

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

**“ EL CONTRATO MERCANTIL DE TIEMPO COMPARTIDO
Y LA IMPORTANCIA DE SU REGULACIÓN EN LA
LEGISLACIÓN GUATEMALTECA ”**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JOSE DANIEL ANDRADE CALLEJAS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Agosto de 2006.

**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. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV: Br. Br. José Domingo Rodríguez Marroquin
VOCAL V: Br. Edgar Alfredo Valdez Lopéz
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortíz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Carlos Urbina Mejía
Vocal: Lic. Edwin Roberto Peñate Giron
Secretaria: Licda. Iliana Noemi Villatoro Fernández

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Viviana Nineth Vega Morales
Vocal: Lic. Juan Ramiro Toledo Alvarez
Secretario: Licda. Crista Ruis Castillo de Juárez

RAZON: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.)

DEDICATORIA:

A DIOS: Creador de todo lo existente, dándole gracias por darme la vida y permitir cumplir mi meta.

A MIS PADRES: Inocente Andrade y Elisa Callejas, que la realización de mi meta sea un reconocimiento póstumo a su memoria.

A MI ESPOSA: Telma Yolanda por su apoyo moral y material brindando durante el transcurso de mi carrera.

A MIS HIJOS: Erick Daniel, Wenfil Ivan y Marlin Yesenia como un estímulo y motivación para que sigan mi ejemplo.

A MI HERMANO: Pedro Gonzalo, como un reconocimiento póstumo a su memoria.

A MIS HERMANAS: Angelina, Gregoria, Adelaida, Inocenta y Susana, como un premio a su apoyo y cuidados brindados durante mi niñez.

A MIS NUERAS: Rebeca Díaz y Rocío Castillo por brindarme su amistad y cariño.

A MIS NIETOS: Wenfil Eduardo y Erick Gabriel, con amor.

A LOS LICENCIADOS: Julio René Solórzano Barrios y Mario Fredy Soto Ramos
Por su dirección y asesoría en la elaboración de la presente tesis, a Pedro Edmundo Asencio Ibáñez y Daniel Chamale Dieguez, por brindarme su apoyo incondicional para lograr este triunfo.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Y A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:

Por permitirme el privilegio de ser uno de sus egresados y darme la oportunidad de servir a mi país, consciente de la realidad nacional.

ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
---------------------------	---

CAPÍTULO I

2. Contratos mercantiles.	1
2.4. Ideas generales	1
1.2. Concepto	1
1.3. Conclusión del contrato ...	2
1.4. Perfección del contrato	2
1.5. El silencio en el derecho mercantil	4
1.6. Forma de los contratos mercantiles	5
1.7. Prueba de los contratos mercantiles.	6
1.8. Interpretación de los contratos mercantiles	6
1.9. Límites de la libertad contractual..	6
1.10.Principios filosóficos del tráfico mercantil	7

CAPÍTULO II

2. Contratos típicos, mixtos y atípicos en el derecho mercantil..	9
2.1. Ideas preliminares.	9
2.2. Contratos típicos.	9
2.2.1. Idea general.	9
2.2.2. Conceptos..	11
2.3. Contratos mixtos.	13
2.3.1. Idea general.	13
2.4. Contratos atípicos	14
2.4.1. Idea general..	14
2.4.2. Concepto.	15

2.4.3. Fundamento de los contratos atípicos.	16
2.4.4. Régimen jurídico aplicable.	17
2.4.5. Clasificación.	18
2.4.6. Causa en el negocio atípico.	19

CAPÍTULO III

3. Contrato de tiempo compartido.	21
3.1. Ideas generales	21
3.2. Concepto.	22
3.3. Evolución histórica.	23
3.4. Objeto y extensión.	27
3.4.1. Extensión material	27
3.4.2. Extensión territorial.	28
3.5. Plazos.	28
3.5.1. Duración del contrato	28
3.5.2. Ejercicio de los derechos.	29
3.6. Caracteres	29
3.7. Forma y prueba.	31
3.8. Distinción respecto de otras figuras	32
3.9. Derechos y obligaciones de las partes	34
3.10. Extinción.	39

CAPÍTULO IV

4. Análisis del estado y seguridad jurídica del contrato mercantil de tiempo compartido y su inclusión en la legislación guatemalteca.	41
4.1. Problemática en cuanto a la legislación del contrato de tiempo compartido, en sistemas jurídicos comparados.	41
4.2. Causas principales de quejas	42
4.2.1. Ante la Procuraduría Federal del Consumidor	42

4.2.2. Ante la Secretaría de Turismo.	43
4.3. Propuesta de inclusión de un título especial al Código Civil en el Distrito Federal de la República de México.. . . .	43
4.4. Elementos normativos del servicio de tiempo compartido según la Norma Oficial Mexicana (NOM)	44
4.4.1. Objetivo	44
4.4.2. Campo de aplicación	45
4.4.3. Definiciones	45
4.4.4. Elementos normativos	47
4.4.5. De los contratos	48
4.4.6. Para la venta	40
4.4.7. Sistema de reservaciones	53
4.4.8. Vigilancia de la norma	53
4.5. El contrato de tiempo compartido en diversos Códigos Civiles	54
4.6. Aspecto adjetivo	61
4.7. Otros países	63
4.8. Medidas de seguridad personal y vías de resolución	65
4.9. Del porqué de una legislación	66
4.10. Sistema jurídico guatemalteco.	66
CONCLUSIONES.	67
RECOMENDACIONES	69
BIBLIOGRAFÍA.	71

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación implica el análisis jurídico y doctrinario del contrato de tiempo compartido, en su calidad de contrato mercantil como su género, y atípico como su especie y su utilidad en el tráfico mercantil. Dadas las características del contrato de tiempo compartido, también, dentro de la investigación de campo implica el conocimiento de su utilidad en otras legislaciones, especialmente la de Estados Unidos a través del recurso Internet, lo que ha sucedido en el caso de sociedades como la de Guatemala, la utilidad que tiene actualmente, las ventajas y desventajas de que se celebre, tanto para una u otra parte, y su viabilidad de inclusión dentro de la legislación civil o mercantil guatemalteca.

Lo complicado del objeto de la presente investigación –contrato de tiempo compartido– estriba en su similitud con los contratos –también mercantiles– de locación, arrendamiento, usufructo, hospedaje, compraventa y otros, situación que pone de manifiesto alguna duda en cuanto a su verdadero significado, alcances legales y la seguridad jurídica que ofrece, puesto que por carecer de regulación legal –por su atipicidad–, es de especial trascendencia determinar la conveniencia de su uso, celebración, suscripción y otorgamiento, pues es una línea muy delgada la que lo diferencia de los demás.

La justificación de la presente investigación se basa en establecer la procedencia de la inclusión de la figura del contrato de tiempo compartido dentro de nuestro ordenamiento jurídico, cuáles serían las repercusiones que eso conllevaría, consecuencias que generaría, resultados, a corto, mediano y largo plazo y lo que implicaría la interpretación y aplicación de las normas que lo regularía.

Se aplicará la legislación existente en materia comercial y mercantil que sean necesarias para el análisis e interpretación del desarrollo del trabajo bibliográfico y de campo. Con los resultados de la misma, se pretende demostrar específicamente cuáles son las ventajas, desventajas de este tipo de contrato, si existe similitud con otros de carácter atípico, etc.

Como es de conocimiento general, la economía nacional, principalmente dentro del ámbito mercantil se encuentra en un proceso de evolución y progreso, aunado todo ello, con el apareamiento de la denominada globalización económica a nivel mundial. La expansión de las empresas y sociedades, así como el libre comercio e industria, la inversión extranjera y el apareamiento de sociedades especialmente las anónimas, provocan que dentro de ese marco mercantil de actividades surjan complicaciones de carácter económico que ameritan que las mismas tomen medidas tendientes a responder con la realidad o situación que presentan los inversionistas, y que todo ello, también radica con el mercado que involucra a la familia como un ente importante de todo empresario, de todo trabajador, de toda persona, siendo un mundo distinto a explorar en este campo, en materia hotelera, lo que implica, según el caso, de que en aras de evitar los abusos o arbitrariedades la necesidad de su regulación, puesto que en la actualidad, el contrato de tiempo compartido no se encuentra establecido en el Código de Comercio y con lo anotado anteriormente, conviene, para efectos de seguridad y certeza jurídica dentro del tráfico mercantil, en el área de turismo, su regulación.

El antecedente apuntado con anterioridad y la complejidad que la presente investigación implica como lo es el análisis crítico y sugestivo del contrato de tiempo compartido en el tráfico mercantil, reviste tal importancia, por su característica de atipicidad y de la similitud que guarda con otros de su misma especie, situación que nos lleva a definir el problema de la siguiente manera: ¿Es menester la regulación del contrato mercantil de tiempo compartido en la legislación guatemalteca?

El análisis del contrato mercantil de tiempo compartido, está delimitado al estudio del mismo, su comparación y la determinación de la necesidad de su regulación en la legislación guatemalteca de modo que la presente investigación reviste un carácter puramente bibliográfico.

La presente investigación se realizará en nuestro país de Guatemala, especialmente en la ciudad capitalina, que es donde se concentra la mayoría de capitales en contraste o comparación otras legislaciones internacionales, tales como la mexicana y la española.

El carácter económico de la presente investigación se ve reflejada en la misma instancia de la naturaleza intrínseca del contrato en estudio –tiempo compartido-, siendo esta mercantil, lo que redundo en que su finalidad es el lucro, obtener ganancias o algún tipo de emolumento, además de otras características que lo revisten como lo es la onerosidad.

Habiendo ya referido algunos antecedentes y definiciones del contrato en estudio, y por la similitud que éste –contrato de tiempo compartido– guarda con otros de su misma especie se sustenta la siguiente doctrina, tesis u opinión: Es necesario la regulación del contrato mercantil de tiempo compartido en nuestra legislación guatemalteca, puesto que así se reviste de mayor seguridad y certeza jurídica a este contrato y los actos concretados en el mismo, resguardando del todo los derechos y obligaciones que cada una de las partes (contratantes) pacten en él.

Entre los objetivos que el presente trabajo de investigación presentó, se destacan, el establecer la necesidad legal de regular el contrato de tiempo compartido, principalmente en lo que a las actividades hoteleras, mercantiles y de turismo se refiere y su relación con otros contratos atípicos de naturaleza mercantil.

Definir el concepto de contrato de tiempo compartido, sus características, modalidades y su aplicabilidad dentro del tráfico hotelero, de turismo o mercantil; precisar las modalidades y funcionamiento del contrato de tiempo compartido, y su aplicación en el medio guatemalteco; determinar la importancia que tienen los contratos atípicos dentro de la actividad comercial guatemalteca y los intentos que han habido por su regulación en el Código de Comercio; puntualizar la importancia del estudio detallado y regulación o control de las empresas de recreación, deportivas, sociales, etc., en cuanto a su función en la realización del contrato de tiempo compartido, su relación con el contrato de country club con los particulares, y las visciditudes y circunstancias que conlleva esta actividad con la normativa; especificar el origen y la evolución histórica de los contratos atípicos, principalmente el contrato de tiempo compartido, sus elementos, naturaleza jurídica, finalidad, clases o tipos, funcionamiento dentro de la actividad comercial guatemalteca;

para concluir en base al análisis y al trabajo de campo, la necesidad de regular el funcionamiento de contrato de tiempo compartido en el actual Código de Comercio guatemalteco efectuando una aproximación a una propuesta de normas jurídicas que regulen contratos similares.

El objeto inmaterial del presente contrato es la transferencia del uso y goce en determinadas condiciones y por cierto plazo que una persona (individual o jurídica) –por una parte– hace a la otra, -parte-, de un bien mueble o inmueble, a cambio de recibir por ello un precio dinerario.

El objeto o elemento material de este contrato es el inmueble, edificio, clubes, complejos, automóviles, yates, bienes de empresa, equipos, programas de computación, diseños industriales, etc., sobre el cual recae el negocio.

Se ha realizado un análisis exegético, exhaustivo, minucioso, crítico, sugestivo y acucioso sobre el objeto de la presente investigación –el contrato mercantil de tiempo compartido y su inclusión en la legislación guatemalteca–, para sopesar las ventajas y desventajas que ello implica.

Se inicia con el estudio de la contratación mercantil en general, su respectiva clasificación, las diversas teorías respecto del contrato mercantil de tiempo compartido y la necesidad de su inclusión y regulación en nuestra legislación guatemalteca.

Se han consultado fuentes como libros, documentos, revistas, leyes, diccionarios, tesis y el ciberespacio a través de la red internacional (Internet) y lo que diversos autores apuntan respecto de la institución jurídica, objeto de la presente investigación, para luego concluir si es viable la inclusión del contrato mercantil de tiempo compartido dentro de la legislación guatemalteca de acuerdo a los resultados que arroje su estudio, o si por el contrario no es posible tal situación.C

CAPÍTULO I

1. Contratos mercantiles

1.1. Ideas generales

El concepto de contrato mercantil involucra lo que respecto al contrato regula nuestro Código Civil a saber: “el consentimiento” y se refiere a que un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, ha hacer, dar, o no hacer alguna cosa, o prestar algún servicio.(Artículos. 1251 y 1518).

No es fácil justificar desde el punto de vista legislativo la distinción o diferencia entre contrato mercantil y contrato civil. El concepto del contrato mercantil vuelve a plantear el problema del concepto de acto de comercio y de la distinción entre acto de comercio y acto civil. Los contratos se califican de mercantiles cuando están incluidos en el Código de Comercio.

1.2. Concepto

El contrato mercantil atendiendo a su naturaleza específica, puede definirse como el “contrato que se produce en el ejercicio de una empresa mercantil. Contrato mercantil y contrato de empresa son términos equivalentes.”¹ Por ello, la realidad económica del contrato mercantil subsiste aún en aquellos ordenamientos legislativos, como es el italiano, donde ha desaparecido el Código de Comercio como Código independiente. El hecho de ser los contratos mercantiles contratos de empresa explica muchas de las características económicas de esos contratos que la técnica del Derecho Mercantil ha recogido. Hay que distinguir como problemas distintos, de un lado, el problema técnico jurídico de los requisitos legales que convierten un contrato en contrato mercantil, y de otro, las características que en la realidad del tráfico distinguen a los contratos mercantiles y determinan su especial regulación jurídica.²

¹ Garrigues, Joaquín, **Curso de derecho mercantil**, pág. 13.

