el Hotel Ramada de Antigua Guatemala, y actualmente se denomina Hotel Villa Antigua ubicado en la 9ª Calle Poniente, Antigua Guatemala, departamento de Sacatépequez.

En el año de mil novecientos noventa y siete se inició el tiempo compartido, en el Hotel Villa Antigua, ya bajo esa denominación por medio de los tripuntos al que se le denominaba “Nuevos Horizontes”. Actualmente cuenta este Hotel con veintidós mil miembros, y entre ellos hay más nacionales que extranjeros y dentro de los extranjeros predominan más los estadounidenses, contando con diez y ocho destinos. El sistema de intercambio al cual pertenecen es al RCI (Resorts Condominiums International), de Indianápolis, Indiana, Estados Unidos de América, a través de su filial en México, esto con el objeto que el asociado pueda participar en el programa de intercambio vacacional en cualquiera de los hoteles o centros vacacionales ubicados en todo el mundo y adscritos al RCI (Resorts Condominiums Internacional).

La empresa se denomina Club Premier Four Seasons, se regulan a través de reglamentación interna que se denomina Reglamento Club Premier, y con la reglamentación internacional.

En el Reglamento Club Premier, se establece en el Artículo 1: “El objeto del reglamento es normar y regular los servicios que Club Premier Four Seasons brinda a sus asociados así como los beneficios a los cuales tiene derecho el asociado, basándose en el contrato suscrito por éste con la entidad LATOUR.” Luego establece lo relativo a la membresía, a la admisión del asociado, a la aceptación de la solicitud de asociado, las clases de membresía así como la responsabilidad que tiene el miembro, las tarjetas de la membresía, y un punto que creo de importancia analizar con detenimiento, es lo relativo a la transferencia de la membresía familiar. Anteriormente se ha mencionado que el tiempo compartido es susceptible de herencia venta o traspaso así como de sesión.

En este reglamento se establece en el Artículo 10, que la membresía familiar puede ser objeto de herencia, venta, traspaso, y para que opere, se debe cumplir con las condiciones siguientes: a) heredero o comprador o cesionario de una membresía familiar, únicamente puede ser una persona particular y los beneficios que una titularidad conlleva, se circunscriben exclusivamente a su núcleo familiar, con los mismos derechos, obligaciones y alcances del anterior titular; b) la transferencia de membresía en cualquiera de las formas enumeradas implica que el nuevo titular conoce y acepta todos los términos y condiciones de la misma, en consecuencia quede obligado a suscribir un nuevo contrato con la entidad concesionaria; c) para que la transferencia de membresía familiar se considere válidamente hecha debe contarse previamente con la aceptación del titular de la misma y la aprobación por parte de la administración de Club Premier.

Para el rechazo de la admisión de un presunto titular bastará la comunicación escrita hecha por la administración de Club Premier, sin que sea necesario que exprese la razón de tal rechazo.

Se establece que para que opere una transferencia de membresía familiar es necesario que todos los créditos y obligaciones del anterior titular, se encuentren íntegramente cancelados, en su caso y a juicio de la administración de club premier, que el nuevo titular asuma el pago de tales obligaciones compromiso que en todo caso genera documentarse a satisfacción de la administración del Club.

Luego establece lo relativo a las reservaciones, al certificado de invitado, otros derechos de los asociados, el pago de las cuotas la administración del club vacacional Club Premier Four Seasons, suspensión de los derechos de los asociados, y lo relativo a las controversias.

Sin embargo en este reglamento no regula, lo relativo al contenido del contrato, las cláusulas que debe contener el mismo, los derechos que tengan los asociados, etc, siendo de suma importancia dicha información.

El contrato de tiempo compartido en Guatemala es redactado en español y cuando un extranjero no entienda el español será traducido el contrato por un traductor.

El plazo de duración de los contratos de tiempo compartido en Guatemala, va desde tres años hasta veinticinco años.

Los motivos más comunes por los cuales las partes rescinden los contratos de tiempo compartido en el Hotel Villa Antigua, son: por la mala utilización de la membresía y de común acuerdo, cuando el asociado por su situación económica no puede seguir en el sistema de tiempo compartido, teniendo la opción de volver activarlo.

