

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
CARRERA DE DERECHO**



**TESIS DE GRADO**

**“INCORPORACION DEL CONTRATO DE TIEMPO  
COMPARTIDO DE BIENES INMUEBLES EN LA  
LEGISLACION CIVIL BOLIVIANA”**

Tesis para optar el grado de Licenciatura en Derecho

**POSTULANTE: Nogales Alison Laura  
TUTOR: Andrés Baldivia Calderon De La Barca**

**LA PAZ – BOLIVIA  
2012**

#### DEDICATORIA

*A mi madre, quien a pesar de ser madre soltera me ayudo a salir profesional, a mi tío Rodolfo quien fue como un padre para mi, al padre de mi hija Adolfo quien siempre me apoyo incondicionalmente en todo momento, a mi hija Andrea quien es la luz de mis ojos, a mi hermana Aracely, mi sobrina Yessy, mi abuelita Laura y a toda mi familia, quienes son mi compañía.*

### **AGRADECIMIENTOS**

Especial agradecimiento a la Universidad Mayor de San Andrés, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, que a través de la capacidad de cada docente, nos transfieren la enseñanza que han adquirido durante muchos años, para que cada universitario pueda dar lo mejor en el ejercicio de su profesión.

A toda mi familia, por el apoyo y ánimo que me dieron.

## INDICE

<b>INTRODUCCION</b>	1
<b>CAPITULO I</b>	3
<b>DIAGNOSTICO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO COMO UNA MODALIDAD DE LAS FIGURAS JURIDICAS</b>	
1.1 ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	3
1.2. ANTECEDENTES E IMPORTANCIA DE LA INSERCIÓN DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA LEGISLACION CIVIL BOLIVIANA	9
<b>CAPITULO II</b>	
<b>CONCEPTUALIZACIÓN DOCTRINARIA, NATURALEZA JURIDICA Y ANALISIS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO</b>	
2.1. DEFINICION Y CONCEPTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	15
2.1.1. COMPARTIDO	15
2.1.2. PROPIETARIO	15
2.1.3. CONTRATO	15
2.1.4. ARRENDAMIENTO	16
2.1.5. TIEMPO COMPARTIDO	16
2.1.6. CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	16
2.1.7. MULTIPROPIEDAD	17
2.2. NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	17
2.3. ORIGEN ETIMOLÓGICO	21
2.4. TERMINOLOGÍA DEL TIEMPO COMPARTIDO	22
2.4.1 PERIODOS DETERMINADOS Y DETERMINABLES	22
2.4.2 PERIODOS DETERMINADOS O SEMANAS FIJAS	22
2.4.3 PERIODOS DETERMINABLES O SEMANAS FLOTANTES	22
2.4.4 UNIDAD	23

2.4.5 CONVERTIDORES	23
2.4.6 LINEA	23
2.4.7 EL PITCH (PRESENTACION)	23
2.4.8 EL PODIUM	23
2.4.9 TECNICA DE ACERCAMIENTO	24
2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TIEMPO COMPARTIDO	24
2.5.1. EN CUANTO A SU CLASIFICACIÓN:	25
2.5.2 EN CUANTO A SU NATURALEZA	25
2.5.3. EN CUANTO A SU CELEBRACIÓN	25
2.5.4. RESPECTO DEL BIEN OBJETO DE DERECHO	26
2.5.5. RESPECTO AL CONTENIDO DEL DERECHO	28
2.5.6. EN CUANTO A LOS PLAZOS	28
2.5.7. EN CUANTO A LOS PRECIOS	29
2.6 TIPOS O FORMAS DE TIEMPO COMPARTIDO	30
2.6.1 SEMANA Y UNIDAD FIJA A PERPETUIDAD.	30
2.6.2 DERECHO A USO.	30
2.6.3 CLUBES VACACIONALES O PROGRAMAS DE PUNTOS	31
2.6.4 PROPIEDAD FRACCIONADA	31
2.6.5 UNIDADES CON "LOCK-OFF" Ó "LOCK-OUT"	31
2.7. ELEMENTOS	32
2.7.1. LOS SUJETOS	33
2.7.2. EL OBJETO	33
2.7.3. LA FORMA	34
2.7.4. EL PLAZO	35
2.8 CLÁUSULAS USUALES	35
2.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	36
2.9.1 DE LOS DERECHOS DEL USUARIO, ADQUIRENTE O COMPARTIDARIO	36
2.9.2. DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO	37

2.9.3 DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDOR	39
2.10 FUNCIÓN ECONÓMICA	41
2.11. COMPARACIÓN CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS	42
2.11.1. CON EL ARRENDAMIENTO:	42
2.11.2. CON LA COMPRAVENTA:	43
2.12. OBSERVACIONES VARIAS SOBRE ESTE CONTRATO	43
2.13. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.	44

### **CAPITULO III**

#### **LEGISLACIÓN COMPARADA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

3.1. LEGISLACION BOLIVIANA	48
3.1.1. CENTRO BOLIVIANO DE ARBITRAJE & CONCILIACIÓN	48
3.2. LEGISLACION EXTRANJERA COMPARADA EN CUANTO AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	50
3.2.1 LEGISLACION FRANCESA	50
3.2.2. LEGISLACION DE GRECIA	50
3.2.3. LEGISLACION DE PORTUGAL	50
3.2.4. LEGISLACION ESPAÑOLA	51
3.2.5. LEGISLACIÓN COLOMBIANA	53
3.2.6. LEGISLACIÓN PERUANA	55
3.2.7. PROYECTO DE LA LEGISLACION ARGENTINA	56

### **CAPITULO IV**

#### **NECESIDAD DE LA INCORPORACIÓN DE LA FIGURA CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES INMUBLES EN EL CODIGO CIVIL DE BOLIVIA**

4.1. VENTAJAS Y DESVENTAJAS	60
4.1.1. VENTAJAS DE UN CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	60

4.1.2. DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	62
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
CONCLUSIONES	64
RECOMENDACIONES	65
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO 1</b>	
JURISPRUDENCIA ARGENTINA SOBRE EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO	68
<b>ANEXO 2</b>	
REGLAMENTO INTERNO DEL TIEMPO COMPARTIDO QUE TIENE QUE TENER CADA COMPARTIDOR	72
<b>ANEXO 3</b>	
NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN MÉXICO	75
<b>ANEXO 4</b>	
DIFERENTES NORMAS QUE REGULAN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO	78
<b>ANEXO 5</b>	
MODELO DEL CONTRATO DE DERECHO DE USO POR TIEMPO COMPARTIDO	86

## INTRODUCCIÓN

“El contrato de tiempo compartido es, en su concepción más amplia, un sistema de comercialización por el cual una persona (desarrollador) concede a distintas personas (usuarios) el uso de una misma cosa, estableciéndose períodos determinados de tiempo para el uso de la cosa por cada usuario en forma exclusiva” (1)

El tiempo libre del turista suele ser muy escaso en contraposición a su enorme curiosidad de ver paisajes distintos y conocer otras culturas, esto hace que no se vea satisfecho con la adquisición de una propiedad exclusiva en un lugar turístico, ya que dicha adquisición lo limitaría, estaría obligado a visitar periódicamente el mismo lugar.

Esta es la razón por la que el Tiempo Compartido surgió, este, es una estructura vacacional que se creó, precisamente, a raíz de la necesidad e esparcimiento y descanso de los usuarios, transformándose en una herramienta ideal para aquellas personas que carecen de grandes recursos económicos que les permita adquirir un inmueble en el lugar donde desean pasar sus vacaciones y mantener el mismo, además es una importante oportunidad para quienes desean cambiar constantemente de lugar al momento de tomarse un descanso.

En el presente trabajo me dedicaré a aclarar, en primer lugar el concepto el cual alude al contrato de tiempo compartido, luego realizaré un breve análisis de las distintas posturas doctrinarias acerca de la naturaleza jurídica del mismo, para después referirme a la regulación legislativa extranjera del tiempo compartido.

---

(1) <http://www.tiempocompartido.com>

También analizaré sus especies, elementos, cláusulas más usuales y las obligaciones de las partes.

Finalmente, expondré algunas conclusiones a modo de simple opinión personal con la finalidad de proponer algunas soluciones y recomendaciones para los turistas que necesitan de una normativa que regule la celebración de este tipo de contrato, de esta manera el turismo crecería así también los recursos económicos de nuestro país.

## **CAPITULO I**

### **DIAGNÓSTICO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO COMO UNA MODALIDAD DE LAS FIGURAS JURÍDICAS**

#### **1.1 ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

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

En este contrato las personas adquieren el derecho de usar una unidad habitacional, generalmente ubicada en complejos turísticos, por un periodo determinado, y pagan un precio en dinero a la administración del complejo. Este es semejante al contrato de arrendamiento y es habitual para el tiempo de vacaciones.

El tiempo compartido es el pago adelantado del hospedaje a futuro en algún hotel o condominio turístico, esto es, por un precio fijo descontado y una cuota anual de mantenimiento, se adquiere el uso o goce de un periodo vacacional al año, normalmente en base semanal, para ser disfrutado durante un determinado número de años, en una unidad habitacional con capacidad para dos, cuatro, seis o más personas.

Este contrato surge debido a que las personas no quieren gastar tanto dinero yendo al mismo lugar de vacación. Anteriormente había que alquilar o comprar una casa o un departamento, y mantenerlo todo el año; pero el tiempo real de

uso eran unas pocas semanas al año, por lo tanto, ese capital invertido no daba ninguna ganancia. Es así como surge el tiempo compartido.

El concepto de vacaciones compartidas surgió en Europa a mediados de los años sesenta cuando una compañía Suiza, comenzó a ofrecer en ventas acciones, los créditos obtenidos se emplearon en comprar propiedades vacacionales por toda Europa. La posesión de acciones otorgaba el derecho de hacer uso regular de las propiedades vacacionales. Esta compañía Suiza Hapimag en 1963 inicia su primer proyecto de tiempo compartido con el propósito de asegurar a su clientela habitaciones disponibles en los principales centros turísticos de Europa Central. Al mismo tiempo un hotelero de los Alpes franceses, comenzó la anticipada de un derecho de usar las instalaciones de una unidad, con propósitos vacacionales, en determinadas semanas, lo que llamamos hoy la forma más común de comercializar el tiempo compartido. (2)

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

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

---

(2) Roberto C. Boullon "Las actividades turísticas y recreacionales", Pag. 104 – 123

La segunda crisis petrolera, golpeó fuertemente la economía americana, por lo que inmediatamente la venta de condominios se derrumbó, debido a esto los desarrolladores buscaron desesperadamente nuevos caminos para vender sus propiedades vacacionales. Buscando alternativas que resolvieran esta situación descubrieron la opción de proponer "vacaciones anticipadas".

De esta forma comenzó la evolución, técnicas especiales de comercialización y ventas, necesarias para promover un solo departamento 52 veces, y de esta forma asegurar su uso cada semana del año.

Las ya probadas técnicas de venta en Florida marcaron el principio de una nueva etapa de optimización de la infraestructura hotelera, y el auge del tiempo compartido.

Sin embargo la influencia del Tiempo Compartido empezó a llegar a finales de los setenta en México, el concepto de Tiempo compartido también ha cobrado gran relevancia. De hecho con respecto a Estados Unidos donde se desarrollo y multiplicó esta modalidad, México es el segundo país en el ámbito Mundial en el desarrollo y comercialización de proyectos de este tipo.

Este crecimiento, fue la causa que impulsó a los desarrolladores, comercializadores y operadores a conformar una figura jurídica, que permitiera la legislación y reglamentación, teniendo como propósito fundamental armonizar los derechos obligaciones en este ramo, y que a su vez se convierta en un elemento importante para mejorar el servicio de este sistema

El concepto de vacacionar a través del Tiempo Compartido ha sido ampliamente aceptado por el consumidor. Prueba de ello fueron las ventas hechas en México en el año de 1985 a 1996 de cerca de 919,733 semanas de

Tiempo Compartido. Esto significa que poco más de tres millones setecientas noventa mil familias que compraron en México están vacacionando bajo esta modalidad.

Así mismo al surgir Cancún como un Centro Turístico en el Estado de Quintana Roo, y al tener un crecimiento turístico acelerado, empezó a colocarse en los primeros lugares como destino, sin embargo no podía faltar el surgimiento de ideas nuevas por lo que a principios de los ochentas, surge el primer hotel que abre las puertas al Tiempo Compartido, el "Club Internacional" pionero en la actividad.

A principios de 1975, a seis años de haberse iniciado los trabajos de construcción del ambicioso proyecto Cancún como un centro turístico importante para el país, Cancún es uno de los lugares más emocionantes del mundo y se ha convertido en el lugar internacional de vacacionistas.

Las ventas que desató el Tiempo Compartido en Cancún fueron extraordinarias, ya que todos los visitantes de una manera u otra querían ser dueños de este Paraíso. Es así como en 1981, de los 5000 cuartos de hotel, el 18.7% eran cuartos de Tiempo Compartido. Es por eso que en los últimos años hemos visto a organizaciones tradicionalmente hoteleras entrar en el mercado del tiempo compartido para completar su estrategia de comercialización <sup>(3)</sup>.

El tiempo compartido tuvo un comienzo lento, ya que los miembros tenían que vacacionar en el mismo condominio, en la misma fecha del año.

---

(3) <http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-ompartido/contrato-tiempo-compartido.shtml>.

Los servicios de intercambio lograron que el tiempo compartido funcionara. Hoy en día un dueño de tiempo compartido simplemente deposita su semana o intervalo en su servicio de intercambio y solicita otra semana igualmente atractiva, pero no es necesario en fechas idénticas, en algún otro condominio afiliado con los mismos servicios. Se puede intercambiar este intervalo a escala mundial.

No es necesario que un miembro tenga que esperar a que otro miembro use su intervalo, antes de utilizar el de otra persona, simplemente se ofrece el intervalo al sistema computarizado de reservaciones, el cual se encarga de hacer los cambios necesarios. Por ejemplo un propietario de una semana en Puerto Vallarta, puede intercambiar su semana y gozar sus vacaciones en Bahamas, mientras que el propietario de Bahamas intercambio su semana en Cancún, el propietario de Cancún puede gozar en Miami y así sucesivamente. Hay límites por supuesto, un dueño en temporada baja no puede solicitar un condominio de dos recamaras para seis personas.

Los dueños de tiempo compartido pagan una cuota de inscripción por uno, tres o cinco años, que muchas veces se incluye en el paquete al comprar la membresía, mas una cuota de intercambio.

El tiempo compartido no es un derecho real, pues el tiempo compartido, sólo tiene su fuente en un contrato, y quizá en un testamento, no crea derechos reales, sino solo derechos personales o de crédito para las personas que intervienen en su creación. El contrato de tiempo compartido no es vitalicio, sino a plazo, no es gratuito, sino oneroso; ni confiere derechos sobre el inmueble al compartidario y sus familiares.

El patrimonio Social es el complejo inmobiliario turístico donde cada socio tiene el derecho al disfrute periódico durante un período anual; obligándose el socio al pago de una cuota de mantenimiento de las unidades inmobiliarias y la manutención de las áreas y servicios comunes. No es un derecho real propiamente dicho ya que para ello se requeriría modificar la estructura de los numerus clausus, agregando al tiempo compartido como un nuevo derecho real dentro del ámbito del derecho de propiedad, por no ser contraria al orden público y a las buenas costumbres.