² **Ibid.**

Para que un contrato sea mercantil se requiere la intervención de un comerciante y la destinación al comercio, y un objeto lícito mercantil. Los contratos mercantiles se distinguen por las notas de la rapidez y del rigor.

Rapidez en la conclusión exige ausencia de formalismo. La mayoría de los contratos mercantiles se pactan sin formalidad alguna, generalmente por carta, por telegrama o por teléfono, (y actualmente vía Internet). Los contratos formales son, una excepción. La libertad de forma es la regla general (Artículo 671 del Código de Comercio de Guatemala). La rapidez se refiere también a la ejecución del contrato.³

1.3. Conclusión del contrato

No basta con que las dos declaraciones de voluntad se entrecrucen, es preciso que armonicen entre sí, que se complementen, de suerte que, aun teniendo cada contratante un deseo diverso (el comprador, comprar; el vendedor, vender; el prestatario, recibir dinero; el prestador, entregarlo, etc.), la realización de ese deseo permite al otro contratante satisfacer el suyo (el comprador compra porque el vendedor vende, el prestatario recibe el dinero porque el prestador lo entrega). De donde se sigue que ambos contratantes coinciden en la misma finalidad: la conclusión del contrato propuesto. Al querer la misma cosa, su voluntad tiene el mismo contenido.

1.4 Perfección del contrato

Algunos sistemas legales descansan en el principio de que la declaración unilateral no tiene fuerza vinculante: lo que ata y liga es sólo el contrato.

De aquí la gran importancia práctica que tiene la determinación del momento de la perfección del contrato, ya que a partir de él los interesados quedan vinculados jurídicamente y no pueden revocar su declaración. Lo es para apreciar la capacidad de las partes; para determinar la ley, tanto en cuanto al espacio como en cuanto al tiempo; para determinar la competencia de los Tribunales; para decidir cuál de los contratantes ha de soportar el riesgo de la pérdida de la cosa debida, etc.⁴

³ Ibid.

⁴ Ibid.

Sin embargo, en nuestro sistema legal guatemalteco, la declaración unilateral de voluntad sí tiene fuerza vinculante. (Libro V, Primera Parte, Título VI, Capítulo III del Código Civil).

El iter del contrato se conforma de tres fases a saber: la oferta o propuesta, la aceptación y el acuerdo o perfección del pacto.

a) La oferta o propuesta: Es la declaración de voluntad encaminada a la perfección de un contrato, en busca de un destinatario.

Requisitos de la propuesta:

1.- Ha de contener todos los elementos esenciales del contrato al que va dirigida o, al menos, los criterios para su determinación (Por ejemplo, el precio en el contrato, otras condiciones, etc.)

2.- Dirigida a la conclusión de un contrato. Esta se diferencia de anuncios simples o publicidad en donde no hay ninguna intención de obligarse, por ejemplo diversión en un teatro, juegos, etc.)

3.- Hacia alguna persona, sea determinada o indeterminada (ad incertam personam).

Para que la oferta al público se considere verdadera oferta de contrato que vincula desde el momento en que se produzca la aceptación de alguien, es preciso que contenga todos los elementos esenciales del contrato.

b) La aceptación: Es la declaración dirigida al proponente de querer concluir el contrato como ha sido propuesto.⁵

La aceptación ha de corresponder exactamente a la propuesta.

⁵ Navarrini, citado Joaquín Garrigues, **Ob. Cit**; pág. 16.

No es necesario que la aceptación sea expresa. Puede ser tácita, manifestada por hechos concluyentes, v.gr.: envío de mercancía como respuesta la proposición de venta. (Artículos. 1252 y 1253 del Código Civil).

c) La perfección del contrato: La coincidencia entre la propuesta y la aceptación perfecciona el contrato.

Cuando la propuesta se convierte en consentimiento se da el perfeccionamiento. (Artículos. 1251 y 1518 del Código Civil).

El consentimiento es lo que da el ser al contrato y el consentimiento se forma o se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que ha de constituir el contrato.⁶

1.5. El silencio en el derecho mercantil

Las declaraciones de voluntad pueden ser expresas o directas y tácitas o indirectas. Las primeras se exteriorizan por palabras o por actos adecuados para manifestar una voluntad determinada. Las segundas se exteriorizan por palabras o por actos de los que puede deducirse una determinada voluntad, aunque esos actos o palabras no sean los adecuados para manifestarla directamente.

¿Puede quedar obligado quien recibe una propuesta aunque no diga nada (por palabra escrita u oral), ni haga nada (por hechos que acrediten concluyentemente una voluntad determinada)?

La contestación no ofrece duda; si para que haya contrato se necesita una voluntad, manifestada o reconocible a través de actos positivos, el silencio, que no manifiesta ni deja conocer ninguna, no puede equivaler a consentimiento.⁷

Nuestra legislación guatemalteca no considera al silencio como consentimiento en un contrato. (Artículo. 1253 del Código Civil).

⁶ Garrigues Joaquín, **Ob. Cit**; pág. 16.

⁷ **Ibid**, págs. 18 y 19.

1.6. Forma de los contratos mercantiles

La forma es el modo de presentarse el negocio frente a los demás en la vida de relación, su forma externa. En este sentido, todos los contratos serían formales, porque todos necesitan de una cierta forma, oral o escrita, para darse a conocer en la vida de relación. El comercio informal es oral pero existe contrato verbal. La distinción entre contrato formal y no formal se funda más bien en la posición que adopta la ley respecto a la autonomía de las partes en cuanto a la elección de una forma. Cuando la ley niega esa autonomía e impone al contrato una determinada forma, se dice que el contrato es formal. Cuando, por el contrario deja a los interesados en libertad respecto de la forma, se dice que el contrato no es formal. De aquí que la distinción de que se trata se convierta en la de contratos con forma libre y contratos con forma impuesta.

Estas ideas aclaran el verdadero significado que tiene el principio llamado de libertad de forma de los contratos regulado dentro del sistema jurídico guatemalteco en el Código de Comercio, específicamente en su Artículo 671. Este principio no quiere decir que la declaración se pueda emitir sin observar forma alguna, porque si así fuere se diría una cosa privada de significación. Con esa frase se quiere decir que el declarante tiene libertad de elección de la forma, sobreentendiéndose que, en todo caso, es indispensable al menos la forma verbal. El consentimiento, alma del contrato (Artículo 1518 del Código Civil), puede manifestarse en cualquier forma, oral, escrita simplemente o escrita en forma solemne y hasta por teléfono (Artículo 1524 del Código Civil) y no por ello deja de producir los efectos inherentes al contrato en cuestión.

Respecto al principio de libertad de forma de los contratos mercantiles, existen algunas excepciones como por ejemplo, el contrato de sociedad, de seguro, etc., que son solemnes, es decir que adoptan cierta forma impuesta la propia ley.

1.7. Prueba de los contratos mercantiles

Distinción entre forma y prueba del contrato. Aunque el Código de Comercio trata indistintamente de la forma y de la prueba de los contratos mercantiles, son cosas esencialmente distintas, de las cuales la primera regula la génesis, ejercicio y extinción de los derechos, en tanto que la segunda trata exclusivamente de su demostración en juicio. La forma se refiere al requisito -insustituible- para que el acto exista o produzca los efectos que le son naturales. La prueba mira al medio –sustituible– para que pueda demostrarse que el acto existe.⁸

1.8. Interpretación de los contratos mercantiles

Los principios de verdad sabida y buena fe guardada como normas para la interpretación y ejecución del contrato. Para la interpretación de los contratos, se establecen reglas positivas y prohibitivas, que limitan la actividad del intérprete y son consecuencia del principio de buena fe guardada y verdad sabida que presiden todo el contenido normativo de ese precepto legal.

Hay que atender en primer lugar a los términos en que el contrato fue hecho y redactado. Esta norma de interpretación literal debe ser completada con la del artículo de la ley que lo regule. (sentido literal cuando los términos son claros; predominio de la intención sobre las palabras cuando parezcan contrarias a la intención). En ausencia de ésta debe acudir a los principios generales que inspiran el Derecho.

1.9. Límites de la libertad contractual

La libertad contractual es uno de los principios sobre los que se ha constituido nuestro sistema positivo. Este principio, impera en todos los ordenamientos de tipo liberal, y fue expresamente impuesto al legislador español de 1885 por el Decreto de 20 de septiembre de 1869, en una de cuyas bases se ordenaba a la Comisión codificadora que se abolieran en el Código que se proyectaba todas las trabas que pudieran embarazar la libertad de contratación.⁹

⁸ Navarrini, citado por Joaquín Garrigues, **Ob. Cit**; pág. 21.

⁹ Garrigues, Joaquín, **Ob. Cit**; pág. 31.

Sin embargo, las exigencias de la seguridad del tráfico, en unas ocasiones, u otras razones de interés público o privado, impidieron desde el primer instante que dicha libertad contractual pudiera mantenerse en toda su pureza, imponiendo a veces ciertas formalidades y limitando en otras ocasiones la autonomía de la voluntad en orden al contenido de los contratos.

Lo anterior, representa solamente una idea general acerca de los contratos mercantiles en general y para entrar un poco más en materia, en el próximo capítulo se estudia la división propia de los contratos mercantiles en su clasificación clásica doctrinaria, y que para efectos del presente trabajo no es modificada a menos que el suscrito puntualice una situación que rompe con el esquema tradicional de esta teoría.

1.10. Principios filosóficos del tráfico mercantil

Según Villegas Lara¹⁰ “cuando el Código de comercio en su artículo 669 establece que las obligaciones mercantiles se interpretan, ejecutan y cumplen de conformidad con los principios de verdad sabida, y buena fe guardada, no significa que la verdad y la buena fe dejen de tomarse en cuenta para obligaciones de otra naturaleza jurídica. Lo que se trata es de insistir en que, por el poco formalismo con que se dan, esos principios funcionan como parte de su propia sustancia; de manera que las partes obligadas conocen en verdad sus derechos y obligaciones y se vinculan de buena fe en sus intenciones y deseos de negociar, para no darle una interpretación distinta a los contratos, ya que de otra manera se destruiría la seguridad del tráfico comercial... De ahí que en materia de nulidad de obligaciones y contratos mercantiles, la doctrina aconseje reducirlas al máximo, con el fin de mantener la seguridad del tráfico.”

¹⁰ Villegas Lara, René Arturo, **Derecho mercantil guatemalteco**, tomo III, págs. 1-2.

CAPÍTULO II

2. Contratos típicos, mixtos y atípicos en el derecho mercantil

2.1. Ideas preliminares

En los códigos existe un repertorio de figuras contractuales que contienen la regulación subsidiaria del contrato que los interesados quieren celebrar y que pueden regular libremente, salvo algunas limitaciones. Los tipos legales de estos contratos se forman inductivamente en consideración a ciertas finalidades, que han recibido en el tráfico un nombre especial y una formación genuina. La clasificación de estos tipos de contratos puede hacerse desde diversos puntos de vista: finalidad del contrato, contenido de la prestación, etc.

Por el contenido de la prestación pueden ser los contratos por ejemplo: de cambio (venta), de cesión (préstamo), de garantía (fianza), de obra (transporte).

Pero los Códigos no siguen ninguna clasificación, sin embargo, el repertorio legal de contratos no agota las posibilidades que a los interesados abre el principio de la libertad de pactos que informa el Derecho moderno. Cabe que los interesados concluyan contratos que sean mezcla de diferentes tipos legales, o que los interesados creen figuras contractuales de valor sustantivo que no encajen en ningún tipo legal.¹¹

2.2. Contratos típicos

2.2.1. Idea general

El derecho no otorga su sanción (legal) al mero arbitrio de la voluntad, al capricho individual, sino a funciones que son socialmente relevantes y útiles para la comunidad que rige y en que se desarrolla.¹²

¹¹ **Ibid**, págs. 33 y 34.

¹² Betti, Emilio citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Contratos mercantiles**, pág. 22.

Tampoco convierte el derecho en categorías típicas, los fenómenos imaginativos o las producciones de escritorio o laboratorio jurídico. El mundo de lo jurídico debe obedecer necesariamente, so pena de invalidez material, al mundo de la realidad social y económica que se vive.

Esa realidad social a la que se liga el mundo jurídico se eleva, a través del fenómeno de la tipificación, a la categoría jurídica. Esta realidad social frecuentemente es una determinada conducta, un acuerdo de voluntades.¹³

El tipo se emplea para diferenciar las diversas conductas (actos) que la ley eleva a la categoría de jurídicas (figuras legales), ofreciéndoles una regulación concreta y especial, como serían en el campo de los acuerdos de voluntad los contratos.

El método, con la utilización correcta del tipo, parte de la tipología social, de la que tomará la ley sus tipos jurídicos. En el caso de los contratos, se diría que es la realidad social la que señala sus tipos (figuras), su función y papel determinantes en el mundo económico. Las partes, de acuerdo con la finalidad que persiguen, utilizarán un determinado tipo contractual y la ley elevará a la categoría Jurídica (figura legal) a algunos de ellos, dotándolos de una sanción y unos efectos peculiares. Se debe de aclarar que muchos de esos tipos sociales permanecen sin consagración como tipos jurídicos o simplemente no regulados por ninguna ley o fuera de ésta, (conocidos en el mundo de lo jurídico como figuras atípicas).

Sin embargo, la simple regulación en la norma no obedece a un simple capricho del legislador, como quedó apuntado anteriormente, empero es importante distinguir los diferentes tipos que hacen posible que se cree una figura en una ley, regulando cada uno de sus caracteres, a saber:

¹³ Gete-Alonso citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 23.

- a) Tipo social: Son las figuras negociales que se manejan en la sociedad económicamente activa, lo que conlleva crear figuras de negociación.
- b) Tipo legal: Es el tipo social elevado por parte del legislador a figura o norma legal, que regula los sujetos, la materia y las sanciones para aquel tipo social.