La venta de tiempo compartido en el Hotel Villa Antigua está dirigida a compradores comprendidos entre las edades de veintinueve a sesenta y un años de edad y dentro de los requisitos, deben tener tarjeta de crédito internacional y tener ingresos mayores de doce mil quetzales. Existe un período de reflexión del contrato de un día otorgándose para ello copia del contrato al comprador de tiempo compartido. El

cobro se realiza en moneda nacional, con valoración en dólares. En este hotel se hace una clasificación de los contratos de hospedaje en cual solamente incluye la habitación y el master que incluye todos los servicios. El sistema de tiempo compartido en el Hotel Villa Antigua está valorado entre veinticinco mil a treinta mil dólares americanos.

4.3.2. Análisis comparativo del contrato de tiempo compartido con otras figuras jurídicas en la legislación guatemalteca.

En Guatemala, la figura de tiempo compartido se ha comercializado, generalmente por un contrato a través del cual, el promotor vende al adquirente el derecho de usar una parte determinada de un inmueble turístico, por un número específico de años y en épocas preestablecidas.

El contrato de tiempo compartido no está contenido en ninguna legislación en Guatemala, es decir que es un contrato atípico e internacional, cuya regulación es de importancia, y como consecuencia es elemental distinguirlo de algunas figuras jurídicas que son semejantes al contrato de tiempo compartido pero que no son iguales, y sin embargo los consumidores tienden a confundirse al adquirir un tiempo compartido. Ante la falta de una reglamentación especializada, se ha continuado con la práctica poco novedosa pero apropiada de adaptar diversas figuras jurídicas tradicionales a los intereses particulares de las empresas respectivas, destacando entre estos instrumentos normativos los siguientes: el fideicomiso, la propiedad horizontal, la copropiedad, el contrato de hospedaje y el derecho real de usufructo.

4.3.2.1. El contrato de tiempo compartido desde el punto de vista de un derecho de propiedad o derecho real.

Es de importancia hacer referencia al derecho de propiedad o derecho real, pues siendo que el objeto del contrato de tiempo compartido, es el derecho de uso sobre una propiedad, se asemeja a figuras jurídicas contenidas en nuestra legislación y algunas

empresas que comercializan tiempo compartido, lo muestran desde la perspectiva de un derecho de propiedad o derecho real.

4.3.2.1.1. El contrato de tiempo compartido como propiedad.

El derecho de propiedad está contemplado en el Artículo 464 del Decreto número 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece que propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. “El derecho de propiedad es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior al Estado y a la sociedad.”³²

Es de importancia hacer una distinción conceptual entre dominio y propiedad.

“En Roma cada uno de estos conceptos tiene su significancia, así la palabra propiedad equivale a cuestión económica, dominio significa cuestión jurídica. El término propiedad tiene una significación más amplia, pues comprende también los derechos no sólo las cosas, en cambio que el vocablo dominio se reserva para las cosas muebles o inmuebles, es decir que el dominio es el derecho real, que atribuye a su titular el poder o señorío posible sobre una cosa corporal, dentro de los límites institucionales con carácter plenamente autónomo, perpetuo, elástico y en parte de contenido discriminable.”³³

4.3.2.1.2. El contrato de tiempo compartido como propiedad horizontal.

La propiedad horizontal se encuentra regulada en el Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, en el Artículo 528, establece que los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

³² Rojina Villegas, Rafael, **Compendio de derecho civil**, pág.260

³³ “La propiedad”, <http://www.monografias.com/trabajos15/derecho-propiedad-peru/derecho-propiedad-peru.shtml> (10/06/05).

La propiedad horizontal, es una modalidad particular de la propiedad que se produce cuando el dominio de los diferentes pisos, departamentos o locales en que se divide cada edificio o modalidad multifamiliar, puede pertenecer o corresponder a varias personas. Cada piso, cada departamento de él, pertenecerá a un propietario diferente. Se parte de la idea de que así como un edificio puede pertenecer entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos correspondan a sendas personas.

