

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES MUEBLES"
TESIS DE GRADO

CARLOS EDUARDO HERNANDEZ SOLIS
CARNET 11864-04

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2017
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES MUEBLES"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

CARLOS EDUARDO HERNANDEZ SOLIS

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2017
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. WALTER ANTONIO HERNANDEZ RIOS

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

Walter Antonio Hernández Ríos
Abogado y Notario

Guatemala, 02 de mayo de 2017

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar

Respetables Miembros:

En atención al nombramiento que en su oportunidad me fuera discernido, he procedido a asesorar al alumno CARLOS EDUARDO HERNÁNDEZ SOLIS en su trabajo de tesis titulado originalmente como “La Multipropiedad y su Alcance al Tiempo Partido Sobre Bienes Muebles”, sugiriendo cambio del título al de “EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES MUEBLES.

A juicio de este asesor, dicho trabajo responde a los objetivos de la elaboración de una Tesis de Licenciatura, el alumno ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento y atendió las observaciones realizadas, en consecuencia emito el presente DICTAMEN FAVORABLE.

Atentamente,



Lic. Walter Antonio Hernández Ríos

Walter Antonio Hernández Ríos
Abogado y Notario

Guatemala, 25 de mayo 2017

Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad.

Honorables Miembros del Consejo:

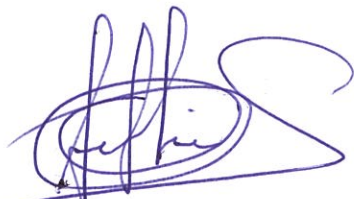
Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona; procedí a realizar la **revisión de forma y fondo** del trabajo de tesis titulado "EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES MUEBLES" elaborado por el estudiante **CARLOS EDUARDO HERNANDEZ SOLIS** de carné número 11864-04.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones al alumno, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida es novedoso y de gran utilidad además que se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN A FAVOR** del trabajo de tesis investigado y elaborado por **CARLOS EDUARDO HERNANDEZ SOLIS**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgr. Debbie Michelle Smith Alvarado
Catedrático de Dedicación Completa
Código 23276.



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante CARLOS EDUARDO HERNANDEZ SOLIS, Carnet 11864-04 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07282-2017 de fecha 25 de mayo de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES MUEBLES"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 25 días del mes de mayo del año 2017.



MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO, VICEDECANA
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar

DEDICATORIA

A Dios que a pesar de que muchas veces lo he dejado fuera de mi vida; todo el tiempo me recuerda mil motivos para estar agradecido de haber nacido.

A mis abuelos que desde el principio y hasta el final han sido mi inspiración para ser un profesional; no se vayan nunca.

A mis padres que a pesar de que me han enseñado incansablemente a no cometer sus errores; al final termine cometiendo los míos, que en absolutamente nada se parecen a los de ellos, de igual forma siempre están allí para darme fuerza y seguir adelante.

A mis hermanos, que es impresionante como siempre han creído en mí. Qué bárbaro.

A los profesionales del derecho que de una u otra forma me han impulsado a cumplir esta meta.

En general al resto de personas que me han apoyado durante este largo tiempo; y a pesar de que he marcado distancia, extrañamente continúan manifestándose en mi vida, no puedo individualizar a cada uno.

Esto ya no es solo mío, este pequeño logro es de todos.

“Afligidos en todo, pero no agobiados; perplejos, pero no desesperados, perseguidos, pero no abandonados, derribados, pero no destruidos...”

2 Corintios 4:9

RESUMEN

El presente trabajo de Tesis busca dar respuesta a un vacío que se da dentro del mundo mercantil en Guatemala; específicamente con relación al Contrato de Tiempo Compartido de Bienes Muebles. Es importante recalcar que hablamos del mundo del Derecho Mercantil, ya que dentro de esta rama y por sus características de poco formalismo, da puerta abierta a que los guatemaltecos utilicen el mismo sin el debido cuidado de la forma y fondo con que las personas llevan a cabo negocios jurídicos dentro de la rama propia del derecho civil.

Una parte fundamental del presente trabajo de investigación es buscar la relación del tema con la problemática real; pero no para perjudicarlo, sino para mostrar la necesidad de ser reforzado con legislación vigente y positiva.

Si bien es cierto que el Derecho Mercantil permite que las personas realicen contratos poco formales con el fin de que estos se lleven sin problema y a gran escala, también es cierto que para contratar no podemos dejar de proteger derechos fundamentales que en algún momento puedan causar un daño al patrimonio de cualquiera de las partes contratantes.

Hablamos propiamente de uno de los tantos contratos atípicos del Derecho Mercantil, la importancia que tiene dentro del giro comercial y sus alcances dentro de la esfera de la utilidad temporal de un bien; que su fin último no es más que el lograr el uso y provecho máximo de una cosa, siempre dentro de un régimen temporal y con ello obtener fines lucrativos.

INDICE

INTRODUCCION.....	i
--------------------------	----------

CAPÍTULO I. DE LOS CONTRATOS EN GENERAL

1. Definición de los contratos en general.....	1
1.1 Definición de contrato.....	1
1.2 Elementos del Contrato.....	3
1.3 Clasificación de los contratos en general.....	3
1.3.1 Contratos unilaterales y bilaterales.....	4
1.3.2 Contratos consensuales y reales.....	4
1.3.3 Contratos principales y accesorios.....	4
1.3.4 Contratos onerosos y gratuitos.....	4
1.3.5 Contratos onerosos aleatorios y conmutativos.....	5
1.3.6 Contratos condicionales y absolutos.....	5
1.3.7 Contratos formales y no formales.....	6
1.3.8 Contratos típicos y atípicos.....	6
1.3.9 Contratos de libre discusión y de adhesión.....	6
1.4 Interpretación de los contratos.....	7

CAPÍTULO II. DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

2. Antecedentes.....	11
2.1 Definición.....	13
2.2 Naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido.....	14
2.3 Los derechos reales y los derechos personales.....	15
2.3.1 Los derechos reales.....	16

2.3.2 Los derechos personales.....	17
2.4 Diferentes tesis respecto a la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido.	17
2.5 Características de los contratos de tiempo compartido.....	19

**CAPÍTULO III.
LOS BIENES MUEBLES**

3. Definición de bien mueble.....	21
3.1 Clasificación de los bienes muebles.....	23
3.1.1 Bienes según la doctrina.....	23
3.1.1.1 Muebles por su naturaleza.....	23
3.1.1.2 Muebles por determinación de la ley.....	23
3.1.1.3 Muebles por anticipación.....	23
3.1.2 Bienes corporales e incorporales.....	23

**CAPITULO IV.
CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU ALCANCE A BIENES MUEBLES**

4. Definición de contrato de tiempo compartido en el caso de los bienes muebles.....	25
4.1 Características de los contratos de tiempo compartido sobre bienes muebles	27
4.2 Características contractuales.....	28
4.3 Características propias del contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles.....	29
4.4 Elementos en el contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles.....	30
4.4.1 Esenciales.....	30
4.4.2 Elementos esenciales comunes.....	30
4.4.2.1 Capacidad.....	31
4.4.2.2 Consentimiento.....	33
4.4.2.3 Objeto lícito.....	38

4.5. Elementos personales.....	40
4.6 Elementos reales.....	41
4.7 Elementos formales del contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles.....	41
4.8 Derechos y obligaciones de las partes.....	42
4.8.1 Del usuario.....	42
4.8.1.1 Derechos.....	42
4.8.1.2 Obligaciones.....	43
4.8.2 Del prestador de servicios o del bien.....	44
4.8.2.1 Derechos.....	44
4.8.2.2 Obligaciones.....	44
4.8.3 Derecho de arrepentimiento.....	45
4.9 El contrato de tiempo compartido en el caso de los bienes muebles en la doctrina y la necesidad de que se cree un marco regulatorio en protección de los usuarios y consumidores.....	46

**CAPÍTULO V.
LEGISLACIÓN COMPARADA ESPAÑOLA**

5. Análisis de la legislación comparada en el caso de los contratos de tiempo compartido de bienes muebles.....	49
5.1 Registro de bienes muebles en España.....	49

**CAPÍTULO VI.
LEGISLACIÓN APLICABLE AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO SOBRE BIENES MUEBLES**

6. La Constitución Política de la República de Guatemala.....	53
6.1 Código Civil.....	54
6.2 Código de Comercio de Guatemala.....	56
6.3 Ley de Protección al Consumidor y Usuario.....	57

6.3.1 Análisis de contenido de la ley con respecto a los contratos y en particular al contrato de tiempo compartido.....	57
6.4 De la aplicación del derecho internacional.....	58

CAPÍTULO VII.

7. Las consecuencias de la no regulación del contrato de tiempo compartido de bienes muebles.....	59
7.1 Antecedentes generales de la protección a los consumidores o usuarios.....	60

CAPÍTULO VIII

8. Análisis del proyecto de creación del marco regulatorio del contrato de tiempo compartido en la iniciativa de ley de la procuraduría de la defensa de los derechos del consumidor y usuario	63
--	----

CAPÍTULO IX

9. Discusión y Análisis de Resultados	73
9.1 Entrevista	75

CONCLUSIONES.....	79
RECOMENDACIONES.....	83
REFERENCIAS.....	85

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación se elabora no solo con el propósito de cumplir a uno de los requisitos que se exigen en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar; sino también por el interés que evidenció el tema de los contratos de tiempo compartido, sus características sui generis, para que a partir de ello, plantear el contexto y la realidad en que se pudieran encontrar los usuarios.

Como objetivo general de la presente tesis, es demostrar la necesidad de realizar un estudio profundo del Contrato de Tiempo Compartido a los Bienes Muebles, por cuanto esta forma de negociación o de transacción se ha realizado en el mundo real de forma muy común; como objetivo específico y partiendo del estudio de este contrato atípico, es individualizar las grandes lagunas legales en que se encuentran los usuarios o copropietarios con respecto de él, principalmente cuando son afectados por los abusos a que se ven sometidos, y que la única instancia a la cual pueden recurrir es la Dirección de Atención al Usuario y Consumidor (DIACO); cuando estos son simplemente usuarios de una prestación temporal de un servicio que involucra un bien mueble, sin embargo, no es suficiente, por cuanto el tema tiene un alcance y un límite; ya que no existe una regulación específica con respecto a las arbitrariedades a las que pueden estar sujetos los usuarios o copropietarios. Así como las formas o mecanismos que se emplean en los casos de la prestación de un servicio para aprovecharse de éstos y provocar perjuicios patrimoniales y temporales en las personas que son partícipes de estos servicios, que al final no tiene más que un interés de lucro en un espacio temporal.

Sin embargo, al describirles todas las circunstancias y negociación respecto a este contrato, los clientes o copropietarios casi instantáneamente han sido manipulados en cuanto a toda esa información, porque cuando se observan problemas derivados de ello, que efectivamente les perjudican, es cuando se da la interrogante de que esta contratación no le da ningún tipo de derecho al usuario, porque prácticamente solo está comprando el uso limitado de goce de un bien mueble, y que más allá, no tiene más

derechos que los que efectivamente se señalan en la negociación.

Este trabajo inicia en el primer capítulo con los aspectos de los contratos en general; desarrollando conceptos generales del Derecho que abarcan específicamente la definición, elementos, clasificación e interpretación de los contratos, ya que para analizar el tiempo compartido es indispensable el tener claro la forma en que se materializa la voluntad de los sujetos.

En el capítulo segundo se hace el enlace entre los contratos en general con el régimen del tiempo compartido; explicando los antecedentes del mismo y su naturaleza jurídica; analizando las distintas posiciones referentes a este tipo de contratación como un derecho real o un derecho personal. Una vez desarrollados los aspectos anteriores y como parte medular de la presente investigación; en el capítulo tres y cuatro se define el contrato atípico de tiempo compartido y su alcance a los bienes muebles describiendo sus características, elementos, tanto sus derechos como obligaciones y la necesidad de que el mismo sea integrado a la legislación guatemalteca.

A partir de la parte medular del presente trabajo de investigación; en el capítulo cinco y seis, se complementa con la legislación vigente y positiva, así como con la legislación comparada española, que como fuente, es de vital importancia para establecer las consecuencias de la no regulación del contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles; y, que en Guatemala como único garante de las partes sujetas a este tipo de contratación, la única instancia a la cual pueden recurrir es la Dirección de Atención al Usuario y Consumidor (DIACO); tema que se desarrolla en los últimos capítulos del presente trabajo de investigación.

Es por ello y ante la situación que se ha reflejado, se hace imprescindible determinar a fondo cuál es la problemática que plantean los usuarios, y ante esa circunstancia, como toda ley que pretenda resolver un conflicto, determinar las repercusiones sociales, jurídicas, culturales y económicas, a través de un estudio jurídico descriptivo, comparativo y propositivo que conlleva el hecho de que no se regula en la legislación

guatemalteca esta forma de contratación, derivado, entre otras cosas, del carácter sui generis en su naturaleza jurídica, que es materia mercantil y que lo que pretende de su informalidad es un lucro y beneficio inmediato.

CAPÍTULO I. DE LOS CONTRATOS EN GENERAL

1. DEFINICION DE LOS CONTRATOS EN GENERAL

1.1 DEFINICIÓN DE CONTRATO

Cuando se quiere saber que es contrato, o contratar, automáticamente se piensa en dos personas, en un acuerdo de voluntades entre ellas mismas. El término contrato proviene del latín “contractus” que significa unir. Este término parece apropiado, ya que el contrato une dos o más voluntades. En efecto, todo contrato requiere como mínimo el acuerdo de dos personas.

Según Puig Peña *“el acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial”*¹.

Sánchez Román lo define como *“la convención jurídica manifestada en forma legal, por virtud de la cual una persona se obliga a favor de otra o varias entre si, al cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer.”*²

Colin & Capitant, indica que *“contrato es el acuerdo de dos o más voluntades dirigidas a producir efectos jurídicos”*.³

Guillermo Cabanellas expone que en *“un contrato las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente. La validez y cumplimiento no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes, porque ello destruiría la dualidad de vínculo y entregaría a la parte pasiva al capricho de la resolencia”*.⁴

¹ Puig Peña, Federico. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL. Pág. 239

² Sánchez Román. DERECHO CIVIL CONTRATOS. Pág. 242

³ Colin A. Capitant H. CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. Pág. 574

⁴ Cabanellas, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL. Pág. 497.

El artículo 1517 del Código Civil⁵ indica: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

En la actualidad se habla de la crisis de la figura del contrato, o más bien, de la crisis de los presupuestos que originaron el contrato. Por ejemplo, anteriormente se hablaba que la base del contrato suponía que debía tener en cuenta la voluntad libre e igual de las partes, sin embargo, en la actualidad, no es totalmente cierto, porque en determinados casos existe una limitación a la autonomía de la voluntad, citando como ejemplo los contratos en masa, propios del derecho mercantil.

Francesco Messineo⁶ al referirse al contrato indica que *“cualquiera que sea su figura concreta, ejerce una función y tiene un contenido constante: el de ser centro de la vida de los negocios, el instrumento práctico que realiza las más variadas finalidades de la vida económica que impliquen la composición de intereses inicialmente opuestos o no coincidentes. Dichos intereses, por trámite del contrato, se combinan de manera que cada cual halla su satisfacción”*; de ello deriva, en el conjunto, un instrumento de utilidad para la satisfacción de los intereses de las partes de lo cual se beneficia también, indirectamente, la comunidad; no se encuentra fuera del contexto de lo que realmente sucede, es por ello que esta definición resulta siendo una aproximación al concepto de negocio jurídico, interpretado también, como sinónimo de contrato.