El tiempo compartido se ha convertido, en la actualidad, en una institución turística que refleja, en la mayoría de los casos, novedosas y diferentes formas del derecho a la recreación. Las estimaciones de especialistas en el tema indican que casi 11 millones de turistas visitan unidades de tiempo compartido cada año, ya sea en su propio país o en el extranjero.

Para el año 2007 en el ámbito mundial los datos de la industria del tiempo compartido nos reportan lo siguiente, existen 7,315 desarrollos turísticos, los cuales tienen un poco más de 8.9 millones de propietarios de tiempo compartido y reportaron ventas por 14.7 Billones de Dólares, así como un total de 28 millones 866 mil turistas viajando a través de la modalidad del tiempo compartido. Cabe destacar que a nivel mundial el Sistema de Tiempo Compartido tiene presencia los países y entidades de las siguientes regiones, Norteamérica Canadá y Estados Unidos de Norteamérica, Latinoamérica incluye México y el Caribe; Asia y Pacífico Sur, Europa y África y Medio Oriente.

Por lo general, aunque ha tenido una gran evolución el tiempo compartido, poco se ha hecho en materia legislativa, salvo en los casos de la Unión Europea, donde la reglamentación acerca del tiempo compartido, se ha venido dando en los últimos años y esto más que por el expreso deseo, ha sido por la necesidad

de reglamentar y controlar los abusos que venían sufriendo los turistas de todas partes del mundo, también se han logrado avances en la materia en países como Argentina, Venezuela y Perú donde se ha comenzado a reglamentar, las Islas Canarias también son un claro ejemplo del avance legislativo de los turistas o usuarios de los tiempos compartidos.

Hoy por hoy, este nuevo y revolucionario concepto de vacacionar es una tendencia mundial exitosa y que de manera vertiginosa se está imponiendo en todo el mundo.

## **2.2. ANTECEDENTES E IMPORTANCIA DE LA INSERCIÓN DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL BOLIVIANA**

En todos los países se conceptúa el turismo como uno de los sectores económicos más dinámicos. En Bolivia es la tercera actividad económica en cuanto a la captación de divisas, luego del gas natural y de la soya. Tiene un efecto multiplicador sobre las áreas financieras, las comunicaciones, el transporte, la producción de artículos de primera necesidad y artesanía, restaurantes, centros de diversión y otros, constituyéndose en una gran dinamizador de la economía.

La actividad turística se ha desarrollado rápidamente en el contexto internacional durante los últimos 50 años. Según la Organización Mundial del Turismo el volumen de viajeros internacionales pasó de 25 millones en 1950 a 715 millones el 2002. Si bien estas cifras involucran también a Bolivia que, comparativamente con lo que ocurre con el resto del mundo, registra cifras muy reducidas. El recibir más de 367 mil visitantes, que reportan un ingreso de 172 millones de dólares anuales para el 2003, muestra que se trata de una actividad con un impacto muy importante en la economía nacional.

A esto se suma, que Bolivia tiene potencialidades muy grandes, debido a que sus atractivos turísticos pueden cubrir casi la totalidad de las demandas frecuentes: turismo receptivo, recreativo, ecológico, histórico, de aventura y otros.

De acuerdo a la Organización Mundial del Turismo, se considera:

**Turismo Interno:** Residentes del país de origen que visitan su propio país.

**Turismo Receptor:** Visitantes que llegan al país sin residir en él.

**Turismo Emisor:** Residentes del país que visitan otro país.

**Turismo Interior:** Compuesto por Turismo interno y turismo receptor. Se refiere al total de turistas que circulan en un país.

**Turismo Nacional:** Compuesto por el turismo interno y el turismo emisor, y que aglutina al total de turistas que genera un país.

**Turismo Internacional:** Se refiere al total de turistas que circulan por fronteras y se compone del turismo receptor y del turismo emisor.

El movimiento internacional de turistas fue adquiriendo relevancia en la última década, de 594 millones de visitantes internacionales en 1997 se pasó a 898 millones en el 2007. Este comportamiento superó las expectativas proyectadas por la Organización Mundial de Turismo (OTM)

La situación del turismo en Bolivia es muy parecida a la de Sudamérica, en el 2007 el turismo receptivo mostró un crecimiento del 6.7% en relación al 2006 alcanzando a 556 visitantes desplazados por toda Bolivia. Esta recuperación se dio en gran medida por la captura del mercado que dejó vacío el Lloyd Aéreo Boliviano, por empresas peruanas y chilenas como LAN y TACA.

**BOLIVIA: FLUJO INTERNACIONAL DE VIAJEROS, SEGÚN MODO DE TRANSPORTE Y CATEGORÍA DEL VIAJERO, 2007 - 2008<sup>(p)</sup>**

MODO DE TRANSPORTE	2007			2008			VARIACIÓN PORCENTUAL
	Nacionales	Extranjeros	Total	Nacionales	Extranjeros	Total	
<b>TOTAL</b>	<b>902.641</b>	<b>1.058.734</b>	<b>1.961.375</b>	<b>1.038.206</b>	<b>1.070.366</b>	<b>2.108.572</b>	<b>7,50</b>
Llegada	376.446	572.815	949.261	448.850	593.727	1.042.577	9,83
Salida	526.195	485.919	1.012.114	589.356	476.639	1.065.995	5,32
<b>Aéreo</b>	<b>362.457</b>	<b>491.270</b>	<b>853.727</b>	<b>347.428</b>	<b>442.891</b>	<b>790.319</b>	<b>(7,43)</b>
Llegada	161.050	246.734	407.784	159.389	223.413	382.802	(6,13)
Salida	201.407	244.536	445.943	188.039	219.478	407.517	(8,62)
<b>Carretero</b>	<b>517.455</b>	<b>556.608</b>	<b>1.074.063</b>	<b>668.830</b>	<b>616.300</b>	<b>1.285.130</b>	<b>19,65</b>
Llegada	204.954	321.495	526.449	278.921	365.367	644.288	22,38
Salida	312.501	235.113	547.614	389.909	250.933	640.842	17,02
<b>Ferrovionario</b>	<b>21.514</b>	<b>7.947</b>	<b>29.461</b>	<b>20.799</b>	<b>8.259</b>	<b>29.058</b>	<b>(1,37)</b>
Llegada	9.970	3.427	13.397	10.076	3.807	13.883	3,63
Salida	11.544	4.520	16.064	10.723	4.452	15.175	(5,53)
<b>Fluvial-Lacustre</b>	<b>1.215</b>	<b>2.909</b>	<b>4.124</b>	<b>1.149</b>	<b>2.916</b>	<b>4.065</b>	<b>(1,43)</b>
Llegada	472	1.159	1.631	464	1.140	1.604	(1,66)
Salida	743	1.750	2.493	685	1.776	2.461	(1,28)

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

(p): Preliminar

La caída el 2006 es en gran parte atribuible el cese de operaciones del LAB y a otros efectos naturales, políticos, sociales, etc. En consecuencia mas de la mitad de los visitantes que ingresaron al territorio nacional el 2007 lo hicieron vía carretera, por Desaguadero, Cazani, Charaña, Ollague, Puerto Suarez, Villazon, Pisiga, Hito Cajones entre otros.

Por otro lado, las llegadas de nacionales a establecimientos de hospedaje como indicador Proxy del turismo interno mostró un crecimiento de 6.8%, alcanzo a 1,15 millones de visitantes el 2007, 73 mil visitantes mas que la gestión anterior.

**Cuadro N° 1**

**BOLIVIA: LLEGADA DE VIAJEROS A ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE, SEGÚN CATEGORÍA HOTELERA, ENERO A JUNIO 2008 - 2009<sup>(p)</sup>**

CATEGORÍA HOTELERA	ENERO A JUNIO 2008			ENERO A JUNIO 2009			VARIACIÓN PORCENTUAL
	Nacionales	Extranjeros	Total	Nacionales	Extranjeros	Total	
<b>TOTAL</b>	<b>519.675</b>	<b>239.002</b>	<b>758.677</b>	<b>534.179</b>	<b>247.657</b>	<b>781.836</b>	<b>3,05</b>
Hoteles	147.235	105.132	252.367	151.248	109.365	260.613	3,27
Apart-Hoteles	8.957	8.254	17.211	9.985	8.368	18.353	6,64
Residenciales	125.172	74.255	199.427	126.974	75.424	202.398	1,49
Alojamiento	235.324	49.146	284.470	242.848	52.147	294.995	3,70
Casa de Huéspedes <sup>(1)</sup>	2.987	2.215	5.202	3.124	2.353	5.477	5,29

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

(p): Preliminar

<sup>(1)</sup> Por recategorización antes 'Posadas'.

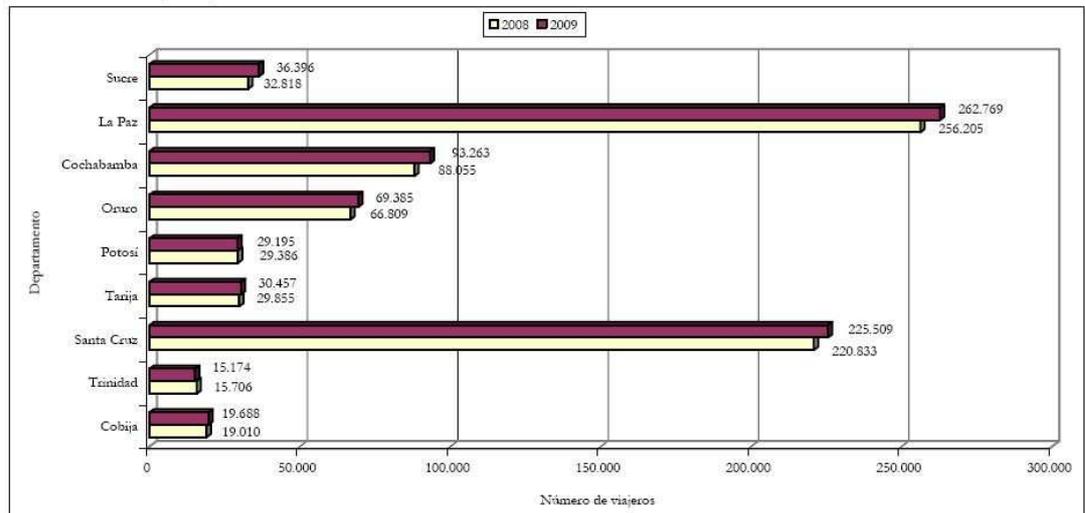
**Cuadro N° 2**  
**BOLIVIA: LLEGADA DE VIAJEROS A ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE, SEGÚN CIUDAD, ENERO A JUNIO**  
**2008 - 2009<sup>(p)</sup>**  
**(En número de viajeros)**

CIUDAD	ENERO A JUNIO 2008			ENERO A JUNIO 2009			VARIACIÓN PORCENTUAL
	Nacionales	Extranjeros	Total	Nacionales	Extranjeros	Total	
<b>TOTAL</b>	<b>519.675</b>	<b>239.002</b>	<b>758.677</b>	<b>534.179</b>	<b>247.657</b>	<b>781.836</b>	<b>3,05</b>
Sucre	20.252	12.566	32.818	22.954	13.442	36.396	10,90
La Paz	149.403	106.802	256.205	152.348	110.421	262.769	2,56
Cochabamba	71.519	16.536	88.055	74.851	18.412	93.263	5,91
Oruro	57.402	9.407	66.809	59.523	9.862	69.385	3,86
Potosí	16.545	12.841	29.386	16.273	12.922	29.195	(0,65)
Tarija	23.956	5.899	29.855	24.864	5.593	30.457	2,02
Santa Cruz	152.234	68.599	220.833	155.237	70.272	225.509	2,12
Trinidad	13.675	2.031	15.706	13.233	1.941	15.174	(3,39)
Cobija	14.689	4.321	19.010	14.896	4.792	19.688	3,57

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA  
 (p): Preliminar

El ingreso generado por el turismo receptivo en Bolivia alcanzo a 259 millones de dólares en 2007, 10.2% mas que el 2006.

**Gráfico N° 2**  
**BOLIVIA: LLEGADA DE VIAJEROS A ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE, SEGÚN CIUDAD, ENERO A JUNIO**  
**2008 - 2009<sup>(p)</sup>**  
**(En número de viajeros)**

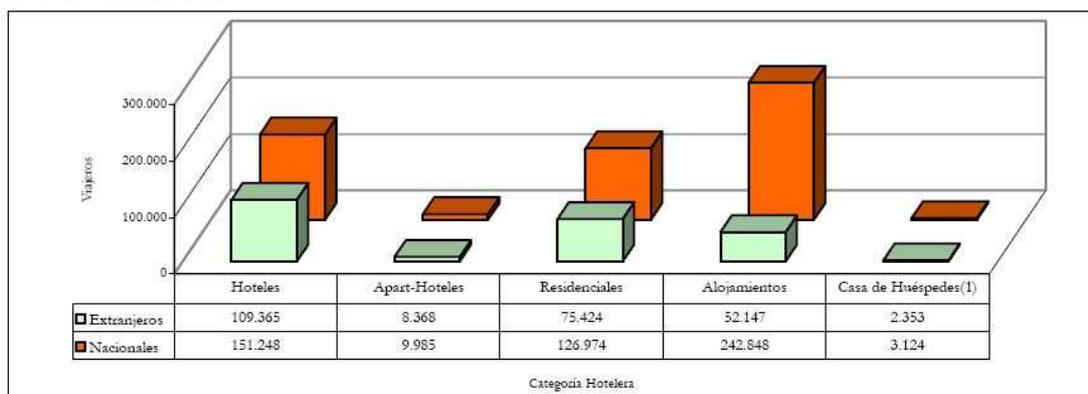


Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA  
 (p): Preliminar

Por otro lado los visitantes latinoamericanos presentan un comportamiento opuesto concentrándose en los meses de diciembre, enero y febrero y con mayor intensidad en julio. El creciente flujo es atribuible a varios factores como la accesibilidad, la belleza de los atractivos turísticos, calidad de los servicios,

entre otros. Ante esta situación, es evidente la necesidad de inversiones para mejorar los destinos turísticos de Bolivia que esta cobrando mayor importancia en los últimos tres años donde el gobierno central invirtió cerca de 11 millones de bolivianos financiados por la cooperación internacional con el fin de mejorar las condiciones del turismo. Asimismo, las prefecturas y los municipios le están dando la importancia necesaria, esta inversión de financiamiento propio (interno) llegó cerca de los 10 millones de bolivianos, si duda el soporte financiero que requiere Bolivia es mucho mayor, como se muestra.

**Gráfico N° 1**  
**BOLIVIA: LLEGADA DE VIAJEROS A ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE, SEGÚN CATEGORÍA HOTELERA, ENERO A JUNIO 2009<sup>(p)</sup>**



Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

(p): Preliminar

(1) Por recategorización antes 'Posadas'.