2.2.2. Conceptos

Tipicidad: La tipicidad se refiere, a “un especial modo de organizar la regulación de los actos jurídicos; ordenación que se efectúa a través y por medio de la noción de tipo.”¹⁴

La idea de tipicidad es tomada como un mecanismo jurídico que con fundamentos al tipo social, elabora el tipo jurídico. Se tiene como resultado que la conducta será típica en la medida que coincida o se adecue a los tipos consagrados en el sistema y será atípica cuando no se presenta la adecuación de la conducta con la figura jurídica.

La tipicidad viene a ser el factor de conexión entre el hecho social y el tipo jurídico.

En el derecho de los contratos no existe tal rigidez, precisamente porque el principio de la libertad contractual consignado en el postulado de la autonomía privada, permite a los particulares buscar consecuencias en derecho, es decir, ejercitar potestad normativa, que puede encuadrar o no en una categoría normada, dando lugar a clasificar los contratos en típicos y atípicos, con la diferencia esencial de que lo atípico también produce sus efectos consecuencias jurídicos y tiene su propia disciplina de regulación.

¹⁴ Gete-Alonso, citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 24.

Se tiene, entonces, contratos cuyos tipos están regulados en la ley; también contratos cuyos tipos no ha consagrado la ley pero con plena delimitación social y otros acuerdos que utilizan las personas en forma ocasional, sin que existan como tipos legales o sociales.¹⁵

Tipicidad: En el plano contractual, se refiere en el plano contractual, al mecanismo jurídico que, recogiendo una conducta determinada (actos socialmente válidos) la ordena y diversifica de acuerdo con unos elementos y datos que se predicen sobre éstos y dota, al conjunto así formado, de una regulación especial y unitaria.¹⁶

Se define la tipicidad contractual, como la acogida y regulación de una serie de supuestos de hechos concretos, por un ordenamiento jurídico determinado.¹⁷

La tipicidad está elevando a la categoría jurídica a una serie de fenómenos que se dan en la realidad social, es decir, convierte los tipos sociales en tipos jurídicos, está partiendo, como primera medida, del contrato, considerado en general, como una fuente propia de obligaciones. Luego se continúa con la ordenación de las diferentes conductas individualmente consideradas, a las que se llama tipos contractuales.¹⁸

Contratos típicos: Un contrato es típico cuando la ley lo estructura en sus elementos esenciales: aparece en el listado que da la ley.¹⁹

Son catalogados como tipos legales, es decir, son los contratos que están descritos y regulados por la norma civil o mercantil o, incluso, por alguna ley especial. Ejemplos clásicos, serían la compraventa, etc.

¹⁵ Arrubla Paucar, Jaime Alberto, **Contratos mercantiles**, pág. 25.

¹⁶ Gete-Alonso, citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 26.

¹⁷ De Castro, Federico, citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 26.

¹⁸ Arrubla Paucar, Jaime Alberto, **Ob. Cit**; pág. 26.

¹⁹ Villegas Lara, René Arturo, **Ob. Cit**; pág. 20.

2.3. Contratos mixtos

2.3.1. Idea general

Aún dentro de los contratos típicos, algunos están formados por elementos de otros contratos. Ejemplo: el transporte, que contiene elementos propios del depósito y el arrendamiento de servicios. Pero no es éste el caso de los contratos mixtos.²⁰

Hay contrato mixto cuando concurren en un contrato único diversas prestaciones características de otros contratos típicos.²¹

Los ejemplos son variados: servicio de cajas de seguridad en los Bancos; estancia en un sanatorio; venta de granos, vino o leche con suministro de los recipientes necesarios; venta a plazos bajo forma inicial de arrendamiento; contrato de exposición de obras artísticas; contrato de servicios con merced parte en dinero, parte in natura; transporte en coche-cama; transporte con servicios de alumbrado, calefacción, manutención, guías, operaciones aduaneras, depósitos; viajes a forfait; contrato de servicios en que la contraprestación es el uso de una cosa; arrendamiento de un local con todos los servicios del personal necesario, etc.²²

¿Cuál deberá ser la regulación legal de estos contratos mixtos? No es posible dar una solución igual para todos los casos: dependerá de la finalidad que las partes se proponen y de la equitativa valoración de los intereses en juego.²³

En los contratos llamados mixtos, es necesario admitir, que el propósito práctico buscado por los contratantes, supera el observado individualmente en los diferentes tipos mezclados. No puede por tanto existir una causa mixta, pues la causa de los tipos legales no puede extenderse caprichosamente a supuestos que le son ajenos.²⁴

²⁰ Garrigues, Joaquín, **Ob. Cit**; pág. 34.

²¹ **Ibid.**

²² **Ibid.**

²³ **Ibid.**

²⁴ Arrubla Paucar, Jaime Alberto, **Ob. Cit**; pág. 50.

2.4. Contratos atípicos

2.4.1. Idea general

La rapidez creadora de la vida mercantil da lugar también al nacimiento de contratos que, sin ser mixtos, tampoco se pueden acoplar a ninguno de los tipos legales (contratos innominados o atípicos).

El principio de la autonomía privada (Artículo. 671 del Código de Comercio) permite a los interesados prescindir en absoluto de los moldes legales, o modificarlos, o crear nuevas figuras contractuales.²⁵

Antes que la ley haya individualizado un contrato, los hechos sociales ya lo han hecho. La norma solo objetiviza la realidad; y la fuerza de su validez material estribará en la medida en que el ordenamiento positivo consulte el elemento o dato que la práctica social tuvo en cuenta para utilizar la figura.

No es la ley la que tipifica una figura contractual; apenas la reconoce. Es el hecho social el que señala el concepto y la función de cada uno de ellos. Por ello se dice que el contrato tiene una presencia, antes de la ley y luego de ésta porque así lo han querido sus instrumentadores. Son los miembros de la sociedad quienes en ejercicio de su autonomía privada y pretendiendo regular sus propios intereses, utilizan instrumentos clásicos o descubren otros, más acordes a las necesidades y a la complejidad del mundo moderno para colmar sus propósitos de autorregulación.

Lo típico en adelante será lo que tenga una individualidad acusada en la norma, y lo atípico, por el contrario, será lo no regulado.

El contrato atípico es el motor que impide la fosilización del derecho, lo coloca en un continuo movimiento; las clásicas figuras romanistas se van mutando y transformando con el paso del tiempo dando lugar a la aparición de otras figuras contractuales acordes con nuevas necesidades del tráfico económico.²⁶

²⁵ Garrigues, Joaquín, **Ob. Cit**; pág. 34.

²⁶ Arrubla Paucar, Jaime Alberto, **Ob. Cit**; pág. 47.

2.4.2. Concepto

“Son los contratos que no están individualizados ni regulados en la ley civil o mercantil pero que se practican en forma reiterada por parte del conglomerado social y que, por lo tanto, en esos usos tienen una función identificable e incluso una regulación.”²⁷

Para el derecho mercantil, la costumbre tiene la misma autoridad de la ley comercial, siempre que no la contraríe manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las a regularse por ella.

Los acuerdos ocasionales que ocurren entre las partes, en ejercicio de la autonomía privada, es decir, de la potestad normativa que les permite el ordenamiento jurídico a los particulares para regular sus propios intereses, siempre que respeten los límites establecidos en las normas de orden imperativo y que sus convenios no deroguen las leyes en cuyas observancia están interesados el orden y las buenas costumbres.²⁸

Las diferentes transacciones que se dan en el plano mercantil o comercial, gozan de cierta tipicidad (social), pero precisamente, por su afán innovador y de recurso circunstancial, no están formados ni en la ley ni en lo social. Atenderán en lo previsto, si es legalmente posible, a su propia normación, es decir, a las disposiciones contractuales expresas, deducidas por los contratantes en ejercicio de su potestad normativa.

Contratos atípicos. Tipos sociales y los que esporádicamente utilizan los contratantes en ejercicio de su autonomía privada.²⁹

²⁷ Artículo 3º del Código de Comercio colombiano, citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 28.

²⁸ Artículo 16 del Código Civil colombiano, citado por, Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 28.

²⁹ Arrubla Paucar, Jaime Alberto, **Ob. Cit**; pág. 32.

2.4.3. Fundamento de los contratos atípicos

Doctrinariamente se dice que desde una óptica económica, la contratación atípica se fundamenta en la necesidad de adaptar los instrumentos jurídicos a las necesidades que imponen la vida moderna, los cambios y el desarrollo de la economía. El derecho debe ser permeable al cambio que se produce en la forma de vida humana y muy especialmente el derecho mercantil que surge en esas prácticas y costumbres que van estableciendo los hombres según sus diferentes necesidades.³⁰

Por ello, el postulado de la autonomía privada, como la expresión moderna de la libertad contractual, tiene un especial reconocimiento en los Artículos 671 del Código de Comercio, que en su parte conducente dice: “Formalidades de los contratos. 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 (refiriéndose a los contratantes) 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...” (Lo que está entre paréntesis no aparece en el texto original de la norma). Y el Artículo 1517 del Código Civil que establece: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”

Como puede apreciarse nuestra legislación es muy abierta en cuanto a la forma de los contratos, exceptuando de esta situación los contratos que, de conformidad con la ley, requieran formas o solemnidades especiales (Artículos. 671, segundo párrafo del Código de Comercio y 1518, 1574, 1575 y 1576 del Código Civil).

³⁰ Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 32.

2.4.4. Régimen jurídico aplicable

Uno de los problemas fundamentales que plantea la contratación atípica es el del régimen jurídico que debe disciplinar el contrato celebrado entre las partes, sobre todo en aquellos aspectos no previstos por los contratantes.

A lo cual la doctrina formula diferentes respuestas a saber:

1. Teorías doctrinales.³¹

- a) Teoría de la absorción o de la observación (Lotmar). Según esta teoría, en los contratos atípicos debe observarse y determinarse cuál es la prestación determinante o preponderante y una vez identificada, debe aplicársele el régimen jurídico del contrato típico al que pertenezca tal prestación. El negocio atípico pasa a ser absorbido, en cuanto a su disciplina, por el convenio típico al cual pertenece la prestación fundamental.
- b) Teoría de la combinación. (Hoeniger, Cariota-Ferrara). En esta teoría, cuando un contrato atípico se compone de diferentes prestaciones que, miradas aisladamente, pertenecen a varios contratos o figuras típicas, se debe regular, aplicando las normas correspondientes a las figuras típicas con que se identifica cada prestación. Ocurre por tanto una desmembración del contrato atípico para efectos de poder establecer la variedad de normas que lo regularán.
- c) Teoría de la analogía. (Messineo). Las reglas que deben regular el contrato atípico son aquellas que regulan la figura contractual típica más parecida o semejante.

³¹ Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 34.

- d) Teoría del interés o fin dominante. (Enneccerus). Según los partidarios de esta teoría, no se debe insistir en la aplicación de normas de un contrato típico, puesto que dicho contrato no colmaba el interés perseguido por las partes con su convención, se proponen por tanto, acudir a las normas de la teoría general de las obligaciones y de los contratos para regular la convención atípica.

2.4.5. Clasificación

La constante evolución del derecho comercial, que modifica y crea constantemente nuevos usos y costumbres, dando lugar a la proliferación de las figuras contractuales, desbordaría en poco tiempo cualquier intento de clasificación.

Sin embargo con la finalidad limitada de observar mejor la extensión de las dificultades que plantean, según la doctrina³² se pueden distinguir:

- 1) Contratos típicos con prestaciones extrañas. Muchos contratos, regulados en la ley, contienen cláusulas que consagran prestaciones no reguladas en la ley, como por ejemplo, en la venta con obligación de no ocurrencia, o venta con obligación de devolver los envases. Esta clase de contratos contiene elementos propios del tipo legal y elementos anómalos en sentido jurídico.
- 2) Contratos externamente conexos. Es un ejemplo propuesto por el profesor De Castro y Bravo como cuando se encuentran elaborados en un mismo documento pero con respecto a relaciones jurídicas diversas.
- 3) Contratos conexos en su finalidad económica. Ejemplo de este tipo de contratos, sería la venta de ascensores, con un contrato de mantenimiento o el arrendamiento de local comercial, con la obligación de vender exclusivamente una determinada marca.

³² Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pags. 48 y 49.

- 4) Contratos de tipo doble o híbridos. En éstos, las respectivas prestaciones corresponden a dos clases de negocios. Como pintar por la comida, o vigilancia por vivienda.
- 5) Contrato mixto. Cuando se dan a la vez los propósitos propios de dos tipos de contrato, como cuando se vende y se dona, porque se está vendiendo por debajo del precio del costo. Esta clase de contratos está constituida por aquellas figuras cuyos elementos son todos conocidos (elementos legales), dispuestos sin embargo, en combinaciones diferentes de las que pueden ser apreciadas en los contratos típicos y que han sido tomadas de más de un tipo de contrato. Estos elementos pueden encontrarse en relación de coordinación o de subordinación.³³
- 6) Contrato atípico puro. El contenido de estos contratos es completamente extraño a los tipos regulados por el ordenamiento jurídico.

2.4.6.Causa en el negocio atípico

El contrato atípico, como negocio jurídico que es, debe tener también una causa determinada.

Como en todo negocio jurídico hay que desentrañar cuál es el resultado esperado por las partes, el fin perseguido por ellos, el interés particular que desean regular. Este planteamiento de la causa-motivo, encuentra pleno respaldo en la legislación, por haberse definido la causa haciendo clara referencia al motivo del acto o contrato, y por haber aludido al tema de la licitud. (Artículo. 1251 del Código Civil).

A diferencia de los contratos típicos, donde la causa recibe un reconocimiento directo por la ley, en los contratos atípicos, ese reconocimiento es sólo directo, por el reconocimiento que en general se hace a la autonomía privada de las personas para obtener consecuencias en

³³ Mesineo, citado por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 49.

derecho, con las limitantes que el ordenamiento jurídico establece para ello. Las partes fijan la causa en el contrato atípico y el negocio gozará de tutela a condición de que sea lícito.