En el Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, Artículo 533, establece que cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total. Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

En el Artículo 534, del mismo cuerpo legal, se establece que los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa, mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.

4.3.2.1.3. El contrato de tiempo compartido como copropiedad.

El contrato de tiempo compartido, tiene semejanza también con la copropiedad regulada en el Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, Artículo 485, el cual establece que hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. El derecho de cada propietario recae sobre el conjunto de la cosa común y no es que tenga dominio sobre partes determinadas de la cosa, o sea, que cada uno de los copropietarios tienen una parte alícuota, de aquí que lo está repartido es el derecho de propiedad más no la cosa, pudiendo decirse, que el derecho dividido entre sus titulares, recae sobre todas y cada una de la moléculas de los átomos de la cosa.

4.3.2.1.4. El contrato de tiempo compartido como usufructo.

El usufructo es el “derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia.”³⁴

Nuestro Código Civil no da una definición de usufructo, sino solamente establece en el Artículo 703 que pertenecen al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituya.

En el Artículo 704 del mismo cuerpo legal estipula que el usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad (como el testamento o donación por causa de muerte). El Artículo 705 del mismo cuerpo legal establece que su constitución puede ser por tiempo fijo, vitalicio (es decir por toda la vida del usufructuario), puramente (o sea no condicionado) o bajo condición (cuando el usufructuante pone una o más condiciones al usufructuario). En este mismo Código se establece en el Artículo 706, que cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años.

La idea central del contrato de usufructo de tiempo compartido, consiste en el derecho de uso y disfrute de la cosa, dejando en cabeza de otro la nuda propiedad.

4.3.2.2. Aplicación del contrato de tiempo compartido en Guatemala desde el punto de vista de un derecho personal.

Es importante mencionar que en el Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio de Guatemala, estipula en su Artículo 671, 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

³⁴ Ossorio, **Ob.Cit**; pág.1002.

quedarán obligadas de la manera y en los términos que aparezca que quisieron obligarse. Los contratos celebrados en territorio guatemalteco y que hayan de surtir efectos en el mismo se extenderán en el idioma español.

Sin embargo esta norma legal no deberá ser interpretada de una forma arbitraria, pues según el Artículo 669, del mismo cuerpo legal, establece que las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales.

Como se dijo con anterioridad, para que una empresa en Guatemala aplique el contrato de tiempo compartido, adopta figuras jurídicas, establecidas en nuestras leyes y que están establecidas en el Código de Comercio de Guatemala.

4.3.2.2.1. Aplicación del contrato de tiempo compartido en Guatemala como contrato de fideicomiso.

El fideicomiso es “la disposición de última voluntad en virtud de la cual el testador deja sus bienes, o parte de ellos, encomendados a la buena fe de una persona para que, al morir ésta a su vez, o al cumplirse determinadas condiciones o plazos, transmita la herencia a otro heredero o invierta el patrimonio del modo que se señale.”³⁵

Según el Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, establece en sus Artículos 767, 768 y 769, los sujetos del contrato de fideicomiso, siendo los siguientes: a) el Fideicomitente, quien debe tener capacidad legal para enajenar sus bienes, b) el fiduciario que son los bancos establecidos en el país y las instituciones de crédito después de haber sido autorizadas especialmente para ello por la Junta Monetaria, c) el fideicomisario que puede ser cualquier persona que, en el momento en que de acuerdo con el fideicomiso le corresponda entrar a beneficiarse del mismo tenga capacidad de adquirir derechos. Según los Artículos 770 y 771 del

³⁵ *Ibid*, pág. 433.

mismo cuerpo legal, establecen que el fideicomiso se constituirá por contrato o por testamento. Si se constituye por contrato, éste deberá constar en escritura pública en el acto de suscribirse, debiendo constar la aceptación del fiduciario en el mismo acto y consignándose en el documento el valor estimatorio de los bienes. Si se constituye por testamento, deberá efectuarse inventario y avalúo de los bienes fideicometidos con intervención del fiduciario.