En relación a los problemas que actualmente se encuentra provocando lo que respecta a la contratación o negocio jurídico, entendiéndolo dentro de un marco del desarrollo de la actividad mercantil o civil; resultará siendo una problemática que tendrá que afrontar la humanidad en el siglo veintiuno, con las nuevas tendencias a la unificación del derecho civil y comercial, encaminadas dentro de uno de sus fines a la protección de los consumidores, y otros aspectos que conforman la realidad contractual que se provee no solo de los Códigos Civil y Mercantil, sino también de la reforma a las leyes especiales que regulan contratos específicos, los tratados internacionales, las normas de

⁵ Código Civil. Decreto Ley 106 Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Organismo Ejecutivo.

⁶ Messineo, Francesco. DOCTRINA GENERAL DEL CONTRATO. Pág. 3.

emergencia, la costumbre y la jurisprudencia. Las formas contractuales varían de una época a otra y cada vez se hacen menos solemnes.

1.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO

Más adelante, dentro de la presente investigación de tesis con relación al contrato de tiempo compartido de bienes muebles; definiremos cada uno de los elementos del contrato que individualiza el Código Civil Decreto Ley 106 en el artículo 1251 y son:

- a. La capacidad Legal: de los sujetos que declaran su voluntad.
- b. El consentimiento: que no debe adolecer de vicios.
- c. Objeto lícito: Que simplemente nos indica que el objeto del contrato se encuentre dentro de la esfera del derecho y por lo tanto sea lícito.

1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS EN GENERAL

Existen una serie de clasificaciones doctrinarias de los contratos en general que han escrito diversos tratadistas, sin embargo, con el objeto de concretizar y que puede ser determinante en un momento dado, se hace la descripción de la clasificación legal, se toma en cuenta los que se encuentran regulados en los artículos del 1587 al 1592 del Código Civil de Guatemala Decreto Ley 106, dividiéndolos en:

- a. Contratos unilaterales y bilaterales.
- b. Contratos consensuales y reales.
- c. Contratos principales y accesorios.
- d. Contratos onerosos y gratuitos.
- e. Contratos onerosos conmutativos y aleatorios.
- f. Contratos condicionales y absolutos.

Y doctrinariamente además de la anterior clasificación encontramos:

- g. Contratos formales y no formales
- h. Contratos típicos y atípicos.
- i. Contratos de libre discusión y de adhesión

1.3.1 CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES

La ley hace una clasificación respecto a la división de los contratos. Pueden definirse como contratos unilaterales aquellos cuya obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes y son bilaterales, si tal condición recae sobre ambas recíprocamente, de conformidad con lo que indica el artículo 1587 del Código Civil.

1.3.2 CONTRATOS CONSENSUALES Y REALES

Se establece como contratos consensuales y reales, los primeros, aquellos que basta el consentimiento de las partes para que sea perfecto y reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

1.3.3 CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS

También la ley civil, regula los contratos principales y accesorios. El artículo 1589 del Código Civil indica: "Son principales cuando subsisten por si solos y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de una obligación".

1.3.4 CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS

Son contratos onerosos aquel en que las partes contratantes tienen provechos en ambos sentidos y gratuitos aquel en el que el provecho recae únicamente en una de las partes.

1.3.5 CONTRATOS ONEROSOS ALEATORIOS Y CONMUTATIVOS

Son contratos conmutativos cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida desde el momento en que ese acontecimiento se realice, como lo regula el artículo 1591 del Código Civil.

1.3.6 CONTRATOS CONDICIONALES Y ABSOLUTOS

Los primeros se encuentran regulados en el artículo 1269 del Código Civil que dice: “En los negocios jurídicos condicionales, la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependen del acontecimiento que constituya la condición”. Con ello, se infiere que se trata de la condición que las partes establezcan en el contrato para que en común acuerdo pueda nacer a la vida jurídica o en su caso, los efectos dejen de ser de cumplimiento forzoso.

Estas estipulaciones no deben ser contrarias a la ley ni a la moral. Existen distintas formas de condiciones. Por ejemplo, existen contratos cuya condición es que se verifique un acontecimiento dentro de un término para que los derechos y obligaciones nazcan a la vida jurídica; o que no se verifique cierto acontecimiento dentro de determinado término, y en cuyo caso, los efectos del contrato dejan de ser obligatorios para el deudor.

En el caso de los contratos absolutos, son aquellos cuya realización es independiente de toda condición. El artículo 1592 del Código Civil indica: Son condicionales los contratos cuya realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; y absolutos, aquellos cuya realización es independiente de toda condición”.

1.3.7 LOS CONTRATOS FORMALES Y NO FORMALES

Como regla general en la contratación mercantil, las partes pueden asumir la forma que mejor les convenga, de tal suerte que existe el principio de libertad de forma en la contratación, con excepción de aquellos contratos en los que la propia ley indica una forma determinada y que para su validez es necesario cumplir, citando como ejemplo: el contrato de sociedad, el contrato de fideicomiso, el contrato de seguro.

La anterior libertad de contratación en cuanto a la forma, se encuentra regulada en el artículo 671 del Código de Comercio de Guatemala⁷ que establece: *“Los contratos de comercio no están sujetos para su validez a formalidades especiales. Cualquiera que sea la forma y el idioma en que se celebren, las partes quedarán obligadas de la manera y en los términos que parezca que quisieron obligarse.”*

1.3.8 CONTRATOS TIPICOS Y ATIPICOS

Es importante para el estudio de la presente investigación establecer la diferencia entre los contratos típicos y atípicos; el contrato típico es aquel contrato expresamente regulado en la ley, específicamente los que establece el Código Civil son típicos y son conocidos como nominados, ya que dentro de este mismo Código les asigna un nombre a cada uno.

Por otro lado tenemos el contrato atípico, propio del derecho mercantil, y este tipo de contrato no se encuentra regulado o desarrollado por la legislación; nace de las necesidades humanas que se van desarrollando, generalmente no tienen un nombre y este es consecuencia de la constante evolución del derecho.

1.3.9 CONTRATOS DE LIBRE DISCUSION Y DE ADHESION

En los contratos de libre discusión, el consentimiento es el libre resultado de la voluntad de los interesados, en el que ambas partes llevan a cabo el negocio en igualdad de

⁷ Código de Comercio de Guatemala. Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala.

condiciones, a diferencia de los contratos de adhesión que no es más que una oferta al público en el cual no está dirigida a persona específica, y tiene como objeto que cualquier interesado en llevar a cabo el negocio se adhiera a las disposiciones que establece el contrato ofrecido, cabe resaltar que este contrato debe estar bajo estricta supervisión de autoridad competente, para que este no cause algún tipo de perjuicio al momento de su ejecución.

1.4 INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Para establecer la forma de interpretación de los contratos, se puede partir de lo que en la doctrina y la legislación se ha estudiado.

Doctrinariamente, López y López⁸ señalan que *“por interpretación se entiende a la determinación del sentido y alcance de una norma jurídica, la interpretación del contrato no es sino la idéntica determinación con respecto a la reglamentación ínter subjetiva que nace de una concorde voluntad sobre un objeto y con un concreto fin económico-social”*

La interpretación constituye un proceso mental por medio del cual en definitiva se persigue que se haga una declaración, explicación, aclaración, a través de métodos que conlleven determinar el verdadero sentido de las palabras o cláusulas de un contrato para facilitar su aplicación y efectos jurídicos.

Para establecer el tema de la interpretación dentro de su contexto enfocado a lo que son los contratos mercantiles, conviene determinar que interpretar un contrato no es lo mismo que interpretar la ley que rige materia de los contratos.

Cuando se interpreta un contrato, se está frente a una cuestión de hecho, esto es, cuando la interpretación tiene por objeto indagar cual es la intención común de los contratantes, propiamente la materia del asunto. En el caso de la interpretación de una cuestión de

⁸ Citado por Vladimir Aguilar Guerra; EL NEGOCIO JURÍDICO. Página 203

derecho, Diez Picazo⁹ indica que *“la interpretación del contrato es una cuestión de derecho porque lo que importa es interpretar el verdadero sentido de la declaración de voluntad, sin que interese la prueba de lo que los declarantes puedan haber pensado en su fuero íntimo y no han exteriorizado”*.

Las obligaciones mercantiles tienen como finalidad principal hacer prevalecer la verdad y la buena fe en el cumplimiento de los deberes y el ejercicio de los derechos, pues de otra manera se destruiría la seguridad del tráfico comercial. Las partes que se obligan a través de un contrato, conocen en verdad sus derechos y obligaciones y se vinculan de buena fe en sus intenciones y deseos de negociar.

El Código de Comercio de Guatemala, expresa, que las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutará y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales, conforme el artículo 669 del Código de Comercio de Guatemala. Esta norma implica que cada uno debe guardar fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza o abusar de ella, supone conducirse como cabe esperar de cuantos con pensamiento honrado intervienen en el tráfico comercial contractual.

En relación a los contratos celebrados a través de formularios o cuyo medio de prueba consista en pólizas, factura, órdenes, pedido u otra forma redactada por una de las partes. La regla general es que *“se interpretarán en caso de duda, en el sentido menos favorable para quien haya preparado el formulario, conforme los artículos 672 y 673 del Código de Comercio de Guatemala”*.¹⁰

En materia civil, el código no define el concepto de la interpretación de los contratos en forma técnica, pero lo establece en las normas de manera general, tal es el caso del artículo 1593¹¹ que establece: “Cuando los términos o conceptos del contrato son claros

⁹ Diez Picazo, Luis. FUNDAMENTO DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL. Pág. 127

¹⁰ Código de Comercio de Guatemala. Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala.

¹¹ Código Civil. Ob. Cit; artículo 1593.

y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si sus palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerán estas sobre aquellas. El artículo 1595¹² al respecto indica: *“Las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido, deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato”*.

El espíritu impera sobre las palabras, las cuales solamente tienen valor en cuanto reflejan la verdadera intención de los contratantes. El Código parte de la base de que esa intención es común en cuanto el contrato es producto de un consentimiento recíproco: no se trata, por tanto, de averiguar lo que realmente quiso uno de ellos, sino de la intención que tuvieron los dos.

Además, es importante hacer la diferenciación entre la interpretación de la ley y la interpretación del contrato, en el primer caso, esta debe ser de manera objetiva, mientras que en la interpretación de los contratos se aplica una interpretación objetiva o subjetiva, siendo la interpretación subjetiva la que toma como referencia la común intención de las partes. Para la interpretación de las normas jurídicas, el artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial¹³ al respecto establece: *“Interpretación de la ley. Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales.*

El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente:

- a) A la finalidad y al espíritu de la misma*
- b) A la historia fidedigna de su institución*
- c) A las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas*
- d) Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho”*.

¹² Código Civil. Ob. Cit; artículo 1595.

¹³ Ley del Organismo Judicial Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.

Existen tareas de la interpretación y se refieren a que previamente a la interpretación del contenido de un contrato, tiene que sujetarse a determinar si se refiere a cuestiones de hecho o cuestiones de derecho.

CAPÍTULO II. DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

2. ANTECEDENTES

Los antecedentes del Contrato de Tiempo Compartido, se encuentran en la copropiedad, principalmente en aquellas formas especiales de propiedad como lo son los Condominios y la Propiedad Horizontal.

Para entender propiamente la figura jurídica de la copropiedad es importante señalar dos sistemas que explican la naturaleza del mismo; en primer lugar existe el sistema romano que es el que adopta el Código Civil de Guatemala, al regular la copropiedad y que se caracteriza por que cada copropietario tiene disposición únicamente sobre su cuota o parte alícuota sobre la cosa, es un derecho proporcional y posee derecho a pedir que termine la indivisión; y el sistema germánico, que se caracteriza por que ninguno de los copropietarios tiene una cuota o una parte alícuota, sino el colectivo es copropietario de la cosa en general, sin derecho a pedir que termine la indivisión.

Alfonso Brañas¹⁴ al referirse sobre la copropiedad nos indica que: *“Esta figura jurídica es también llamada condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien.”*

Cuando nos referimos a Propiedad Horizontal estamos frente a una figura jurídica especial de copropiedad, en la cual esta denominación se ha utilizado para designar un derecho común en parte y privativo de otra, como resultado en que un mismo bien es propiedad de varias personas, y son dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso o departamento, de un mismo edificio de más de una planta.

¹⁴ Brañas, Alfonso: MANAL DE DERCHO CIVIL. Página 333.

En virtud de que éstas formas de propiedad, los propietarios individuales comparten áreas comunes con los demás copropietarios, como lo son jardines, parqueos, graderíos, pilas, ascensores, etc. Y que la vez comparten los gastos comunes de mantenimiento.

Estos espacios comunes en la Propiedad Horizontal o Condominios, son copropiedad de todos los propietarios individuales y por ello, se le puede denominar como multipropiedad; que no es más que un acuerdo en que los copropietarios hacen uso de estos espacios o áreas comunes en un periodo determinado o cuando estos deseen utilizarlo

En el año 1960 en España, se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial, una Patente de Invención denominada PÓLIZAS DE VERANO. Estas pólizas otorgan a sus adquirientes el derecho a disfrutar de alojamiento vacacional por periodos fijos o variables.¹⁵

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

“En el año 1965, en Superdevoluy, una estación de esquí en los Alpes Franceses, donde se acuño por primera vez la palabra “TIMESHARE o TIMESHARING”, utilizándose en aquella época como eslogan propagandístico: *“no alquile la habitación: compre el hotel, es menos caro”*.¹⁶

En este mismo sentido de “TIMESHARE o TIMESHARING” se dejó de contemplar sencillamente todos los accesorios, equipos y demás objetos que complementan el complejo vacacional, refiriéndose únicamente al inmueble comercial.

¹⁵ Martín Lombarda, Pablo. LAS NUEVAS FORMAS DE DOMINIO. EL TIEMPO COMPARTIDO. Colegio de Abogados de La Plata. Argentina Tomo XLIV folio 473.

¹⁶ Lovece, Graciela; y, Ghersi, Carlos A. CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO. Ed. Universidad. Buenos Aires Argentina. Sin año. Página 16.

Casi contemporáneamente se fundó en Suiza la firma Hapimag, que ofertaba a la venta el “timesharing” en forma de cuotas partes de sociedad, ofreciendo un derecho temporario de uso de uno de sus inmuebles de vacaciones.¹⁷

“Este nuevo concepto en desarrollo no tuvo en Europa el éxito previsto, pero alcanzó un auge inusitado en los Estados Unidos a partir de los años setenta, más exactamente en el Estado de Florida, en el cual el sector inmobiliario tradicional atravesaba una dura crisis como consecuencia de haber padecido un periodo inflacionario, lo que favoreció la venta de inmuebles en forma fraccionada o en pequeñas partes; en otros términos, la copropiedad o servicio compartido en el tiempo.”¹⁸

Continuando en esta misma línea, la práctica mercantil con fines lucrativos del “TIMESHARE o TIMESHARING” se limitaba a exponer facilidades de oportunidad de utilizar temporalmente únicamente un bien inmueble, dejando fuera de consideración cuestiones accesorias fundamentales.

2.1 DEFINICION

El contrato de tiempo compartido debe su nombre a la traducción literal del concepto anglosajón “TIME SHARING”; que traducido literalmente al español quiere decir: TIEMPO COMPARTIDO.

El Licenciado Ricardo del Monte Núñez¹⁹ al referirse a tiempo compartido indica que “no es ese llamado “tiempo de calidad” que compartimos con nuestros familiares, amigos demás seres queridos.