**Cuadro N° 65**  
**BOLIVIA: PERNOCTACIÓN DE VIAJEROS EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007 - 2008<sup>(p)</sup>**  
**(En número de pernoctaciones)**

DEPARTAMENTO	2007			2008			VARIACION PORCENTUAL
	Extranjeros	Nacionales	Total	Extranjeros	Nacionales	Total	
<b>TOTAL</b>	<b>902.486</b>	<b>807.454</b>	<b>1.709.940</b>	<b>913.096</b>	<b>819.334</b>	<b>1.732.430</b>	<b>1,32</b>
Chuquisaca	45.536	33.790	79.326	34.978	30.725	65.703	(17,17)
La Paz	195.364	315.715	511.079	189.135	342.099	531.234	3,94
Cochabamba	153.000	71.556	224.556	141.815	56.273	198.088	(11,79)
Oruro	57.009	13.600	70.609	51.413	10.852	62.265	(11,82)
Potosí	23.976	14.495	38.471	32.341	28.467	60.808	58,06
Tarija	79.959	24.073	104.032	109.797	26.547	136.344	31,06
Santa Cruz	288.868	313.915	602.783	294.843	304.061	598.904	(0,64)
Beni	31.675	11.338	43.013	31.675	11.338	43.013	0,00
Pando	27.099	8.972	36.071	27.099	8.972	36.071	0,00

Muy pocas ciudades se convierten en destinos turísticos, especialmente en lo que se refiere al turismo receptivo, en su mayoría son ciudades distribuidoras

hacia los atractivos turísticos. Sin embargo Sucre y Potosí muestra un crecimiento en la captación de visitantes extranjeros que nacionales. Por otro lado, las ciudades de Oruro y El Alto comienzan a tener mayor importancia en lo referente a visitantes nacionales.

Los principales destinos turísticos de Bolivia son el Lago Titikaka seguido muy de cerca por los Salares y Lagunas de Color. Copacabana es el primer sitio turístico con un flujo de mas de 80 mis visitantes seguido por el salar de Uyuni con un flujo de 67 mil turistas nacionales y extranjeros y en tercer lugar Tiwanaku con 45 mil visitantes, sin embargo estos tres sitios presentan estadías muy cortas, explicada en parte por las mejoras en a accesibilidad que permite visitar el sitio varias veces y conocer otros lugares.

---

(4) (5) (6) [www.insitutonacionaldeestadisticas.com/turismo17/bolivia.shtml](http://www.insitutonacionaldeestadisticas.com/turismo17/bolivia.shtml)

## **CAPÍTULO II**

### **CONCEPTUALIZACIÓN DOCTRINARIA, NATURALEZA JURIDICA Y ANALISIS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

#### **21. DEFINICION Y CONCEPTO DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

##### **2.1.1. COMPARTIDO**

Significa participar de una cosa que se da a uno en cualquier proporción, comunidad o distribución. (4)

##### **2.1.2. PROPIETARIO**

Toda persona natural o jurídica, titular de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles y muebles que integran el desarrollo inmobiliario. (5)

##### **2.1.3. CONTRATO**

Hay contrato cuando dos o mas personas se ponen de acuerdo para constituir, modificar o extinguir entre si una relación jurídica". (6)

---

(4) [www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido.shtml](http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido.shtml)

(5) [www.amagister.com/tiposcontratos.tps](http://www.amagister.com/tiposcontratos.tps)

(6) Art. 450 Código Civil Boliviano

#### **2.1.4. ARRENDAMIENTO**

O locación “Es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso o goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon. (7)

#### **2.1.5. TIEMPO COMPARTIDO**

El tiempo compartido es el pago adelantado del hospedaje a futuro en algún hotel o condominio turístico, esto es, por un precio fijo descontado y una cuota anual de mantenimiento, se adquiere el uso o goce de un periodo vacacional al año, normalmente en base semanal, para ser disfrutados durante un número determinado de años (de 20 a 30), en una unidad con capacidad para dos, cuatro, seis, o más personas. (8)

#### **2.1.6. CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

Es aquel contrato por el cual el titular del derecho, por medio del pago de un precio, puede usar y disfrutar, en forma periódica, exclusiva y alternada, durante un cierto período de tiempo (ubicado en un año calendario), de una unidad habitacional dedicado a vacacionar (hoteles, cabañas, clubes de playa, campestres o de montaña, etc )”. (9)

El contrato de tiempo compartido es, en su concepción más amplia, un sistema de comercialización por el cual una persona llamada (desarrollador) concede a distintas personas llamada (usuarios) el uso de una misma cosa, estableciéndose períodos determinados de tiempo para el uso de la cosa por cada usuario en forma exclusiva”. (10)

---

(7) [http://www2.vivaresorts.com/es/kids\\_club.asp](http://www2.vivaresorts.com/es/kids_club.asp)

(8) Jordi Montaner Montejano “Diccionario de Turismo pag. 68

(9) [http://www.ote-info.com/sp/consumers/body\\_what\\_is\\_timeshare.html](http://www.ote-info.com/sp/consumers/body_what_is_timeshare.html)

(10) Guerci M. de Salvador Ethel “comercio y documentación” pag. 126

El contrato de Tiempo Compartido es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso y goce por uno o más períodos al año de una unidad habitacional con finalidad vacacional, con los muebles de los que está provista y con los espacios y cosas de uso común, obligándose además a la prestación de servicios, sean dependientes o independientes del uso y goce de las cosas y, también, al establecimiento de un régimen apto para la administración y gestión del conjunto. La otra parte se obliga a pagar un precio cierto en dinero, más el pago periódico de cuotas de mantenimiento, reparación y mejoras”. (11)

### **2.1.7. MULTIPROPIEDAD**

Se entiende como el derecho indiviso, por el cual se adquiere la propiedad sobre una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional de carácter turístico conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentran así como sobre las instalaciones y servicios conexos y áreas comunes del desarrollo inmobiliario, con sujeción a un calendario en cuanto al derecho de uso y disfrute exclusivo, de acuerdo a lo que establezca el propio contrato y documento de condominio. (12)

## **2.2. NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

Entre las diversas tendencias doctrinales que tratan de expresar la naturaleza jurídica del tiempo compartido, podemos hacer notar dos que destacan:

- **La Contractualista.-** La cual establece que el tiempo compartido es básicamente un contrato y en consecuencia, engendrará derechos de crédito entre las partes, es decir, obligaciones de hacer.

---

(11) <http://www.monografias.com/trabajos7/mafu/mafu.shtml>

(12) Jordi Antich Corgas “Diccionario de Turismo”, pag 54

- **La realista.**- Que interpreta al tiempo compartido como un derecho real, básicamente el de propiedad que por tiempo determinado o vitaliciamente se comparte entre varias partes.

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

Para comprender lo anterior habrá que recordar el concepto romano de las facultades que el propietario tenía sobre el objeto del derecho del propietario, los cuales se reducían a tres, a saber: el ius utendi, derecho de usar; el ius fruendi, derecho de disfrutar de la cosa; y el ius abutendi, el derecho de disponer de la misma. Este derecho de propiedad, en consecuencia, implicaba que tales facultades podían ser separadas. Una persona podía ser el usuario; otra, el usufructuario y una tercera, el nulo propietario, es decir, que sólo tuviera el derecho de disposición de la cosa, y esta misma cosa a ser usada por otra persona, y otra más, con derecho a los frutos. En otras palabras, la propiedad puede estar desmembrada entre varias personas que ejercen diferentes o iguales derechos sobre la misma cosa. En la especie, se quiere dar a entender que el propietario de una cosa o de un bien inmueble la puede dar en uso a otra u otras personas y conservar el primero la propiedad o derecho de disposición.

De aquí que sea bastante criticable hablar de la “propiedad de uso”, ya que el usuario no es propietario en el sentido extenso de la palabra porque no puede disponer de la cosa sobre la cual recae ese derecho de utilizarla, aunque su derecho de uso no deja de ser un derecho real.

No debemos dejar de expresar que el derecho romano clásico admitió que la propiedad pudiera ser transmitida por cierto tiempo, lo cual no era permitido antes del siglo II, ya que si una persona hacía la enajenación de una cosa “por cierto tiempo”, la propiedad no volvía de lleno a su antiguo propietario, que sólo tenía acciones personales para hacérsela reintegrar. Así pues, el derecho romano posclásico admitió plenamente que la propiedad pudiera ser transmitida por cierto tiempo, de pleno derecho del antiguo propietario, que desde luego disfruta de la reivindicación.

Debido a que no existe regulación específica acerca del contrato de tiempo compartido, la doctrina se encuentra dividida en dos partes. Por un lado una parte de la doctrina considera que el tiempo compartido es un derecho personal como así lo afirma Busso y por otro lado considera que es un derecho real como así lo afirma Di Filippo. <sup>(13)</sup>

Un derecho personal es aquel que le atribuye a su titular la facultad de exigir de otra persona una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa. Busso afirma que debido a que el adquirente tiene el derecho de uso y goce de la unidad habitacional y de los servicios correspondientes que hacen a la misma, la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, es que es un derecho personal ya que se dan las figuras de sujeto activo, sujeto pasivo y las prestaciones debidas.

La parte restante de la doctrina considera al contrato de tiempo compartido como un derecho real. Derecho real es el derecho susceptible de ser opuesto a todos y que le permite a una persona ejercer un poder sobre un bien.

---

(13) Di Filippo, María Isabel; "Tiempo compartido: un condominio especial" pag. 179

El contrato de tiempo compartido puede ser realizado acorde a diferentes modalidades como ser la de un condominio, usufructo o un contrato de cesión de uso que a su vez este se subdivide en dos especies: 1) Hospedaje mediante reservas anuales con posibilidad de intercambiarlas y 2) Locación de unidades vacacionales con plazos discontinuos. Dado que estos son derechos reales, esta parte de la doctrina encasilla al usuario de un tiempo compartido como el adquirente de un derecho real.

Existe parte de la doctrina que se inclina por afirmar que el tiempo compartido dentro del derecho real, forma parte de un nuevo derecho real exclusivo y distinto de los conocidos, que podría denominarse "tiempo compartido".

Volviendo a la discusión doctrinaria más arriba apuntada, a continuación me dedicaré a dejar en claro las razones consensuadas por quienes consideran al Tiempo compartido como un derecho personal y por aquellos que ubican al mismo dentro de los derechos reales.

Quienes consideran que se trata de un derecho personal señalan el sistema de "numerus clausus" que rige en nuestra legislación con respecto a los derechos reales. Por lo tanto, para esta postura, el Tiempo Compartido no puede ser un derecho real ya que los mismos están enumerados por la ley y no pueden existir otros distintos porque serian contratos innominados. Por ese motivo, gran parte de la Doctrina considera que el Tiempo Compartido es un nuevo derecho personal, sustentado en el ejercicio de la autonomía de la voluntad.

Por otra parte, los partidarios de la otra posición, señalan que las características esenciales del tiempo compartido abarcan todos los elementos necesarios como para configurar un derecho real: la existencia de un sujeto activo y una cosa entre los cuales se establece una relación jurídica, obligando a la sociedad, previa publicidad registral, de abstenerse de realizar algún acto contrario a ese derecho.

Es importante tener en cuenta que según la posición que se adopte las consecuencias pueden ser totalmente distintas, porque si se considera al tiempo compartido como derecho personal al adquirente del mismo se le estarían reconociendo prerrogativas oponibles en forma relativa, por ser esta un carácter típico de estos derechos, por otro lado si se lo reconoce como derecho real, nace una mayor protección a partir del momento de su oponibilidad frente a todos ( erga omnes). (14)

### **2.3. ORIGEN ETIMOLÓGICO**

En lo que respecta al origen etimológico, indicaremos que éste se puede informar de la siguiente manera, desde la perspectiva del idioma inglés:

Time:	tiempo
Share:	compartir, participar
Timeshare:	tiempo compartido.

En el idioma español este contrato se ha generalizado con este nombre de tiempo compartido.

En 1967 en Francia se crea la Société de Grands Travaux de Marseille, registrándose el concepto de Multipropriété.

En Escocia, Inglaterra y Estados Unidos se difunde con el nombre de Timesharing.

Pero este convenio, tiene actualmente su mayor aplicación en el campo del turismo, pero nació con la utilización del tiempo compartido de computadoras

---

(14) Fariña, Juan, "Contratos comerciales modernos" pag. 779

Con el fenómeno de la globalización y la internacionalización de los capitales, esta clase de contrato se ha extendido en el mundo, estimulando la industria transnacional del turismo.

## **2.4. TERMINOLOGÍA DEL TIEMPO COMPARTIDO**

La voz tiempo compartido está basada prácticamente en el idioma debido a la influencia norteamericana, motivo por el cual se ha producido una mezcla inglés, tanto en palabras como en conceptos sin que esto afecte al entendimiento. <sup>(15)</sup>

Otras terminologías son:

### **2.4.1 PERIODOS DETERMINADOS Y DETERMINABLES**

Estos son dos términos jurídicos para indicar los dos tipos de semanas que se manejan en el contrato de tiempo compartido, dependiendo con el tipo que opere cada empresa.

### **2.4.2 PERIODOS DETERMINADOS O SEMANAS FIJAS**

Se refiere a una unidad específica que podrá ser utilizada por el dueño de la membresía o por el que haya realizado un intercambio o por el que se le haya vendido una semana específica previamente calendarizada, la cuál será la misma semana cada año hasta el vencimiento del uso de la membresía.

### **2.4.3 PERIODOS DETERMINABLES O SEMANAS FLOTANTES**

A diferencia de la anterior, la unidad podrá ser ocupada año con año en

---

(15) GUTIERREZ Y González, Ernesto. "Patrimonio".

diferentes semanas, o sea, está sujeta a las necesidades del comprador y a la disponibilidad de la unidad del Club Vacacional.

#### **2.4.4 UNIDAD**

Es el espacio físico que ya no es llamado habitación por la diferencia de sus características.

#### **2.4.5 CONVERTIDORES**

Son los regalos que se le hacen a los prospectos por ir a conocer el Club.

#### **2.4.6 LINEA**

Es el recorrido que les da el Liner por el proyecto, con el objeto de entusiasmar a los prospectos y crearles la necesidad de comprar.

#### **2.4.7 EL PITCH (PRESENTACION)**

Es el paso más importante de la línea, es una simple presentación que se hace en un simple pedazo de papel, comparando los beneficios de estar en un hotel u obtener una membresía en un club.

#### **2.4.8 EL PODIUM**

Es una presentación divertida dada por un speaker, donde habla de los hábitos de vacacionar.

### **2.4.9 TECNICA DE ACERCAMIENTO**

Es la manera de conocer a la pareja, de construir confianza y el inicio de un sólido Rapport.

### **2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TIEMPO COMPARTIDO**

La característica mas usual a todas las modalidades de tiempo compartido es la finalidad del derecho de uso y disfrute de la unidad recreacional o turística residencial. Si el uso y disfrute tiene finalidad de vivienda no se puede hablar de tiempo compartido, sino de propiedad horizontal.