Como negocio jurídico atípico, no es posible, para apreciar su causa, acudir a uno o varios esquemas legales, es necesario apreciarla en sí misma, incluso en los contratos atípicos que algunos clasifican como mixtos.

La determinación de la causa en el contrato atípico tiene un especial significado, fuera de establecer la licitud o no de uno de los elementos para la validez del mismo. Se averigua si lo convenido tiene la fuerza propia para constituir un solo negocio o si por el contrario, se trata de una simple mezcla de propósitos diferentes. Lo primero indicará la presencia de la atipicidad, lo segundo, señalará por el contrario una regulación para ese negocio propia de los tipos en él involucrados. Del otro lado, se sabrá cual debe ser la jerarquía normativa adecuada para su disciplina, y por tanto se optará o por la del contrato tipo o la correspondiente a la contratación atípica.³⁴

Entre los contratos atípicos mas conocidos en el tráfico mercantil guatemalteco figuran:

- LEASING
- FACTORING
- UNDERWRITING
- FRANQUICIA
- JOINT VENTURES
- CONCESIÓN COMERCIAL
- CLUBES DE CAMPO, este último con cierta similitud al contrato en referencia.

³⁴ De castro y Bravo y Messineo, citados por Jaime Alberto Arrubla Paucar, **Ob. Cit**; pág. 50.

CAPÍTULO III

3. Contrato de tiempo compartido

3.1. Ideas generales

El hombre tiende permanentemente a satisfacer sus necesidades del modo más simple y –fundamentalmente más accesible posible. Estas necesidades son el descanso, el esparcimiento y la recreación.

Claro que este objetivo se ve muchas veces desplazado o postergado, ya que los recursos económicos deben ser afectados a otros menesteres, dado lo costosas que pueden resultar estas actividades.

Esta circunstancia, unida al limitado tiempo de los períodos vacacionales más el permanente fomento del turismo, han llevado a la aparición de una nueva modalidad contractual que, si bien como veremos no es excluyente de esta meta, es habitual su utilización en la esfera del esparcimiento y las vacaciones.

Tal propuesta parte, por lo general, de empresas constructoras o inmobiliarias, en conjunto con entidades de turismo, que se ocupan de facilitar el acceso a una unidad de vivienda con determinadas características que la hacen apta para la habitación de una persona, un grupo determinado de ellas o una familia.

Esta modalidad tiene dos grandes destinatarios, ya que resulta ideal para quienes no tiene recursos para adquirir el inmueble y mantenerlo luego, así como para quienes no gustan de pasar sus vacaciones siempre en el mismo lugar.

De este modo surge el contrato que se estudiará a continuación, el cual presenta no pocos conflictos a la hora de realizar su encuadre jurídico-normativo.³⁵

³⁵ Ghersi, Carlos Alberto, **Contratos civiles y comerciales**, tomo II, págs. 279 y 280.

3.2. Concepto

Se trata en la especie de un contrato por el cual una parte adquiere el derecho a 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.³⁶

Esta conceptualización es bastante genérica e incompleta, habida cuenta que este contrato puede recaer sobre otro tipo de bienes; sucede que es conveniente analizar otros caracteres para comprender cabalmente la naturaleza de esta modalidad tan particular.³⁷

El tiempo compartido conocido en los países anglosajones como timesharing y mal llamado multipropiedad, supone la adquisición de un inmueble entre varios compradores, que lo ocupan por turnos durante el transcurso del año. Se desembolsa una cantidad proporcional a la duración del período de ocupación y de la época del año que se elija. Además, mediante el pago de una cuota, se puede entrar en un sistema de intercambio que le permitirá canjear la estancia en el apartamento por otra en distinto país.³⁸

El tiempo compartido es aquella actividad dedicada al aprovechamiento del uso de inmuebles destinados al turismo, durante un plazo determinado y restringido a ciertos períodos al año.³⁹

Para el profesor guatemalteco, Doctor René Arturo Villegas Lara,⁴⁰ el contrato de tiempo compartido es “aquél por el que un empresario, individual o social, ofrece a los usuarios la utilización de un inmueble durante un plazo determinado que se va a dar dentro de un año calendario, con el objeto de que, para su distracción, disfrute

³⁶ **Ibid**, pág. 280.

³⁷ **Ibid**, págs. 280 y 281.

³⁸ Informe realizado por OCU, Copyright 1998, INFOCON INTERNET PROJECT. <http://www.infoconsumo.es/infocon/esp/Problemas/Comparti.htm>. (01 de diciembre de 2005).

³⁹ Guzmán Medina, Francisco Javier, <<Necesidad de reglamentar legalmente el contrato de tiempo compartido en el código civil del distrito federal.>>, <http://www.universidadabierta.edu.mx/Biblio/G/Guzman%20Francisco-Tiempo%20compartido.htm>. (01 de diciembre de 2005).

⁴⁰ Villegas Lara, René Arturo, **Ob. Cit**; pág. 392.

personalmente o con su grupo familiar de la estancia y la diversión que gira en torno al inmueble.” Por ejemplo: El empresario B es el titular y propietario de un complejo hotelero en Atitlán. En ejecución de su actividad comercial celebra contratos de tiempo compartido con quienes tienen interés en habitar las unidades del complejo. Entonces, por este contrato, A tiene derecho a habitar en el hotel durante la primera quincena de noviembre, C durante la primera de diciembre, y así, va distribuyendo los turnos, para que todos los usuarios compartan la utilización del complejo. De ahí el nombre de este contrato: -Tiempo Compartido.-

3.3. Evolución histórica

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

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

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

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

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

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

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

Aunque las propiedades de tiempo compartido eran ciertamente un producto muy viable en el comienzo de su etapa de crecimiento, existía una fuerte limitante; los consumidores estaban interesados en convertirse en propietarios de tiempo

compartido, sin embargo, no tenían interés en regresar de vacaciones al mismo lugar todos los años y el hecho de obtener una propiedad de ese tipo los obligaba a hacerlo.

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

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

De los Estados Unidos, donde tuvo un crecimiento fenomenal, el concepto se ha expandido a través de todo el mundo y es ahora una industria de más de 2 mil millones de dólares anuales. En una industria internacional que permite que las vacaciones sean un hecho factible, al alcance de un número cada vez mayor de consumidores.

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

Durante su acelerado crecimiento, la industria ha sufrido algunos cambios y el producto ha tenido modificaciones y algunas diversificaciones con el objeto de satisfacer las necesidades de los distintos mercados a los que se dirige, es así como se puede hablar ahora de distintas formas de tiempo compartido, las cuales aunque difieren en cuanto a algunas características, tienen similares resultados; el costo de las vacaciones para el futuro está congelado al precio de hoy por la adquisición del proyecto, siendo el privilegio del intercambio, el aspecto más atractivo de la adquisición.

Sobre la industria del tiempo compartido, Jhon Dehaan, presidente de RCI (Resort Condominiums International) comenta; “Habiendo comenzado con el ingreso de pequeños empresarios, la industria del Tiempo Compartido se ha vuelto tan grande como corporaciones de la magnitud de Marriot, Disney e ITT. Su futuro parece no tener límite en un mercado donde el uso del tiempo libre es objeto de consumo”,⁴¹

Es conocido para todos los profesionales del turismo, el gran auge que el tiempo compartido ha tenido durante los últimos años, tanto en Estados Unidos y Europa, como en nuestro país. Esto se debe principalmente a la importancia que tiene para la industria del turismo, ya que la estabilidad y seguridad que representa, no es superadas por ningún otro sector del turismo.

El tiempo compartido se convirtió en un exitoso procedimiento para comercializar bienes inmuebles destinados a alojar turistas durante sus vacaciones. Originalmente consistía en dividir por períodos el uso de una unidad; la forma más común era la división por semanas, de manera tal que habiendo 52 semanas al año, se comercializaban 51 períodos de uso pues se requería de un período semanal para el mantenimiento de la unidad.

En sus orígenes, el tiempo compartido tradicional implicaba el uso de una unidad fija en un período también fijo durante todo el tiempo contratado. Así por ejemplo, el turista ocupaba la tercer semana del año o la cuarta, durante los 20, 30 ó más años contratados.⁴²

⁴¹ Guzmán Medina, Francisco Javier, **Ob. Cit**; (01 de diciembre de 2005).

⁴² **Ibid.**

3.4. Objeto y extensión

En cuanto al objeto inmediato del contrato, esto es, la prestación jurídica propiamente dicha, podemos 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.

El objeto mediato, es decir, el bien en sentido amplio sobre el cual recae el negocio, puede ser un inmueble en un edificio de departamentos, en un club de campo, o en un complejo de los denominados *appart hotel*; también puede tratarse de un automóvil, un yate, o bienes de empresa, como equipos o programas de computación, diseños industriales, etcétera.

Para referirse a la extensión del contrato, se debe abarcar dos aspectos bien diferenciados: por una lado existe la extensión material, referida a los espacios físicos que abarca el derecho, y por otro la extensión territorial o geográfica, interna o internacional.⁴³

3.4.1. Extensión material

Cuando el tiempo compartido se aplica a inmuebles suele suceder que no es exclusivamente “el departamento”, “la habitación” o “la casa” lo que se ve afectado, sino que también es habitual que se extiendan los derechos – y obligaciones– a otros espacios, como restaurantes, piscinas, balnearios privados, canchas de tenis, etc., y también a otros servicios, como el de mucama, lavado, planchado, teléfono, entre otros. Claro está que cuando estas comodidades no integran el contrato principal deberán ser pagadas en forma accesoria, como cuota adicional al precio o en forma de cuenta separada.⁴⁴

⁴³ Ghersi, Carlos Alberto, **Ob. Cit**; pág. 281.

⁴⁴ **Ibid.**

3.4.2. Extensión territorial

Se refiere en gran parte a la esencia del negocio en análisis. 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 aún estar fuera del territorio nacional.

En esto colocan muchos interesados su mira en el momento de celebrar el contrato, ya que ésta es una de sus principales ventajas. En efecto, no se trata de la adquisición de un bien determinado solamente, sino de la posibilidad de tener acceso al uso y disfrute de otros bienes de similares características y comodidades, en el punto geográfico que el interesado elija, dentro de las posibilidades que se le ofrezcan, y respetando solamente el período de tiempo acordado, aunque éste puede ser variado a solicitud del adquirente bajo determinadas condiciones, como, por ejemplo, el pago de un plus o el aviso con determinada anticipación.⁴⁵

3.5. Plazos

También en cuanto al plazo se tienen que destacar dos aspectos. Uno atañe a la vigencia del contrato en si, y el otro al momento del ejercicio de los derechos que de él emergen.⁴⁶

3.5.1. Duración del contrato

Significa cuánto tiempo el negocio estará vigente. Desde ya que al ser un contrato atípico, no existen plazos legales. De este modo, sólo se pueden considerar lo que los usos y costumbres vienen estableciendo; así, encontramos una duración muy prolongada, casi vitalicia, ya 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. (Criterio sustentado por el Profesor Carlos Alberto Ghersi en su obra *Contratos Civiles y Comerciales*).⁴⁷

⁴⁵ **Ibid**, págs. 281 y 282.

⁴⁶ **Ibid**, pág. 282.

⁴⁷ **Ibid**.

3.5.2. Ejercicio de los derechos

Dentro del plazo del contrato propiamente dicho rigen lapsos durante los cuales se ejercen los derechos que de él emanan. Aquellos varían según lo convenido, que será una, dos, tres o más unidades de tiempo, medidas generalmente por semana. A su vez, se determina el mes o la temporada en que se encuentra ese plazo. Esto es de vital importancia a los fines del precio a pagar, ya que la mayoría de las veces se trata de lugares turísticos cuya atracción aumenta o disminuye según la época del año; así, por ejemplo, el contrato, en la parte pertinente, fijará el derecho al uso durante “dos semanas en temporada alta”, o “del 1º al 14 de julio”, según la modalidad adoptada.⁴⁸

3.6. Caracteres

Según el autor citado Carlos Alberto Ghersi,⁴⁹ se trata de un contrato bilateral, ya que siempre quedan obligadas recíprocamente dos o más personas.

El suscrito del presente trabajo de investigación en lo personal, es de la opinión que, más bien el contrato de tiempo compartido se caracteriza por la multilateralidad, puesto que si lo suscriben más de dos personas, entonces se convierte en plurilateral.

⁴⁸ **Ibid**, págs. 282 y 283.

⁴⁹ **Ibid**, pág. 283.

Es, asimismo atípico, y hasta cierto aspecto innominado, puesto que se conoce a este contrato como “tiempo compartido” o “vacaciones compartidas”, e incluso se le conoce como multipropiedad, sin que tenga hasta el presente recepción legal.

Es de tracto sucesivo, aunque discontinuo, y en principio no formal.

Para el autor uruguayo, Arturo Iglesias, citado por el Profesor René Arturo Villegas Lara,⁵⁰ en este contrato se dan las características siguientes:

- a) Carece de regulación legal específica. Esto sucede también en Guatemala. Atendiendo al nuestro ordenamiento jurídico, este contrato se celebra con base en la autonomía de la voluntad y el concepto general de contrato que da nuestro Código Civil.
- b) Tiene una finalidad turística, de residencia transitoria y cíclica. Turística, porque se explota la situación geográfica del lugar en que se va a dar el goce de las prestaciones a favor del usuario. De residencia transitoria y cíclica, porque el usuario tiene derecho de usar el inmueble durante un tiempo determinado para cada año calendario.
- c) El bien sobre el que recae es de naturaleza inmobiliaria, aunque hay casos en que se extiende a casas rodantes y yates.
- d) Es una relación de derechos reales y derechos personales: los derechos reales como expresión de riqueza y los personales como expresión de servicios, según la explicación de J. Bonnecase.

Según Francisco Javier Guzmán Medina⁵¹ genéricamente, se puede concebir al contrato de Tiempo Compartido de la siguiente manera:

⁵⁰ Villegas Lara, René Arturo, **Ob. Cit**; págs. 392 y 393.

⁵¹ Guzmán Medina, Francisco Javier, **Ob. Cit**; (01 de diciembre de 2005).