Con el nombre de sistema de “tiempo compartido” se conoce a esos esquemas comerciales en los que se integran grupos de personas para que, en diversas etapas del año, disfruten del uso de cierto inmueble.” Como podemos notar, lo que se comparte no

¹⁷ Obra citada página 16

¹⁸ Obra citada página 16

¹⁹ www.cantv.net. Consulta: 11-3-12.

es el tiempo, sino el uso de algo, generalmente un departamento en condominio con fines turísticos.

Recientemente se ha visto en algunas revistas que también se promueven con ese sistema, veleros, lanchas y hasta aviones ejecutivos, lo que implique que en la actualidad el tiempo compartido no sea un sistema exclusivo relacionado a los bienes inmuebles; sino involucra directamente el uso de este sistema afectando al mismo tiempo bienes muebles.

Agrega el Licenciado Montes Núñez²⁰, que éste sistema se caracteriza porque nadie es propietario de la cosa que se comparte. Lo que los usuarios de este sistema adquieren es un derecho a usar dicho bien de manera exclusiva durante cierto período de tiempo. En teoría, la suma de los períodos que corresponden a todos los usuarios, corresponde generalmente a un año completo. Ello no quiere decir que este uso temporal de un año sea la regla.

Para los Drs. Álvarez Arza, Magdalena, y Allendesalazar Ormaechea,²¹ el Tiempo Compartido, supone la obtención del derecho de uso y disfrute de un bien generalmente de naturaleza inmobiliaria, por tiempo determinado, derecho que se ejercita por turnos entre los diversos titulares de ese derecho. Establecen que consiste en la adquisición de un derecho de ejercicio cíclico sobre el bien, siendo una nueva fórmula de promoción de inmuebles en zonas turísticas.

2.2 NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

La importancia en determinar la naturaleza jurídica de los contratos; el de tiempo compartido no es la excepción, se determina que dependiendo de ésta, así serán las normas jurídicas que deban aplicarse; sin embargo las consecuencias o efectos jurídicos del contrato de tiempo compartido son totalmente distintas.

²⁰ Obra citada página. Consulta 11-3-12.

²¹ Citado por Borda Guillermo. TENDENCIAS ACTUALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD. Cultural Cuzco, S.A. Lima 1988. Pág. 241

También, la importancia en determinar la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido es mayor, si se considera, conforme lo analizado en líneas anteriores, la complejidad del contrato y los problemas que origina la falta de certeza jurídica de los adquirentes, que en un momento dado pueden creer que adquieren la copropiedad de algo ya sea de forma temporal o en definitiva.

Para introducirse en este tema, se considera necesario recordar los derechos reales y los derechos personales y algunas de sus diferencias más notables. También es necesario para llevar a buen término el resultado de la investigación, analizar las relaciones jurídicas existentes entre los elementos del contrato objeto de estudio, así como las diferentes posturas que existen de variados autores sobre la ubicación del contrato de tiempo compartido.

2.3 LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS PERSONALES

Estos derechos objetos de análisis, actualmente no tienen mayor problema en cuanto a su definición a pesar de que la teoría sostiene que no debe existir esta dualidad de derechos en virtud de que el derecho es una relación jurídica entre personas; y las cosas no son sujeto de derecho, tal como sucede en el derecho real, sin embargo, se considera de interés para el presente trabajo esbozar los mismos, plasmando una definición de cada uno de estos derechos, en razón de que en el posterior análisis de la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, debemos utilizar cualesquiera de estos derechos, esto es, ubicar al contrato objeto de estudio en uno de los derechos indicados. Para tal efecto, en este apartado se tratará de resaltar las diferencias entre ambos derechos.

2.3.1 LOS DERECHOS REALES

Para llegar a un concepto de derecho real se han utilizado varias teorías, de las que la primitiva o clásica fue defendida por Carretero²², el cual considera que el derecho real supone siempre una relación inmediata entre la persona y la cosa o lo que es lo mismo una potestad directa sobre la cosa sin necesidad de intervención de persona alguna. De este concepto clásico se derivó el carácter fundamental del derecho real, es decir, el de la inmediatitud.

Doctrinas eclécticas han intentado llegar a una conclusión sobre el concepto de derecho real, atribuyéndole los caracteres de ser una relación de sujeto con la cosa y de una obligación de contenido negativo que tienen los extraños al derecho de no invadir aquella relación directa entre sujeto y cosa.

Sencillamente el derecho real lo defino como aquel poder inmediato que tiene la persona sobre una cosa y esta es oponible frente a terceros, lo que en locución latina se conoce como *Erga Omnes*.

Con respecto al Derecho Real de Propiedad, aplicando la definición del derecho real a la propiedad, se puede decir que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona. Comparemos el derecho real con la propiedad: La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo el derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

²² Carretero Pérez, A.: INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Información Jurídica, Núm. 318.

2.3.2 LOS DERECHOS PERSONALES

Los derechos personales, al igual que los derechos reales, han sido definidos por varios juristas, y para el propósito del presente trabajo se toma la siguiente: “*Relación de vínculo o de tensión para conseguir un fin económico-social, determinada por las partes y cuyo objeto es dar, hacer o no hacer alguna cosa*”²³

Modernamente se concibe la obligación como una actividad cooperativa, dirigida a la relación de la deuda original como derecho del deudor a liberarse (cumplimiento específico), objetivándose la responsabilidad en los solos bienes, y alentándose la idea del cumplimiento como actividad dirigida a liberar al deudor.

2.4 DIFERENTES TESIS RESPECTO A LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

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

Quizás este sea uno de los problemas por los cuales, por su carácter sui generis no se encuentra regulado técnicamente o completamente en la legislación nacional.

Para establecer la naturaleza jurídica de éste contrato, es conveniente analizar las distintas posiciones al respecto y, así mismo, recordar lo analizado respecto a las diferencias entre los derechos reales y derechos personales.

²³ Diccionario esencial de la lengua española. Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española. 1.^a edición. Madrid: Espasa Calpe, 2006. Edición en cartóné.

Para el argentino Pablo Martín Labombarda ²⁴, el tiempo compartido, es un derecho real, porque es autónomo en su existencia, con caracteres típicos y exclusivos, en el que el titular del mismo guarda una relación de una cosa que es de su propiedad.

En la Ley Española, 42/98 del 15 de diciembre de 1998, citado por Martín Labombarda, no se considera un derecho real, es más, prohíbe utilizar el término propiedad o multipropiedad en esta clase de negocios, y en caso de incumplimiento previene sanciones para quienes utilicen los mencionados términos.

Continua manifestando Martín Labombarda, que en Costa Rica, la Resolución número 9/2001 de fecha 14 de agosto 2001, de la Secretaria de Estado de Turismo; establece que los derechos derivados de los Contratos de Tiempo Compartido son de naturaleza Personal, no constituyen derechos reales, y queda prohibido la utilización de términos que den la idea de propiedad.

En Europa, entre los países miembros de la Unión Europea, algunos de ellos, como España, consideran al tiempo compartido como un derecho personal, otros, lo consideran como un derecho real; de tal manera, ante la imposibilidad de todos los miembros que forman la Unión Europea, en ponerse de acuerdo respecto a la naturaleza jurídica de éste tipo de contrato, el Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea, en la directiva número 94/47/CEE, define al Contrato de Tiempo Compartido, utilizando los términos de derecho real y derecho personal, de la siguiente manera: *“Todo contrato o grupo de contratos celebrado para un periodo mínimo de tres años, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se cree, se transfiera o se establezca compromiso de transferir, directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un periodo determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana.”*²⁵

²⁴ http://www.justiniano.com/revista_doctrina/PONENCIA_TIEMPO_COMPARTIDO.htm. Consulta: 11-3-12.

²⁵ Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea, en la directiva número 94/47/CEE. Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de

Para la República de Colombia, de conformidad con el Decreto Presidencial 1076²⁶ del año 1997, el Tiempo Compartido Turístico puede ser de un derecho de carácter real o de carácter personal.

De conformidad con la Ley citada, el artículo 4 indica que es real el derecho en esta clase de contratación, cuando los usuarios adquieren sobre un establecimiento derechos de multipropiedad o multiusufructo. El derecho es personal, cuando los usuarios establecen relaciones jurídicas que generan un derecho personal que los faculta para ejercer su atribución de utilización o disfrute del establecimiento.

2.5 CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS DE TIEMPO COMPARTIDO

Partiendo de lo que se ha establecido hasta el momento y a punto de vista del creador de esta investigación; tomando en cuenta los aspectos más importantes a considerar dentro de las características de este tipo de contratos, me permito individualizar los siguientes:

1. Se trata de un sistema que permite adquirir por determinado periodo de tiempo, con fines comerciales e incluso industrial uno o varios bienes para uso de quien lo adquiere.
2. Los contratos de tiempo compartido, implican una división temporal del derecho a disfrutar de un bien.

utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=uriserv%3A132016>. Consulta. 12-04-2016

²⁶Decreto Presidencial 1076 de la República de Colombia 1997 Reglamento Tiempo Compartido. <http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/intranet.bogotaturismo.gov.co/files/DECRETO%201076%20DE%201997.pdf> Consulta. 15-03-2016

3. Se compra el periodo de tiempo que realmente se necesita y se utiliza una cosa, teniendo carácter especial, esta forma de contratación incluye cualquier daño ocasionado a la cosa durante el tiempo de uso.
4. El adquirente o contratante en este tipo de sistemas, no se hace responsable del mantenimiento que pueda representar en caso de daños ajenos respecto de la cosa, en virtud de que se paga una cuota por este concepto.
5. Como sucede en el caso del sistema de tiempo compartido en bienes inmuebles, en relación a los bienes muebles, también el titular del derecho no se considera propietario si en el contrato no se establece una forma de liquidación de la cosa.
6. El derecho adquirido puede disfrutarse por sí mismo o alquilarlo a terceros.
7. Puede ser una semana fija, un mes o cualquier tiempo necesario al año.
8. El plazo debe ser determinado desde el momento en que se constituye el derecho.
9. Se constituye en un contrato mercantil atípico, es decir, que no se encuentra regulado en el Código de Comercio de Guatemala ni en el Código Civil, lo cual, como se evidenciará más adelante, representa un perjuicio para los usuarios de este tipo de servicios.

CAPITULO III. LOS BIENES MUEBLES

3. DEFINICIÓN DE BIEN MUEBLE

Es imprescindible para determinar el alcance de los contratos de tiempo compartido sobre bienes muebles, el definir que es un bien y específicamente un bien mueble; debido a que uno de los objetivos de la presente tesis, es el de analizar el alcance del mismo, ya que se encuentra íntimamente ligada a este sistema de contratación temporal.

La palabra bienes se deriva del latín *bearse*,²⁷ que significa causar felicidad. *“Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que puede ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye la hacienda o caudal de una persona determinada.”*

Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien *“todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. En derecho se dice que son objeto de apropiación todos los bienes que no están excluidos del comercio.”*²⁸

El Código Civil en el artículo 442 establece un concepto de bien, y refiere: *“Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”*.

También se consideran como bienes muebles el menaje de casa, que se encuentra contenido en el artículo 452 del Código Civil que establece: *“Cuando se use de las palabras muebles o bienes muebles de una casa, se comprenderán los que sirven exclusiva y propiamente para el uso ordinario de una familia, según las circunstancias de*

²⁷ Diccionario de la Real Academia Española. 21 Edición Pág. 876

²⁸ Citado por Salas, Oscar A. DERECHO NOTARIAL DE CENTROAMÉRICA Y PANAMÁ. Pág. 255

las personas que la integran. En consecuencia, no se comprenderán los libros, dinero, joyas, documentos, papeles de crédito, medallas, armas, instrumentos de artes y oficios, ropas, granos y animales”.

Así, existen otros bienes muebles considerados por el Código Civil y estos son:

a) El artículo 453 establece: Los materiales provenientes de la destrucción de un edificio que no sean utilizados en reparaciones del mismo y los reunidos para la construcción de uno nuevo, son muebles mientras no estén empleados en la construcción.

b) El artículo 454 refiere a los bienes fungibles y establece: Los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades.

c) Los semovientes, conforme lo establece el artículo 455: Los semovientes son bienes muebles; pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca, se reputan como inmuebles.

Al describir los bienes muebles, el artículo 451 lo hace de la siguiente manera²⁹:

3. Son bienes muebles: *1o.- Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados; 2o.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal; 3o.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; 4o.- Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes; 5o.- Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y 6o.- Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.*

²⁹ Código Civil. Decreto Ley 106 Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Organismo Ejecutivo.

Podemos definir entonces como bien mueble todas aquellas cosas que pueden ser susceptibles de apropiación; siempre que se encuentre en la esfera del comercio y que pueden ser trasladadas de un lugar a otro sin el deterioro o menoscabo del mismo, manteniendo su integridad y la del inmueble en que se halle depositado.

3.1 CLASIFICACION DE LOS BIENES MUEBLES

En cuanto a los bienes muebles Planiol y Ripert³⁰, distinguen tres categorías en la clasificación de los muebles: bienes según la doctrina, bienes corporales e incorporeales y bienes de dominio público. A criterio del creador de la presente tesis individualizaremos únicamente las primeras dos; ya que la presente investigación radica dentro de la esfera del derecho privado.

3.1.1 BIENES SEGÚN LA DOCTRINA:

3.1.1.1 Muebles por su naturaleza: son aquellos cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, se muevan por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior.

3.1.1.2 Muebles por determinación de la ley: se consideran muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal.

3.1.1.3 Muebles por anticipación: son todos aquellos bienes que están destinados a ser separados de un inmueble, que necesariamente habrán de adquirir en el futuro categoría de muebles, aunque en el presente sean inmuebles.

3.1.2 BIENES CORPORALES E INCORPORALES. Esta clasificación proviene desde el derecho romano.

³⁰ Planiol y Ripert. DERECHO CIVIL TOMO 8. Pagina 76

Los romanos consideraron bienes incorporales tanto a los derechos reales como a los personales; pero la propiedad, la confundieron con la cosa, y solo se nota la diferencia al tener que expresar la naturaleza de cada derecho indicando la distinción entre el derecho y la cosa.

Lo importante de clasificar y separar los bienes inmuebles de los bienes muebles, radica en su naturaleza y determinación ante la ley; es por ello que la ley regula detalladamente esta distinción; ya sea a consecuencia de la propiedad sobre una cosa, que la misma pueda ser susceptible de comercio o que preste alguna utilidad al hombre; en el caso de los bienes muebles, al momento en que estos puedan trasladarse de un lugar a otro sin alterar su naturaleza.

CAPITULO IV.

CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y SU ALCANCE A BIENES MUEBLES

4. DEFINICION DE CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL CASO DE LOS BIENES MUEBLES

Se refiere a una forma de contratación que en la actualidad ha cobrado gran interés en virtud de que se ha considerado una nueva forma de hacer negocios, especialmente por parte de las personas que poseen bienes inmuebles, siendo la naturaleza jurídica en este caso en relación a estos mismo y representando un sistema de tiempo compartido que consiste en integrar grupos de personas para que, en diversas etapas del año, disfruten del uso de cierto inmueble, sin embargo, también se ha avanzado en este tema y ha trascendido al considerar contratos de tiempo compartido sobre bienes muebles, como pueden ser vehículos, buques, barcos, veleros, lanchas, aviones ejecutivos, menaje que no incluye los inmuebles bajo este régimen, maquinaria de toda clase, equipo industrial, etc.

Como se puede hacer notar, lo que se comparte no es el tiempo, sino el uso de algo, por determinado tiempo y que resulta factible para quien es el dueño, propietario o poseedor, obtener mayores ganancias, pues el bien lo pueden utilizar un variado número de personas en determinado tiempo, sin que estas personas sean propietarias o poseedoras, que generalmente se trata de fines turísticos o de vacaciones, pero tiene su alcance a cualquier actividad comercial o industrial. Como se evidencia, lo anterior implica que en la actualidad el tiempo compartido no sea un sistema exclusivo relacionado a los bienes inmuebles, sino también en el caso de bienes muebles.