1. El espacio físico ya no se considera exclusivamente una habitación sino que ahora se convierte en "unidades", y debido a este cambio:
2. El equipamiento de estas unidades incluyen cocineta con sus respectivos utensilios, que no forman parte de las costumbres hoteleras y que a su vez producen un ahorro significativo dentro del rubro de alimentación; importante concepto que visualiza el tiempo compartido.
3. El periodo vacacional se amplía como mínimo 7 días produciendo así una educación vacacional a los clientes, y el aseguramiento de una mayor optimización de infraestructura hotelera que se refleja en un mejor porcentaje del promedio de ocupación.
4. Los clientes se consideran como "socios del club" y como dueños de su unidad dentro del tiempo de su espacio vacacional preestablecido.
5. Los clientes no pagan una renta por "noche", sino que únicamente participan una cuota anual monetaria, para el mantenimiento de las áreas comunes independientemente del costo inicial de su membresía.
6. El tiempo compartido no es un derecho real, pues el tiempo compartido, sólo tiene su fuente en un contrato, y quizá en un testamento, no crea

derechos reales, sino solo derechos personales o de crédito para las personas que intervienen en su creación. (16)

Además el contrato de tiempo compartido se encuentra nutrido de otras diversas características entre las cuales podemos señalar las siguientes:

### **2.5.1. EN CUANTO A SU CLASIFICACIÓN:**

Se clasifican de la siguiente forma: atípico, innominado, bilateral, oneroso, conmutativo y consensual (17)

Se trata a su vez de un contrato **atípico** ya que en nuestro país no se encuentra regulado por ninguna ley específica. Sólo en muy pocos países como por ejemplo Portugal, Grecia y Francia este tipo de contrato, el de tiempo compartido, se encuentra tipificado.

Se trata de un contrato **innominado** porque no se encuentra previsto en forma concreta en el ordenamiento jurídico y surge por voluntad de las partes contratantes, en ejercicio del enorme campo de la autonomía de la voluntad, dando nacimiento a un sinnúmero de contratos, sometido a la única condición de cumplir con los artículos 452 y 452 del Código Civil. Para la interpretación de un contrato innominado como no existen normas se deberá hacer uso en forma estricta de las cláusulas insertas en el respectivo documento donde consta el contrato, observando lo previsto por los artículos 510 al 518 del Código Civil.

Es un contrato **bilateral sinalagmático perfecto** porque genera obligaciones recíprocas y coetáneas para ambas partes, ósea en este contrato una de las partes se obliga a otorgar el uso y goce de una unidad habitacional con todo lo que la misma incluye (servicios, muebles, etc.), mientras que la otra parte por

---

(16 – 17) ZAMORA Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. 5ª ed. 1994.

su lado se obliga a pagar un precio cierto dinero más el pago de las cuotas correspondientes

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

Es un contrato **conmutativo** ya se refiere a que las partes contratantes conocen de antemano las ventajas, desventajas, sacrificios, los beneficios o perjuicios que les esta ocasionando el contrato o lo que les ha de deparar el acto que realizan,

Es un contrato **consensual** porque es suficiente la voluntad de las partes para dar nacimiento al contrato, es decir que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes contratantes y con ausencia de toda formalidad.

### **2.5.2 EN CUANTO A SU NATURALEZA**

Se clasifican de la siguiente manera: de tracto sucesivo.

También es un contrato de **tracto sucesivo** debido a que su prestación se cumple periódicamente debido a que el adquirente se compromete al pago de una cuota mensual o anual.

### **2.5.3. EN CUANTO A SU CELEBRACIÓN**

Se clasifican de la siguiente manera: personal y de adhesión y no formal.

Es **personal** ya que, normalmente, los derechos que otorgan son inherentes al beneficiario y no al inmueble que un objeto;

En un contrato de **adhesión** la voluntad del aceptante esta severamente restringida entonces la participación del Estado es muy amplia, la ley determina hasta donde y bajo que condiciones, pero aun en esos limites el que propone las cláusulas trata de explotar toda posibilidad de extensión de su dominio circunstancial y va mas allá, antes se pensaba que eran la excepción como en la empresa, industria, donde lo primero que se pone son condiciones, los particulares no tienen mas remedio que aceptar, entonces lo único que hay que ver es si esas cláusulas están dentro de los limites de la ley, pero hoy en día los contratos son generalmente de adhesión debido al gran comercio, la industria en las grandes ciudades, así el Estado prestamista impone o pone condiciones al Estado prestatario quien solo le limita a aceptar, además el juez decide si se dan condiciones de desequilibrio para favorecer al que se ha adherido contra el que impuso las cláusulas.

Ahora bien en el contrato de tiempo compartido tiene la característica de contrato de adhesión porque una empresa le ofrece un contrato ya establecido con las cláusulas ya expuestas sin que el consumidor tenga la libertad de negociación esta libertad se encuentra restringida, sin existir la posibilidad de que el consumidor pueda discutir y obtener la modificación de los alcances y condiciones del contrato, entonces el futuro consumidor debe firmarlo o no, manifestando así su consentimiento o la falta del mismo (18).

Y su último carácter alude a que es un contrato **no formal** en el que la ley no exige forma determinada para su celebración.

#### **2.5.4. RESPECTO DEL BIEN OBJETO DE DERECHO**

El Tiempo Compartido se caracteriza porque debe recaer sobre un inmueble

---

(18) Kaune Arteaga Walter, Contratos, Ed alexander, II tomo, 2005, Cochabamba Bolivia.

destinado a turismo o descanso vacacional, y no podrá tener como destino la vivienda permanente.

#### **2.5.5. RESPECTO AL CONTENIDO DEL DERECHO**

El Tiempo Compartido otorga a su titular el ejercicio pleno del derecho adquirido, dentro de la respectiva semana de cada año asignado o contratado, después de la cual se da paso al siguiente titular para que éste a su vez ejerza su propio derecho.

El titular del tiempo compartido tiene dos facultades específicas derivadas del derecho adquirido, una es la del acceso del usuario al complejo vacacional dentro del periodo contratado o asignado, sin que nadie pueda oponersele, y la otra, el poder de disposición que el titular tiene para ceder, vender o negociar en cualquier tiempo su derecho.

Los aspectos relativos a los caracteres de este tipo de contrato, también se dan en cuanto a los plazos y precios

#### **2.5.6. EN CUANTO A LOS PLAZOS**

Los plazos se establecen por semanas, siendo la unidad base una semana. A su vez esta semana puede ser flotante o fija en el año determinado, el cual se define como de 52 semanas. Será **fija**, aquella semana que se ubica en un mes dado. Será **flotante**, si se permite contractualmente que esta semana se pueda localizar en varios meses, pero disfrutándola por una sola vez.

Salvo el caso en que el cliente compre el derecho a usar el tiempo compartido en más de una semana.

El tiempo también se divide en temporadas: alta y baja.

La **alta** es la que tiene una afluencia de turismo mayor, por razones conocidas, y la **baja** será aquella en la cual la afluencia del turismo es menor.

En cuanto a la duración del contrato, se puede indicar que se habla del plazo total, para referirse a la vigencia del pacto negocial.

Por lo que pertenece al periodo de tiempo en el cual la parte utiliza la semana que le corresponde al año, por ejemplo, se dice que es el plazo en el cual ejerce sus derechos de goce y disfrute del hotel, yate, club de playa o de campo, etc.

#### **2.5.7. EN CUANTO A LOS PRECIOS**

Por su parte, el precio indicado dependerá de la temporada en que se utilice el tiempo compartido. En la alta el precio es mayor, y en la baja será menor, obviamente.

Este factor del precio está vinculado al poder de innovación de la empresa y de acomodamiento a las exigencias y gustos de los clientes o usuarios.

El titular del tiempo compartido tiene dos facultades específicas derivadas del derecho adquirido. Una es la del acceso del usuario al complejo vacacional dentro del periodo contratado o asignado, sin que nadie pueda oponérsele, y la otra, el poder de disposición que el titular tiene para ceder, vender o negociar en cualquier tiempo su derecho.

Las partes pueden celebrarlo de la forma que prefieran pero es de suma importancia que el mismo sea realizado por escrito con el fin de obtener elementos probatorios en el caso de existir un futuro litigio.

La parte que contrata con la empresa adquiere el derecho al goce, por el tiempo pactado, de las instalaciones del hotel. Existe una multiplicidad de personas que pueden adquirir ese derecho a lo largo del año.

## **2.6 TIPOS O FORMAS DE TIEMPO COMPARTIDO**

Actualmente existen varios tipos de programas de Tiempo Compartido que permiten al cliente escoger el tipo de Propiedad Vacacional que mejor le convenga o se ajuste a sus necesidades.

Tiempo Compartido es un término que describe la forma de uso exclusivo de hospedaje para un número particular de días cada año. Generalmente vendido por semanas, también conocido como Intervalo o Propiedad Vacacional.

La compra de un intervalo de tiempo compartido puede tomar varias formas o modalidades entre estas señalamos las siguientes:

### **2.6.1 SEMANA Y UNIDAD FIJA A PERPETUIDAD.**

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

### **2.6.2 DERECHO A USO.**

La propiedad del desarrollo la mantiene el desarrollador. El comprador obtiene el derecho a usar en uno o más desarrollos, durante un número específico de

años, generalmente entre 5 a 50, y al término del plazo los derechos regresan al desarrollador. Estos planes actualmente son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una membresía de club.

### **2.6.3 CLUBES VACACIONALES O PROGRAMAS DE PUNTOS**

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

### **2.6.4 PROPIEDAD FRACCIONADA**

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

Esta modalidad es popular en destinos de ski o playa.

### **2.6.5 UNIDADES CON "LOCK-OFF" Ó "LOCK-OUT"**

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

Los intervalos vacacionales se pueden vender como tiempo fijo o como tiempo flotante.

1. **Con tiempo fijo**, la unidad (condominio), o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana específica, ese intervalo queda asignado para cada año a ese miembro.
2. **Con tiempo flotante** se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año (verano, invierno, todo el año, etc.). El propietario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseada, ya que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de: "primera llamada o primera confirmación".
3. **Semana dividida** son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo, comúnmente una por 3 noches y otra por 4, en dos diferentes fechas en el año. Las reservaciones son generalmente confirmadas también sobre la base de "primera llamada/primer confirmación" y sujetas a disponibilidad.
4. **Propiedad Bianual o uso alterno**, permite el uso de la unidad solo cada dos años únicamente, su costo más económico que la anual resulta atractivo para aquellos que no toman vacaciones cada año o no cuentan con los recursos económicos para adquirir el completo.

## 2.7. ELEMENTOS

Existen elementos que se dan en este tipo de contratos: los sujetos, el objeto, la forma y el plazo.

### 2.7.1. LOS SUJETOS.- Entre los cuales están los siguientes:

1. **El "Desarrollista o desarrollador"**: este es la persona física o jurídica propietaria del inmueble, que enajenará derechos bajo este sistema. Se lo llama así porque es el que desarrolla la idea, que va desde la compra del terreno, el financiamiento de la construcción, la comercialización y la organización de los aspectos normativos, hasta la prestación de esos servicios.
2. **El Usuario o adquirente**: que es la persona física o jurídica que adquiere derechos y contrae obligaciones respecto de la cosas y servicios enajenados por el sistema de Tiempo Compartido.
3. **El Administrador**: a cuyo cargo están las tareas de administración de las cosas de uso exclusivo y de uso común y de la prestación inherentes al sistema. Puede llegar a ser o no el mismo desarrollista.
4. **El Comercializador**: éste e dedica a la promoción del complejo turístico, otorga reservas y hasta llega a veces a suscribir el contrato definitivo.
5. **Una Cadena de Intercambio**: la operación de intercambio consiste en que el usuario de tiempo compartido cede el ejercicio de su derecho por un período a la denominada red o cadena de intercambio de una empresa de nivel nacional o internacional, a cambio de gozar de igual derecho, en el período concertado, en un complejo de otro lugar del país o extranjero que esté adherido a la misma red. <sup>(19)</sup>

De todos estos sujetos, los indispensables para la celebración del contrato son dos: El desarrollista y el adquirente.

### 2.7.2. EL OBJETO

El objeto del contrato de tiempo compartido consiste en la transferencia del

---

(20) <http://www.monografias.com/trabajos901/prens/prens.shtml>

derecho de uso y goce de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y, en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, que una parte hace a la otra a cambio de un precio cierto en dinero. El ejercicio de ese derecho esta limitado a un número determinado de días por un período determinado de años.

El bien sobre el cual recae el contrato puede ser un edificio de departamentos, en un club de campo o en un complejo vacacional. Sin embargo, también puede tratarse de un automóvil, un yate un equipo o programas de computación, etc.

Cabe agregar que el contrato de tiempo compartido contiene ciertas particularidades, estas son:

1. Pluralidad de sujetos: varias personas van a usar durante el año el inmueble en forma exclusiva.
2. Unidad de objeto: es el inmueble, sobre el cual recaen los derechos de uso y goce de los usuarios o adquirentes.
3. El derecho adquirido es perpetuo debido a que se hereda.
4. El uso y goce es periódico, alternado y exclusivo.
5. La ubicación del inmueble es siempre en zonas turísticas.
6. El inmueble se encuentra equipado y en buen estado de conservación.
7. Existe un administrador.
8. Existen servicios adicionales.
9. Se celebra un contrato por cada adjudicatario entre él y la empresa.
10. Existe un reglamento, el cual debe ser respetado.
11. Existe un plazo de uso del inmueble el cual el adquirente debe respetar.

### **2.7.3. LA FORMA**

Se acostumbra a celebrar este contrato por escrito. Se ajustan cuales son los derechos del adquirente: fecha exacta de la semana o semanas que podrá

usar, lugar donde esta ubicado el complejo turístico, derecho a canjear esas semanas y requisitos que deberá respetar si desea hacerlo, etc.

#### **2.7.4. EL PLAZO**

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

### **2.8 CLÁUSULAS USUALES**

Estas son las denominadas " cláusulas abusivas " (20)

A continuación me referiré específicamente al problema de las cláusulas abusivas que pueden llegar a existir en un contrato de Tiempo Compartido.

Para comprender la problemática es indispensable tener en cuenta que la explotación del recurso turístico mediante el sistema de tiempo compartido se debe realizar sobre la base del modelo de contratación por adhesión, es decir que las empresas predisponen las condiciones contractuales en formularios, y el consumidor no puede discutir ninguna de las cláusulas, quedándole únicamente la libertad de determinar si contrata o no.

En este tipo de contrato, la inclusión de cláusulas abusivas se ve favorecida, aunque las mismas no existen en todos los contratos por adhesión. A través de distintas cláusulas se suele desequilibrar la relación contractual, lo cual permite denotar el poder económico del organizador del sistema.

Estas cláusulas abusivas pueden consistir en aquellas que otorgan discrecionalidad en las facultades resolutorias por parte del organizador, las que

---

(21) <http://www.monografias.com/trabajos17/adolmodin.shtml>

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

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

## **2.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

### **2.9.1 DE LOS DERECHOS DEL USUARIO, ADQUIRENTE O COMPARTIDARIO**

1. Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.
2. Recibir los servicios que en su caso, hubiere contratado.
3. Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario, por cualquier título, debiendo para ello, previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos. La transmisión definitiva de los derechos de compartidario a terceros se hará en el término y condiciones previstas en el contrato y el adquirente, cesionario o causahabiente estará obligado a respetar el Régimen de Tiempo Compartido turístico en los términos que disponga la ley, y el contrato del reglamento interno y de la escritura constitutiva del Régimen de Tiempo Compartid.
4. Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o

internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.

5. Para que el compartidario pueda ejercitar estos derechos, deberá estar al corriente en el pago de sus cuotas y haber cumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de Tiempo Compartido.
6. El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Tiempo Compartido, respetando las normas turísticas y particularmente las siguientes:
7. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago.
8. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.
9. Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a lo siguiente:

### **2.9.2. DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPARTIDARIO**

1. Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.