1. En cuanto a su clasificación: Atípico, innominado, bilateral, oneroso, conmutativo y consensual.
2. En cuanto a su naturaleza; mercantil, traslativo de uso y disfrute de ejecución diferida y de tracto sucesivo.
3. En cuanto a su celebración; personal (ya que, normalmente, los derechos que otorgan son inherentes al beneficiario y no al inmueble que es un objeto); de adhesión, y de derechos.

3.7. Forma y prueba

En la medida en que se considere a este contrato como personal, en el sentido de que no se constituyen derechos reales sobre bienes inmuebles o muebles registrables, no tiene forma establecida, también como consecuencia de su ausencia de regulación legal. Claro que si consideramos que por medio del tiempo compartido se establece, por ejemplo, un derecho real de condominio o uso y habitación, tendrá las solemnidades previstas para el caso. Pero el principio general es el de la no formalidad para la validez.

Dado los montos que pueden comprometerse y la importancia de las obligaciones, se torna necesario probar el contrato por escrito, sin perjuicio de otros elementos, tales como recibos, liquidaciones, etc., que crean la presunción de su existencia y su principio de ejecución, si lo hubiere.⁵²

El contrato de tiempo compartido se formaliza en documentos que lo definen como un contrato por adhesión, pues quien ofrece el servicio le presenta al usuario las condiciones generales del negocio, para su aceptación o rechazo. En Guatemala ya funcionan empresas con esa finalidad de negociación y, se trata de empresas que ofrecen un servicio que tiene que ver con el turismo y con instalaciones hoteleras en lugares de recreo. Además, debe señalarse que quien ofrece o propone la celebración de este contrato suele ser una sociedad anónima; y el tiempo mínimo para compartir el bien es regularmente de una semana, reiterado todos los años, durante el plazo del contrato.⁵³

⁵² Ghersi, Carlos Alberto, **Ob. Cit**; págs. 283 y 284.

⁵³ Villegas Lara, René Arturo, **Ob. Cit**; pág. 393.

3.8. Distinción respecto de otras figuras

Para el autor multicitado, Carlos Alberto Ghersi,⁵⁴ resulta necesario efectuar la distinción que existe entre el contrato de tiempo compartido y otras figuras, puesto que en él aparecen elementos que lo asemejan a ciertos derechos reales o a otros contratos que establecen relaciones personales.

En cuanto a los derechos personales, debemos diferenciar al contrato que venimos analizando del de locación, ya que a simple vista sus caracteres son semejantes, en razón de que ambos contratos son bilaterales, onerosos, consensuales, de tracto sucesivo, transmisibles, y, fundamentalmente, ambos tiene por objeto conceder el uso de un bien. En rigor, aquí se halla el primer distingo: la locación tiene por objeto conceder el “uso y goce”, y en la figura que se analiza, sólo se otorga el uso del bien. Existe otra diferencia: en la locación existen plazos mínimos (dos y tres años, según que el destino del inmueble sea vivienda o comercio, respectivamente,) y máximos (diez años,) y la ocupación es continua; en cambio, como vimos, el plazo de vigencia del contrato es muy superior y los derechos que de él surgen no son ejercidos en forma ininterrumpida, sino estipulados. También difiere la finalidad del contrato, pues la locación puede tener por destino vivienda permanente, oficina, comercio, etc., en tanto el contrato que nos ocupa, en particular cuando se refiere a inmuebles, tiene en mira el esparcimiento o la recreación (claro está que esto se desdibuja cuando el objeto mediato es otro tipo de bien).

Asimismo, es conveniente marcar las diferencias que los distinguen del contrato de hospedaje, pues con éste puede confundirse cuando el tiempo compartido se realiza sobre unidades de *appart hotel*; en este caso, 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.

⁵⁴ Ghersi, **Ob. Cit**; págs. 284 y 285.

En cuanto a derechos personales, nos queda efectuar el distingo respecto del contrato de compraventa. Aquí la diferencia primordial consiste en que el “comprador” no adquiere la propiedad de la cosa y, por tanto, no puede realizar sobre ella actos de disposición (puede transferir el contrato a título de cesión, pero no de compraventa), ni siquiera de administración. Inclusive, si desea darla en préstamo, debe comunicarlo a la administradora. Asimismo, su derecho no es vitalicio, sino, como vimos, limitado en el tiempo. Además -y en esto superaría a la compraventa- adquiere un derecho que puede ejercer no sobre una sola cosa sino sobre varias, tal el caso del intercambio vacacional propiamente dicho, cuando el interesado ocupa una unidad distinta de la que establece su contrato.

Por último, el autor realiza un apretado paralelo con los derechos reales que involucra el contrato, objeto del presente trabajo de investigación. Al referirse a la compraventa, se ha hecho mención del dominio cuando por ella se adquiere; solo resta ver los derechos de usufructo y de uso y habitación. Por el primero, al 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 que se analiza. Tampoco se da la limitación personal del uso y habitación, dado que el tiempo compartido no es para uso exclusivo y excluyente del adquirente y su familia; finalmente, tal derecho real no puede ser cedido ni transmitido mortis causa. De este modo se observa que, si bien podríamos estar en presencia de un derecho real, no se dan los elementos de ninguno en particular; de tal suerte se concluye que la figura en estudio pertenece a la esfera de los derechos personales.⁵⁵

Lo anterior es el criterio sustentando por el autor en referencia, empero que discrepa del criterio del suscrito del presente trabajo de investigación, que en lo personal es de la opinión que no puede representar o pertenecer los derechos que apareja el contrato de tiempo compartido a los denominados derechos personales, puesto que no son inherentes a la persona, ni nacen con ella; por lo que estamos ante la presencia de una figura superespecial, única en su especie y que es de los que denominamos sui generis.

⁵⁵ *Ibid*, pág. 285.

3.9. Derechos y obligaciones de las partes

Derechos y obligaciones del adquirente y del otorgante administrador, según Gherzi.

- a) Del adquirente. Fundamentalmente, debe utilizar el bien según los fines estipulados, respetando las disposiciones internas del edificio, si las hubiere, y conservando su buen estado; a tal efecto, antes de ocupar la unidad se acostumbra realizar un inventario de todos los bienes incluidos en ella, los que también deberá cuidar y entregar al finalizar el plazo convenido, en el mismo estado en que los recibió; en este sentido, está obligado a efectuar por su cuenta la reparación de los daños producidos en la unidad, sus muebles o accesorios, por su culpa o negligencia. En otro orden, debe pagar la cuota que atañe al precio del contrato y la porción correspondiente a expensas comunes; también deberá pagar aquellos servicios complementarios que se le presten cuando no formen parte de las disposiciones contractuales.

En cuanto a sus derechos, está facultado a ceder el contrato o bien a permitir a terceros el uso de la unidad, en cuyo caso será directamente responsable del deterioro, pérdida o destrucción de ella o de los elementos existentes. Tiene derecho a exigir la entrega del bien en perfecto estado de conservación y mantenimiento y en el plazo acordado. Asimismo, puede variar las fechas de ocupación convenidas, previo aviso, pago de diferencia del precio si la hubiere, y conformidad de la parte otorgante. Lo mismo puede decirse respecto del cambio de lugar cuando opta por ocupar, no la unidad correspondiente a su contrato, sino una ubicada en otro punto geográfico, dentro de la cadena de inmuebles que integre el otorgante.⁵⁶

- b) Del otorgante-administrador. La obligación principal que recae sobre esta parte del contrato es la de garantizar el uso y goce la unidad sobre la cual recae éste; para ello debe asegurar el permanente y correcto funcionamiento de todos los servicios comprendidos, tanto principales como accesorios u opcionales, la asistencia del

⁵⁶ *Ibid*, pág. 286.

personal necesario y su buen desempeño. En este aspecto le cabe la responsabilidad de cualquier propietario según las leyes que regulan la materia.

Debe realizar la administración del inmueble, informando periódicamente a los adquirentes los gastos realizados y percibiendo de aquéllos el pago de las expensas respectivas. Está, asimismo, obligado a realizar las reparaciones necesarias a fin de mantener en buen estado las unidades.⁵⁷

Según Francisco Javier Guzmán Medina⁵⁸, con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, el compartidario tendrá los siguientes derechos:

1. 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.
2. Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.
3. 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. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros se hará en el término y condiciones previstas en el contrato y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el régimen de tiempo compartido turístico en los términos del Código Civil, de esta ley, del contrato del reglamento interno y de la escritura constitutiva del régimen de tiempo compartido turístico.

⁵⁷ **Ibid**, pág. 287.

⁵⁸ Guzmán Medina, Francisco Javier, **Ob. Cit**; (01 de diciembre de 2005).

4. 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 turístico.

El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de tiempo compartido turístico, en el reglamento interno del régimen de tiempo compartido turístico y particularmente las siguientes:

1. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido turístico. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago.
2. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.
3. Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a:
 - a. Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.

- b. Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad.
- c. Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás el disfrutar de ellos en los términos que les correspondan.
- d. No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes, la unidad vacacional, y los bienes muebles que en ella se encuentren.
- e. Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el período vacacional que les corresponda.
- f. Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento interno de tiempo compartido turístico.
- g. No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato y en el reglamento interno de tiempo compartido turístico.
- h. Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el reglamento interno de tiempo compartido turístico o en cualquier momento en caso de urgencia.
- i. No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás compartidarios, ni utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios o en violación al reglamento interno de tiempo compartido turístico.

- j. Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad vacacional, a las instalaciones o a los bienes de uso común; debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentre la unidad vacacional.
4. El compartidario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, deberán verificar que dentro de ella se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del período vacacional que les corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

El compartidor, en el momento de la salida del compartidario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción.

El compartidor tendrá los derechos y obligaciones establecidos en el Código Civil, en la escritura constitutiva del régimen de tiempo compartido turístico, en el contrato de tiempo compartido turístico, en el reglamento interno de tiempo compartido turístico y particularmente los siguientes:

1. Otorgar y respetar el derecho del compartidario a usar, gozar y disfrutar de la unidad vacacional que le corresponda, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato.
2. Con cargo a las cuotas de mantenimiento, prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al régimen de tiempo compartido turístico, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los compartidarios. El compartidor podrá contratar dichos servicios

con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los compartidarios.

3. Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Código Civil del contrato de tiempo compartido turístico, del reglamento interno y de la escritura constitutiva del régimen de tiempo compartido turístico, el compartidor no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda. El incumplimiento obliga al compartidor a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en un una unidad o establecimiento de categoría superior. En caso de no ser posible lo anterior, el compartidor pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del compartidario hasta el desarrollo o unidad vacacional y su regreso, por el mismo medio por el que efectuó su viaje y, además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan. Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.
4. El compartidor, en caso de negarle al compartidario el ejercicio de sus derechos, estará obligado a acreditar ante la autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del compartidario.

3.10. Extinción

Según Gherzi, este contrato se extingue por rescisión o por resolución siguiendo los principios generales de extinción.

Puede también extinguirse por cesión que el adquirente realice a favor de otra persona, según las normas que rigen la cesión de derechos.

En principio, no se extingue por muerte, ya que el contrato es transmisible a los herederos, salvo que éstos no lo acepten.⁵⁹

1) En el contrato de tiempo compartido, aparte de dar condiciones, pactadas originalmente, se deben respetar las leyes del país en donde suele vacacionar y regularmente se deben pagar gastos adicionales, lo que conlleva a cambiar las condiciones originales.

2) En algunos casos dividen a la familia existen instalaciones solos para adultos e instalaciones solo para niños.

⁵⁹ Ghersi, Carlos Alberto, **Ob. Cit**; pág. 287.

CAPÍTULO IV

4. Análisis del estado y seguridad jurídica del contrato mercantil de tiempo compartido y su inclusión en la legislación guatemalteca

4.1. Problemática en cuanto a la legislación del contrato de tiempo compartido, en sistemas jurídicos comparados

En algunos países se han promulgado leyes sobre el contrato de tiempo compartido, como son los casos de Grecia, Portugal, Francia e Italia en Europa. En América hay regulación en la mayoría de los estados de la Unión Americana, en las seis provincias del Canadá, y existen los proyectos de la ley del Uruguay y Argentina.

En México ya existen disposiciones federales, estatales y municipales en la materia como son:

1. Federales:

- a) En la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- b) En la Ley Federal de Turismo.

2. Estatales

- a) En el Código Civil del Estado de Quintana Roo.
- b) En la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condómino de inmuebles del Estado de Nayarit.
- c) En la Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales y Condominios y uso de inmuebles en Tiempo Compartido en el Estado de Campeche.

3. Municipales:

- a) Reglamento para la Operación de la Promoción, Comercialización y Venta de Condominios e Inmuebles en Tiempo Compartido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

- b) En agosto de 1987, la Secretaría de Turismo convocó a la primera reunión nacional de tiempo compartido, en la cual se analizó el tiempo compartido en forma interdisciplinaria desde su perspectiva de impulso al turismo, así como su impacto jurídico económico y social en México. Una de las conclusiones de dicha reunión fue la necesidad de legislar, tanto federal como localmente en esa materia.

4.2. Causas principales de quejas

4.2.1. Ante la Procuraduría Federal del Consumidor

En México, las causas principales ante la Procuraduría Federal del Consumidor han sido las siguientes:

- a) Vicios o defectos ocultos.
- b) Cobro indebido en el servicio.
- c) Negación a rescindir el contrato.
- d) Incumplimiento en la entrega del bien.
- e) Cobro indebido de intereses.
- f) Defectos de fabricación.
- g) Incumplimiento de los servicios.
- h) Negación a la venta.
- i) En general, incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Este porcentaje de quejas es esencialmente un signo revelador de que existen problemas, susceptibles de corregirse y encauzarse. Debe conducirnos a la reflexión y acción institucional, evitando la crítica estéril o el alarmismo infructuoso.