4.3.2.2.2. Aplicación del contrato de tiempo compartido en Guatemala como contrato de hospedaje.

Según el Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio de Guatemala, en el Artículo 866, estipula que por el contrato de hospedaje, una persona se obliga a dar albergue a otra mediante la retribución convenida comprendiéndose o no la alimentación.

El contrato de hospedaje se registrará en defecto de disposiciones legales o pactos, por los preceptos que hubiera aprobado la autoridad competente y por los del reglamento interior del establecimiento.

4.4. Necesidad de reglamentación del tiempo compartido en Guatemala.

En base de lo anterior, y en un espíritu eminentemente práctico y tradicional, adoptando el modelo jurídico guatemalteco de derecho privado, podría pensarse en caracterizar el sistema de tiempo compartido, como un contrato típico más, considerado como fuente rectora u originaria de determinadas obligaciones y derechos específicos.

Es importante que existiera una reglamentación del Registro Público de Contratos sobre tiempos compartidos, que además de dar seguridad jurídica a los particulares, con los principios de la función registral, se constituiría en vigilante y receptor de las garantías que se exigen a las personas morales que propalen este tipo de contratos.

4.5. Protección al consumidor en Guatemala.

En Guatemala, no existía ninguna ley que protegiera al consumidor, tanto en la suscripción de un contrato, como en la compra de algún insumo. Fue hasta el año del dos mil tres, cuando por medio del Decreto número 006-2003, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y Usuario, siendo el objeto de la misma, según el Artículo 1: promover, divulgar y defender los derechos de los consumidores y usuarios, establecer las infracciones, sanciones y los procedimientos aplicables en dicha materia. Las normas establecidas de esta ley son tutelares de los consumidores y usuarios y constituyen un mínimo de derechos y garantías de carácter irrenunciable, de interés social y de orden público.

Establece esta ley las siguientes definiciones, según el Artículo 3, incisos c, d, g, h, y k:

c) Consumidor: Persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera, que en virtud de cualquier acto jurídico oneroso o por derecho establecido, adquiera, utilice o disfrute bienes de cualquier naturaleza.

d) Contrato de Adhesión: Es aquel cuyas condiciones son establecidas unilateralmente por el proveedor, sin que el consumidor o el usuario pueda discutir o modificar su contenido en el momento de contratar.

g) Proveedor: Persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera que en nombre propio o por cuenta ajena, con o sin ánimo de lucro, realice actividades de producción, fabricación, transformación, importación, construcción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores o usuarios en el territorio nacional y por las que cobre precio o tarifa.

k) Usuario: Persona individual o jurídica que adquiere a título oneroso o por derecho establecido legalmente, servicios prestados o suministrados por proveedores de carácter público o privado.

Los derechos de los consumidores guatemaltecos están regulados por el Artículo 4 de la Ley anteriormente mencionada, algunos de ellos son:

- ✓ La libertad de elección del bien o servicio;
- ✓ la libertad de contratación;
- ✓ la información veraz, suficiente, clara y oportuna sobre los bienes y servicios, indicando además si son nuevos, usados o reconstruidos así como también sobre sus precios, características, calidades, contenido y riesgos que eventualmente pudieren presentar;
- ✓ la sostenibilidad de precios con el que se oferte, promocióne, publicite o marque el producto en el establecimiento comercial respectivo.

Las obligaciones del consumidor o usuario está establecida en el Artículo 5 de la misma Ley, siendo los siguientes:

- ✓ Pagar por los bienes o servicios en el tiempo, modo y condiciones establecidas en el convenio o contrato;
- ✓ utilizar los bienes y servicios en observancia a su uso normal y de conformidad con las especificaciones proporcionadas por el proveedor y cumplir con las condiciones pactadas;
- ✓ prevenir la contaminación ambiental mediante el consumo racional de bienes y servicios.

Además esta Ley establece que debe haber una información básica al consumidor, debe existir una exhibición de precios, queda totalmente prohibida la publicidad engañosa.

El Decreto número 006-2003 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y Usuario, garantiza una protección contractual, sobre todo en cuanto a los contratos de adhesión, que como anteriormente expliqué, esta Ley lo define en el Artículo 47, como aquel contrato cuyas condiciones son establecidas unilateralmente por una de las partes, sin que la otra pueda discutir o modificar su contenido en el momento de contratar.