2. Usar y ejercitar sus derechos, de manera que no perjudiquen el interés de la comunidad.
3. Usar, gozar y disfrutar los bienes sin impedir a los demás el disfrutar de ellos en los términos que les correspondan.
4. No modificar, alterar, variar o sustituir los bienes e instalaciones comunes, la unidad vacacional, y los bienes muebles que en ella se encuentren.
5. Usar la unidad vacacional exclusivamente durante el período vacacional que les corresponda.
6. Desocupar la unidad vacacional exacta y puntualmente el día y a la hora señalada en su contrato o en el reglamento interno de Tiempo Compartido.
7. No ocupar la unidad vacacional con un número mayor de personas al autorizado en el contrato de Tiempo Compartido.
8. Permitir al personal encargado de la limpieza o de las reparaciones urgentes el acceso a la unidad vacacional y no obstaculizar el desempeño de sus tareas, dentro del horario fijado en el Reglamento Interno de Tiempo Compartido Turístico o en cualquier momento en caso de urgencia.
9. No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás compartidarios, ni utilizar los bienes, instalaciones y servicios fuera de los horarios.
10. Reparar y responder de los daños materiales que él o sus acompañantes causen al mobiliario de la unidad vacacional, a las instalaciones o a los bienes de uso común; debiendo reponer y pagar el monto de los daños causados inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentre la unidad vacacional.
11. El compartidario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, deberán verificar que dentro de ella se encuentren los bienes

muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del período vacacional que les corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

12. El compartidor, en el momento de la salida del compartidario y sus acompañantes, verificará que se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios en buen estado y si no lo reclama inmediatamente, se entenderá que los recibió todos a satisfacción. (21)

### **2.9.3 DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPARTIDOR**

1. Otorgar y respetar el derecho del compartidario a usar, gozar y disfrutar de la unidad vacacional que le corresponda, en los términos, condiciones y plazos pactados en el contrato.
2. Con cargo a las cuotas de mantenimiento, prestar los servicios de operación, mantenimiento, reservaciones, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al contrato de Tiempo Compartido, así como los de limpieza, vigilancia y demás servicios que haya ofrecido a los compartidarios. El compartidor podrá contratar dichos servicios con terceros, pero será solidario y mancomunadamente responsable con ellos frente a las autoridades y frente a los compartidarios.
3. Cuando el compartidario esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones emergentes de los contratos de Tiempo Compartido Turístico, el compartidor no deberá impedir ni permitir a terceros que impidan al compartidario el uso de la unidad vacacional que le corresponda. El incumplimiento obliga al compartidor a cubrir la estancia del compartidario por un período igual al que le corresponda en su contrato y en las mismas fechas, en una unidad o establecimiento de

---

(21) <http://www.monografias.com/trabajos6/esfu.shtml>

categoría superior. En caso de no ser posible lo anterior, el compartidor pagará de inmediato el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del compartidario hasta el desarrollo o unidad vacacional y su regreso, por el mismo medio por el que efectuó su viaje y, además, indemnizará a éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan. Se exceptúan de lo dispuesto en esta fracción, los casos en que el compartidario no pueda usar el establecimiento por causas de caso fortuito o de fuerza mayor.

4. El compartidor, en caso de negarle al compartidario el ejercicio de sus derechos, estará obligado a acreditar ante la autoridad competente que lo solicite, el incumplimiento por parte del compartidario.
5. En el contrato de tiempo compartido, el adjudicatario adquiere el derecho en virtud de un contrato que celebra con la empresa que organiza el sistema y que generalmente es la propietaria de las unidades afectadas a este modo de uso. De esto se desprende que las partes confortantes del contrato de tiempo compartido son dos ya que se trata de un contrato bilateral: La empresa que crea el sistema la cual adquiere o hace construir las unidades y El adquirente.

Tanto una parte como la otra tienen diversos derechos y obligaciones.

La empresa que crea el sistema de tiempo compartido, es representada mayormente por un administrador el cual tiene diversas obligaciones.

1. La principal es la de garantizarle al adquirente el uso y goce de la unidad habitacional pactada en el contrato y debe asegurarse que tanto los servicios que integran el contrato como el personal que se encarga de satisfacer al cliente, funcionen como es debido y correctamente.
2. Es también obligación de la empresa o administrador reparar lo que sea necesario para mantener la unidad habitacional en estado óptimo.

3. También está obligado a recaudar las expensas y de llevar a cabo la administración del inmueble informando a los ocupantes de los gastos periódicos que realizan. <sup>(22)</sup>

Por su parte el adquirente está obligado a concretar el uso y goce de la unidad habitacional con los fines estipulados con anterioridad. También debe conservar el estado en que se le entregó la unidad y si rompiese algo por su culpa o negligencia debe hacerse cargo del acto, realizando la reparación de lo dañado.

Por último debe pagar las expensas que le correspondan, los servicios utilizados extra contractualmente y la cuota que se desprenda del contrato antes pactado.

Tanto el administrador como el adquirente están obligados a velar por el mantenimiento de la unidad funcional. Las dos partes deben entregarla en condiciones óptimas en las cuales supuestamente se les fue dada.

## **2.10 FUNCIÓN ECONÓMICA**

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

El sector de turismo es, sin dudas, muy importante para la economía de nuestro país, Este sistema permitiría que, los hoteles y complejos turísticos mantengan un alto nivel de ocupación de sus instalaciones durante todo el año, contribuyendo al desarrollo y crecimiento económico del país.

---

(22) <http://www.monografias.com/trabajos12/eleynewt.shtml>

Pero para que eso ocurra es necesario que exista una ley que, al mismo tiempo que impulsa las inversiones en el sector, otorgue seguridad a los usuarios del Tiempo Compartido, de modo de evitar abusos de una de las partes, y generar la confianza necesaria para hacer operativo el sistema. (23)

## **2.11. COMPARACIÓN CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS**

Es adecuado comparar este contrato con otras figuras como el arrendamiento o alquiler y la compra venta, para determinar sus diferencias indicamos lo siguiente.

### **2.11.1. CON EL ARRENDAMIENTO:**

En el contrato de arrendamiento o alquiler pueden existir plazos mínimos y plazos máximos, la ocupación es continua. El uso del inmueble, por ejemplo, puede ser para vivienda, comercio, industria, oficina.

En el contrato de tiempo compartido, el plazo es único y de mayor duración que el del alquiler.

Este plazo no es ininterrumpido, sino que dentro del año pueden ser usadas determinadas semanas o lapsos de tiempo de ahí que es ininterrumpido.

En el arrendamiento o alquiler los plazos son muy inferiores a los del tiempo compartido en el alquiler el plazo es de 2 o 3 años (depende del tipo de locación) como mínimo y de 10 años como máximo, mientras que en el tiempo compartido el tiempo máximo es de 99 años.

---

(23) GHERSI Carlos, *Contratos Civiles y Comerciales* pag. 206

Mientras que en el tiempo compartido el destino es vacacional, en el arrendamiento es vivienda, oficina o comercio.

En el contrato de arrendamiento puede ser sobre cosas futuras, en cambio en el contrato de tiempo compartido solo puede realizárselo sobre cosas existentes al momento de la celebración.

### **2.11.2. CON LA COMPRAVENTA:**

En el tiempo compartido, el usuario, no adquiere la propiedad sobre el bien; en la compraventa sí.

En el tiempo compartido el plazo de uso y goce no es vitalicio, sino limitado en el tiempo. En la compraventa, el propietario, mientras lo sea, es el dueño de la cosa.

En el tiempo compartido, el usuario puede ceder, si el pacto lo autoriza, a que otra persona disfrute del bien; pero, a título de compraventa, no.

En el contrato de tiempo compartido la persona sólo adquiere el uso y goce sobre el inmueble mientras que en el de compraventa adquiere la propiedad de la cosa.

En el contrato de tiempo compartido solo existe efectos personales en cambio en la compra y venta los efectos son reales

### **2.12. OBSERVACIONES VARIAS SOBRE ESTE CONTRATO**

- Lo que se vende es un derecho vacacional en un hotel, por ejemplo.
- El comprador paga una prima y luego hace pagos mensuales.
- La prima la puede reclamar dentro de los cinco días naturales.

- Se supone que corren a partir del día siguiente a la firma del contrato, ya que el convenio no lo dice claramente.
- Luego de transcurrido ese plazo no hay reclamo posible.
- El dinero no se le devuelve al comprador que hace el reclamo en, sino que se lo dan en especie: servicios que dá el hotel.
- Los pagos mensuales que en algunos convenios llaman “cuota de mantenimiento” pueden ser incrementadas por la empresa vendedora unilateralmente, bajo el amparo de que se trata de un contrato de adhesión.
- En estos convenios el comprador debe firmar una letra de cambio.
- Es un contrato de adhesión (no le es permitido al cliente cambiar las condiciones contractuales) muy difundido, pues permite a las personas poder vacacionar en diferentes lugares adquiriendo un solo apartamento, pero esa propiedad” que adquiere no tiene los efectos de una compra venta común, sino que adquiere un derecho de uso y goce en períodos preestablecidos, con la facultad de intercambiar con otros usuarios sus lugares de destino. Esa misma cosa es adquirida por otros usuarios en otros períodos de tiempo. (24)

### **2.13. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

Como es de conocimiento general en nuestra legislación civil no existe el contrato de tiempo compartido, sin embargo al tener gran similitud con el contrato de arrendamiento, las causas de extinción del contrato de tiempo compartido resultarían ser similares a las del contrato de arrendamiento reguladas por el Código Civil, por lo que las causas de extinción del contrato de tiempo compartido serian las siguientes:

---

(24) VILLASEÑOR Dávalos, José Luis. Derecho turístico Mexicano

1. **Vencimiento del plazo** previamente establecido en el contrato o la ley, o por estar satisfecho el propósito para el que el objeto fue dado en uso.
2. **Por mutuo consentimiento.**- Las partes contratantes en ejercicio de la autonomía de la voluntad pueden disolver el contrato de tiempo compartido, en cuya celebración han participado bajo el siguiente principio quienes pueden reatarse con su voluntad a un contrato, por común acuerdo entre partes, también tienen la facultad de separarse
3. **Por nulidad.**- esta produce la invalidez absoluta del contrato, es imprescriptible tanto como acción y como excepción, es insubsanable y no admite confirmación, es de orden público, se da en defensa de la sociedad, por cuya razón puede ser intentada de oficio por el juez o a instancia de cualquier persona que tenga interés legítimo.
4. **Por rescisión.**- La rescindibilidad invalida y, consiguientemente, deja sin efecto el contrato de tiempo compartido por causas coetáneas a su formación, sin embargo, sus efectos son los siguientes. Existen dos tipos de rescindibilidad:
  - a) **La rescisión por estado de peligro.**- El contrato de tiempo compartido es rescindible, cuando el motivo determinante de una de las partes contratantes para dar o tomar la unidad vacacional es la necesidad de salvarse a si misma, de su familia o a terceras personas, o salvaguardar su patrimonio o el de terceros de un peligro actual o inminente, y esta situación, es conocida por la otra parte contratante que se aprovecha en forma inmoral para obtener un beneficio con la conclusión del contrato. El consentimiento así formado, resulta imperfecto, por encontrarse una de las voluntades que lo integran, viciada, haber sido dada bajo presión, que limita su libre manifestación. Teniendo en consideración que el estado de peligro limita la libre manifestación de voluntad de quien se encuentra en esta situación, debido a una especie de temor provocado por el

mal actual e inminente, se aplica también al estado de peligro algunos de los elementos que conforman la violencia moral, ya que ambos limitan, disminuyen y restringen la libertad de querer entender de los contratantes, aunque con la clara diferencia del origen de las impresiones: en la violencia, la presión es ilegítima y provocada a sabiendas, en cambio en el estado de peligro es espontánea.

b) **La rescisión por lesión.**- La lesión, es el perjuicio económico en más de la mitad que sufre una persona al realizar un contrato, debido a su ligereza, ignorancia, inexperiencia o estado de necesidad en que se encuentra, limitándole su libertad de determinación que es aprovechada o explotada por la otra parte contratante en su propio beneficio.

5. **Por destrucción** de las tres cuartas partes o más de las unidades inmobiliarias del establecimiento del tiempo compartido
6. **Por pérdida o destrucción del inmueble** dado en el tiempo compartido, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor
7. **Por expropiación** del inmueble o por causa de utilidad pública
8. **Por cancelaciones** una administrativa que se realiza dentro de los cinco días siguientes a la realización del contrato de la membresía y las cancelaciones que se realizan porque el socio no está satisfecho con el servicio que le están brindando, porque no pueden seguir pagando las mensualidades a las que se compromete el socio, o bien por circunstancias de fuerza mayor. Son las cancelaciones que se llevan a cabo cuando los socios deciden cancelar su membresía dentro de los primeros cinco días a la compra de sus membresía. Al recibir al socio para la cancelación, en primera instancia se realiza un sondeo del motivo por el cual el socio decide cancelar su membresía para que posteriormente en compañía con el representante legal se decida si es necesario turnar al socio a otra persona, o bien el representante legal lo

atiende, cuando el socio esta cancelando porque esta confundido respecto a como usar la membresía entonces se turna a la persona que realizó la venta para que le explique nuevamente como usar la membresía y los beneficios que tiene, en caso de que el socio este cancelando por la mala información que recibe de terceras personas entonces la atiende el representante legal, en ambos casos si el socio decide cancelar su membresía. La cancelación se debe a que el socio por circunstancias ajenas a su voluntad ya no puede sostener el compromiso adquirido. El socio no recibe un servicio adecuado. No le dan lo que ofrecieron. Los socios reciben información negativa del tiempo compartido.

## CAPITULO III

### LEGISLACIÓN COMPARADA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

#### 3.1. LEGISLACION BOLIVIANA

##### 3.1.1. CENTRO BOLIVIANO DE ARBITRAJE & CONCILIACIÓN

Siendo cada contrato único, el compromiso de solucionar cualquier conflicto debe responder a las necesidades de las partes, por lo cual es importante que las mismas acudan al Centro Boliviano de Arbitraje y Conciliación a objeto de recibir asesoramiento gratuito para la inclusión de una cláusula que no esté viciada de nulidad, que permita a las partes solucionar sus controversias sin necesidad de acudir al órgano jurisdiccional para interpretar la misma o para cubrir vacíos no contemplados previamente.

Esta cláusula arbitral, debe expresar la voluntad de las partes de someter las eventuales diferencias que se presenten a la decisión de un Tribunal Arbitral de nuestro Centro.

Sin embargo, aún cuando el contrato no contemple dicha cláusula, si surge un conflicto las partes pueden pactar un compromiso arbitral para someter sus diferencias específicas a la decisión de un Tribunal Arbitral del **CEBAC**.

**El Centro Boliviano de Arbitraje & Conciliación**, en su afán de ayudar en la búsqueda de soluciones a los conflictos ofrece el servicio de asesoría gratuita en la estructuración y redacción de convenios (cláusulas y compromisos)

arbitrales. El único requisito es que a tiempo de solicitar este servicio presente el modelo de contrato que se busca formalizar.

En cuanto a la redacción de Contratos, el Centro Boliviano de Arbitraje y Conciliación cuenta con un equipo experimentado en derecho preventivo y conciliador. Con especialidad en el diseño y redacción de contratos comerciales como de: representación, distribución, agencia, concesión de franquicias y licencias, arrendamiento, leasing financieros y operativos, joint venture, publicitarios, viaje y turismo, tiempo compartido, transferencia de tecnología, compraventas, contrataciones, transferencias de fondos de comercio, constitución de sociedades civiles y mercantiles, asociaciones, fundaciones, entre otros.