4.2.2. Ante la Secretaría de Turismo

Se han presentado algunas quejas. Los principales motivos son los siguientes:

- a) Deficiencias en los servicios contratados.
- b) Cancelación de contrato.
- c) Inconformidad con las cuotas de mantenimiento.
- d) Incumplimiento en el período de reservación
- e) Otros

Como ha sido del conocimiento público, algunos desarrolladores privados, en Cancún, cometieron diversas irregularidades en cuanto a los requisitos básicos que debe cumplimentar todo proyecto turístico (requisitos de densidad, reglas de planes maestros, tipo y materiales de construcción, permisos de uso de suelo, condiciones pactadas en los contratos.

4.3. Propuesta de inclusión de un título especial al Código Civil en el Distrito Federal de la República de México.

En un espíritu eminentemente práctico y tradicional, adoptando el modelo jurídico mexicano de derecho privado, podría pensarse en caracterizar al sistema de tiempos compartidos como un contrato típico más, considerado como fuente rectora u originaria de determinadas obligaciones y derechos específicos.

Para tal fin, podría instrumentarse la reforma, vía adición al Código Civil para el Estado, mediante un título específico que podría denominarse “Del tiempo compartido”. Al respecto, deberán estudiarse cuidadosamente las formas de reenvío y referencia, a las disposiciones generales -comunes a los actos jurídicos originarios de obligaciones- aplicables específicamente al contrato de que se trata. Como complemento de este capítulo, deberán estipularse en forma sucesiva los referentes a regulación concreta como sería el caso de “Publicidad”, “Garantías”, “Nulidad” y “Registro”.

Es muy importante establecer en este nuevo título que se sugiere con su paralela reglamentación, el “Registro público de contratos sobre tiempos compartidos” que además de dar seguridad jurídica a los particulares, con los principios de la función registral, se constituirá en vigilante y receptor de las garantías que se exigen a las personas morales que propalen este tipo de contratos.

Podría considerarse, para tales efectos, el siguiente esquema:

de las diversas especies de contratos

título del tiempo compartido

capítulo I. Definición

capítulo II. De la materia del tiempo compartido

capítulo III. Disposiciones generales

capítulo IV. De la publicidad

capítulo V. De las garantías

capítulo VI. De la nulidad

capítulo VII. Del Registro Público de contratos de tiempo compartido.

4.4. Elementos normativos del servicio de tiempo compartido según la Norma Oficial Mexicana (NOM)

4.4.1. Objetivo

La presente Norma Oficial Mexicana establece los requisitos de información comercial y elementos normativos a que deben ajustarse los prestadores del servicio y usuarios del tiempo compartido, con el objeto de proteger la capacidad adquisitiva y lograr la plena satisfacción del consumidor por el servicio contratado.

4.4.2. Campo de aplicación

La presente Norma Oficial Mexicana es de interés y observancia general para todas aquellas personas que se dediquen directa o indirectamente a la comercialización, operación y prestación de servicio de tiempo compartido en el territorio nacional.

4.4.3. Definiciones

Para efecto de esta Norma Oficial Mexicana, se establecen las siguientes definiciones:

Área común. La parte de las instalaciones del establecimiento que pueden disfrutar todos los usuarios del servicio de tiempo compartido, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin transgredir los derechos de los demás.

Comercializador. La persona física o moral que, a nombre y representación del prestador, promueve, media y/o realiza en el territorio nacional la venta o preventa del servicio de tiempo compartido.

Establecimiento. El bien inmueble o la parte de él en que se presta el servicio de tiempo compartido.

Ley. Ley Federal de Protección al Consumidor.

NOM. Norma Oficial Mexicana.

Operador: La persona física o moral que haya asumido con el prestador la obligación de proporcionar el servicio de tiempo compartido a los usuarios, ya sea en forma total o parcial.

Prestador. La persona física o moral que por justo título y mediante las condiciones especificadas en un contrato, se obliga a prestar al usuario

el servicio de tiempo compartido. Aun cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento, aquél es el único responsable en los términos de la presente NOM.

Prestador intermediario. Aquel intermediario que, independientemente del acto jurídico que celebre, ofrezca la prestación periódica de los servicios a que se refiere esta NOM en bienes inmuebles o desarrollos turísticos respecto de los cuales carece de derechos de propiedad o disposición o no estén afectos al servicio de tiempo compartido.

Procuraduría Federal del Consumidor. Procuraduría Federal del Consumidor.

Reglamento interno. Documento en el que se especifican todos los servicios que ofrece el prestador a los usuarios de la membresía, o miembros, o el manual de procedimientos o de políticas de prestación de los servicios, en donde queden establecidos los derechos y obligaciones del prestador y los usuarios.

Secretaría. Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Servicio de tiempo compartido. Todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos, bienes muebles e inmuebles afectos al servicio.

Para los efectos de esta definición también se consideran unidades variables aquellas que, aun cuando se pacten como fijas, para su ocupación requieran de reservación y sean susceptibles de modificación futura o de la facultad de revocar o sustituir la opción original.

Usuario. La persona o personas que por cualquier justo título son acreedoras a recibir el servicio de tiempo compartido.

4.4.4. Elementos normativos

Disposiciones Generales. En los términos de la presente NOM, es de interés y observancia general para el prestador y/o el prestador intermediario, que son los únicos responsables aun cuando éstos, el comercializador u operador contraten con terceros la prestación de los servicios de tiempo compartido que se proporcionen a los usuarios o al establecimiento.

Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se deben solventar entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago, tal y como lo señala la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, o en la moneda extranjera, a elección del usuario en el momento de efectuar cada pago. Lo anterior es aplicable de igual forma a las cuotas ordinarias y extraordinarias.

En todos los contratos celebrados en el territorio nacional el prestador debe establecer un lugar de pago dentro del mismo, sin menoscabo de que pueda especificar uno o más lugares en el extranjero a fin de que el usuario pueda optar por liquidar sus pagos en cualquiera de ellos.

Los derechos derivados del servicio de tiempo compartido, no constituyen derechos reales y pueden ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y otras leyes aplicables.

Requisitos para la iniciación de operaciones de venta o preventa del servicio de tiempo compartido.

Para que el prestador pueda realizar, directamente o a través de comercializadoras, la venta o la preventa del servicio de tiempo compartido, debe de notificar previamente a la Secretaría el inicio de las operaciones. Para tal efecto, debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentar escrito de notificación en el que se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador y, en su caso, de su representante legal, así como los datos relativos al (los) lugar (es) en el (los) que se ofrece la prestación del servicio de tiempo compartido. En el caso de presentar el escrito a través de un representante legal, éste debe acreditar su personalidad adjuntando copia simple del documento comprobatorio, previo cotejo con su original.
2. En el caso de personas morales, además de lo señalado en el inciso anterior, acompañar copia certificada del acta constitutiva, en la que el objeto social admita la prestación de servicios de tiempo compartido.

4.4.5. De los contratos

Los contratos de adhesión que celebre el prestador con los usuarios, deben contar con el registro previo ante la Procuraduría Federal del Consumidor, y estar escritos en idioma español, sin perjuicio de que sean también escritos en otro idioma, siempre y cuando el prestador compruebe que se trata de una traducción fiel del documento registrado en español, hecha por perito oficial. Dichos contratos, deben incluir una cláusula donde se señale que en caso de existir discrepancias, debe prevalecer el texto en español sobre el texto del idioma extranjero. Los contratos deben indicar los siguientes datos:

- a) Nombre y domicilio del prestador.
- b) Lugar donde se presta el servicio.

- c) La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo periodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido.
- d) El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido.
- e) En su caso, indicar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios, señalando que el desarrollo está inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración.
- f) La indicación expresa de que, por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría y calidad similares al servicio contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados.

En caso de que el prestador demuestre que esta garantía tampoco puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance, se obliga a pagar al usuario los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa en un lapso no mayor a cinco días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente.

- g) Se debe incorporar una cláusula en la que se mencione el plazo en que el consumidor puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra menoscabo en los pagos efectuados, dicho plazo no podrá ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. La devolución de la inversión inicial debe hacerse, como máximo, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de cancelación del contrato.

Dicha cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.

4.4.6. Para la venta

Para que la Procuraduría Federal del Consumidor otorgue el registro del contrato de adhesión del servicio de tiempo compartido, el prestador debe presentarle los siguientes documentos:

- a) Comprobante de la notificación presentada ante la Secretaría, en los términos previstos en el inciso 5 y subincisos.
- b) Constancia de que el bien está afectado a la prestación del servicio de tiempo compartido, en los términos que señalen las legislaciones locales sobre la materia o mediante declaración unilateral de voluntad otorgada ante notario público, o contenida en un contrato de fideicomiso en escritura pública, y en ambos casos, se comprueba con la constancia de la presentación del aviso correspondiente en el Registro Público de la Propiedad o con la constancia de inscripción definitiva.
- c) Que haya contratado una póliza del seguro contra daños y siniestros totales o parciales de los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio de tiempo compartido, para la reconstrucción o reparación del bien y para amparar a los usuarios en su integridad física y sus pertenencias. Dicho seguro en ningún caso puede tener una cobertura inferior a lo dispuesto para los servicios hoteleros.
- d) Los prestadores intermediarios deben cerciorarse de que los establecimientos en donde se preste el servicio de tiempo compartido cuenten con el seguro indicado en el párrafo anterior. En el caso de que el establecimiento no cuente con el mismo será responsable de cubrir los daños y perjuicios que sufra el usuario en el establecimiento.

e) Descripción que se precisen todos los conceptos y cobros de los mismos, que se pretendan hacer al usuario, por la contratación del servicio de tiempo compartido contratado, incluyendo, en su caso, los costos por la suscripción o membresía.

En adición a lo anterior, los contratos de adhesión para la venta o preventa del servicio de tiempo compartido, deben indicar lo siguiente:

- a) Nombre y domicilio del prestador dentro de la República Mexicana.
- b) Registro Federal de Contribuyentes del prestador.
- c) Lugar donde se presta el servicio de tiempo compartido.
- d) Espacio para indicar el nombre y domicilio del usuario.
- e) La obligación del prestador de hacer efectivos los derechos de uso y goce de bienes que tienen los usuarios, incluyendo períodos de uso y características de los bienes muebles e inmuebles del servicio de tiempo compartido.
- f) Para el caso de las ventas, mencionar el importe de las cuotas ordinarias para el primer año y la manera en que se deben determinar los cambios en este rubro para períodos subsecuentes. Por lo que se refiere a las preventas, los criterios o mecanismos para determinar los costos para el primer año en que se proporcione el servicio de tiempo compartido y la forma en que se deben definir los cambios en este costo en períodos subsecuentes.
- g) El costo de la adquisición de los derechos que genera el servicio de tiempo compartido.
- h) Salvo lo dispuesto en el inciso 8, para el caso de los prestadores intermediarios, se debe incorporar una cláusula en la que el prestador se compromete a no realizar al usuario cobros o cargos periódicos bajo

ningún concepto, limitándose a efectuar el cobro del servicio correspondiente al momento de confirmar la reservación respectiva, y que dicho cobro sólo puede ser exigible dentro de los 15 días naturales anteriores a la fecha en que deba realizarse la prestación del servicio de tiempo compartido. Tampoco pueden estipularse cobros ni cargos iniciales o únicos bajo ningún otro concepto.

- i) En su caso, indicar las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio de tiempo compartido y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios, señalando que el desarrollo está inscrito a un programa de intercambio prestado por terceros, sujeto a un contrato de afiliación que implica un costo adicional y la duración.
- j) El prestador se obliga a inscribir al usuario a la empresa de intercambio, en su caso, en un plazo máximo de 30 días de la fecha de compra o de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato con la compañía de intercambio.
- k) La indicación expresa de que por cuenta del prestador, el usuario debe ser alojado inmediatamente en algún establecimiento en el mismo lugar, y de categoría o calidad similares al servicio de tiempo compartido contratado, siempre que por causas imputables al prestador no pueda utilizar los servicios pactados.
- l) En caso de que el prestador demuestre que esta garantía no puede ser cumplida por motivos fuera de su alcance, está obligado a pagar al usuario en un lapso no mayor de quince días naturales, contados a partir de la fecha en que se produzca el incidente, los gastos comprobables en que haya incurrido para trasladarse desde su lugar de origen hasta el establecimiento y viceversa.
- m) Se debe incorporar una cláusula que mencione el plazo en el que el usuario puede cancelar el servicio de tiempo compartido, sin que sufra

menoscabo en los pagos efectuados; dicho plazo no puede ser menor al de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil al de la firma del contrato. La devolución de la inversión inicial debe hacerse, como máximo, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de cancelación del contrato.

- n) La cancelación se debe hacer por escrito en el lugar en que se haya realizado la operación o en el domicilio del prestador o representante de la empresa señalado en el contrato.
- o) Para el caso de los prestadores intermediarios, se debe incorporar además la mención expresa de que dichos prestadores se responsabilizan solidariamente de la prestación del servicio de tiempo compartido en el desarrollo o establecimiento de que se trate.
- p) La mención de que existe un Reglamento Interno que contiene las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del servicio de tiempo compartido, el cual debe anexarse al contrato de adhesión.

4.4.7. Sistema de reservaciones

Los prestadores deben crear o establecer un sistema de reservaciones que responda a las necesidades y requerimientos de los usuarios del servicio de tiempo compartido. Dicho sistema debe tomar en cuenta la demanda anticipada para el uso de los bienes del establecimiento, de acuerdo con la capacidad de ocupación de los mismos, su tipo o clase y temporada.

4.4.8. Vigilancia de la norma

El incumplimiento a lo dispuesto en esta NOM debe ser sancionado por la Procuraduría Federal del Consumidor y por las dependencias competentes, conforme a lo dispuesto en la ley y demás ordenamientos legales aplicables.

La Procuraduría Federal del Consumidor debe recibir las reclamaciones de los contratantes con base en la ley y en esta NOM y en su caso, debe agotar los procedimientos que la misma ley señala.

4.5. El contrato de tiempo compartido en diversos Códigos Civiles:

El contrato de tiempo compartido esta regulado en varios de los Códigos Civiles de las entidades federativas que conforman el territorio mexicano. Como a continuación se expondrá éstos códigos apenas comienzan a regular lo que en un futuro será la normatización del contrato de tiempo compartido y del club vacacional. Sin embargo, todavía hay mucho camino por recorrer.