Agregando a lo anterior, y tomando en consideración lo dicho por el licenciado Montes Núñez³¹, en cuanto a esta forma de contratación que este sistema se caracteriza porque nadie es propietario de la cosa que se comparte. Lo que los usuarios de este sistema adquieren es un derecho a usar dicho bien de manera exclusiva durante cierto período

³¹ Revista electrónica del Gobierno de Bolivia. www.cantv.net. Consulta: 11-3-12.

de tiempo. En teoría, la suma de los períodos que corresponden a todos los usuarios, corresponde a un año completo pudiendo este extenderse si fuese útil y necesario.

Partiendo de las ideas antes descritas, podemos definir que el contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles, es aquel contrato atípico meramente mercantil, establecido como un derecho personal con características de los derechos reales, por medio del cual dos o más personas ponen en común cierto bienes muebles con el fin de que puedan ser utilizados principalmente con efectos de la temporalidad, es decir, que estos bienes muebles comunes puedan ser utilizados de forma transitoria, ya sea por convenio entre las partes o a solicitud de cualquiera de ellas; con el objeto de que los mismos puedan ser aprovechados durante un tiempo e incluso lograr con ello un lucro adicional, si su objeto es comercial.

Ejemplo a manera de mejor ilustración: Se da el ejemplo que para determinada jurisdicción a nivel departamental, por escasos recursos, los centros educativos privados legalmente establecidos carecen de equipo de cómputo, lo que es conocido como laboratorios de computación; por lo que entre dos o más propietarios de centros educativos privados se ponen de acuerdo para comprar el equipo necesario y que consistirá en computadoras laptop, con el objeto de las mismas puedan ser trasladadas (sin mencionar un medio de transporte específico) de un centro educativo a otro dentro de la semana escolar y para ello establecer parámetros de uso en cuanto a días y horas. Lunes el centro educativo (X) usa el equipo de cómputo de 8:00 a.m. a 9:00 a.m. y el centro educativo (Y) usa el equipo de cómputo de 10:00 a.m. a 11:00 a.m.; y si fueren muy largas las distancias, se podrían establecer parámetros en cuanto a días. Lunes y Miércoles el centro educativo (X) usa el equipo de cómputo; Martes y Jueves el centro educativo (Y) usa el equipo de cómputo. Ambos centros educativos privados aprovechan los bienes bajo un régimen temporal y con un costo más bajo; siempre contemplando una cuota establecida para el traslado y mantenimiento de los mismos. Estamos en definitiva frente a un Contrato de Tiempo compartido sobre equipo de cómputo.

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE TIEMPO COMPARTIDO SOBRE BIENES MUEBLES

Existen distintas posiciones respecto a determinar cuáles son las características según Martín Lombarda ³² de este tipo de contratación, y que se derivan esencialmente de su naturaleza jurídica, sin embargo, reuniendo estas y a criterio del creador del presente trabajo de investigación se describen las siguientes:

- a) Es un sistema que consiste en adquirir el derecho de gozar, disfrutar o utilizar durante un periodo de tiempo, nunca inferior a una semana, de bienes muebles ya sea de forma comercial o con fines industriales.
- b) Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar del bien.
- c) Se compra el periodo de tiempo que realmente se necesita
- d) No existe preocupación sobre el mantenimiento de los bienes, en virtud de que se paga una cuota anual o mensual por este concepto.
- e) Permite el intercambio de bienes y del tiempo entre los miembros del sistema del tiempo compartido.
- f) El titular del derecho no se considera propietario de los bienes muebles sujetos a este sistema de contratación.
- g) El derecho adquirido puede disfrutarse por sí mismo, por amigos, familiares o alquilarlo a terceros.

³² Extracto de Martín Lombarda, Pablo. LAS NUEVAS FORMAS DE DOMINIO. EL TIEMPO COMPARTIDO. Colegio de Abogados de La Plata. Argentina Tomo XLIV. Pág. 65

- h) El disfrute de este derecho puede ser una semana fija, un mes o hasta periodos más altos al año.
- i) El derecho se adquiere por un plazo determinado.
- j) Se constituye sobre bienes muebles que puedan ser útiles.
- k) Es un contrato mercantil atípico
- l) Puede ser un contrato simple, por lo general es un contrato de adhesión
- m) No es formal, en virtud de que, por ser un contrato mercantil atípico, para su perfeccionamiento no se exige forma determinada.

4.2 CARACTERÍSTICAS CONTRACTUALES

Como características contractuales, partiendo de lo que anteriormente se ha expuesto y tomando en cuenta la forma en que se lleva a cabo la ejecución de este tipo de contrato atípico, resaltan las siguientes características contractuales:

- a. ATÍPICO: porque se aparta de los modelos representativos o contratos tipos conocidos.
- b. BILATERAL: porque ambas partes se obligan recíprocamente.
- c. CONSENSUAL: porque para su perfeccionamiento basta el consentimiento de las partes, no se exige formalidad alguna.
- d. PRINCIPAL: porque subsiste por sí solo.
- e. ONEROSO: porque en el mismo se establecen provechos y gravámenes para ambas partes.

- f. **CONMUTATIVO:** porque, al ser de conmutativo las prestaciones de los bienes muebles son citas desde que se celebra el contrato, pudiendo desde el principio establecer un parámetro sobre las pérdidas o ganancias.
- g. **CONDICIONAL:** porque a pesar que su realización es independiente de toda condición; se puede además estipular condiciones, ya sean suspensivas o resolutorias, en cuyo caso, el contrato sería condicional.

4.3 CARACTERISTICAS PROPIAS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO SOBRE BIENES MUEBLES

Dentro de los elementos esenciales propios del Contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles es decir, aquellos que hacen que sea éste contrato y no otro; a criterio del creador de la presente tesis y después de un amplio análisis, encontramos:

- a. La prestación de servicios relacionados a la actividad comercial e incluso industrial.
- b. El derecho del usuario al uso de su mobiliario y equipos afiliados al proveedor, en distintas partes del mundo.
- c. El pago de un precio y cuotas de contribución por mantenimiento a los bienes muebles.
- d. El derecho a utilizar el mobiliario y equipo por un tiempo determinado ya sea por semanas, meses o años.
- e. El derecho del usuario a información completa, para establecer sus límites y alcances.
- f. El derecho de arrepentimiento por parte del usuario, es decir que el uso de los bienes muebles no es perpetuo; puede rescindirse el uso de los mismos

4.4 ELEMENTOS EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO SOBRE BIENES MUEBLES

En este apartado se analizan los elementos que intervienen en el CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO SOBRE BIENES MUEBLES, siendo estos, los esenciales comunes y propios; los accidentales, personales, reales y formales.

Compartiendo la opinión de Ramírez Castañeda³³, se exponen los siguientes elementos del contrato de tiempo compartido y que tienen su alcance sobre los bienes muebles:

4.4.1 ESENCIALES:

El contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles, contiene elementos esenciales comunes a todos los contratos y además, los elementos esenciales propios, siendo éstos últimos los que hacen posible su distinción dentro de la gama de contratos mercantiles existentes.

4.4.2 ELEMENTOS ESENCIALES COMUNES:

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

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

³³ Ramírez Castañeda, Jesse Leonel. Tesis EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, Y SU RELACION CON OTROS CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO. Pág. 54

- a. Capacidad
- b. Consentimiento
- c. objeto lícito

4.4.2.1 CAPACIDAD

La capacidad consiste en la aptitud que tiene una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones.

La capacidad es un atributo de la persona humana y colectiva de ser sujeto de derechos y obligaciones, ya sea por si mismo o por medio de otra persona.

Es necesario según Ramirez Castañeda³⁴, establecer otros conceptos relacionados al tema de la capacidad como la personalidad y la personería: *“Es así como la personalidad es el reconocimiento que el Estado otorga a una persona, para ser sujeto de derechos y obligaciones por sí mismo o por medio de otra persona; y la personería, consiste en la representación que se hace de otra persona ya sea del incapaz o de un capaz que le haya otorgado tales facultades.”*

En el contrato de tiempo compartido el mismo debe celebrarse entre personas civilmente capaces, de conformidad con nuestra legislación, mayores de dieciocho años y si alguno de los contratantes, ejercita alguna representación, debe justificar la misma.

³⁴ Obra citada. Pág. 55

a.1) VICIO EN LA CAPACIDAD LEGAL DEL SUJETO QUE DECLARA SU VOLUNTAD

a.1.1) INCAPACIDAD

La incapacidad puede existir principalmente por los siguientes motivos:

- Por la minoría de edad (artículo 8 Código Civil); incapacidad relativa.
- Por interdicción (artículo 9 del Código Civil); incapacidad absoluta.

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

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

a.1.2) FALTA DE REPRESENTACIÓN Y FALTA DE PERSONERÍA

Cuando existe incapacidad absoluta o relativa, se adquieren derechos y obligaciones por medio de un representante, el cual puede ser designado por la propia ley, como es el caso de la Patria Potestad; de conformidad con el artículo 254 del Código Civil o por resolución judicial, como en el caso de la tutela tal como lo establecen los artículos 293 y 300 del Código Civil.

La personería es la representación legal que se ejercita de las personas colectivas (artículo 16 del Código Civil) o de las personas individuales cuando se otorga dicha representación (artículo 1686 del Código Civil).

Cuando en un contrato comparece una persona en representación de otra, debe acreditar tal representación con el documento respectivo y este debe ser suficiente de conformidad con la ley para otorgar el contrato, sino es suficiente, el negocio jurídico es nulo o anulable. Los incapaces pueden ejercitar sus derechos y contraer obligaciones por medio de sus representantes legales.³⁵

Es importante establecer que para determinados actos, no es suficiente la representación que se ejercita, sino además se necesita de la realización de diligencias o autorizaciones previas. En el caso de los menores o incapaces, para disponer de sus bienes se necesita la autorización judicial por medio de las Diligencias de Utilidad y Necesidad. Esto es, cumplir con algunos requisitos ordenados por la ley. También, en el caso de las personas jurídicas colectivas, el Representante Legal necesita autorización del Consejo de Administración o de la Asamblea General de Accionistas para otorgar contratos que impliquen aspectos fuera del giro normal del negocio social. Si faltan estos requisitos, a pesar de ser legítima la representación que se ejercita, el contrato es nulo o anulable.

4.4.2.2 CONSENTIMIENTO

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

b.1) VICIOS DE LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD

La VOLUNTAD debe analizarse desde sus dos elementos o fases, es decir, la voluntad propiamente dicha, como elemento interno y la declaración de la misma como elemento externo; es así como la voluntad que consiste en el elemento interno integrada por el deseo, conocimiento, conciencia y juicio de valor de lo que se quiere declarar, se concreta a la intención y propósito con que se dice o hace algo; lo que se resume en la conciencia de saber y querer algo; para que esta voluntad produzca o alcance efectos jurídicos, se pasa al elemento externo, es decir a la declaración, que no es más que

³⁵ Artículo 14 del Código Civil Guatemalteco

exteriorizar la voluntad, la cual va dirigida a conseguir un resultado, lo que supone expresión, manifestación y comunicación, por lo que al declarar la voluntad se aceptan derechos y libremente se establecen obligaciones, al expresar la voluntad, es decir, al ser declarada por una persona capaz y aceptada, esa voluntad, por otra persona capaz, se da origen al negocio jurídico; sin embargo, cuando no hay coincidencia entre la voluntad interna y la declarada, se origina lo que se denomina vicios de la declaración de voluntad que pueden manifestarse como: Reserva Mental, Error, Violencia o Simulación.

A diferencia de lo anterior, los vicios de la declaración de voluntad, en los que existe divergencia entre la voluntad interna con la voluntad declarada, es decir, en donde se declara cosa distinta a la querida, provocando efectos jurídicos diferentes a los realmente deseados; en los vicios de la voluntad, existe completa concordancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada, es decir, el o los sujetos declaran lo que realmente quieren, pero por circunstancias ajenas a su propia voluntad, existen defectos en la contratación que pueden hacer ineficaz el negocio jurídico, pero que en todo caso, este puede surtir todos sus efectos si es revalidado o no se denuncian sus efectos en los plazos establecidos en la ley.

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

b.1.2) EL ERROR

Para Garibotto³⁶, existe error *“cuando el sujeto actúa fundándose en una falsa representación de la realidad.”*

Para este mismo autor, no existe diferencia entre lo que es la ignorancia y el error, ya *“que este vicio se configura cuando el agente obra en base a un estado mental en que resulta impedida la verdadera representación de la realidad.”*³⁷

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

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

b.3) El Dolo

De conformidad con el artículo 1261 del Código Civil Guatemalteco: *“El dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él alguna de las partes.”*

Para el Doctor Aguilar³⁸, *“dolo es el error provocado, inducido por acción o por omisión, sea por la contraparte en el acto jurídico bilateral, sea por un tercero: es un vicio de la voluntad porque afecta la intención del mismo modo que el error, produciendo en el sujeto que lo padece una falsa representación de la realidad.”*

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

³⁶ Garibotto, Juan Carlos. TEORIA GENERAL DEL ACTO JURÍDICO. Página 154

³⁷ Obra citada página 154

³⁸ Aguilar Guerra, Vladimir. EL NEGOCIO JURÍDICO. Página 153

configurar el dolo, este debe provocar un daño al patrimonio del contratante cuya declaración está viciada.

b.4) La Violencia

La violencia como vicio de la voluntad, *“consiste en arrebatarse el consentimiento a un sujeto bajo la amenaza de que, si no presta el consentimiento, se inferirá un mal a su persona, o a sus bienes o a la persona o a las bienes de sus familiares.”*³⁹

El Código Civil, acorde a la definición anterior, regula la violencia como vicio de la voluntad: *“La violencia o intimidación debe ser de tal naturaleza que causen impresión profunda en el ánimo de una persona razonable y le inspiren el temor de exponer su persona o su honra o la de su cónyuge o conviviente de hecho, ascendientes, descendientes o hermanos, a un mal grave o a la pérdida considerable de sus bienes.”*⁴⁰

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

Cuando la violencia es física, no estamos ante un vicio de la declaración de voluntad sino ante un vicio de la voluntad. Esta diferencia consiste en que mientras que en la violencia como vicio, la parte contratante manifiesta su voluntad de contratar, en la violencia física como vicio de la declaración, el contratante no expresa su voluntad, sino que esta es resultado de la fuerza; citando como ejemplo; cuando se toma por la fuerza la mano de

³⁹ Obra citada, página 257

⁴⁰ Artículo 1265 del Código Civil

una persona para que firme un contrato, o con fuerza se le levanta la mano en una subasta.

b.4.1) Condiciones de la violencia como vicio de la voluntad

- Debe ser de tal naturaleza que cause impresión profunda en el ánimo de una persona.
- Debe existir temor de exponer sus bienes o su persona o los bienes o la persona de sus familiares.
- Debe existir la amenaza de un mal grave.
- Que la amenaza sea irresistible, es decir que la superioridad del agente viciante sea manifiesta respecto al viciado y que este no pueda oponerse a tal violencia. Esto de acuerdo al artículo 1266 del Código Civil.

b.5) La Intimidación

La intimidación, aunque cosa diferente a la violencia, se circunscribe a los mismos elementos, conceptos y definiciones que la violencia como vicio. Garibotto,⁴¹ establece la similitud entre la violencia (como vicio de la voluntad) y la intimidación, definiendo a esta última como violencia moral.