Se le llama contrato de tiempo compartido, cuando el titular de un emprendimiento inmobiliario donde ubican unidades con destino a habitación vacacional y que se denomina “propietario o desarrollador“, concede a otra parte denominada “usuario”, el derecho de usar de esos inmuebles y de los muebles que en ellos se encuentren, más el goce de los espacios comunes y de ciertas prestaciones adicionales, por un número limitado de días al año, en un determinada época del mismo y por una cantidad de años, a cambio del pago de un precio y de contribución para mantenimiento anual. El usuario al pagar la totalidad del precio convenido por el uso y goce adquiere acciones de la sociedad titular del emprendimiento sin necesidad de pagar precio adicional por ello. (25)

---

(25) [www.cebac.com.bo/07arbitraje.php](http://www.cebac.com.bo/07arbitraje.php)

## **3.2. LEGISLACION EXTRANJERA COMPARADA EN CUANTO AL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

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

### **3.2.1 LEGISLACION FRANCESA**

En Francia existe la ley No. 86/18. Esta se encarga de establecer que en el contrato realizado por tiempo compartido, deberá aparecer claramente que la adquisición de la unidad habitacional contiene sólo la cualidad de "asociado" y que el mismo no es propietario del inmueble. De no ser así se considerará publicidad engañosa y puede ocurrir la acción de suspensión y/o una acción penal. (26)

### **3.2.2. LEGISLACION DE GRECIA**

En Grecia, el contrato de tiempo compartido fue regulado por la ley No. 1652 que hace referencia a "el contrato de arrendamiento a tiempo repartido y la regulación de las cuestiones relativas". (27)

### **3.2.3. LEGISLACION DE PORTUGAL**

Portugal es el país que se encarga de regular el contrato de tiempo compartido mediante los decretos ley No.368/83 y No.130/89 con mayor énfasis calificándolo de "derecho de habitación periódica".

Más allá de la regulación específica que contienen los países antes mencionados, en el continente Europeo, nació una gran preocupación debido a

---

(26, 27) <http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml>

los inconvenientes que provocaba el sistema de tiempo compartido ya que los usuarios del mismo sufrían de grandes abusos debido a la falta de información, a la desprotección del consumidor, etc. La Unión Europea realizó grandes intentos con la finalidad de solucionar este tema tan delicado y dificultoso, pero estos intentos no se nutrieron de carácter triunfante. <sup>(28)</sup>

### **3.2.4. LEGISLACION ESPAÑOLA**

España debido a estas cuestiones, crea en el año 1998 la ley 42/1998 sobre "Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y de normas tributarias", esta norma se encarga de limitar la autonomía de la voluntad del consumidor hasta un punto aconsejable. Consta de 20 artículos.

Es objeto de esta ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo. <sup>(29)</sup>

---

(28) <http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml>

(29) Federico de Castro Madrid Código Civil de España

En España, por fin existe normativa nacional aplicable al tiempo compartido; se trata de la Ley 42/98, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, que entró en vigor el 7 de enero de 1999. La norma es el resultado de la transposición de la Directiva comunitaria 94/47/CE de 26 de octubre de 1994, que hasta ahora era la única norma a la que se podía acudir en caso de conflicto originado en territorio español. La nueva ley supone un paso importante a la hora de reforzar la protección de los consumidores en este ámbito de la realidad turística tan conflictivo. Entre los rasgos más destacables para la solución de los problemas más usuales en este ámbito destacar la prohibición de utilizar en los contratos de tiempo compartido el término "propiedad" en cualquiera de sus modalidades para evitar problemas y confusiones a los consumidores. Como el propio título de la ley indica, el consumidor adquiere un derecho a aprovechar un inmueble, que ha sido previamente destinado a un uso turístico, pero nunca adquiere la propiedad del inmueble, ni siquiera por un tiempo determinado al año. Además, la nueva norma regula la formalización del régimen de tiempo compartido sobre un inmueble, que consiste en la inscripción de una escritura pública, con contenidos obligatorios impuestos por la ley, en el Registro de la Propiedad. De esta forma, el consumidor puede acudir al Registro para consultar los detalles del régimen constituido en el apartamento o alojamiento que pretende contratar. Como aspecto relevante, es necesario destacar que la ley regula la obligación del dueño del inmueble o del empresario que se dedique a la comercialización del tiempo compartido de publicar un documento o folleto informativo en el que se deben incluir obligatoriamente distintos extremos que no induzcan a error al consumidor, actuando el documento como oferta que compromete al vendedor, en cuanto al respeto y veracidad de su contenido. La ley también regula el contenido obligatorio mínimo que debe tener todo contrato de tiempo compartido y, lo que es más importante, regula el derecho de los consumidores a desistir del contrato firmado en los diez días siguientes a su firma, sin que

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

### **3.2.5. LEGISLACIÓN COLOMBIANA**

En Colombia existe una Ley que regula y fomenta el sistema de tiempo compartido y la multipropiedad, la cual entró en vigencia en el año 1996, con el N° 5022. La misma define el tiempo compartido diciendo que el mismo es el derecho de uso y disfrute sobre un alojamiento de carácter turístico, amoblado y equipado, integrado a un desarrollo inmobiliario, durante un período específico y a intervalos, previamente establecidos, determinados o determinables, así como también a la utilización de todas las instalaciones y servicios comunes del

respectivo desarrollo inmobiliario, a cambio de un precio cierto pagadero por adelantado en uno o más plazos.

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

**Fijo:** Cuando se usa y disfruta de la misma unidad residencial vacacional en la misma semana o semanas del año.

**Flotante:** Cuando se use y disfrute de una unidad residencial vacacional, dentro de ciertas temporadas o estaciones del año, cuya determinación se hace en forma periódica de acuerdo a procedimientos objetivos.

**Sobre espacio flotante:** Cuando se usa y disfruta de una unidad residencial vacacional, con características precisas, cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos.

**Mixto:** Cuando se usa y disfruta de una unidad residencial vacacional con características precisas, dentro de una cierta temporada o estaciones del año, cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos, pudiendo fraccionarse el disfrute de la semana o semanas en días no continuos.

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

La ley define a la multipropiedad como el derecho indiviso, por el cual se adquiere la propiedad sobre una parte alícuota de una unidad residencial vacacional o recreacional de carácter turístico conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentran así como sobre las instalaciones y servicios

conexos y áreas comunes del desarrollo inmobiliario, con sujeción a un calendario en cuanto al derecho de uso y disfrute exclusivo, de acuerdo a lo que establezca el propio contrato y documento de condominio.

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

Según la mencionada ley, el derecho de multipropiedad es de carácter real. Es un derecho indiviso de propiedad. Como derecho de propiedad es perpetuo. La ley sostiene que el derecho de tiempo compartido puede ser de carácter real o personal según su contenido. <sup>(30)</sup>

### **3.2.6. LEGISLACIÓN PERUANA**

En el Perú se ha regulado la Multipropiedad mediante el Decreto Legislativo No 706 del 5 de noviembre de 1991, denominándola tiempo compartido. A través de ella se pretende fomentar la inversión turística, contribuyendo decididamente al turismo vacacional interno y receptivo, a la generación de empleo y a la captación de divisas.

Conciben a la Multipropiedad como el bien inmueble destinado al uso y goce vacacional, a través de la creación de una nueva modalidad de copropiedad en la cual ya se encuentra regulado el uso y disfrute, mediante un contrato desde su origen. En dicho contrato se pacta una indivisión hasta por 30 años renovables.

Este decreto dispone la aplicación de las disposiciones del Código Civil de 1984 relativas a la copropiedad con excepción de los artículos 983o al 991o, 992o inciso 1 y 993o y demás disposiciones que se opongan al presente decreto. A través de éste decreto legislativo se ha equiparado a la Multipropiedad como un supuesto de copropiedad, lo que difiere en muchos aspectos ya que la

Multipropiedad es un derecho perpetuo, exclusivo, autónomo y la copropiedad es transitoria. (30)

### **3.2.7. PROYECTO DE LA LEGISLACION ARGENTINA**

En Argentina, el contrato de tiempo compartido no se encuentra regulado por ninguna ley específica, razón por la cual el mismo es un tipo de contrato innominado. Pero sí existen diversos proyectos que tienen la finalidad de lograr legislar este tipo de contrato. A pesar de que no exista regulación alguna concreta para el contrato de tiempo compartido, sí existen diversas leyes, normas y artículos del Código Civil, que ayudan a regular su funcionamiento. Una de las de más importancia es la ley 24.240 la cual se encarga de establecer normas de protección y defensa de los consumidores. Esta tiene por objeto la defensa de los consumidores o usuarios y establece que se consideran consumidores o usuarios, las personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social:

- a) La adquisición o locación de cosas muebles;
- b) La prestación de servicios;
- c) La adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a persona indeterminadas.

Razón por la cual el adquirente de una unidad habitacional por medio de un contrato de tiempo compartido estaría amparado por esta ley.

---

(30) <http://www.monografias.com/trabajos17/contrato-tiempo-compartido/contrato-tiempo-compartido.shtml>

La siguiente ley también se encarga de regular en sus artículos 4, 5 y 6 el deber de información al consumidor el cual es un gran tema de discusión en la actualidad entre empresas que se dedican a vender tiempos compartidos y los consumidores de los mismos. El deber de informar al adquirente lo que está comprando es de suma importancia durante el lapso que dure la relación contractual como elemento determinante de la voluntad del contratante durante la etapa previa a la celebración del contrato y mientras se ejecuta el mismo.

También el deber de información se encuentra amparado por el artículo 42 de la Constitución Nacional el cual afirma que los consumidores y usuarios tienen derecho a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno.

Por su parte, la Cámara Argentina de tiempo compartido adoptó un Código de ética en donde se establecen las pautas de aplicación, la conducta de las partes contratantes y su procedimiento. Este Código se encarga de regular las conductas generales y particulares que deberán observar en relación con la industria de tiempo compartido, todos los asociados de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido. Sus disposiciones son de aplicación cualquiera sea el lugar en que las conductas aquí reglamentadas se desarrollen.

Por último el ***Proyecto de Código Civil y Comercial Unificado***, se encarga de regular en su artículo 2029 el contrato de tiempo compartido afirmando que "la asignación de usos y goces sucesivos o alternados por períodos determinados, sobre un conjunto de cosas, puede sujetarse al régimen de los derechos personales o del condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo. En este caso el condominio con indivisión forzosa se constituye por el otorgamiento en escritura pública del reglamento de condominio y administración y su inscripción en el registro inmobiliario.

El reglamento puede instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable. El reglamento de condominio y administración se integra al título de asignación del uso y goce".

En los fundamentos que la Comisión Redactora del mismo eleva al Poder Ejecutivo, se anticipa la existencia de un título dentro del Libro de los Derechos Reales denominado "Propiedades Especiales". Es aquí donde se intenta estructurar un régimen legislativo para las conocidas nuevas formas de propiedad, siendo la orientación general del Proyecto el fijar los grandes lineamientos a los que deberán someterse los promotores de esos sistemas, si optan por el régimen de los derechos reales, porque se acepta que decidan sujetarse al régimen de los derechos personales también.

Esta posibilidad de opción resulta evidentemente contradictoria. No es posible aceptar la idea de permitirle al promotor del sistema un derecho de opción para regirse bajo una u otra normativa. Si la esta Comisión decidió introducir esta normativa del Tiempo Compartido, barrios privados, etc, dentro del Libro de los Derechos Reales, es absurdo que luego permita que éstos sistemas queden abarcados por la regulación de los Derechos Personales, máxime si ello es posible por una simple elección de las partes.

Es decir, al principio parece terminar con aquella vieja discusión doctrinaria sobre si estas nuevas formas de propiedad pertenecen a los Derechos reales o a los personales, porque claramente lo ubica dentro de lo primeros, pero luego agrega más confusión al dejar la vía abierta como para trasladarse de normativa.

Además, el Proyecto aconseja que el control legal de los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados se vea realizado a través del sistema de la Propiedad Horizontal. Y para el Tiempo Compartido, de optarse por el sistema de los derechos reales, se vería alcanzado por las reglas del condominio con indivisión forzosa, por cuanto sería el sistema más propicio para su desarrollo. (32)

---

(31) [http://www.amdetur.org.mx/Templates/tird\\_02.gif](http://www.amdetur.org.mx/Templates/tird_02.gif) \\*

(32) Víctor P. de Zavalia "Código de comercio de la República de Argentina sus decretos y leyes complementarios"

## **CAPITULO IV**

### **NECESIDAD DE LA INCORPORACIÓN DE LA FIGURA CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES INMUBLES EN EL CODIGO CIVIL DE BOLIVIA**

#### **4.1. VENTAJAS Y DESVENTAJAS**

##### **4.1.1. VENTAJAS DE UN CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

- Se evita la renta de uno o varios cuartos hoteleros, sin tener que pagar cada vez que se soliciten tarifas, las cuales se incrementan cada año.
- Les permite a los vacacionistas disfrutar de un desarrollo cada año, durante un tiempo acordado, cubierto con un pago total de compra de su tiempo y la cuota de mantenimiento anual.
- Dan la oportunidad de ahorrar a los dueños de un intervalo, porque no tienen que pagar los altos costo de hospedaje a largo plazo, al tiempo que disfrutan de una casa ubicada en un desarrollo.
- Se cumple el sueño de muchas personas que quieren tener un sitio propio para vacacionar que no afecte su economía.
- Los gastos fijos se reparten entre los diferentes propietarios del tiempo compartido.
- Una de las mayores ventajas de este producto es el hecho de que el tiempo compartido de vacaciones es una propiedad inmobiliaria. En la actualidad venden a los clientes semanas traspasadas de propiedad inmobiliaria en un lugar específico, lo que significa que los clientes pueden hacer con las semanas que poseen lo que deseen. Esta flexibilidad incluye la posibilidad de alquilar semanas que no se utilizan o traspasarlas para cederlas a los amigos o familia.

Las ventajas del tiempo compartido son entre otras:

- Compartir el precio de un condominio de lujo con otros turistas, es tener la posibilidad de vacacionar en años futuros a un costo congelado en cualquier parte del mundo, es la certeza de tener reservaciones aseguradas sin preocuparse de la inflación en años futuros y es una inversión, ya que a largo plazo se reducen los costos para vacacionar y además el usuario puede obtener ganancias por rentar sus semanas.
- Se es propietario de una semana anualmente y puede usarla donde la compro o intercambiarla con otro multipropietario de cualquier parte del mundo. Y en caso de no poder usar la semana, puede alquilarla o acumularla.
- Para el empresario: porque al ser mas accesibles, se le amplia el marco de posibles adjudicatarios.
- Este contrato en realidad se encuentra mal nombrado, ya que no se comparte el tiempo de uso sino que lo que se comparte es la titularidad del derecho sobre el bien.
- Finalmente, el tiempo compartido no representa una competencia para la Hotelería, sino al contrario, es complementaria de las otras ramas de la industria turística, como restaurantes, arrendadoras de autos, comercios en general, centros de espectáculos, etc.
- En algunos casos garantizan a los hoteles un nivel constante de ocupación, evitando las diferencias tan marcadas entre las temporadas altas y las bajas, en general se beneficia al país porque se crean corrientes permanentes de turistas y con los intercambios vienen nuevos turistas que serán a su vez, voceros de todo lo que Bolivia puede ofrecer.