Ahora hagamos un pequeño análisis sobre los preceptos que en el orden sustantivo se han establecido en el Código Civil de Quintana Roo.

El Artículo 2757 dispone: “Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso, el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio de mantenimiento.”

En dicho precepto encontramos la definición que el Código Civil de Quintana Roo da al contrato de “Tiempo Compartido”, misma que adolece de varias imprecisiones, como son:

- a) En primer lugar, no es forzoso que se conceda única y exclusivamente el uso, en los contratos de “tiempo compartido”, sino que también pueda darse una especie de copropiedad, como es en el caso de aquél que destina un condominio a “tiempo compartido”, y vende en copropiedad a los interesados cada una de las unidades que lo integran, previa celebración de un convenio entre los copropietarios, en el cual se regulan los períodos en que cada uno de ellos puede hacer uso de la unidad

que adquirió en copropiedad y bajo el régimen de “tiempo compartido.”

- b) No se establece en dicha definición, que para que sea contrato de “tiempo compartido”, el compartidario tendrá derecho al uso del bien destinado a “tiempo compartido”, exclusivamente durante un tiempo determinado al año, por un número limitado de años o bien mientras tenga vida el bien respectivo.
- c) La cantidad que se paga por servicio de mantenimiento, además de ser variable, es pagada constantemente, mientras se tenga el derecho al uso del bien destinado a “tiempo compartido”, así también se debe decir, que si el inmueble destinado a “tiempo compartido” se dio en copropiedad a los diversos compartidarios, la cuenta del mantenimiento no se puede decir que sea pagada al compartidor, sino que exclusivamente es una aportación de los diversos compartidarios, para mantener en buen estado el bien respectivo, así como para contar con un servicio efectivo.
- d) Así también, la definición anterior establece que el precio que hay que pagar deberá ser cierto y en dinero, y al respecto, considero que el precio no tiene que ser forzosamente en dinero, sino que puede ser en especie, lo que no implica de ninguna manera que por lo anterior se esté en presencia de una permuta, en virtud de que existen otros elementos que son característicos y exclusivos del contrato de “tiempo compartido”, como es el uso y goce del bien, únicamente sobre un determinado período de tiempo al año.
- e) Igualmente, el contrato de “tiempo compartido” de uso, goce y disfrute es aquél por medio del cual una persona llamada compartidor se obliga a conceder el uso, goce y disfrute de un determinado bien, por un determinado período al año, durante un cierto número de años, a otra llamada compartidario, quien se obliga a pagar un precio cierto en dinero o en especie, en una sola exhibición o en abonos, más una cantidad anual o mensual, que podrá ser variable, por gastos de servicio y mantenimiento.⁶⁰

⁶⁰ Guzmán Medina, Francisco Javier, **Ob. Cit**; (01 de diciembre de 2005).

El Artículo 2758 establece que: “El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del artículo anterior, por mediación de sus propios empleados o contratándolos por personas dedicadas a esas actividades.”

Dicho precepto, aunque no va en contra de lo que actualmente sucede, sin embargo, de acuerdo a lo antes previsto, el tipo de servicio y mantenimiento, o más bien, la manera en que éste va a ser administrado, no corresponde exclusivamente al compartidor, sino que pueden también tener intervención al respecto los compartidarios, como es en el caso de las Asociaciones Civiles, o cuando se transmite a los compartidarios la propiedad, etc.

Artículo 2759: “El importe de los gastos de servicios y mantenimiento sólo puede aumentarse cuando aumente su costo, y si compartidor y compartidario no se ponen de acuerdo sobre el aumento, el importe de éste lo fijará el juez.”

Hemos visto al respecto, que realmente lo que sucede es que los compartidores aumentan el precio que se paga por el mantenimiento, a su arbitrio, sin un previo consentimiento de los compartidarios, con lo cual no queremos decir que lo dispuesto por el artículo anterior no sea justo, sino que realmente se encuentra fuera de toda realidad, en virtud de:

a) Como se menciona anteriormente es casi imposible que se pueda lograr un acuerdo entre todos los compartidarios, tomando en cuenta el número de éstos, y que existen dentro de cada bien que se destina a “tiempo compartido” y la manera de localización (ya que sería ilógico el que exista un precio de mantenimiento diferente para cada compartidario) y,

b) El que a falta de un acuerdo lo resuelva el juez, implica un procedimiento sumamente complicado y tardado (simplemente desde las pruebas ya que habría que ofrecer periciales, etc.), además de que dicha situación podría darse año con año.

Por lo anterior, debería darse otra solución, más bien de tipo administrativo.

Artículo 2761: “Para celebrar el Contrato de habitación en “Tiempo Compartido”, deberá obtenerse de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trata, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarios que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción.”

Dicho precepto sí es de gran utilidad, ya que implica, que para la celebración del contrato de “Tiempo Compartido”, que la casa o edificio de que se trate, ya debe estar construido, para luego obtener una autorización que determine si las instalaciones satisfacen las exigencias debidas, lo que da seguridad a los compartidarios en su adquisición; sin embargo, en la práctica esto no se ha llevado a cabo, pues incluso, se celebra el contrato antes de empezar la construcción del bien respectivo. Lo mismo se opina de los Artículos 2762 y 2763 que exponen:

Artículo 2762. – “Los contratos celebrados sin la licencia a que se refiere el artículo anterior, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado por la Presidencia Municipal, con multa hasta el equivalente de cinco mil días de salario mínimo.”

Artículo 2763. – “A los propietarios de inmuebles ya construidos al entrar en vigor este Código, le son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este artículo, en cuanto a los nuevos contratos de habitación en tiempo compartido que en adelante celebran y las disposiciones del artículo siguiente, en cuanto a las renovaciones de los contratos ya celebrados o que llegaren a celebrar.”

El Artículo 2764 establece lo siguiente: “La duración del contrato será de 5 años forzosos para ambas partes, renovables por períodos también de 5 años. No podrá hacerse ninguna renovación si los 5 años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

Para los efectos de esta disposición, el Presidente Municipal, con la periodicidad que proceda, mandará practicar estudios técnicos que determinen dicha vida probable y cuyo resultado notificará al compartidor para su conocimiento y efectos.

La renovación que se haga contrariando el segundo párrafo de este precepto, estará afectada de nulidad absoluta y además, independientemente de que se promueva o no la nulidad, el compartidor infractor será sancionado con una multa equivalente al importe de quinientos o dos mil quinientos días de salario mínimo, que en cada caso le impondrá el Presidente Municipal.

Tanto en el contrato de habitación en tiempo compartido, como su renovación, son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo será notarial si las partes así lo convienen”.

Dicho precepto, a excepción de lo dispuesto en el último párrafo, de ninguna manera se adecua a la realidad existente, por lo que no estoy de acuerdo con el mismo, ya que, aunque es obvio que dicho precepto se estableció con la finalidad de proteger al compartidario, para que así no fuera a adquirir algo que no alcanzara para los fines que se pretenden (vacacionar), creemos que ésta no es la solución adecuada, ya que esto se puede prevenir en gran parte desde un principio, si se vigila por alguna autoridad desde la construcción del bien que se vaya a destinar a “tiempo compartido”, así como el mantenimiento del mismo, además que de acuerdo a la realidad, los bienes que se han estado destinando a “tiempo compartido” y los derechos correspondientes quedan vendidos totalmente a los diferentes compartidarios en un período no muy largo de tiempo, por lo que no caemos en la situación de que alguien vaya a adquirir “tiempo compartido”, a los 20 ó 30 años de que se construyó el inmueble, por lo que si acaso esto se daría, si una persona adquiriera los derechos de algún otro compartidario. Por otro lado ¿quién va a adquirir “tiempo compartido” en un inmueble viejo?, si precisamente el fin del “tiempo compartido” es turístico (vacacionar en un lugar agradable), por lo

que, como volvemos a repetir, creemos que lo que se pretende proteger por medio de dicho precepto, puede ser logrado por otro tipo de solución, como la antes apuntada, y no limitando el término del contrato de “tiempo compartido” a 5 años. (Criterio sustentado por Francisco Javier Guzmán Medina en su obra Necesidad de reglamentar legalmente el contrato de tiempo compartido en el Código Civil del Distrito Federal).⁶¹

Por lo que es al último párrafo del precepto antes mencionado, que se refiere a la forma, estamos de acuerdo a la forma escrita que se establece; sin embargo, creemos que se debería de añadir su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o anotación al margen de la inscripción del bien respectivo para garantizar a los compartidarios frente a terceros.

Los Artículos 2766 a 2769 no merecen comentarios especiales, ya que estos son inclusive absorbidos dentro del clausulado de la mayoría de los contratos de “tiempo compartido”, sobre lo cual ya se trató anteriormente, como es: Que el incumplimiento del pago por el compartidario respecto del mantenimiento da derecho al compartidor para negarle el uso del inmueble y proceder al arrendamiento del mismo, para el producto aplicando el pago (Artículo 2766), si acaso vale la pena mencionar, que en ningún momento se habla de que la falta de pago del mantenimiento dé lugar a la rescisión del contrato; que si el compartidario no va a usar el inmueble y lo quiere rentar, debe dar el aviso oportuno (Artículo 2767); que el compartidario puede ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor (Artículo 2768); se hace notar que no se pide la autorización previa del compartidor, lo que algunos contratos lo hacen exigible; que el compartidario tiene derecho a usar el inmueble con su familia, amistades, o prestarlo o rentarlo.

El Artículo 2770 dispone: “Si los compartidarios fueren varios (siempre tienen que ser varios), pueden designar a una o más personas para que los representen en todo lo que a sus intereses comunes se refiere, frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de este título, a lo dispuesto por este Código, para el régimen de propiedad en condominio”.

⁶¹ Ibid.

Lo anterior ya establece al menos una forma de que como los compartidarios pueden hacer valer sus derechos ante el compartidor y como pueden ser vigilados sus intereses, aunque dichos compartidarios no se encuentren presente, siendo dicho forma la de designar a una o más personas para que los representen; sin embargo, a nuestro juicio sigue existiendo la problemática de la reunión de los compartidarios, para la elección hecha de común acuerdo por todos, del representante o representantes, además de que estas personas deben habitar en el lugar donde se encuentre el bien respectivo, o más bien, ser parte de la administración de dicho bien, con el objeto de que en todo tiempo vigilen los intereses de los compartidarios, por lo que se piensa que dicha persona no podría ser uno de los compartidarios, pues como se sabe, éstos sólo ocupan el bien durante un período determinado al año, por lo que se perdería la función del representante.

El Artículo 2772 establece como normas supletorias al contrato de “tiempo compartido” las relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje y el Artículo 2773 establece que también puede darse “el uso en tiempo compartido, de bienes muebles como computadoras, tractores u otros similares, en cuyo caso se estará fundamentalmente a lo que sobre el particular convengan las partes y, en lo que fueron omisas y en lo conducente, a lo que en este artículo se dispone.”

A lo anterior, en parte ya se había hecho referencia, cuando se mencionó que el “tiempo compartido” no se da exclusivamente en bienes inmuebles, sino que también se puede dar en bienes muebles como los mencionados en el artículo precitado; sin embargo, respecto de dicho precepto opino que, así como en los contratos de “tiempo compartido” de bienes inmuebles, también en los de bienes muebles, se puede transmitir la propiedad a los compartidarios y no exclusivamente al uso.⁶²

Con lo anterior, se puede tener una perspectiva o una visión de cómo se encuentra regulado el contrato de “tiempo compartido” en otras legislaciones,

⁶² Ibid.

tal es la mexicana, en el aspecto sustantivo, la cual definitivamente es muy deficiente, en virtud de que de ninguna manera resuelve todos los problemas que se suscitan con motivo del “tiempo compartido”, lo que se desprende de lo que se ha venido apuntando durante el presente trabajo.

Cabe resaltar que en caso de quiebra de la compañía que presta el servicio de tiempo compartido, el destino de los derechos adquiridos por los usuarios o compartidarios es como el de cualquier otra persona que hubiere sido perjudicada en su patrimonio, para lo cual podrá enderezar una demanda judicial para reclamar los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado la quiebra de la compañía que presta los servicios, sin perjuicio de las demás acciones legales consiguientes. Es de agregar que no procede el concurso de acreedores previsto en la legislación guatemalteca en el caso de la quiebra de empresas, por la sencilla razón, que la relación contractual en esta situación no es de tipo crediticia.

4.5. Aspecto adjetivo

Ahora bien, otro problema es el aspecto adjetivo, el cual tampoco es contemplado en ningún momento por la legislación y que reviste un aspecto muy importante en materia de “tiempo compartido”, por las características que posee este tipo de contratos.

En efecto, en un momento dado, las vías que contemplan los Códigos de Procedimientos Civiles y Mercantiles (en el caso de Guatemala), no serían idóneas para ejercitar acciones en materia de “tiempo compartido”, precisamente, como se dijo antes, por las características que este tipo de contratos revisten. Por ejemplo, el caso que ya antes se citó, de que un compartidario llega a ocupar una determinada habitación en su período respectivo y se encuentra con que el compartidario al que

le corresponde el período anterior al de él, no quiere desocupar dicha habitación, ¿qué puede hacer?, ya que un juicio sería absurdo, pues antes de empezarlo a tramitar, es muy probable que su período de tiempo haya fenecido y que el problema ya venga a ser ahora de otro compartidario, habiendo quedado impedido el primero de los compartidarios de poder ocupar la habitación que le correspondía, por lo que ahora tendrá que esperar todo un año para poder gozar de su habitación. Otro ejemplo, podría ser el que un compartidario llegare a ocupar el bien que le corresponde y se encuentra con que han aumentado las cuotas de pago por mantenimiento; el compartidario no está de acuerdo con el aumento, por lo que se le niega el uso del bien que le corresponda; se puede asegurar que también en lo que trata de arreglar dicho asunto, ya feneció el período que le correspondía, además, la situación del compartidario, en el sentido de que seguro vive en otro estado diferente y que ahora ya no tendrá en donde hospedarse. En fin, como los casos anteriores, creo que se pueden suponer muchos otros, por lo que se debe crear el derecho adjetivo que regule al “tiempo compartido”, y de una manera eficaz y rápida, para que efectivamente pueda tener aplicación, por lo que, inclusive, pensamos que debe ser más bien de carácter administrativo que judicial.