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

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

⁴¹ Garibotto, Juan Carlos. TEORÍA GENERAL DEL ACTO JURÍDICO. Página 178

En el caso de los contratos de tiempo compartido de bienes muebles, se considera difícil que se pueda incurrir en violencia, es decir, provocar la amenaza de un daño físico a la otra parte para obligarlo a contratar.

4.4.2.3 OBJETO LÍCITO

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

c.1) LOS VICIOS DEL OBJETO

El objeto es otro elemento esencial del negocio jurídico, y como consecuencia del contrato, que es independiente a la voluntad y a la declaración de la voluntad, ya que puede darse el caso que ni la declaración de voluntad, ni la voluntad en si, adolezcan de vicio, y tampoco exista incapacidad para contratar pero que el objeto, adolezca de un vicio que hace ineficaz el contrato. El artículo 1251 del Código civil regula que el objeto debe ser lícito.

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

- Licitud: (artículo 1251 Código Civil), que no sea contrario al orden público o leyes prohibitivas expresas (artículo 1301 Código Civil)

- Posible: que el objeto se encuentre dentro del comercio.

- Determinado o determinable: Debe saberse exactamente sobre qué recaerá el contrato o tener elementos suficientes para determinarlo con posterioridad.

Cuando no concurren estos requisitos en el objeto surge lo que se denomina VICIOS EN EL OBJETO.

c.1.2) IMPOSIBILIDAD

La imposibilidad en el objeto es un vicio que consiste en que el mismo no existe materialmente, o que existiendo es imposible su contratación por no encontrarse dentro del tráfico jurídico. En el primer caso, puede ser que el objeto existió pero ha dejado de existir, lo que hace imposible su contratación, por efecto la compraventa de una obra de arte que se reputa propiedad de una persona pero que al momento de la contratación se encuentra destruida; en el segundo caso, que aún existiendo es imposible su contratación, por ejemplo: la venta, donación, arrendamiento o cualquier otra forma de contratación sobre el sol, la luna.

c.1.3) ILICITUD

La ilicitud como vicio en el objeto del contrato, se da cuando el objeto sobre el que se contrata está prohibido por leyes expresas. Es decir, la propia ley nos da el imperativo de no contratar sobre determinados objetos, por ejemplo: el pacto de retroventa (artículo 1741 del Código Civil), prohibición de contratar sobre el derecho a suceder de una persona que no ha fallecido (artículo 1539 del Código Civil).

Debe establecerse también, que en cuanto a la ilicitud de un objeto, este objeto en general puede ser de tráfico limitado, como por ejemplo las armas de uso exclusivo del ejército, que en todo caso, al Ejército le es lícito su compra pero que a los demás particulares le está prohibido; de prohibición total, como por ejemplo la compraventa de menores de edad, lo cual es prohibido para todos y de prohibiciones especiales, como por ejemplo, es lícita la compraventa de un bien inmueble, pero la compraventa de determinados bienes inmuebles tienen prohibición especial, y en caso se realice negocio

jurídico sobre ellos, este negocio es nulo porque el objeto no es lícito por contravenir leyes prohibitivas expresas.⁴²

c.1.4) INDETERMINACIÓN

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

4.5 ELEMENTOS PERSONALES

Haciendo un análisis de lo que establece Para Martin Lombarda⁴³ y a criterio del creador de la presente investigación podemos individualizar los siguientes elementos personales dentro del Contrato de Tiempo Compartido sobre Bienes Muebles:

4.5.1 PROPIETARIO o PROVEEDOR: Persona física o colectiva titular de los derechos de propiedad sobre bienes muebles que se encuentra específicamente determinados; y que somete sus bienes al sistema de tiempo compartido; entiéndase todos los bienes muebles que pueden ser utilizados dentro del servicio.

4.5.2 PROMOTOR O DESARROLLADOR: Persona natural o jurídica que se dedica a la estructuración de un contrato bajo el sistema de tiempo compartido sobre bienes muebles. También se entiende como desarrollista a aquella persona natural o

⁴² Lo mismo puede suceder en el caso de los patrimonios familiares, las leyes nacionales en el caso de bienes de menores y constitutivos de patrimonio familiar, son muy estrictas y rigurosas, especialmente en el caso de que pueda existir una libre disposición de los mismos con respecto de ellos. Ver artículos 1,251 y 1301 del Código Civil.”

⁴³ Martín Lombarda, Pablo. LAS NUEVAS FORMAS DE DOMINIO. EL TIEMPO COMPARTIDO. Colegio de Abogados de La Plata. Argentina Tomo XLIV; y de la variedad de bibliografía consultada

jurídica que adquiere muebles para ser comercializados mediante el sistema de tiempo compartido.

4.5.3 **COMERCIALIZADOR:** Persona natural o jurídica que, en nombre del promotor o desarrollador, fomenta o realiza la venta de tiempo compartido. También se considera comercializador a la persona natural o jurídica que celebra contratos de tiempo compartido destinados a facilitar la utilización de bienes muebles a terceras personas.

4.5.4 **USUARIO O AFILIADO:** Es la persona física o colectiva, que adquiere derechos y contrae obligaciones respecto de la cosa y servicios enajenados.

4.5.5 **ADMINISTRADOR:** Persona a cuyo cargo están las tareas de administración de las cosas de uso exclusivo y de uso común y de la prestación inherente al sistema.

4.6 ELEMENTOS REALES

El elemento real del contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles, está constituido por la obligación del proveedor de prestar el bien para que se haga uso de este, es decir un auto, una maquinaria, equipo de trabajo durante un periodo de tiempo, generalmente de un periodo establecido por semanas, meses o años; por un precio previamente pactado al servicio y pagado efectivamente de forma periódica mientras dure el contrato de tiempo compartido.

4.7 ELEMENTOS FORMALES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO SOBRE BIENES MUEBLES

Por ser el **CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO** específicamente **SOBRE BIENES MUEBLES**, un contrato mercantil atípico, no está sujeto a formalidades; característica contenida en el artículo 671 del Código de Comercio de Guatemala; en el que se regula la libertad de las partes de elegir la forma que consideren conveniente.

Sin embargo, dado el aspecto sui generis de este contrato, se considera conveniente, que el mismo se suscriba ya sea en documento privado o en escritura pública, por todos los elementos que el contrato conlleva; en la realidad esto no es así, y regularmente se realiza por medio de contratos de adhesión, es decir, contratos formulario que han sido impuestos por el prestador de los servicios. Adicionalmente, también es conveniente determinar que en muchos casos, se realiza por medios electrónicos, es decir, en general, extremadamente informal, lo cual podría ser perjudicial a los usuarios.

4.8 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Al ser este un contrato oneroso vemos que existen derechos y obligación recíprocas para las partes, por lo que se hace necesario el individualizar los derechos y la obligación que se derivan de la ejecución del mismo. Como derechos y obligaciones de la partes indica Alcalá ⁴⁴ y junto con el análisis del creador de la presente tesis adecuándolo a los bienes muebles podemos indicar los siguientes:

4.8.1 DEL USUARIO

4.8.1.1 DERECHOS

1. Usar, aprovechar y disfrutar en forma exclusiva, un bien mueble, entiéndase vehículos terrestres, acuáticos, aéreos, animales, muebles del hogar, maquinaria de cualquier clase, todo objeto apreciable en valor económico que pueda trasladarse de un lugar a otro determinado en el contrato respectivo, durante el tiempo y las fechas convenidas en el mismo.
2. Ceder o traspasar a terceras personas los derechos derivados del contrato, con la limitación del número de usuarios establecido en el mismo.

⁴⁴ Alcalá, Luís. LOS DERECHOS DEL USUARIO EN LOS CONTRATOS DE TIEMPO COMPARTIDO. Pág. 60.

3. Ceder temporalmente el derecho a los servicios, a la prestadora de la misma para que ésta los administre.
4. Intercambiar los derechos contratados, con otros clientes del prestador de los servicios, tanto del mueble de que se trate como de otros muebles similares o con diferentes características pero con otra utilidad.
5. A la información detallada de los derechos y obligaciones que adquiere.
6. De arrepentimiento, dentro del plazo establecido en el contrato o en la ley. Sobre el tema del derecho de arrepentimiento se desarrollara más adelante.

4.8.1.2 OBLIGACIONES

1. Pagar ya sea de forma periódica o en un solo acto por la utilización de los bienes muebles.
2. La utilización correcta y efectiva para la cual esta destinado el mueble y no variar su uso o destino.
3. No continuar con el uso del mueble si el mismo aparenta estar en riesgo de poderse dañar por su simple uso.
4. Responder de los daños y perjuicios causados a los bienes por el usuario o por terceras personas a favor de las cuales éste haya sustituido su derecho de uso y disfrute.

4.8.2 DEL PRESTADOR DE SERVICIOS O DEL BIEN

4.8.2.1 DERECHOS

1. Percibir las cuotas convenidas por la prestación y disposición de los bienes muebles objeto del tiempo compartido.
2. A supervisar que los bienes muebles sean utilizados de forma correcta de conformidad a su destino.
3. Disponer sin responsabilidad, del derecho y al uso o disfrute de los servicios o bienes correspondientes, durante el tiempo contratado por los usuarios, en el caso de que éstos faltaren al pago pactado, siendo ésta la forma convenida de pago.

4.8.2.2 OBLIGACIONES

1. Acreditarse como propietario, poseedor o administrador de los bienes, así como tener la autorización para prestar los respectivos servicios.
2. Operar los bienes y servicios afectos a la modalidad de tiempo compartido.
3. Dar servicio de recepción a los usuarios contratantes.
4. Vigilar los bienes y dar servicios de seguridad a los usuarios
5. Reparar y mantener los muebles objeto de los servicios de manera que su funcionamiento sea el más adecuado.
6. Poner a la vista del usuario un reglamento en el que se incluya toda la información necesaria que no induzca a error al consumidor.

4.8.3 DERECHO DE ARREPENTIMIENTO O DE RETRACTO EN EL TIEMPO COMPARTIDO SOBRE BIENES MUEBLES

Al referirnos al derecho de arrepentimiento o de retracto estamos ante la posibilidad que tienen los contratantes o los usuarios, el establecer la posibilidad de finalizar el mismo en cualquier momento sin necesidad de concluir con el plazo o la condición por la cual se ha pactado; lo que vemos entonces es la posibilidad de concluir con el contrato de tiempo compartido de un bien mueble, si éste no resulta un beneficio económico. Lo correcto sería pactar esta condición; estableciendo un plazo para solicitar la renuncia o el retracto; o si fuera el caso establecer que ambos de forma expresa renuncian al mismo.

Este derecho, se ejecuta sin necesidad de pagar indemnización. El derecho al arrepentimiento, no es más que el derecho otorgado por la Ley o el contrato, al adquirente del servicio, para que en un plazo determinado, según otros países el plazo de diez días, pueda rescindir el contrato sin responsabilidad de su parte.

Este derecho permite al contratante o usuario, que en el plazo fijado, tenga tiempo de reflexionar sobre el contrato y su forma de ejecución.

Según el Servicio Nacional del Consumidor de Colombia –SERNAC- en un estudio sobre el derecho de arrepentimiento sobre el tiempo compartido indica *“En los países de la Unión Europea, América del Sur y Costa Rica; este derecho de arrepentimiento es de diez días⁴⁵.”*

En Guatemala, la única norma jurídica que se relaciona al caso, y que es perfectamente aplicable a los contratos de tiempo compartido, se encuentra en el artículo 51 de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario ⁴⁶, en el Decreto 6-2003 del Congreso de la República que regula:

⁴⁵ <http://www.sernac.cl/107304/> Consulta:12-10-15

⁴⁶ Ley de Protección al Consumidor y Usuario. Decreto 6-2003 del Congreso de la República.

“Derecho de Retracto. El consumidor tendrá derecho a retractarse siempre, dentro de un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato o desde la fecha en que éste se hubiere celebrado fuera del establecimiento comercial, especialmente por carta teléfono o en el domicilio del consumidor o usuario.”

“Si ejercita oportunamente este derecho, le serán restituidos los valores pagados por el consumidor o usuario, siempre que no hubiere hecho uso del bien o servicio.”

Indica Ramirez Castañeda ⁴⁷ *“se establece el derecho de arrepentimiento del usuario, esto implica, el rescindir el contrato sin responsabilidad de su parte. Para ello debe tomarse en cuenta que, generalmente el usuario contrata el servicio de tiempo compartido, sobre muestras gráficas, es decir, folletos, videocasetes, o información referencial.”*

Es necesario indicar, que el contrato puede quedar sin efecto por el uso de éste derecho de retracto; pero en todo caso, existe la posibilidad de solicitar la nulidad o anulabilidad si concurriera la falta de requisitos esenciales como lo establece el artículo 1251 del Código Civil de Guatemala Decreto Ley 106: capacidad legal, consentimiento que no adolezca de vicio y que el bien mueble objeto del contrato de tiempo compartido sea lícito.

4.9 EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL CASO DE LOS BIENES MUEBLES Y LA NECESIDAD DE QUE SE CREE UN MARCO REGULATORIO EN PROTECCION DE LOS USUARIOS Y CONSUMIDORES

Se ha dicho que el contrato de tiempo compartido es el acuerdo de voluntades por el cual, una persona llamada promotor o prestador, se obliga a transmitir temporalmente, a otra llamada contratante o usuario, un derecho personal y real para usar o gozar de

⁴⁷ Ramirez Castañeda, Jesse Leonel. Tesis EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO, Y SU RELACION CON OTROS CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y SU UBICACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO. Pág. 74

manera exclusiva, un bien mueble por un lapso de varios días cada año, y por un número determinado de años, y ésta por su parte se obliga al pago de un precio cierto, y de otras prestaciones adicionales que se pactan a su cargo.

La importancia de crear un marco normativo aplicable a los contratos de tiempo compartido sobre bienes muebles, radica en establecer los parámetros, límites y condiciones que permita al contratante o usuario mantener una armonía al momento de llevar a cabo la ejecución del mismo. Ya que con una normativa vigente y positiva ambas partes sabrán con exactitud cada uno de sus derechos y obligaciones, además de las que con libertad de consentimiento se plasmen en el contrato.

Es importante recalcar que por ser un contrato atípico mercantil, la celebración del mismo tiende a ser muy poco formalista, y a opinión del creador de la presente tesis se hace cada día más indispensable el integrar esta figura comercial dentro de la normativa guatemalteca; ya que no solo el contrato de tiempo compartido del bien mueble se está ejecutando sin ningún respaldo jurídico, sino que al momento de encontrar algún tipo de inconveniente no tenemos una forma de resolverlo el conflicto más que dilucidarlo a través de una queja o denuncia en la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor –DIACO- o por la vía judicial a través del juicio sumario como lo establece el artículo 1039 del Código de Comercio de Guatemala de Guatemala Decreto 2-70⁴⁸.

⁴⁸ Código de Comercio de Guatemala. Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala.

CAPITULO V. LEGISLACIÓN COMPARADA ESPAÑOLA

5. ANALISIS DE LA LEGISLACION COMPARADA EN EL CASO DE LOS CONTRATOS DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES MUEBLES

5.1 REGISTRO DE BIENES MUEBLES EN ESPAÑA

En este país se han creado marcos normativos recientes que implican darle un valor jurídico y legítimo a los bienes muebles para que sean objeto de comercio y que las partes tengan la oportunidad de realizar cualquier tipo de contratación derivado de los mismos, como sucede en el caso del contrato de tiempo compartido. El cual obliga a inscribir los bienes muebles objeto de explotación para seguridad jurídica en el Registro de Bienes Muebles en España⁴⁹

Dentro de los aspectos más importantes de la normativa española que más adelante individualizo y que radica en aspectos registrales, se encuentran los siguientes:

1. Es fundamental para el desarrollo económico de un país y así conseguir que la mayor parte de sus activos estén documentados formalmente e inscritos en un Registro Público para que puedan servir de garantía al crédito.
2. El Registro Público encargado de dar seguridad a la contratación sobre bienes muebles, es el Registro Mobiliario o Registro de Bienes Muebles.
3. El Registro Español de Bienes Muebles se configura como un Registro Jurídico, de carácter estatal, a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.
4. El objeto del Registro es la inscripción de los bienes muebles susceptibles de negociación, pero también los derechos incorporales.