#### **4.1.2. DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

- Existen promotores o vendedores que no están inscritos oficialmente o no pertenecen a alguna asociación que avale su trabajo.
- Algunos vendedores lo engañan con falsa publicidad, cuando le dan a conocer el tiempo compartido como una inversión o un derecho de propiedad.
- Las técnicas de venta son falsas y agresivas.
- Los folletos de venta en muchas ocasiones, no presentan claramente los derechos adquiridos, la calidad del alojamiento, los gastos suplementarios o de transporte, el inventario de la residencias las semanas de las que disponen los vendedores, etc.
- Si quiere cambiar o rentar su tiempo compartido es muy difícil, cuando la residencia o el periodo son poco interesantes.
- Algunas empresas contactan a los dueños de un tiempo compartido y prometan encontrar o afirman haber encontrado un comprador para la semana que ellos tienen, a veces a condición de que compren un nuevo tiempo compartido. Algunos prometen también vender el tiempo compartido a un precio poco realista. Lo cual no sucede o en ese caso, el consumidor sufre una gran pérdida financiera.
- Las estafas o engaños pueden ocurrir al principio o al final, cuando el propietario intenta revender su intervalo, para que esto no le pase a usted, le recomendamos atender los siguiente:
- Tenga mucha precaución y cautela, con las empresas que emplean técnicas bastante persuasivas o categóricas.
- Antes de comprar, solicite y conserve el folleto de información que se facilita, pues tiene carácter de oferta vinculante y el vendedor está obligado a registrarlo en el Registro de la Propiedad. Es importante que este documento informe del derecho de desistimiento y rescisión, que se

puede ejercer de forma unilateral sin necesidad de alegar ningún motivo ni de realizar ningún gasto a cargo del usuario.

- Se debe incluir también en el folleto el tiempo que se dispone para ejercitar esa renuncia, la forma de hacerla y la persona o domicilio al que se debe comunicar.
- Si se quiere acceder Al tiempo compartido es recomendable que se realice consulta previa al Registro de la Propiedad con el fin de conocer la situación jurídica del inmueble y su régimen.
- El cliente tiene por ley, la protección de un mínimo de 10 días para reflexionar y decidir su adquisición. Además está prohibido cualquier anticipo antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento.
- Se recomienda leer la documentación y pedir una descripción completa del complejo y de los servicios que incluye. <sup>(33)</sup>

---

(33) LOVECE, Graciela y GHERSI, Carlos A.: "Contrato de tiempo compartido"

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **CONCLUSIONES**

**PRIMERO.-** Tal como hemos desarrollado pocas dudas caben acerca de la legitimidad de esta nueva modalidad de contratos en los diferentes países, los cuales crecieron de manera provechosa y se beneficiaron los propietarios de los inmuebles que dan el servicio de este tipo de contrato, como las personas que lo adquieren. En Bolivia ya existen empresas que se ofrecen los servicios de esta nueva modalidad de contrato de tiempo compartido pero solo se toma como un contrato atípico.

**SEGUNDO.-** Además como se vio, el surgimiento del Tiempo Compartido obedeció a la necesidad de lograr que las personas cuenten con espacios aptos para procurar un esparcimiento que supuestamente sería difícil de conseguir en otros ámbitos. Es decir, la posibilidad de contar con todos los servicios que este Tiempo Compartido asegura a sus usuarios le brinda una posición de prevalencia frente a las rutinarias vacaciones que hasta no hace muchos años las personas gozaban, sin mayores opciones, en el mercado turístico. Por tanto esta nueva modalidad de contrato de tiempo compartido resultaría de gran importancia para aquellas personas que deseen conocer las diversas culturas que tiene nuestro país, puesto que con ello las personas puedan acceder a una unidad vacacional cómoda y con un precio accesible para disfrutar de sus vacaciones en el lugar que ellos mejor prefieran.

**TERCERO.-** Tampoco es indiscutible la realidad de que la mayor parte de las legislaciones del mundo que han normado el contrato de tiempo compartido y resulto muy beneficioso puesto que atrajo mayor afluencia turística, generando grandes beneficios económicos para su país.

**CUARTO.-** En nuestro país no existe ninguna ley, reglamento o institución específica que regule o se refiera al contrato de tiempo compartido, por lo que sería necesario que el legislador trabaje e incorpore esta nueva modalidad en nuestra legislación, ya que con esta nueva modalidad de contrato incorporada en nuestra legislación, el turismo de nuestro país aumentaría considerablemente generando beneficios económicos para los bolivianos.

**QUINTO.-** También hemos podido observar que se discute en doctrina acerca de la naturaleza jurídica del tiempo compartido, pero independientemente de la naturaleza jurídica que se le asigne, es una realidad indudable que hasta el día de hoy esta figura ha sido muy criticada en su funcionamiento porque ha dado lugar a la existencia de las denominadas cláusulas abusivas. Esto demuestra la necesidad de contar en nuestro país con un régimen legal que regule el sistema de Tiempo Compartido y que sirva al mismo tiempo para proteger adecuadamente los intereses de los usuarios, prohibiendo las cláusulas abusivas en contratos que son predispuestos por el desarrollista y estableciendo sanciones.

## **RECOMENDACIONES**

Resulta necesaria una prolija regulación que ponga orden a las relaciones y permita la correcta composición de los intereses en juego, tanto en el momento de la contratación como durante todo su funcionamiento.

Es decir que considero indispensable la creación de una ley que regule todo el funcionamiento del sistema: desde proteger al usuario o adquirente, regulando la actividad de las empresas dedicadas a la actividad, hasta la posibilidad de imponer un régimen impositivo especial para esta modalidad de organización.

Resulta necesario que el legislador incorpore esta modalidad de contrato en la legislación civil de nuestro país, ya que con la incorporación de este tipo de

contrato, el turismo en nuestro país aumentaría considerablemente generando beneficios económicos para los bolivianos.

Espero que próximamente exista una verdadera reglamentación al respecto del tiempo compartido en nuestro país, sobre todo en el Código Civil y su Procedimiento y no en leyes secundarias que nada o poco tienen que ver con la reglamentación de los contratos.

Por otra parte pienso que antes de la incorporación de esta nueva modalidad de contrato el legislador tendrá que crear una ley turística completa que trabaje conjuntamente con el contrato de tiempo compartido.

# ANEXOS

## **ANEXO 1**

### **JURISPRUDENCIA ARGENTINA SOBRE EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

El contrato de tiempo compartido se adscribe en la categoría de los derechos personales por las limitaciones que le impone el numerus clausus respecto de los derechos reales.

A efecto de celebrar este tipo de acuerdo, se recurre al contrato por adhesión, por cuanto las disposiciones son elaboradas por la parte organizadora, correspondiendo al potencial suscriptor solamente aceptar o rechazar el contrato. Además de las cláusulas generales suelen incluirse una serie de cláusulas particulares, que tienden a favorecer la situación de la parte proponente, ya sea acentuando las sanciones ante cualquier incumplimiento del adherente, o bien atenuando o eximiendo de responsabilidad a la empresa vendedora. Resulta necesario implementar métodos de interpretación judicial que, aplicando el principio de la buena fe, logren obtener el equilibrio entre las partes. Los contratos deberán contener previsiones que regulen las funciones del ente administrador y aseguren el cumplimiento de sus obligaciones.

La inexistencia de un encuadre jurídico específico hace que dichos contratos contengan cláusulas que denoten desequilibrio entre las partes en virtud del poder económico del organizador del sistema.

Dichos contratos deben interpretarse conforme a las normas que rigen la teoría general del contrato.

Siendo el contrato de tiempo compartido un contrato de adhesión debe tenerse

presente que en estos convenios resulta más apropiado hablar de estipulante en lugar de oferente y de adherente en lugar de aceptante. El primero expresa su voluntad mediante las condiciones generales predispuestas; en tanto, que el segundo, se manifiesta por la adhesión a las mismas

Esta jurisprudencia argentina señala algunos aspectos que relevantes:

- El contrato de tiempo compartido es un convenio de adhesión.
- La parte débil en esta relación contractual es el adherente, razón por la cual es necesario poner en práctica métodos de interpretación judicial que logren obtener el equilibrio entre las partes, mediante la aplicación del principio de la buena fe.
- Sin duda que es importante la interpretación del juez al momento de resolver un caso concreto presentado ante su despacho.
- Existen normas en nuestro ordenamiento jurídico que permiten que el Juez realice esa labor de interpretación y análisis del caso concreto.

En este apartado indicaremos solo algunas de las cláusulas que presenta este contrato, que en el lenguaje administrativo se le llama “machote” pues estimamos que son interesantes.

Es entendido por las partes que la falta de pago de dos o más mensualidades de las estipuladas, permitirá a la vendedora dejar a su criterio, sin valor ni efectos, los derechos que el comprador adquiere por esta contratación.

De acuerdo con esta redacción, si el adquirente deja de pagar dos o más mensualidades, la vendedora puede dejar sin valor ni efectos jurídicos el contrato respectivo.

Es decir, el contrato comercial se rescinde (terminación anormal del convenio),

a favor de la parte jurídicamente fuerte del mismo (la vendedora).

De cumplirse con la totalidad de los pagos señalados en esta cláusula, el comprador tendrá los derechos a que se entregue a su nombre el certificado de derecho vacacional.

Evidentemente, si las partes cumplen, el convenio se sigue ejecutando sin problema.

El comprador tendrá derecho a cinco días naturales para solicitar la devolución del enganche o prima, en cuyo caso, la vendedora le devolverá el enganche o prima en servicios que ofrece el hotel. Posterior a este tiempo no se reintegra suma alguna.

En esta cláusula aparece el derecho al retracto de la parte débil jurídicamente en el contrato. Los días deberían ser contados hábiles y no naturales, ya que el período en días naturales es más breve que en hábiles, lo cual beneficia al comerciante. Esta redacción, como todo el contrato de adhesión, está confeccionado así porque el que lo elabora es la parte fuerte jurídicamente en el convenio: el comerciante.

Así se explica por qué la parte fuerte en el convenio, no le devuelve al cliente, el dinero que aportó como enganche o prima, sino que se lo reintegra en servicios que da el hotel. No hay devolución del dinero, sólo le reintegran servicios hoteleros. Se parece a la práctica comercial en la venta de libros, ya que generalmente no devuelven dinero, sino que hay que cambiar el libro que se devuelve por otro libro. Esta práctica perjudica al consumidor, que sí entregó dinero en efectivo.

Lo jurídicamente procedente es que comerciante le debería devolver al cliente el dinero en efectivo que pagó inicialmente.

Finalmente, dejo indicada esta observación:

Si el convenio lo incumple la vendedora comerciante, la vía del cliente es un proceso ordinario, que dura varios años; mientras que, si el incumplimiento es de parte del cliente comprador, mediante el pagaré o la letra de cambio (títulos ejecutivos, de vía procesal rápida que entregó como garantía), la empresa se cobra presurosa “con creces” dicha violación contractual. Aquí, en este aspecto procesal judicial, se nota la ventaja que lleva el vendedor (comerciante) respecto del cliente (consumidor).

## **ANEXO 2**

### **REGLAMENTO INTERNO DEL TIEMPO COMPARTIDO QUE TIENE QUE TENER CADA COMPARTIDOR**

El compartidario tendrá a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, en el reglamento interno del Régimen de Tiempo Compartido Turístico y particularmente las siguientes:

I. Pagar el precio por la adquisición de los derechos de Tiempo Compartido Turístico. En caso de que la operación se pacte en moneda extranjera, de conformidad a lo dispuesto por la ley monetaria, el pago del precio podrá hacerse en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de pago.

II. Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de póliza de seguros, así como los gastos de conservación, mantenimiento, operación, reparación y reposición de la unidad vacacional, de los muebles que en ella se encuentren y de los bienes, instalaciones y servicios comunes, determinados en el contrato. Esta obligación, salvo pacto en contrario, la debe cumplir el compartidario, use o no la unidad vacacional y haga o no uso de las instalaciones, servicios y áreas comunes del inmueble en que se encuentre ubicada dicha unidad.

III. Respecto del uso, goce y disfrute de la unidad vacacional, de los bienes que en ella se encuentren y de las áreas comunes, el compartidario y sus acompañantes o quien represente sus derechos quedan obligados a:

a) Disponer de ellos conforme a su naturaleza y destino.

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

inmediatamente o antes de abandonar el lugar donde se encuentre la unidad vacacional.

IV.- El compartidario y sus acompañantes, el día de su llegada a la unidad vacacional, deberán verificar que dentro de ella se encuentren los bienes muebles, enseres y utensilios que deban recibir en el momento del inicio del período vacacional que les corresponda, según inventario. Si no reclaman la ausencia de dichos bienes muebles, enseres y utensilios, se entenderá que los recibieron todos en buen estado.

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

La mención de que existe un Reglamento Interno que contiene las bases o reglas de operación al que se sujeta la prestación y uso del servicio de tiempo compartido, el cual debe anexarse al contrato de adhesión

## **ANEXO 3**

### **NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN MÉXICO**

La primera legislación en nuestro país que se ocupó del legislar esta materia, su bien en forma incipiente, no de manera completa y detallada, fue la de Quintana Roo, en su Código Civil de 30 de septiembre de 1980, Código en el cual se le dedica a la materia de tiempo compartido sus artículos 2757 al 2773.

Cabe hacer notar que la materia se trata correctamente en este código, no como un derecho real, sino precisamente en el ámbito de los contratos, y así se le titula “Del contrato de tiempo compartido”.

Para 1987, el 27 de abril, en el estado de Nayarit, se publicó en su “Periódico Oficial” la “Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles del Estado de Nayarit”, y ahí en su capítulo XI que se denomina “Condominio de tiempo compartido”, regula en sus artículos 44 al 56 la materia.

La intención del legislador fue buena, pero en su ley es un auténtico fracaso, pues involucra como si fuera una sola, a dos figuras jurídicas: el condominio y el tiempo compartido. Es cierto que una de las formas de llegar al “tiempo compartido”, es empleando el condominio, pero tal sistema es del todo inconveniente.

Después, en el año de 1989, el Doctor Guillermo Colín Sánchez, en desempeño del cargo de Director General de Asuntos Jurídicos, de la Secretaría de Turismo del Poder Ejecutivo Federal, percatado de la anarquía en la materia, y de la falta de control de los promotores o prestadores en el país en la materia federal

de turismo, lo cual se prestaba a múltiples abusos en perjuicio de los turistas o usuarios, convocó a las personas que en el medio comercial se dedicaban a la operación del tiempo compartido, junto con abogados y funcionarios públicos relacionados con la materia, a una serie de reuniones para elaborar un “Proyecto de reglamento de la prestación del servicio turístico de tiempo compartido” que debería en su caso, emitir Estados Unidos Mexicanos, a través de su presidente de la República.

Este proyecto sufrió el ataque de los ignorantes desasesores con que contaba el entonces presidente, y le metieron tijera desvirtuando en algunas partes, el texto que compusieron las personas que verdaderamente saben de tiempo compartido.

No obstante este reglamento fue el primer intento serio y responsable para reglamentar la materia.

El 3 de noviembre de 1989, en el Estado de Guerrero, en su “Periódico oficial”, se publicó la “Ley de regulación y fomento del sistema de tiempo compartido del Estado de Guerrero”, ley que nada nuevo aportó a la materia y ni siquiera palió el problema de los abusos que se siguen cometiendo en esa entidad por los prestadores de tiempo compartido.