Sin embargo establece que son nulos ipso iure, y no van a producir efecto alguno cuando estos contratos contengan cláusulas o estipulaciones que:

- ✓ Otorguen a una de las partes la facultad de dejar sin efecto o modificar a su solo arbitrio el contrato;
- ✓ establezcan incrementos de precio del bien o servicio por accesorios financiamiento o recargos no previstos;
- ✓ hagan responsable al consumidor o usuario por los efectos de las deficiencias omisiones o errores del bien o servicio cuando no le sean imputables;
- ✓ contengan limitaciones de responsabilidad ante el consumidor o usuario, que puedan privar a éste de su derecho o resarcimiento por deficiencias que afecten la utilidad o finalidad esenciales del bien o servicio;
- ✓ incluyan espacios en blanco que no hayan sido llenados o inutilizados antes que se suscriba el contrato;
- ✓ impliquen renuncia o limitación de los derechos que esta ley reconoce a los consumidores y/o usuarios;

Establece esta Ley las características que debe contener el contrato de adhesión, la interpretación que se le debe dar, que además se le debe otorgar copia del contrato a las partes que lo hubieren suscrito, y sobre todo que el consumidor tiene 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 este se hubiere celebrado fuera del establecimiento comercial, especialmente por teléfono o en el domicilio del consumidor o usuario.

Es de importancia mencionar el Artículo 52 de esta Ley pues establece que los proveedores en los contratos de adhesión deberán enviar copia del mismo a la Dirección para su aprobación y registro, cuando cumplan con las leyes del país en su normativa. Al estar registrado el contrato de adhesión, los proveedores deberán hacer referencia a la resolución de su inscripción en dicha Dirección, en las cláusulas del contrato.

CAPÍTULO V

5. Análisis de la problemática definida e hipótesis.

El sistema de tiempo compartido se promueve sobre una base contractual, precedida por lo general por una intensa publicidad, utilizando diversos medios, que incluyen la visita de agentes o promotores especializados en el marketing del producto lo que hace necesario dar protección al futuro usuario, generalmente poco informado sobre las intimidades del sistema que pasa a integrar.

Esta etapa incluye una modalidad nacida de la práctica comercial, ¿cuál es la firma de un primer documento?. Es un formulario de “solicitud reserva”, suscrito entre el interesado y el agente comercializador como paso previo a la suscripción del contrato definitivo de cesión de derechos y reglamento de tiempo compartido.

Ante la ausencia de una legislación específica, las diversas variantes del tiempo compartido no encuentran una solución clara y precisa a sus diversos problemas funcionales, agravados si sobreviene la insolvencia de los sujetos involucrados en el sistema.

Los consiguientes problemas jurídicos, interpretativos y prácticos, propios de la faz contractual durante la concertación del negocio entre el usuario y el prestador, generalmente por medio de promotores o intermediarios, o luego, en la etapa de su cumplimiento o de su eventual resolución, tienen su origen en la falta de legislación aplicable, lagunas jurisprudenciales y doctrinarias que ofrece la materia en contra de que este sistema funcione.

La incertidumbre que es notablemente agravada cuando sobreviene la insolvencia de alguno de los sujetos involucrados en el negocio, cuya calificación y encuadre legal se ve obstaculizada por la complejidad de cada operación, que es traducida al papel en un lenguaje a veces confuso, da como resultado un desnivel negocial, favoreciendo

solamente a una de las partes en el contrato, y siendo que este contrato es un contrato de adhesión, redactado por la empresa, mediante formularios, es lógico pensar que en este caso favorecería a la empresa.

Dentro del contrato de adhesión van a estar inmersas cláusulas predispuestas, cuyo objeto es fijar unilateralmente la voluntad de una de las partes, en este caso del empresario.