⁴⁹ <https://www.registro.es/RegistroPropiedad> Consulta 15-10-16

5. El Registro de Bienes Muebles en España se integra por las siguientes Secciones: Sección de Buques y Aeronaves; Sección de automóviles y otros vehículos de motor; Sección de maquinaria industrial; Sección de garantías reales; Sección de otros bienes muebles registrables; Sección de Condiciones Generales de la Contratación.

6. En el Registro, y dentro de las distintas secciones se inscriben en el historial abierto al bien o derecho todos los contratos que pudieran formalizarse con relación al mismo.

7. LEGISLACION QUE LO REGULA. De conformidad al Senado de España Puig Peña⁵⁰ indica que los precedentes del Registro de Bienes Muebles radica en las siguientes normas: a) En la regulación del Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento de Posesión, por Ley de 16 de Diciembre de 1954; b) En la regulación del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, contenida en la Ley de 17 de Julio de 1965, posteriormente modificada por la Ley 28/1998, de 13 de Julio; c) Otras leyes que inciden en la materia, son la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de Enero de 2000, la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, que regula el uso de las técnicas telemáticas en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; d) Los Reglamentos que desarrollan la materia son el Real Decreto 1828/1999, de 3 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales y se crea el Registro de Bienes Muebles y la Ordenanza del Registro, aprobada por Orden Ministerio de Justicia de 19 de Julio de 1999 y que es un verdadero Reglamento.

8. OTRAS VENTAJAS DERIVADAS DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES. La inscripción en el Registro de Bienes Muebles además de permitir que los activos estén en circulación y servir de garantía para el crédito, tiene una serie de ventajas añadidas: a) no cabe la posibilidad de que se produzca la usucapión frente a titular registral; b) en caso de situación concursal del deudor los bienes adquiridos en virtud de un contrato inscrito en el Registro de Bienes Muebles, sea de arrendamiento financiero o de venta a plazos en los cuales el vendedor se hubiera reservado el dominio

⁵⁰ ⁵⁰ Puig Peña, Federico. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL. Pág. 459

hasta el completo pago del precio aplazado, no entraran en la masa activa del concurso;

c) En cualquier caso la inscripción en el Registro de Bienes Muebles tiene un efecto económico inmediato en las entidades de financiación y leasing, que es la reducción de los coeficientes obligatorios aplicables a los fondos de insolvencia por razón de las operaciones crediticias; d) Finalmente no cabe duda que la inscripción en el Registro de Bienes Muebles facilita la obtención de crédito.

CAPÍTULO VI
LEGISLACIÓN APLICABLE AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO SOBRE
BIENES MUEBLES

6. LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

La Constitución Política de la República de Guatemala, tiene como fin supremo y obligación del Estado, lograr el bien común, es decir, tomando como base la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social, determina que en base a principios como legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz, deben convivir los ciudadanos.

Por lo anterior, existe libertad de industria, y los Contratos de Tiempo Compartido al estar dirigidos al aspecto mercantil, permiten el goce de esta libertad.

Dentro de las normas constitucionales que tienen relación con este tipo de contratación, se encuentran las siguientes:

- a) El artículo 4 constitucional se refiere a la igualdad y el concepto de igualdad extendido en el contexto de su significado; conlleva a que si unos tienen derecho a obtener bienes muebles, ya sea para que pasen a ser parte de su propio patrimonio o si fuera el caso para explotación mercantil, quizá, con mayores capacidades económicas, también lo tienen otros, tal vez, con menores recursos económicos, pero que también, tienen derecho a ello y es más, ese derecho debe estar garantizado por el Estado en aplicación de las funciones que realiza. Además, el indicado derecho de igualdad implica, la facultad que tienen las sociedades y empresas internacionales de realizar negocios jurídicos en nuestro territorio.
- b) El artículo 5 constitucional que se refiere al derecho de acción, es decir, que toda persona tiene el derecho a hacer todo lo que desee toda vez no se encuentra prohibido por la ley.

- c) El artículo 26 constitucional que se refiere a la libertad de locomoción. Es decir, que toda persona tiene derecho con libertad a entrar, permanecer, transitar y salir del territorio nacional y cambiar de domicilio por residencia, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

- d) El artículo 39 constitucional se refiere al derecho y ejercicio de la propiedad privada. La Constitución garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Es decir, que toda persona tiene libertad de disponer de sus bienes, sin transgredir con ello, normas o leyes vigentes. Se concatena este principio con el que regula el 41 constitucional que se refiere a la protección del derecho de propiedad, como una necesidad garantizada a la población que debe otorgarla el Estado.

- e) La libertad de industria, trabajo, comercio. La regula el artículo 43 constitucional y establece que el Estado debe velar por la garantía de los ciudadanos en cuanto a la libertad de la industria, trabajo, comercio.

- f) El artículo 46 constitucional, da luz verde, o da la apertura necesaria para el ingreso de normas internacionales en materia de Derechos Humanos, para que a partir de su ratificación y aprobación constituyan normas vigentes en el país, y en materia de recreación no sería la excepción.

6.1 CÓDIGO CIVIL

En el Código Civil, se establece en el artículo 1517 que “hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. Por el hecho de que dos o más personas convengan en realizar un acto que no se encuentre reñido con la ley, se puede denominar contrato, ya que estos se perfeccionan, como lo dice el artículo 1518, por el simple consentimiento de las partes, a excepción de que la ley establezca determinadas formalidades caso que permite inferir, que las partes tendrían que sujetarse a esa forma contractual.

a) EL CONTRATO DE ADHESIÓN

El artículo 1520 del Código Civil indica: Contrato de Adhesión. Los contratos de adhesión, en que las condiciones que regulan el servicio que se ofrece al público son establecidas sólo por el oferente, quedan perfectos cuando la persona que usa el servicio acepta las condiciones impuestas.

Con anterioridad a esta norma, que fue reformada en el año 1997, establecía: adicionalmente: *“Las normas y tarifas que estos negocios deben ser previamente aprobadas por el ejecutivo, para que pueda actuar la persona o empresa que hace la oferta, incurriendo en responsabilidad en caso contrario. Cuando la variación de las circunstancias en que fue autorizado un servicio de carácter público haga demasiado onerosas las normas y tarifas aceptadas, puede el Ministerio Público o el representante de la municipalidad respectiva, pedir la revisión de las condiciones impuestas”*.

En las obligaciones provenientes de los contratos, como puede suceder de este tipo de contratación (tiempo compartido), en el caso de la legislación guatemalteca, tiene que sujetarse las partes a las normas que contienen: el Código Civil, el Código de Comercio de Guatemala y la Ley de Protección al Consumidor y Usuario.

Tal vez lo más importante en este tipo de contrataciones, es establecer los siguientes aspectos:

a) Los contratantes

b) El objeto del contrato. En este aspecto, se tendría que sujetar a lo que indica el artículo 1538 del Código Civil Decreto Ley 106 que *“Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes.”*

- c) Además, considerar que en caso de divergencia de las partes, toda vez no estén conformes todos los extremos del contrato, no se considerará concluido.

6.2 CÓDIGO DE COMERCIO DE GUATEMALA

El Código de Comercio de Guatemala, contenido en el Decreto 2-70 del Congreso de la República regula en el artículo 669 los principios filosóficos sobre los cuales debe regir todo tipo de contratación de naturaleza mercantil y al respecto literalmente dice: “Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales”.

Con relación a las formalidades de este tipo de contratos, el artículo 671 indica que estos tipos de contratos no están sujetos para su validez, a formalidades especiales. Indica que “Cualesquiera que sean la forma y el idioma en que se celebren, las partes quedarán obligadas de la manera y en los términos que aparezcan que quisieron obligarse. Los contratos celebrados en territorio guatemalteco y que hayan de surtir efectos en el mismo, se extenderán en el idioma español”.

En todo caso, existe de conformidad con este cuerpo normativo, la libertad de contratación.

En cuanto a los contratos de Tiempo Compartido que se formalizan mediante formulario, el Código de Comercio de Guatemala en el artículo 672 establece tres reglas por las que debe regirse, siendo las siguientes:

- a) Se interpretarán en caso de duda, en el sentido menos favorable para quien haya preparado el formulario.
- b) Cualquier renuncia de derecho sólo será válida si aparece subrayada o en

caracteres más grandes o diferentes que los que el resto del contrato.

- c) Las cláusulas adicionales prevalecerán sobre las del formulario, aun cuando éstas no hayan sido dejadas sin efecto.

6.3 LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y USUARIO

A juicio de quien escribe, esta ley se adecua de una manera más concreta aunque no completa las disposiciones que le deben ser propias de una forma de contratación como la analizada.

6.3.1 ANÁLISIS DE CONTENIDO DE LA LEY CON RESPECTO A LOS CONTRATOS Y EN PARTICULAR AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Se considera de interés en este apartado realizar una breve descripción de los preceptos jurídicos contenidos en la Ley de Protección al Consumidor, Decreto 6-2003 del Congreso de la República, que pueden aplicarse al Contrato de Tiempo Compartido de Bienes Muebles, por dos motivos principales: el primero, porque la Ley es desconocida para la mayoría, en segundo lugar, porque lo complejo del contrato objeto de análisis, que conlleva características de varios contratos y además, por la forma de su ejecución y su contenido; independientemente que dentro de los derechos del usuario establecidos con anterioridad, ya se analizó lo relacionado al Derecho de arrepentimiento, que puede ser similar con el derecho de retracto.

Esta ley regula con mayor precisión lo que se denominan contratos de adhesión además de establecer las consecuencias que pueden generarse este tipo de contratos por medio de la intervención de proveedores de bienes o servicios, como sucede en el caso del contrato de tiempo compartido, así como entre consumidores y usuarios.

6.4 DE LA APLICACIÓN DEL DERECHO INTERNACIONAL

En las literales anteriores se analizó la legislación aplicable al ordenamiento jurídico nacional, sin embargo, debe considerarse que por la complejidad del contrato en cuanto a su celebración y ejecución, siendo esta última de tracto sucesivo; el tiempo compartido es un derecho que puede adquirirse por medio del contrato, en un país distinto al o a los que se ejecutará, en todo caso la legislación aplicable deberá ser la legislación del país en que se encuentren los bienes objeto del tiempo compartido y por ende donde se deberá llevar a cabo su cumplimiento o ejecución.

Lo anterior con fundamento en lo que para el efecto establece la Ley del Organismo Judicial en el artículo 30 el que indica que, si el acto o negocio jurídico debe cumplirse en lugar distinto a aquel en que se celebró, todo lo que concierne a su cumplimiento debe regirse de acuerdo a la ley del lugar de ejecución.

CAPÍTULO VII

7. LAS CONSECUENCIAS DE LA NO REGULACION DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES MUEBLES

En virtud del desarrollo del presente trabajo de investigación, se ha considerado que debido a las características sui generis de este tipo de contrataciones, así también que comprende bienes muebles e inmuebles, las condiciones tan complejas y especiales que se estipulan los derechos y obligaciones que genera a las partes contratantes, además, de la trascendencia que tiene para la colectividad, quien utiliza éstos servicios, y lo delicado de la situación en que se encuentran los contratantes, especialmente en el caso de quien adquiere éstos servicios o adquiere este tipo de contratos, y los conflictos jurídicos que se pueden generar del mismo, se determina que se hace necesaria la existencia un legislación de carácter especial para que regule todos los aspectos que abarcan este tema.

Principalmente, la necesidad de regular el Contrato de Tiempo compartido en el caso de los bienes muebles, surge porque el mismo contiene elementos similares con algunos derechos regulados en la legislación vigente, como son la propiedad y demás derechos reales, el derecho de uso y la ausencia de una ley específica para el tiempo compartido puede, en perjuicio del usuario, resultar en confusión sobre el tipo de derecho que se adquiere al contratar este sistema.

Algo importante de señalar y que se analizará de forma más detallada adelante, es el hecho de que por razones de orden social y público, los legisladores ya han considerado incluir en forma específica una regulación acerca del Contrato de Tiempo Compartido, en la iniciativa de Ley que regula la Procuraduría para la Defensa de los Derechos de los Consumidores.

7.1 ANTECEDENTES GENERALES DE LA PROTECCION A LOS CONSUMIDORES O USUARIOS

El derecho del consumidor ha surgido como un conjunto de normas jurídicas concernientes del estado y la capacidad del consumidor; con el objeto de ser de esta disciplina jurídica la protección para la persona que denominamos consumidor. Con lo que perfilamos la idea del consumidor, a aquella persona que utiliza bienes y servicios para uso privado. Vemos allí la importancia del consumidor dentro del mundo mercantil, ya que es elemento importante dentro de la producción, distribución y comercialización de alguna cosa o servicio.

Piris⁵¹ establece que hoy se podría definir al consumidor, básicamente *“como toda persona física o jurídica que adquiere bienes (cosas o servicios) como destinatario final de los mismos, es decir, con el propósito de no volver a introducirlos nuevamente en el mercado. En otras palabras es el último eslabón en la cadena de producción, distribución y comercialización”*.

La problemática jurídica de la protección del consumidor nos indica Piris⁵² se centra en la noción de la libertad contractual, que data del Código de Napoleón, porque en este ámbito el Estado interviene en el juego de la contratación no con el objeto de resguardar un interés público, sino privado. Esta problemática empieza a evidenciarse hace no más de tres décadas. De hecho el derecho del consumidor empiezan a desarrollarse en el mundo jurídico en los años '60, a partir del reconocimiento del status de consumidor y de las especiales aristas que empiezan a perfilarse en la relación de consumo y que hacen posible diferenciarla de las tradicionales relaciones jurídicas civiles o comerciales, recién se empezaran a desarrollar en el derecho en la década del '60, pero esto se debe a que hasta mediados de este siglo imperaron ciertas doctrinas que implicaban fuertes obstáculos para el reconocimiento de derechos a los consumidores.

⁵¹ Piris, Cristian Ricardo. EVOLUCION DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR Pág. 2

⁵² *Ibíd.* Pág. 2.

Continua manifestado Piris⁵³ que en los países anglosajones se encuentra la doctrina del *caveat emptor* (el consumidor consciente) que en la formación e interpretación de los contratos, postulaba como algo lógico y natural que el empresario trataría de obtener ventajas del consumidor y si este no utilizaban el sentido común para evitarlo entonces no debía quejarse.

⁵³ *Ibíd.* Pág. 2.