Conviene mencionar, dentro de este capítulo, que la mayoría de los problemas que se suscitan en materia de “tiempo compartido”, y que consisten muchos de ellos en la falta de entrega puntual de los bienes a los compartidarios, o porque dichos bienes no ofrecen todas las instalaciones que se comprometieron, o bien porque éstas no se encuentran en un estado satisfactorio, son conocidos actualmente por la Procuraduría General del Consumidor, tan es así que, incluso en el periódico Excélsior, se publicó un artículo manifestando que a la fecha se habían presentado “ochenta mil denuncias” contra empresas de “tiempo compartido” en centros vacacionales y se señala que una de las razones a que esto obedece es que nuestra legislación carece de figuras jurídicas que contemplen los servicios comprometidos por esas empresas, de aquí que sea tan importante la creación de una reglamentación del “tiempo compartido”, tanto en el aspecto sustantivo como en el adjetivo, por medio de la cual se prevengan los conflictos a que esta figura de “tiempo compartido” ha dado origen y para evitar los abusos de los promotores que se aprovechan de la no-existencia de una reglamentación rígida.

Así también, es de citarse, por informes obtenidos en la Secretaría de Turismo, que ésta tiene realizado un proyecto por medio del cual se reglamente a los operadores de “tiempo compartido”. Sin embargo, éste, aunque ya es un pequeño avance, no se refiere o trata en lo absoluto la parte sustantiva del “tiempo compartido”, por lo que de igual manera, siguen existiendo un sinnúmero de lagunas y problemas, en lo que respecta al tema que se trata.⁶³

4.7. Otros países

En España, por fin existe normativa nacional aplicable al tiempo compartido; se trata de la Ley 42/98, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, que entró en vigor el 7 de enero de 1999. La norma es el resultado de la transposición de la Directiva comunitaria 94/47/CE de 26 de octubre de 1994, que hasta ahora era la única norma a la que se podía acudir en caso de conflicto originado en territorio español. La nueva ley supone un paso importante a la hora de reforzar la protección de los consumidores en este ámbito de la realidad turística tan conflictivo. Entre los rasgos más destacables para la solución de los problemas más usuales en este ámbito 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. Como el propio título de la ley indica, el consumidor adquiere un 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. Además, la nueva norma regula la formalización del régimen de tiempo compartido sobre un inmueble, que consiste en la inscripción de una escritura pública, con contenidos obligatorios impuestos por la ley, en el Registro de la Propiedad. De esta forma, el consumidor puede acudir al Registro para consultar los detalles del régimen constituido en el apartamento o alojamiento que pretende contratar.

⁶³ **Ibid.**

Como aspecto relevante, es necesario destacar que la ley regula la obligación del dueño del inmueble o del empresario que se dedique a la comercialización del tiempo compartido de publicar un documento o folleto informativo en el que se deben incluir obligatoriamente distintos extremos que no induzcan a error al consumidor, actuando el documento como oferta que compromete al vendedor, en cuanto al respeto y veracidad de su contenido. La ley también regula el contenido obligatorio mínimo que debe tener todo contrato de tiempo compartido y, lo que es 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 (ello supone una importante protección frente a las técnicas agresivas de venta que no dejan tiempo de reflexión al consumidor para darse realmente cuenta de lo que ha adquirido o de si ha sido realmente objeto de engaño).

Otro problema que la ley resuelve satisfactoriamente es que, a pesar de que las partes del contrato sean de diferentes países si el inmueble sobre el que se contrata en régimen de tiempo compartido está situado en España, los tribunales para conocer conflictos derivados del mismo serán los españoles y el contrato quedará regulado por la nueva ley española. El mercado de segunda mano no está desarrollado y es difícil vender nueva cuota (son inmuebles sometidos a una gran rotación y se deprecian rápidamente). El intercambio (uno de los reclamos más usados) no siempre es una realidad; podemos estar años en lista de espera para disfrutar de una semana en un lugar muy solicitado, aunque la ley prevé que los sistemas de intercambio – si los hubiere – así como las empresas que se dediquen a ellos deben figurar en el contrato y en el documento informativo debidamente detallados. Frecuentemente hay que pagar unas cuotas anuales elevadas para la conservación del inmueble independientemente de que no se disfrute del apartamento, aunque estas cuotas deben incluirse en el documento informativo y en el contrato, a partir de la entrada en vigor de la nueva ley.⁶⁴

⁶⁴ Informe realizado por OCU, **Ob. Cit.**; (01 de diciembre de 2005).

4.8. Medidas de seguridad personal y vías de resolución

Pida siempre los poderes (cartas o documentos de acreditación) de la persona que dice representar a la empresa y consulte el Registro de la Propiedad para ver si el inmueble está terminado y pertenece a la empresa que quiere venderlo, además de poder revisar la escritura pública en la que se refleje el régimen constituido sobre el inmueble (el propietario del inmueble puede ser él mismo el profesional que se dedique a la venta de derechos de aprovechamiento por temporada, o bien puede haber contratado con una empresa de servicios que se dedique a la comercialización y venta de los derechos mencionados que regula la ley).

No firme el contrato precipitadamente (nunca durante la sesión informativa). Recuerde que posee un plazo de diez días para desistir del contrato (según la ley española antes citada) sin pagar indemnización ni gasto alguno - el denominado derecho de desistimiento -, además de contar con otras importantes garantías - sobre todo el derecho de resolución unilateral del contrato - que están especificadas en otras normas de "multipropiedad" o tiempo compartido, de la nueva ley española.

Puede acudir a un notario para que le asesore. Jamás firme un contrato incompleto (que no refleje la temporada, el lugar, las fechas, gastos de gestión y mantenimiento, etc.) o que esté redactado en lengua extranjera o que someta los posibles problemas a tribunales extranjeros. No compre en régimen de tiempo compartido un alojamiento con menos de 4 plazas: son difíciles de intercambiar y vender (esto es según ley española) en el mercado de segunda mano. Pida que le precisen por escrito las posibilidades de intercambio (cuál es la bolsa de intercambio a la que está adscrita la empresa, qué estación, categoría y, sobre todo, semana que le corresponde, etc.).

Por último, puede ser interesante contratar con un experto en el tema o una entidad que se dedique a asesorar en este campo a los usuarios interesados.

4.9. Del porqué de una legislación

Como ya se ha indicado más arriba la nueva ley española, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias cubre una laguna importante en cuanto a que recoge derechos fundamentales en favor del consumidor, relativa a la protección de los adquirentes en lo concerniente a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.⁶⁵

4.10. Sistema jurídico guatemalteco

Lo anteriormente acotado, sirve de fundamento y precisamente constituye el punto total del presente trabajo de investigación presentado por el suscrito en cuanto también a la formulación de la tesis de que es de suma importancia y estrictamente necesario incluir dentro de nuestra legislación guatemalteca la normatividad o regulación del contrato de tiempo compartido, pero a criterio del presentado debería ser incluido dentro de la norma que fundamenta el derecho mercantil, específicamente el Código de Comercio de Guatemala, Decreto número 2-70 del Congreso de la República, y coincidimos con los autores anteriormente citados, de que sea en las condiciones estricto sensu tratadas y analizadas y bajo el mismo título ya aludido.

⁶⁵ **Ibid.**

CONCLUSIONES

El contrato de tiempo compartido constituye una figura moderna, compleja y singular, y como tal, merece una admiración única por su connotación tan especial, y su naturaleza jurídica.

1. Es un contrato sui generis, iniciando por que no se encuentra regulado en ninguna norma legal, no pertenece a la clasificación de los denominados derechos reales, puesto que no es constitutivo de dominio, ni de los derechos y obligaciones inherentes al mismo, y a criterio del suscrito ni siquiera constituye un derecho personal, puesto que no nace con la persona, sin embargo, para efectos del presente trabajo, diremos que se trata de un contrato cuya naturaleza jurídica es única, al conservar ciertas características de ambas denominaciones de los derechos antes referidos.
2. Preocupa, sin embargo el desconocimiento de esta figura y de sus características de funcionamiento en particular en el ámbito profesional, legal, y a nivel de prestadores de servicios turísticos y autoridades. Es necesario pues, se tomen en cuenta algunas consideraciones tratadas en el presente trabajo, para que no se tergiverse o trastoque el verdadero objetivo o intención del contrato en referencia, cuya finalidad es la de proporcionar cierto placer y comodidad a la persona interesada, en su descanso personal, vacacional o simplemente de paseo, siempre que se cumplan con todos los requisitos y costos que implican el recibir sus beneficios.
3. Por el desconocimiento en el medio de la figura del contrato de tiempo compartido, resulta necesario su divulgación por diversos medios, a efecto de contrarrestar el temor o la inseguridad que crea tal situación, por lo no tan común de su especie y tipo de contrato, para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios, creando normas legales que lo regulan y establezcan reglas claras y precisas, derechos y obligaciones, pactos y resoluciones del mismo, sanciones, autoridades competentes para conocer en caso de conflictos, fueros de conocimiento, y en general, todo lo relacionado con el mismo.

4. Solo prosiguiendo con esta metodología de divulgación, se desarrollará esta nueva modalidad en Guatemala, situación que estoy seguro, redundará en beneficios para todos, especialmente para aquellas personas de gustos exigentes acostumbradas a disfrutar de su descanso y vacaciones, siempre en diferentes lugares turísticos o con la sencillez que cada uno prefiera.

RECOMENDACIONES

1. Se desarrolle una normativa legal integral, que abarque todo lo concerniente al tiempo compartido, y se regule respecto de la misma figura, especificando si será un contrato, cuyas características, sea bilateral o multilateral, sujetos o parte contratantes, derechos y obligaciones, pactos y resoluciones, sanciones, fueros de conocimientos, entes encargados de su vigilancia, instituciones que lo promuevan, etc., de conformidad con lo acotado en el presente trabajo.
2. Que la norma legal que regule la figura del tiempo compartido (entiéndase aún sin contrato), sea específicamente el Código de Comercio, actual fundamento del derecho mercantil en Guatemala, puesto que el tráfico en masa y la rapidez con la que se coordina esta situación, solo puede (y debe) realizarse bajo los principios jurídicos y filosóficos de esta rama del Derecho como lo son la verdad sabida y buena fe guardada.
3. Se creen entes encargados para recibir denuncias, de los conflictos que se susciten en las situaciones creadas por la celebración, suscripción u otorgamiento de un contrato de tiempo compartido y todo lo relacionado con éste, o asignarle este tipo de competencia a un ente ya existente; obviamente esto debe hacerse a través de un cuerpo legal.
4. Implementar a través de la legislación guatemalteca mecanismos de defensa del usuario, consumidor o compartidario, habida cuenta que en la presente situación suele ser el más afectado, al estar desprotegido sin una norma legal que ampare o resguarde sus derechos, y donde las responsabilidades del prestador del servicio de tiempo compartido o compartidor, queden totalmente establecidas, los tipos y las acciones a seguir, en contra de éstos, cuando se vean vulnerados aquellos.
5. Se regule en nuestro sistema jurídico guatemalteco, los plazos del contrato en estudio, la especificación de sí pueden o no ser cedidos los derechos, por qué medio puede hacerse esta operación, si son susceptibles de sucederse, si son traslativos, gravados, etc., además de incluir en la normativa adjetiva todo lo concerniente a la impugnación vía procesal de este tipo de contratos.

BIBLIOGRAFÍA

- ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. **Contratos mercantiles**, 2t.; 3a. ed.; Santa Fe de Bogotá, Colombia.: Impreandes presencia, S. A., 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.
- CÁRDENAS, Juan Carlos. **El contrato de agencia mercantil**. Monografías Jurídicas No. 1, 1984.
- CASTÁN TOBEÑAS, Jorge. **Derecho civil español común foral**, 9a. ed.; Madrid, España: Instituto de Editorial Reus, 1969.
- CERVANTES AHUMADA, Raúl. **Derecho mercantil**, México, Ed. Herrera S.A., 1980.
- CORDERA MARTÍN, José María. **Diccionarios de derecho mercantil**, Madrid, España: Ed. Pirámide, 1987.
- CORGORNO, Eduardo Guillermo. **Teoría y técnica de los nuevos contratos mercantiles**. Argentina: Ed. Merui, 1979.
- FARINA, Juan M. **Contratos comerciales modernos**. Modalidades de la contratación empresarial. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1999.
- GARRIGUES, Joaquín. **Curso de derecho mercantil**, 2t.; 9a. ed.; 2ª.; re.; México, Ed. Porrúa, Av. República Argentina: 15, 1998.
- GARRIGUES, Joaquín. **Curso de derecho mercantil**, 7a. ed.; México: Imprenta Aguirre, Gral Alvarez de Castro 38 Madrid 3, 1979.
- GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales**, 2t.; partes general y especial, figuras contractuales modernas, 2a. ed.; actualizada y ampliada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma, 1992.
- GUZMÁN MEDINA, Francisco Javier. **Necesidad de reglamentar legalmente el contrato de tiempo compartido en el código civil del distrito federal**, <http://www.universidadabierta.edu.mx/Biblio/G/Guzman%20-Francisco-Tiempo%20compartido.htm>.

INFOCON INTERNET PROJECT. Informe realizado por OCU, Copyright 1998, <http://www.infoconsumo.es/infocon/esp/Problemas/Comparti.htm>.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, 24a. ed.; actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1997.

RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ, Joaquín. **Derecho mercantil**, 2t.; 4a. ed.; México: Ed. Porrúa, S. A., 1969.

VÁSQUEZ MARTÍNEZ, Edmundo. **Instituciones de derecho mercantil**, (s.e.); Guatemala, C.A.: Serviprensa Centroamericana, 1978.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**, obligaciones y contratos, 3t.; 5a. ed.; Guatemala, C.A.: Ed. Universitaria, 2002.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1,963.

Código de Comercio. Congreso de la República, Decreto 2-70, 1,970.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1,964.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República, Decreto Número 2-89, 1,989.