Lo anterior, se presta a que el contrato contenga muchas veces cláusulas abusivas en las cuales se establece únicamente la voluntad de la empresa que ofrece el tiempo compartido dejando como alternativa al usuario firmar el contrato o no. Si bien el contrato es un acto de voluntad aquí ocurre algo muy serio en cuanto a la voluntad, pues al llegar a una empresa que ofrece este sistema, primero que está dirigido a una familia, o en todo caso a una pareja ¿porqué?, porque utilizan mecanismos de alta presión para vender, y si uno de la pareja no está totalmente convencido, la otra persona que conforma la pareja si, pues también ejerce presión. Para lograr el objetivo de venta el proveedor ofrece al consumidor potencial, desayunos, regalos, y otros. Los vendedores por lo tanto tienen el interés de realizar la venta el mismo día, sin que el consumidor tenga oportunidad de revisar toda la documentación firmándolo de inmediato.

Como consecuencia de lo anterior se hace una mala interpretación del contrato, y en muchos casos el comprador del tiempo compartido cree que está adquiriendo la propiedad, sin que se explique que la propiedad no se adquiere sino se ejerce el derecho de uso en determinado tiempo de la propiedad.

Otro aspecto que es de relevancia mencionar, que según el Decreto número 006-2003 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y Usuario, en el Artículo 48 establece que los contratos de adhesión podrán constar en formularios ya impresos o reproducidos y deberán estar escritos en idioma español con tamaño de letra y caracteres legibles a simple vista, las cláusulas en que no se cumplan dichos requisitos no producirán efecto alguno para el consumidor o usuario. Sin

embargo el contrato de tiempo compartido en Guatemala, si bien está escrito en español, el tamaño de la letra así como los caracteres no son legibles a simple vista y muchas veces contienen términos incomprensibles para el usuario.

Es interesante que en el contrato de tiempo compartido se estipule que se va adquirir el derecho de uso de la propiedad mediante un crédito hipotecario, sobre la misma propiedad, el problema es la confusión que se crea, pues lo que se adquiere es un derecho personal más no un derecho real, como se entendería. Por lo tanto, lo anterior es un medio para que en caso de insolvencia del usuario, sin que se hubiere llegado a un acuerdo se pueda rescindir el contrato de tiempo compartido para ser vendido a otro interesado, sin responsabilidad para la empresa. Esto es consecuencia muchas veces pues muchos proveedores o la empresa denominan al tiempo compartido como multipropiedad, y esto tiende a confundir lo que en realidad se está adquiriendo.

Algunos empresarios inescrupulosos, omiten en los contratos cláusulas referentes a plazos, sobre todo cuando el consumidor tiene el derecho de desistir del contrato en el plazo de cinco días, según el Decreto 006-2003 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y Usuario, Artículo 51, que expresa: "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."

La desinformación sobre el aspecto anterior trae como consecuencia que el consumidor adquiera problemas legales, puesto que la empresa le exige el cumplimiento de obligación más mora e intereses, provocando una inestabilidad en la economía personal del adjudicatario

En cuanto al costo del tiempo compartido, al ofrecerlo al público éste debe ser visible al público y estar expresado en quetzales en moneda nacional, según el Decreto número 006-2003, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al

Consumidor y Usuario, sin embargo en estas empresas el precio por el tiempo compartido está en dólares, y hasta suscribir el contrato se realiza la conversión en quetzales.

El Artículo 671 del Código de Comercio, establece: “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. Los contratos celebrados en territorio guatemalteco y que hayan de surtir efectos en el mismo se extenderán en el idioma español. Se exceptúan de esta disposición los contratos que de acuerdo con la ley, requieran formas o solemnidades especiales”. Este Artículo está inspirado en el principio mercantil de libertad de forma, más si se trata de un contrato atípico como el contrato de tiempo compartido, sin embargo esto no significa que en este caso el empresario pueda redactar dicho contrato a su libre albedrío, pues siempre se debe fundamentar en los principios filosóficos, del derecho mercantil establecidos en el Artículo 669, y que establece: “Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales.