CAPÍTULO VIII

8. ANALISIS DEL PROYECTO DE CREACION DEL MARCO REGULATORIO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA INICIATIVA DE LEY DE LA PROCURADURIA DE LA DEFENSA DE LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR Y USUARIO

La Ley de la Procuraduría para la Defensa de los Derechos del Consumidor y Usuario, que se encuentra actualmente como iniciativa⁵⁴ tiene como objeto y fines, el artículo 1 señala: *“Objeto y fines. La presente ley es de orden público, de interés nacional y utilidad social, la cual tiene por objeto el establecimiento de normas y procedimientos para regular los derechos y obligaciones que se generen entre proveedores de bienes y servicios y los consumidores y usuarios en los actos jurídicos que realizan, con el fin de promover, la equidad, certeza, y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores o prestadores de servicios y los consumidores o usuarios de éstos. Las normas de esta ley son tutelares de los consumidores y usuarios y constituyen un mínimo de derechos y garantías de carácter irrenunciable. Los proveedores de bienes o servicios incurren en responsabilidad por los actos de sus entidades o personal subordinado que atenten contra los derechos del consumidor y usuario.”*

Dentro del ámbito de aplicación que se señala en el artículo 2, conviene indicar que limita el ejercicio de derechos respecto a si ocurren las violaciones a derechos de consumidores o usuarios con relación a otros países, por ejemplo, derivado de los contratos que puedan surgir por medio del Internet, por cuanto este artículo señala: *Ámbito de aplicación. Quedan sujetos a esta ley todos los proveedores de bienes o prestadores de servicios, consumidores y usuarios, sean éstos personas individuales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que celebren en el territorio de la República de Guatemala, cualquier tipo de acto jurídico en materia de compraventa de bienes o prestación de servicios. Contra las disposiciones contenidas en esta ley no podrá alegarse costumbres, usos, prácticas,*

⁵⁴ Congreso de la República de Guatemala. Consulta Internet. www.goesjuridica.com.html. Día de consulta: 14-3-12

convenios o estipulaciones en contrario. Esta ley no será aplicable a los servicios personales que se prestan en virtud de la relación laboral, ni a los servicios profesionales o técnicos para cuyo ejercicio se requiera tener título facultativo. A todos los servicios regulados por leyes específicas les será aplicable esta ley cuando se vulneren los derechos de los consumidores o usuarios.

En el artículo 3 que se señala para las definiciones, entre ellas, de las que ya se encuentran en la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, se incluyen otras que son importantes y que dicen:

- a) Consejos Departamentales de Defensa al consumidor y usuario: Son entes establecidos en cada uno de los departamentos de la república de Guatemala, que serán integrados por los Consejos comunitarios de defensa al consumidor y usuario existentes, en el departamento de que se trate, que tendrán como objetivo principal velar por el estricto cumplimiento de la presente ley.
- b) Consejos comunitarios de defensa al consumidor y usuario: Son entes establecidos en cada uno de los municipios de la República de Guatemala, que serán integrados por todas las asociaciones de consumidores y usuarios existentes en el municipio de que se trate, que tendrán como objetivo principal velar por el estricto cumplimiento de la presente ley.
- c) Consumo sustentable: Que las necesidades de bienes y servicios de las generaciones presentes y futuras se satisfagan de modo tal que puedan ser sostenidas desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- d) Distribuidor: Son todas aquellas personas individuales o jurídicas de carácter público o privado, cuya función es la comercialización en el mercado de todo tipo y forma de bienes y servicios que otros han producido o produzcan.
- e) Fabricante: Son todas aquellas personas individuales o jurídicas de carácter

público o privado que tienen como actividad la producción de bienes o servicios para comercializarlos en el mercado por si mismos o por medio de distribuidores.

- f) Procuraduría de Defensa del Consumidor y Usuario: Es la institución que por imperio de la ley será el ente fiscalizador de las relaciones contractuales nacidas entre proveedores, prestadores de servicios y consumidores o usuarios, creada conforme a las disposiciones de la presente ley, con el propósito de procurar garantizar los derechos de los habitantes de la República en su condición de consumidores o usuarios.

- g) Sistema Nacional de Protección al Consumidor y Usuario: Es la institución encargada de promover y desarrollar la protección y defensa de los derechos de los consumidores y usuarios, estará integrada por la Procuraduría de la Defensa del Consumidor, los consejos departamentales de defensa al consumidor y usuario, dependencias del Organismo Ejecutivo, y demás instituciones del Estado que entre los asuntos de su competencia le correspondiere velar sectorialmente por los derechos de los consumidores y usuarios y fiscalizar el cumplimiento de los derechos de los consumidores y usuarios por parte de las entidades y empresas que operen con el público en el suministro de bienes o servicios.

- h) Tiempos compartidos: Son los actos jurídicos consistentes en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre el bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, con periodos previamente convenidos, mediante el pago de una suma de dinero, sin que en el caso de inmuebles se transmita el dominio de estos.

El artículo 4 señala las funciones de la Procuraduría de Defensa del Consumidor y Usuario y estas son:

1. Ser el órgano responsable de dirigir y coordinar el Sistema Nacional de Protección

al Consumidor y Usuario que se integrara con todos los consejos comunitarios de protección al consumidor y usuario, los que deberán organizarse en todos y cada uno de los municipios del país.

2. Velar por el respeto y cumplimiento de los derechos de los consumidores o usuarios y de las obligaciones de los proveedores o prestadores de servicios.
3. Aplicar las medidas necesarias para propiciar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores, consumidores o usuarios.
4. Recopilar, elaborar, procesar, divulgar y publicar información para facilitar al consumidor y usuario un mejor conocimiento de las características de los bienes o servicios que se ofrecen en el mercado.
5. Formular y realizar programas de difusión, capacitación y cualquier otro tipo de actividades que permitan hacer del conocimiento público los derechos del consumidor y usuario.
6. Promover e impulsar investigaciones técnicas en el área de consumo de bienes y uso de servicios.
7. Ejecutar las acciones administrativas en materia de su competencia en los casos de presunta infracción a las disposiciones de esta ley y su reglamento, así como aplicar las sanciones administrativas establecidas en esta ley cuando corresponda.
8. Establecer procedimientos ágiles y conciliadores para la solución de los conflictos de los que tenga conocimiento de conformidad con la presente ley.
9. Celebrar todo tipo de convenios con proveedores, consumidores, usuarios, cámaras empresariales, entidades gubernamentales, autónomas, centralizadas,

descentralizadas, nacionales o extranjeras a efecto de alcanzar los objetivos de la presente ley.

10. Vigilar porque la oferta de productos y servicios se enmarque en los principios que rige la economía de mercado.
11. Verificar que los proveedores de bienes o servicios cumplan con las disposiciones legales relacionadas con reglamentos técnicos o normas de calidad, pesas y medidas para la actividad comercial o la salud de la persona humana, pudiendo tomar las medidas administrativas necesarias en caso de incumplimiento en coordinación con otras instituciones del Estado especializadas o encargadas de su monitoreo.
12. Promover y apoyar la constitución e organización de consumidores y usuarios, proporcionándoles la capacitación y asesorías necesarias, así como proveer nuevos o mejores sistemas o mecanismos que faciliten a los consumidores el acceso a bienes y servicio en mejores condiciones de mercado.
13. Llevar un estricto registro de las organizaciones de protección de consumidores o usuarios debidamente autorizados para su funcionamiento por parte de la Procuraduría.
14. Desarrollar de manera permanente directa o indirectamente un programa general de verificación y divulgación de las mediciones de los servicios públicos, en coordinación con los entes administrativos especializados o responsables de su monitoreo.
15. Dictar y aplicar las medidas administrativas en los casos que se presuman errores de cálculo, de parte de los proveedores que afecten económicamente al consumidor y usuario.

16. Velar porque las entidades públicas y privadas que empleen contratos de adhesión, cumplan con la aprobación y registro de los mismos. Para el efecto, la Procuraduría dispondrá de una unidad específica.
17. Organizar, juramentar y coordinar los consejos departamentales y comunitarios de defensa del consumidor y usuario, en cada uno de los departamentos y municipios del país, convocando para el efecto a cada uno de los sectores que deberán estar representados en los mismos.
18. Orientar a la industria y al comercio respecto de las necesidades y problemas de los consumidores.
19. Promover mecanismos de difusión a efecto de orientar al consumidor o usuario a adquirir productos y servicios de mejor calidad y las funciones de la Procuraduría de Defensa de los Consumidores y Usuarios.
20. Accionar ante el Ministerio Público o los tribunales de justicia, para lo cual la Procuraduría contara con legitimación procesal activa, para ejecutar sus resoluciones y para representar a los usuarios de forma independientemente a bien a las organizaciones de consumidores o usuarios que demanden su intervención.
21. Elaborar y publicar mensualmente en la página de Internet una memoria sobre los procedimientos administrativos que se inicien en la Procuraduría indicando las partes involucradas, así como las sanciones administrativas establecidas.
22. Promover y realizar programas educativos y de capacitación en materia de orientación al consumidor y usuario, así como prestar asesoría a consumidores, usuarios y proveedores.
23. Establecer dependencias en las diferentes áreas del país que la Procuraduría

determine, atendiendo la necesidad, su ubicación geográfica y de acuerdo a sus posibilidades presupuestarias.

24. Las demás que le asignen esta ley.

De conformidad con lo anterior, es importante señalar que esta ley, por la lectura que se ha tenido de la misma, únicamente ha cambiado de nombre, y ha hecho una descentralización de los servicios que actualmente presta la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, principalmente porque el ámbito de aplicación únicamente se circunscribe Guatemala, y para el caso de los contratos de tiempo compartido, entonces, se debiera interpretar que se refiere únicamente a los contratos que se circunscriben en el territorio nacional.

Por otro lado, es de estimar que las faltas y sanciones tienen carácter administrativo, como sucede con la actual Ley de Protección al Consumidor y Usuario, lo cual no contribuye en nada a prevenir y en todo caso a sancionar las conductas ilícitas que se cometen y que se puedan derivar de las relaciones entre consumidores o usuarios, como sucede en el caso de las estafas, robos que se generan de los contratos de adhesión, los contratos de tiempo compartido, y en general de otras transacciones en este ámbito.

Por último, conviene analizar que en el capítulo XI de la iniciativa que se analiza, se describe en forma independiente los Contratos de tiempo compartido y señala:

Artículo 117. La venta o pre venta de un servicio de tiempo compartido solo tendrá efectos jurídicos cuando el contrato esté debidamente registrado y autorizado por la Procuraduría.

Artículo 118. Contenido del contrato. Para su registro y validez, el contrato debe contener:

- a) Nombre y domicilio del proveedor

- b) El lugar o lugares en el que se prestaran los servicios
- c) Exposición clara de los derechos y obligaciones de los usuarios y consumidores
- d) Obligaciones del proveedor
- e) La totalidad de los costos que tendrán los servicios. Incluyendo pagos por cualquier concepto que debe efectuarse para recibir el servicio.
- f) Tiempo de vigencia
- g) Las opciones de intercambio con otros prestadores de servicios y la especificación de los costos adicionales, si los hubiere
- h) La prohibición concreta de prestador de servicios de costes que no se encuentren expresamente impresos en el contrato, debidamente autorizado.
- i) La prohibición expresa al prestador de servicio de cobrar cantidad alguna por terminación unilateral del contrato así como de efectuar incrementos en cualquier cuota que no haya sido pactada en el contrato.

De conformidad con lo anterior, conviene efectuar el siguiente análisis:

- a) El legislador no ha hecho una distinción respecto a la naturaleza jurídica de los contratos de tiempo compartido, lo cual ofrece y continúa ofreciendo en la actualidad confusión y por ello, ambigüedad en la normativa.
- b) En dos artículos no es posible regular todos los derechos y obligaciones, especialmente de los usuarios.

- c) Las limitaciones de territorialidad especialmente para Guatemala en este tipo de contratación, en cuanto a que aspectos pueden pactarse para los efectos de llevarse a cabo fuera del territorio nacional.
- d) Su normativa no es suficiente para contrarrestar los problemas en que se puedan ver afectos los usuarios de esta forma de contratación y al establecerse el carácter conciliatorio, se limitara esta institución por ejemplo, en caso de estafa, a una devolución del monto de dinero dado por el usuario, no generando los daños y perjuicios que ocasiona el hecho de que no se cumpla por parte del proveedor del servicio con el contrato en la debida forma; separándolo así de una responsabilidad de carácter penal.
- e) Al estipularse específicamente el contenido del contrato de tiempo compartido, establece también formas que tendrán que analizar los prestadores de servicios para no evadir su responsabilidad y que incluyan normas en el contrato de adhesión, y con ello no perjudicar a los usuarios. Así como la obligación de que debe ser autorizado por autoridad competente, es decir el Registro de Contratos de Adhesión adscrito al Ministerio de Economía.

Con base a lo anterior, se hace necesario que dentro de esta iniciativa se especifique lo relativo a la contratación de bienes muebles e inmuebles dentro del contrato de tiempo compartido como se ha analizado en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO IX

9. DISCUSIÓN Y ANALISIS DE RESULTADOS

En el presente trabajo de tesis se planteó como pregunta principal de investigación la siguiente: ¿Cuáles son los elementos y la naturaleza jurídica de la multipropiedad a que puede ser sujeto un bien mueble dentro del régimen de tiempo compartido?; adicionalmente se planteó la necesidad de que los contratos de tiempo compartido sobre bienes muebles deben que ser en definitiva incluidos dentro de nuestra legislación no solo por su importancia sino por los beneficios que se puedan obtener.

La Contextualización de la figura de multipropiedad dentro del Régimen de Tiempo Compartido, se derivó de lo que en Europa, específicamente en España se conocía como *Timesharing*; y, dentro Régimen de Tiempo Compartido, esta figura de Multipropiedad dentro del Régimen de Tiempo Compartido es utilizada tanto en materia de bienes muebles como en materia de bienes inmuebles, por lo que se logró marcar la diferencia que existe entre los contratos de bienes inmuebles con los contratos de tiempo compartido de bienes muebles; y que de esta última modalidad se derivan distintos derechos, obligaciones y alcances; tanto del prestador como del usuario en esta última y muy importante modalidad

Dentro de la figura del contrato atípico de tiempo compartido sobre bienes muebles se ha logrado determinar a simple vista que en esta modalidad atípica implica una división temporal del derecho a disfrutar de un bien mueble, para un uso que puede o no constituirse como un derecho real en que el titular tiene poder jurídico inmediato sobre la cosa de eficacia erga omnes; y que el derecho de tiempo compartido sobre bienes muebles tiene además naturaleza personal; en este último caso en el entendido de que la relación entre el titular del derecho y el deudor obligado a cumplir una prestación en beneficio del primero.

Derivado de las nuevas fórmulas mercantiles puestas en práctica en otros países en donde la premisa consiste en obtener mayor productividad e innovación en materia comercial, surgen dentro de los derechos reales los regímenes de uso y disfrute temporal, conocido dentro del marco jurídico del derecho comparado como multipropiedad o el sistema de tiempo compartido, lo cual revoluciona el mundo mercantil, logrando beneficios a corto plazo; que en definitiva nos da el resultado positivo en considerar que debe ser introducido dentro de nuestra legislación; ya que el no hacerlo, puede generar conflictos de distinta naturaleza, tanto civiles como mercantiles, siempre y a consecuencia por el incumplimiento o al momento de la ejecución de los contratos.

Como resultado negativo de la presente tesis de investigación es el hecho en sí de que el tema de la multipropiedad y propiamente los contratos de tiempo compartido, íntimamente ligados uno del otro, no logran tener la categoría de “importante o necesario” para ser aprobado por el Congreso de la República de Guatemala y/o sancionado por el Presidente de la República; ya que actualmente existe una iniciativa de ley específicamente para regular este tema; sin embargo, se ha quedado engavetada junto a los miles de proyectos de ley propuestos por los que tienen iniciativa de ley, pero que no trascienden por la única y sencilla razón de que esta propuesta no es mediática, de carácter urgente y/o el hecho de que esta propuesta de ley, el que no sea positiva y vigente impida que la misma no se lleve a cabo, es decir, que de igual forma ningún sector ya sea el industrial o comercial se ve afectado por el no incluirlo dentro de nuestra legislación; sin embargo el tener esta laguna legal puede causar conflictos, así como se logró individualizar en el presente trabajo de investigación en cualquiera de sus elementos personales.