En 1990 se le pide al maestro Ernesto Gutiérrez y González elaborar un “Anteproyecto del Código civil para el estado de Nuevo León”, y ahí incluyó los artículos 1570 al 1580, que se refieren a la materia del tiempo compartido.

De manera infortunada y en uno más de los absurdos de los desasesores del presidente de la República, en el año de 1992, el 31 de diciembre, se publicó en el “diario Oficial de la Federación”, la nueva Ley de Turismo, y en ella se

determina que se “abrogan” tanto la anterior Ley Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 6 de febrero de 1984, así como todos los reglamentos de la misma, y entre esos reglamentos no se fijaron, que abrogaban también el reglamento de la prestación del servicio turístico del sistema de “tiempo compartido”.

En el proyecto de la Ley Federal de turismo que le pasaron al Congreso de la Unión, y así en la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 1992, incluyeron en ella los artículos 64 y 65 que son los únicos que se ocupan de la materia de tiempo compartido, y que nada tiene que hacer en esa ley, pero ahí están y con ellos creyeron que podrían sustituir los 63 artículos del reglamento antes mencionado.

Primero en la Ley de turismo, se debió tratar la materia, y ya en la de protección al consumidor, se deberían tratar las violaciones a los derechos de los turistas.

## **ANEXO 4**

### **DIFERENTES NORMAS QUE REGULAN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO EN MEXICO**

#### ***CÓDIGO DE COMERCIO***

En el Código de Comercio se establece en el artículo 75 que:

*ARTICULO 75* La ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

III.- Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;

IV.- Los contratos relativos y obligaciones del estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;

V.- Las empresas de abastecimientos y suministros;

VI.- Las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados;

VII.- Las empresas de fábricas y manufacturas;

VIII.- Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo;

IX.- Las librerías, y las empresas editoriales y tipografías;

X.- Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales y establecimientos de ventas en pública almoneda;

XI.- Las empresas de espectáculos públicos;

XII.- Las operaciones de comisión mercantil;

XIII.- Las operaciones de mediación de negocios mercantiles;

XIV.- Las operaciones de bancos;

XV.- Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;

XVI.- Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas;

XVII.- Los depósitos por causa de comercio;

XVIII.- Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;

XIX.- Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;

XX.- Los vales u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;

XXI.- Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

XXII.- Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;

XXIII.- La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;

XXIV. Las operaciones contenidas en la ley general de títulos y operaciones de crédito;

XXV.- Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.

En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial.

Por la disposición marcada en este artículo, se tendrán que cumplir con las formalidades establecidas para que sea válido el contrato de tiempo compartido, ya que de no ser así podrá sufrir nulidad absoluta.

### ***LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE LA PROFECO***

En esta Ley se “engloban” en dos artículos, que nada tienen que ver con la figura que se debe proponer, y en donde se dispone lo siguiente:

ARTICULO 63.- Los sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero para ser administradas por un tercero, destinadas a la adquisición de determinados bienes y servicios, sólo podrán ponerse en práctica previa notificación a la Secretaría y se cumplan los requisitos que fije el reglamento.

Con excepción de lo dispuesto en la fracción III del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito.

ARTICULO 64.- La prestación del servicio de tiempo compartido, independientemente del nombre o de la forma que se dé al acto jurídico correspondiente, consiste en poner a disposición de una persona o grupo de personas, el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, en una unidad variable dentro de una clase determinada, por períodos previamente convenidos, mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en el caso de inmuebles, se transmita el dominio de éstos.

ARTÍCULO 65.- La venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse previa notificación a la Secretaría y cuando el contrato correspondiente especifique:

**I.-** Nombre y domicilio del proveedor;

**II.-** Lugar donde se prestará el servicio;

**III.-** Determinación clara de los derechos de uso y goce de bienes que tendrán los compradores, incluyendo períodos de uso y goce;

**IV.-** El costo de los gastos de mantenimiento para el primer año y la manera en que se determinarán los cambios en este costo en períodos subsecuentes;

**V.-** Las opciones de intercambio con otros prestadores del servicio y si existen costos adicionales para realizar tales intercambios; y

**VI.-** Descripción de las fianzas y garantías que se otorgarán en favor del consumidor.

Como se puede apreciar, se protegen los derechos del consumidor, pero sin una estructuración previa de lo se trata de proteger.

### ***REGLAMENTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO TURÍSTICO DE TIEMPO COMPARTIDO***

Este ordenamiento actualmente abrogado, estaba compuesto por 65 artículos donde se enmarcaba el contrato del tiempo compartido, que operaba en todo el país.

ARTÍCULO 2.- El presente Reglamento tiene por objeto regular la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido sobre bienes muebles e inmuebles.

ARTÍCULO 3.- Para efectos de este Reglamento se entiende por:

- La secretaría: el servidor público competente, en los términos del Reglamento Interior de la Secretaría de Turismo.
- Sistema de tiempo compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación: todo acto jurídico por el cual se conduce a una persona al uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un periodo específico, o intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.
- Usuario - turista: a la persona que adquiere los derechos mencionados en el párrafo anterior, así como a cualquier otra que haga uso de los mismos, con justo título.

- Establecimiento: el bien en el que se presta el servicio turístico del sistema de tiempo compartido.
- Prestador: la persona física o moral que tenga a su cargo la administración del sistema, el mantenimiento y operación del establecimiento, debiendo estar domiciliada en el territorio de los Estados Unidos Mexicanos. Aún cuando el prestador contrate con terceros la prestación de los servicios que proporcionen a los usuarios- turistas y al establecimiento en los términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 5.- Para poder operar, el prestador deberá obtener su inscripción, así como la del establecimiento correspondiente, en el Registro Nacional de Turismo.

ARTÍCULO 18.- El servicio principal de los establecimientos es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables.

ARTÍCULO.- 22 Cuando el usuario -turista no este al corriente en el pago de sus cuotas, el prestador podrá suspenderle el servicio.

ARTÍCULO36.- La Secretaría recibirá y atenderá las quejas que los usuarios - turistas presenten por escrito, los que deberá de acompañarse de los elementos probatorios de los hechos asentados en las mismas. También dará curso a las quejas que se contengan en los libros de registro de quejas y sugerencias.

## **INSTITUCIONES RELACIONADAS CON EL TIEMPO COMPARTIDO**

### ***SECRETARÍA DE TURISMO***

La Secretaría de Turismo es la encargada de impulsar el desarrollo turístico, y el tiempo compartido es una de las formas de impulsar, por estas razones se ve obligada a participar en la vigilancia y regulación e interviene de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 37.-** Los prestadores de servicios turísticos deberán describir claramente en qué consiste el servicio que ofrecen, así como la manera en que se prestará.

Los prestadores de servicios están obligados a respetar los términos y condiciones ofrecidos o pactados con el turista.

**ARTÍCULO 38.-** En caso del que el prestador del servicio turístico incumpla con uno de los servicios ofrecidos o pactados o con la totalidad de los mismos, tendrá la obligación de reembolsar, bonificar o compensar la suma correspondiente al servicio incumplido, o bien podrá prestar otro servicio de la misma calidad o equivalencia al que hubiere incumplido, a elección del turista.

**ARTÍCULO 39.-** Para determinar si el servicio prestado cumple con la calidad ofrecida, se tomarán como referencia las normas mexicanas y a falta de éstas, las establecidas por organismos internacionales, salvo que el prestador de servicios haya descrito ostensiblemente las características y la forma en que se preste el servicio.

**ARTÍCULO 40.-** Cuando el turista resida en la República Mexicana, podrá presentar su denuncia ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, en la oficina más cercana a su domicilio.

Si el turista reside en el extranjero, también podrá denunciar ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, las violaciones a la presente Ley por correo certificado y seguir el procedimiento de conciliación o de arbitraje por ese mismo medio o por cualquier otro medio de comunicación que acuerden las partes y que permita hacer el procedimiento más expedito.

La denuncia podrá presentarse también por conducto de las Representaciones de la Secretaría en el extranjero, a elección del afectado

### ***SECRETARÍA DE COMERCIO***

La secretaría de Comercio es la encargada de vigilar que los prestadores del servicio de tiempo compartido, estén legalmente constituidas, para lo cual se encarga de regular el proceso mediante lo dispuesto en el artículo 75 fracción VIII del Código de Comercio, para lo cual se tienen que cumplir con determinados requerimientos, y de esta vigilancia se encargará dicho Secretaría.

### ***PROFECO***

Como se ha mencionado anteriormente esta institución es la que expide los artículos relacionados con el tiempo compartido, lo que trata de lograr este organismo es que no existan abusos por parte de los prestadores del servicio de tiempo compartido, para lo cual están en constante vigilancia de las acciones que tienen relación con el tiempo compartido.

## ANEXO 5

### MODELO DEL CONTRATO DE DERECHO DE USO POR TIEMPO COMPARTIDO

**PRIMERA: LAS PARTES.-** Este es un contrato celebrado entre el Sr. .... , de nacionalidad.....soltero / casado, mayor de edad, con C.I. Nro.....domiciliado en.....calle .....Nro....., hábil por ley a quien en lo sucesivo para efectos de este contrato se denominara **EL PROPIETARIO** y el Sr..... , de nacionalidad.....soltero / casado, mayor de edad, con C.I. Nro....., domiciliado en ..... calle .....Nro....., a quien en lo sucesivo para efectos de este contrato se denominara **EL BENEFICIARIO**, convienen en celebrar el presente contrato de derecho de uso por tiempo compartido sujeto a las siguientes cláusulas:

**SEGUNDA: OBJETO.-** El propietario es titular del dominio de 36 unidades semanales en el complejo turístico Los andes ubicado en la zona de Mallasa de la ciudad de La Paz.

El propietario concede al beneficiario el uso por el sistema de tiempo compartido y por el plazo de 10 años de una semana de temporada para 3 personas al usuario y/o sus sucesores. Los sucesores del beneficiario deberán acreditar ante el propietario su condición de tales y unificar personería a fin de poder ejercer el derecho de uso.

**TERCERA: PRECIO.** El precio pactado por el derecho de uso por el plazo indicado en la cláusula que antecede es de Bs. o \$us ..... ( .....00/100 bolivianos o dólares) pagaderos de la siguiente manera: ..... bolivianos a la firma del presente, sirviendo éste de recibo suficiente y

..... Bolivianos al tiempo de la firma de la escritura pública de constitución del derecho de uso.

**CUARTA: ESCRITURACION.** La escritura de constitución del derecho de uso a favor del Sr. .... se firmará en el plazo de 10 días contados a partir de la fecha por ante el Notario de Fe Publica, quien hará conocer a las partes en forma fehaciente la fecha y hora fijadas para la celebración del acto.

En caso que la parte cumplidora fuera el beneficiario, este podrá declarar resuelto el contrato y exigir el reintegro de lo pagado de acuerdo con la cláusula segunda con más un interés mensual del 3%.

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

**QUINTA: ADMINISTRACION.** Ambas partes acuerdan en designar a ..... como administrador, pero este será solidario y mancomunadamente responsable con el propietario frente a las autoridades y frente a los copartidarios

El administrador tendrá a su cargo la administración y prestación de servicios del sistema, en particular, el mantenimiento de todos los bienes, provisión y reposición de muebles y el funcionamiento de todos los servicios que ofrece el sistema tales como: instalaciones de equipos afectos al contrato de Tiempo Compartido, así como los de la limpieza, vigilancia.

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

**SEXTA: EXPENSAS.** El beneficiario abonará una cuota de mantenimiento anual de ..... bolivianos más el impuesto al valor agregado (I.V.A.) por

semana de uso adquirida. La misma se pagará del 1 al 10 del mes de ..... por adelantado. La primera se abona en este acto, sirviendo el presente de recibo suficiente.

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

El atraso en el pago de las expensas devengará un interés mensual del 3% sobre las cuotas vencidas.

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

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

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

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

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

**OCTAVA: CESION.** El beneficiario podrá ceder los derechos que adquiere por el presente, en los mismos términos y condiciones. También podrá prestar a

terceros la unidad objeto de este contrato sin exceder la capacidad habitacional de la misma que es de 3 plazas. En todos los casos descritos en esta cláusula deberá requerir la previa conformidad del propietario y de la administración.

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

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

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

**DECIMA: DOMICILIOS.** El propietario constituye domicilio en ..... departamento de ....., calle ....., y el beneficiario señala como domicilio especial en .....de la ciudad de ....., para todos los efectos derivados de este contrato. Ambas partes acuerdan en someterse a la vía ordinaria para todos los efectos judiciales derivados de este contrato. En prueba de conformidad se firman 2 ejemplares de un único y mismo tenor.

**DECIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.-** Nosotros las partes firmantes del presente contrato de tiempo compartido declaramos nuestra absoluta

conformidad con las estipulaciones contenidas en las cláusulas anteriores y nos sometemos a su fiel cumplimiento, en toda forma y derecho.

El presente contrato de tiempo compartido es firmado a los .....días del mes de .....de 20.....

## BIBLIOGRAFIA

- CABANELLAS DE LAS CUEVAS GUILLERMO, Diccionario Jurídico Elemental, Edición decima tercera 2000, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires Argentina.
- CABANELLAS GUILLERMO, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomos II, IV, VIII, Editorial Heliasta S.R.L., Viamonte 1730 Buenos Aires Argentina.
- DI FILIPPO María Isabel; “Tiempo Compartido: un condominio especial”, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987.
- FARINA Juan M. Contratos comerciales modernos, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1997.
- FAVIER – DUBOIS, Eduardo M: “Problemática legal del tiempo compartido”, Errepar – DSE, 2000, T. XI.
- GHERSI Carlos, Contratos civiles y comerciales, Astrea 2 tomos, 1999, Buenos Aires Argentina.
- GUTIERREZ y GONZALES Ernesto, Patrimonio, Edición Porrúa, 3ra, 1990.
- LOVECE Graciela “Contrato de Tiempo Compartido” (Timesharing), Edición Universidad, Buenos Aires, 2000.
- TARABORELLI José Nicolás, “Tiempo Compartido, Contrato del siglo XX”, L.L.T. 1992.
- VARGAS Arturo, Guía teórico y práctico de elaboración de Perfil de tesis de grado, La Paz Bolivia, UMSA.
- VILLASEÑOR Dávalos José Luis, Derecho turístico Mexicano, Colección de textos jurídicos universitarios, Edicion Harla 1992.
- ZAMORA y VALENCIA Miguel Angel, Contratos Civiles, Edicion Porrúa, 5ta ed. 1994.
- <http://www.monografias.com/trabajos17/contratos-tiempo-compartido/shtml>.
- <http://www.tiempo compartido.com>.
- <http://www.javeriana.edu.cobiblios/tesis/der4/tesis44.pdf>
- <http://www.juridicas.unam.mx/publica/libre/revedf>
- <http://www.derecho.laguia2000.com/contratotiempo compartido>
- <http://www.legalmania.com.ar/derecho/modelo-contratohtm>
- <http://www.atodoturismo.com.ar/index.php>
- <http://www.legales.com/tratados/c/tiempo.html>
- <http://www.amagister.com/tiposcontratos.tps>
- <http://www.hosteltur.com/noticias/14876-mundo-modalidad-tiempo compartido-incremento-sus-ventas.22-dos>.