Es de importancia mencionar el Artículo 672 del mismo cuerpo legal que establece: “Los contratos celebrados en formularios destinados a disciplinar de manera uniforme determinadas relaciones contractuales, se regirán por las siguientes reglas: 1. Se interpretarán, en caso de duda, en el sentido menos favorable para quien haya preparado el formulario. 2. Cualquier renuncia de derecho sólo será válida si aparece subrayada o en caracteres más grandes o diferentes que los del resto del contrato. 3. Las cláusulas adicionales prevalecerán sobre las del formulario, aún cuando éstas no hayan sido dejadas sin efecto.

Los artículos mencionados en los párrafos que preceden deben tomarse en cuenta, desde que se elabora el contrato de tiempo compartido, hasta la suscripción del mismo

entre el empresario y el adquiriente. Este último debe estar enterado que en Guatemala existe una institución denominada Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, que es dependencia del Ministerio de Economía, y en caso de vulnerarse sus derechos, al suscribir el contrato de tiempo compartido, pueden acudir a dicha institución para que les presten la atención y la asistencia necesaria.

CONCLUSIONES

1. El contrato de tiempo compartido, es un contrato atípico, realizado entre la empresa que otorga el derecho de uso de la propiedad al adquiriente, por espacios de tiempo y por un precio ya sea mensual o anual, establecidos en el contrato.
2. El contrato de tiempo compartido, es un contrato de adhesión, por lo cual existe debido a una situación inicial de disparidad entre las partes, determinada por la presencia de una que dotada de una particular fuerza contractual, impone su esquema a la otra en el sentido de lo “tomas o lo dejas”, sin otra posibilidad para ésta que aceptarlo puramente o rechazarlo.
3. Las cláusulas predispuestas se caracterizan por la elaboración formal técnico-jurídica por obra y voluntad del predisponente (empresario), a efectos de fijar unilateralmente el contenido del contrato, lo cual elimina la posibilidad de cooperación de la otra parte.
4. El objetivo primordial de la reglamentación es lograr una organización, con el fin de determinar los derechos y obligaciones de los titulares del derecho de uso de las unidades.
5. El país que mayormente utiliza el sistema de tiempo compartido es Estados Unidos de América y en segundo lugar es España, quien cuenta con una Ley específica que regula respecto al contrato de tiempo compartido, protegiendo a quien adquiere el derecho de uso de la propiedad.
6. El contrato de tiempo compartido no está contenido en ninguna legislación en Guatemala, es decir que es un contrato atípico e internacional, cuya regulación es de importancia, y como consecuencia es elemental distinguirlo de algunas figuras jurídicas que son semejantes al contrato de tiempo compartido, pero que no son

iguales, pues algunas empresas lo enfocan desde el punto de vista de un derecho de propiedad o bien desde el punto de vista de un derecho real.

RECOMENDACIONES

1. La persona interesada en comprar tiempo compartido, se informe sobre el sistema, reflexione respecto a lo que va a comprar y los derechos y obligaciones que tiene como consumidor respecto a la empresa que vende, el derecho de uso de la propiedad por un período de tiempo, antes de celebrar el contrato de tiempo compartido para evitar confusiones y garantizar su inversión.
2. La empresa encargada de comercializar el contrato de tiempo compartido publique información clara y precisa de los extremos del contrato, así como su derecho de desistir del mismo, dentro de un plazo establecido, el cual debe estar contenido en el contrato de tiempo compartido para que no induzcan a error al consumidor.
3. Se sancione una norma o un reglamento, conteniendo mecanismos idóneos para la protección al consumidor, para evitar abusos que puedan devenir de un contrato de tiempo compartido, como consecuencia del contrato de adhesión así como las cláusulas predispuestas y condiciones generales que contenga, impuestas en forma unipersonal generando un desnivel negocial.