El desarrollar el presente trabajo de investigación logro cumplir con el objetivo de establecer los beneficios económicos y productivos que puedan tener la multipropiedad dentro del régimen de tiempo compartido sobre bienes muebles, ya que en definitiva puede ser fuente de nuevas oportunidades para adquisición de bienes en Guatemala; no solo por la sola adquisición de los mismos, sino el aprovechamiento del tiempo sobre este bien y el uso de este, para obtener un lucro y mayor beneficio en cuanto a su utilidad. Ya

que el solo objeto de adquirir un bien mueble y utilizarlo únicamente cuando es útil para el propietario, hace que el mismo no sea aprovechado en su totalidad; y si el mismo bien mueble es utilizado por varios usuarios o varias personas dentro de un espacio temporal; lo que nos da en definitiva es el aprovechamiento del mismo en su totalidad.

Partiendo del análisis anterior nos dio importantes resultados obtenidos por el presente trabajo de investigación y que individualizo a continuación:

1. El aprovechamiento útil sobre un bien mueble en un espacio temporal.
2. Lucro constante y beneficio sobre la utilidad de un bien mueble.
3. Fuente de oportunidad para la adquisición de bienes muebles en Guatemala.
4. Oportunidad industrial y comercial para obtener ganancias con menor inversión.

En si lo que se pretende es que un bien mueble pueda ser explotada en su totalidad y evitar que el mismo tenga espacios temporales de ocio, en el entendió que ocio es aquel espacio temporal en que el bien mueble no es útil o no es aprovechado en su totalidad.

El aspecto negativo que surgió al momento del desarrollo de la presente investigación, radica en que el sujetar un bien mueble a un régimen de tiempo compartido, limita al usuario a que el mismo bien al momento de querer ser utilizado o aprovechado debe estar disponible; por lo que si uno de los usuarios quisiera utilizar el bien, deberá contemplar que el mismo no está a su total disposición cuando la necesidad de utilizarlo se le presente. Por lo que este comportamiento de la forma de utilización y aprovechamiento del bien mueble dentro del régimen de tiempo compartido y su aspecto sui generis, debe ser individualizado con todas sus características de ejecución al momento de la celebración del contrato.

9.1 ENTREVISTA.

El instrumento sujeto de análisis para recabar mayor información y que a continuación se presenta, fue dirigido a notarios de ambos sexos con especialidad o conocimiento en

derecho de comercio o derecho mercantil; como plasmadores de la voluntad de la persona y por estar investidos con la facultad de darle forma a los negocios jurídicos como a los contratos en general; como parte importante de esta nuevo contrato comercial moderno, el cual con base a sus conocimientos y partiendo de su amplia experiencia de tipo Civil y/o Mercantil brindaron puntos de vista referenciales e indicaron el punto de partida para que esta nueva figura como contrato comercial moderno, pueda o no ser de beneficio colectivo para las partes afectas como también los resultados económicos que pueda causar al ser utilizado.

MODELO DE ENTREVISTA

“El Contrato de Tiempo Compartido de Bienes Muebles”.

Señores:

Licenciados con especialidad en derecho comercial y derecho mercantil

Estimados Licenciados:

Por este medio se agradecerá la colaboración que presta a la misma y a la vez su cooperación al responder las siguientes interrogantes. El objeto de esta pequeña entrevista es obtener retroalimentaciones de su parte, como un aporte constructivo que contribuirá al proceso de una investigación que servirá para elaborar una tesis profesional sobre el tema “El Contrato de Tiempo Compartido de Bienes Muebles”. La información que proporcione será utilizada de forma confidencial.

Fase A. Preguntas Generales:

a. ¿Que considera positivo del Régimen de Tiempo Compartido?

b. ¿Que considera negativo del Régimen de tiempo Compartido?

c. ¿Qué beneficios puede tener la multipropiedad sobre un bien?

d. ¿Qué problema podría usted encontrar al poseer un bien mueble dentro del Régimen de tiempo compartido?

e. Quienes pueden beneficiarse de adquirir un bien mueble en tiempo compartido?

Fase B. preguntas específicas:

f. ¿Cree usted realmente que el Contrato atípico de Tiempo Compartido sobre Bienes Muebles, es un nuevo contrato comercial moderno posible de ser adoptado a nivel nacional?

g. ¿Dentro del ámbito que usted maneja (oficina, clientes, empresas) cree que el Contrato atípico de Tiempo Compartido sobre Bienes Muebles pueda beneficiar de forma económica a las partes involucradas?

h. ¿Cree usted que el los beneficios económicos y productivos que pueda tener la multipropiedad, puedan ser fuente de nuevas oportunidades para adquisición de bienes en Guatemala?

i. ¿Qué puede ser lo más importante que una persona debería saber al momento de adquirir un bien mueble dentro del Régimen de tiempo compartido?

j. ¿Cree usted necesario incluir alguna otra pregunta con un enfoque más objetivo de la figura sujeta a investigación?

CONCLUSIONES

1. El Régimen temporal de los contratos de tiempo compartido no es el aprovechamiento del tiempo sobre un bien; sino el aprovechamiento propio sobre un bien mueble, en un espacio temporal. La idea en si recae sobre el uso de algo.
2. El objetivo de establecer la temporalidad del uso de una cosa mueble, no es más que el aprovechamiento total del mismo para obtener un lucro constante y un mayor beneficio en cuanto a su utilidad.
3. El contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles es atípico porque se fue adaptando a la necesidad de la colectividad; al adquirir un bien mueble ya sea por necesidad o utilidad, pero no de forma permanente, sino únicamente mientras dure su aprovechamiento en un régimen temporal.
4. Es difícil definir la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, ya que la doctrina y la poca legislación sobre este tema, no logra definir en su totalidad si el mismo es un derecho real o un derecho personal.
5. El contrato de tiempo compartido por ser un contrato mercantil atípico, no está sujeto a formalidades; sin embargo, dado su aspecto sui generis se considera conveniente que el mismo se suscriba por todos los elementos que el contrato conlleva; aunque regularmente se realiza por medio de contratos de adhesión.
6. Dentro del marco de la contratación se da una serie de factores que deben observarse en cumplimiento de las normas del Código Civil, Código de Comercio de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y Usuario, también es importante la observación de la normativa internacional.
7. La legislación vigente guatemalteca, regula una serie de contratos denominados típicos, sin embargo, debido al avance de la comercialización e industrialización,

han surgido una serie de contratos no regulados en la ley, o atípicos pero que tienen vigencia, y esa falta de regulación puede, en un momento dado, provocar problemas de interpretación, aplicación o ejecución.

8. El contrato tiempo compartido en bienes muebles, es un método que permite a las personas acceder a la presentación de servicios determinados, a cambio de un precio y cuotas periódicas.
9. El contrato tiempo compartido en bienes muebles, es un contrato complejo, y su complejidad se deriva de que su ejecución se puede realizar en diferentes países, y como consecuencia, provoca conflictos fiscales y legales en cuanto a la legislación a aplicar en caso de conflicto.
10. Es importante establecer la naturaleza jurídica de los contratos, porque dependiendo de la misma, así será la legislación aplicable. Se refiere en su contenido a bienes muebles y su aplicación en un régimen temporal.
11. Debido a las distintas vicisitudes que surgen en este tipo de contratación y a la ausencia de normativa adecuada, se hace necesario la creación de un cuerpo legal que desarrolle los contratos atípicos en general, así como se encuentra actualmente en la Iniciativa de ley que crea la Procuraduría de Defensa de los consumidores y usuarios.
12. El contrato tiempo compartido, provoca conflictos en cuanto a determinar la naturaleza del derecho que se adquiere, lo que implica la confusión del usuario al creer que adquiere parte de uno o varios muebles, por lo que se hace necesario su aclaración para la colectividad.
13. A pesar de no ser relativamente nuevo el contrato de tiempo compartido sobre bienes muebles; el mismo es muy poco conocido.
14. Por ser muy poco conocido el contrato de tiempo compartido sobre bienes

muebles, da oportunidad a que al momento de su cumplimiento, se deje fuera condiciones importantes que tornan difícil su ejecución.

RECOMENDACIONES

1. Regular legalmente el contrato tiempo compartido en bienes muebles, por medio de legislación especial, para establecer claramente las características, derechos y obligaciones de las partes con ocasión de este contrato, así mismo, establecer de manera específica la clase de derecho que se adquiere al contratar este sistema, esto es, si se adquiere un derecho real o un derecho personal.
2. Promocionar y divulgar la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, y especialmente la ley específica que regula estos sistemas, y fundamentalmente la necesidad de que la Comisión respectiva del Congreso de la República, analice esta problemática para adecuar la normativa que resuelva efectivamente los conflictos que se puedan generar con fines de prevención y en todo caso de sanción.
3. La Iniciativa de Ley que se encuentra en el Congreso de la Republica, debe incluir, específicamente en el ámbito de aplicación, la necesidad de regular los efectos que pudieran tener las relaciones de consumidores o usuarios y los proveedores de bienes o servicios, especialmente por los resultados de la contratación electrónica y los avances en el Internet al respecto.
4. En las normativas que pudieran crearse, se debiera estipular todos los aspectos que comprende este tipo de contratación, en cuanto a los bienes muebles que se involucran en el mismo.
5. A falta de legislación y por ser un contrato atípico meramente mercantil, debería establecerse al momento de la contratación, las más amplias condiciones en cuanto a la prestación de los servicios o la utilización de los bienes, ya que el no establecerlo puede causar un conflicto entre las partes.
6. Para protección de las partes contratantes, se ve indispensable que el contrato de adhesión que formaliza la ejecución del tiempo compartido sobre bienes muebles,

deba ser autorizado por autoridad competente, es decir el Registro de Contratos de Adhesión adscrito al Ministerio de Economía, con esto se logra mayor seguridad jurídica a los contratantes o usuarios.

REFERENCIAS

Bibliográficas:

- a. Acquarone, Maria T. Nuevas Urbanizaciones Y Aspectos Del Tiempo Compartido. Argentina. Estructuras Editorial. 1998
- b. Aguilar Guerra, Valdimir Osmas. El Negocio Jurídico, 4^a edición. Guatemala. Editorial Serviprensa, S.A. 2004
- c. Berdejo, José Luis. Manual de Derecho Civil. Barcelona: Librería Bosch. 1979.
- d. Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Guatemala. Editorial Fenix Cooperativa de Ciencia Política. R. L. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1996.
- e. Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta S.R.L. Undécima Edición. Argentina 1993.
- f. Carnevali de Camacho, Magaly. Derecho de Obligaciones. Venezuela. Consejo de Publicaciones U.L.A. 1993.
- g. Capote Pérez, Luis Javier. El tiempo compartido en España (multipropiedad). España. Editorial Tirant lo Blanch. 2009.
- h. Cossio, Alfonso de. Instituciones de Derecho Civil. España. Editorial Alianza. 1975
- i. Colin A. Capitant H. Curso elemental de derecho Civil. España. Editorial Reus 1948
- j. Colin Sánchez, Guillermo. Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico de Tiempo Compartido Comentado. España. Editorial Porrúa. 1990

- k. Diccionario de la Real Academia Española (DRAE) Vigésima segunda edición. España. Editorial Real Academia Española. 2001
- l. Diccionario de Sinónimos/Antónimos. Editorial Larrouse. Argentina. 2000
- m. Estrada Barrientos, Beyla Adaly. La necesidad de Regular la Multipropiedad en Guatemala. Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala. 2004.
- n. Farina, Juan M. Contratos Comerciales Modernos. 2da. Edición. Argentina Editorial Astrea. 1997.
- o. Gutierrez González, Ernesto. Patrimonio. 3ª Edición. España. Editorial Porrúa. 1990.
- p. Ramirez Castañeda, Jesse Leonel. Tesis. El contrato de tiempo compartido, y su relación con otros contratos civiles, mercantiles y su ubicación en el ordenamiento jurídico. Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala. 2013
- q. Puig Peña, Federico. Compendio de derecho civil español. España. Editorial Aranzadi. 1972
- r. Piris, Cristian Ricardo. Evolución de los derechos del consumidor. Universidad Nacional del Nordeste. Edición de comunicaciones científicas y tecnológicas. Argentina 2000.
- s. Sánchez Román. Derecho Civil Contratos. España. Editorial Analecta. 2004
- t. Villegas Lara, Rene Arturo. Derecho Mercantil Guatemalteco. Tomo III. 5ta Edición. Guatemala. Editorial Universitaria. 2007
- u. Zamora Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 5ta Edición. España Editorial Porrúa- 1994.

Leyes

- a. Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. 1986.
- b. Congreso de la República de Guatemala. Código Civil Guatemalteco Decreto 106.
- c. Congreso de la República de Guatemala. Código de Comercio de Guatemala Decreto 2-70.
- d. Congreso de la República de Guatemala. Ley del Organismo Judicial Decreto 2-89.
- e. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Protección al Consumidor y Usuario. Decreto número 6-2003.

Legislación comparada

- a. Congreso del estado de Durango. Ley Orgánica de la Secretaría de Turismo. 05-03-09. México.
- b. Congreso del estado de Sonora. Ley de regulación y fomento de tiempo compartido para el Estado de Sonora. Número 308, Julio de 1991. México.
- c. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca LIX. Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-029-SCFI-2007, Prácticas comerciales-Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido. México.
- d. Congreso de la República de Venezuela. Ley que regula y fomenta la multipropiedad y el sistema de tiempo compartido. Número 5.022. 1995. (Venezuela)

- e. Ley publicada en la Sección Primera del Boletín Oficial del Estado de Sonora, julio de 1991. Número 308. México.
- f. Parlamento Europeo. Decreto Número 272/1997 de Canarias, España.
- g. Parlamento Europeo. Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de canarias. España.
- h. Parlamento Europeo. Decreto 42/1998 de España, Ley de Aprovechamiento por Turno de bienes inmueble para fines turísticos. España.

Jurisprudencia Internacional

- a. Suprema Corte de Justicia Tesis Jurisprudencial de Pleno n° 2748 tesis aislada, de Novena Época Tiempo Compartido. El artículo 13 de la Ley de regulación y fomento de este sistema, del estado de Guerrero, no es retroactiva.

Electrónicas

- a. Cámara Argentina de tiempo compartido. Autor: Cámara de Argentina. Argentina 2009. Disponible en red: <http://www.tiempocompartido.org.ar/>. Consulta junio 2009.
- b. Decreto Presidencial 1076 de la República de Colombia 1997 Reglamento Tiempo Compartido.
<http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/intranet.bogotaturismo.gov.co/files/DECRETO%201076%20DE%201997.pdf> Consulta. marzo 2016
- c. Fomento a la multipropiedad y el sistema de tiempo compartido. Autor: Tus Metros Venezuela. Disponible en red:
<http://www.tusmetros.com/otros/leyes/L131T0Cap5.html>. Consulta junio 2009.
- d. Revista electrónica del Gobierno de Bolivia. Disponible en red: www.cantv.net. Consulta marzo 2012

- e. Publicaciones Jurídicas Venezolanas. Autor: Eugenio Hernández. Multipropiedad y tiempo compartido. Venezuela 2009. Disponible en red: http://www.zur2.com/fp/otras_public_procu/hdezbreton.htm (Legislación Venezolana). Consulta junio de 2009.

- f. Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española. CD-ROOM. España, 1995.

- g. Regulación y fomento de tiempo compartido para el Estado de Sonora. Autor: VLEX NETWORKS, S.L. México. 1991. Disponible en red: <http://vlex.com.mx/vid/27710546> (Legislación Mexicana) Consulta junio 2009.