ANEXO

CUADRO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

SIMILITUDES Y DIFERENCIAS

Estados Unidos de América	España	Guatemala
No existe legislación que regule el contrato de tiempo compartido por lo que es considerado atípico.	Existe legislación al respecto como la Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias, número 42/98.	No existe legislación que regule el contrato de tiempo compartido por lo que es considerado atípico.
El contrato se facciona por la empresa que vende el tiempo compartido, por escrito mediante un contrato de adhesión.	El contrato se facciona por la empresa que vende el tiempo compartido, por escrito, mediante un contrato de adhesión. Se puede hacer en escritura pública	El contrato se facciona por la empresa que vende el tiempo compartido, por escrito mediante un contrato de adhesión.
No se inscribe en ningún Registro público.	Se inscribe en el Registro de la Propiedad.	No se inscribe en ningún Registro Público.
Existe un período de reflexión 10 días, en los cuales puede desistir del contrato.	Existe un período de reflexión de 10 días, en los cuales puede desistir del contrato.	El período de reflexión según la Ley de Protección al Consumidor y al Usuario es de 5 días.
El contrato va dirigido comúnmente al núcleo familiar.	El contrato va dirigido comúnmente al núcleo familiar.	El contrato va dirigido comúnmente al núcleo familiar.
El contrato está redactado en idioma inglés.	El contrato está redactado en idioma español.	El contrato está redactado en idioma español.
Participa un notario público según el sistema anglosajón de notariado, sólo para legalizar las firmas de los contratantes.	Al faccionar la escritura pública, participa el notario según el sistema latino.	El notario sólo participa en la legalización de firmas de los contratantes, según el sistema latino.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derecho de obligaciones**. Guatemala: Ed. Serpiprensa, S.A., 2004.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. 3ª ed; Guatemala: Ed. Serpiprensa, S.A., 2003.
- ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. **Contratos mercantiles**. 7ª ed; Colombia: Ed. Dike., 1995.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 10ª ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta., 1976.
- CODERA MARTÍN, José María. **Diccionario de derecho mercantil**. 2ª ed; Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1976.
- “**Contrato de tiempo compartido**”, <http://www.saij.jus.gov.ar>. (18/01/2005).
- CHIN ROSADO, José Roberto. “**Contrato de tiempo compartido en el sector turístico**”, http://www.ote.info.com/sp/consumers/body_what_is_timeshare.com (25/02/2005).
- DÍAZ, Bravo. **Contratos mercantiles**. 4ª ed; México: Ed. Arla., 1994.
- ETCHEVERRY, Raúl Anibal. **Derecho comercial y económico**. Buenos Aires, Argentina. Ed. Astrea., 1987.
- FARINA, Juan. **Contratos mercantiles modernos**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea., 1992.
- GARCIA, Mónica, “**Tiempo compartido turístico**”, <http://www.monografías.com/trabajos10/come/come.html>. (08/06/2005).

GHERSI, Carlos Alberto, **Contratos civiles y mercantiles**. 2ª. Ed; Buenos Aires, Argentina: Ed Astrea., 1992.

GUTIÉRREZ GONZÁLES, Ernesto. **Patrimonio**. 3ª. Ed; México: Ed. Porrúa., 1990.

“**La propiedad**”, <http://www.monografias.com/trabajos15/derecho-propiedad-peru/derecho-propiedad-peru.shtml>. (10/06/05).

MANTORELL, Ernesto Eduardo. **Tratado de los contratos de empresa**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma., 1993.

MUÑOZ, Luis. **Contratos. Derecho mercantil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Argentina. S.A., 1960.

OLVERA DE LUNA, Omar. **Contratos mercantiles**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Porrúa, S.A., 1982.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta., 1981.

PAPAÑO, Ricardo José. **Derechos reales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. De Palma., 1989.

PLANIFICADORES DE TURISMO, **Tiempo compartido, la nueva fuerza en el turismo**. (s.l.i.), (s.e).

RODRÍGUEZ, RODRÍGUEZ, Joaquin. **Derecho mercantil mexicano**. México: Ed. Porrúa, S.A., 1990.

VALDEZ ESCOBAR, Jorge Mario. **La vivienda de tiempo compartido, una opción al desarrollo turístico de la región de Chulamar** (s.l.i.). Universidad Rafael Landívar., 1996.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Harla, 1999.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. **Contratos civiles**. 5ª. Ed; México: Ed. Porrúa, 1994.

Legislación

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

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República, Decreto Ley 106, 1963.

Ley de Protección al Consumidor y usuario. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 006-2003, 2003.

