

**ALGUNAS IDEAS SOBRE EL CONTRATO
DE TIEMPO COMPARTIDO**

Lic. Oswald Bruce Esquivel

Abogado costarricense

SUMARIO:

Introducción

Antecedentes Históricos

Concepto

Objeto

Partes contratantes

Plazo

Características del Contrato

Reglamentación

Naturaleza Jurídica

Extinción

Legislación

Jurisprudencia

Conclusiones

INTRODUCCION

En los últimos años es imposible caminar por los pasillos de un centro comercial (aunque debido al tema "mall" parece un término más adecuado) sin que se nos acerque un amable veinteañero para ofrecernos participar en el sorteo de un fin de semana en un elegante hotel de playa, a cambio —"únicamente"— debemos darle nuestros datos personales, números de teléfono, ingreso familiar aproximado y otros requisitos como, por ejemplo, ser poseedores de al menos una tarjeta de crédito internacional.

Algunos días después el sorprendido —e inocente— encuestado recibía una llamada telefónica anunciándole "con bombos y platillos" que había sido escogido para pasar "totalmente gratis" un fin de semana en el hotel "X". Asimismo, le anunciaban que como único requisito para retirar su premio debía asistir a una reunión en un lugar que le indicaban en esa misma llamada.

Al llegar a la "reunión" —en muchos casos— lo que le pedían al supuesto ganador era el número de su tarjeta de crédito, luego debía pasar a una sala donde le hacen ver un video sobre las muchas bondades del sistema de *tiempo compartido* (o "timesharing" como comúnmente se le llama en inglés), que es a fin y al cabo el producto que tratan de vender con el "gancho" del fin de semana gratis.

Este fenómeno que hace un tiempo estaba reservado a los grandes destinos de turismo masivo como Florida y Hawaii en los Estados Unidos y Cancún y Acapulco en Méjico, de repente hizo su ingreso a nuestra Costa Rica.

Este breve relato nos sirve de introducción para referirnos al tema del contrato de tiempo compartido, el cual cae dentro de la denominación de lo que actualmente se conoce como *contratos comerciales modernos*.

ANTECEDENTES HISTORICOS

Existen diversas teorías con relación al origen de esta figura: para Farina,⁽¹⁾ aunque no nos da una fecha exacta, proviene "...de la utilización del tiempo compartido de computadoras..."; mientras que

(1) Farina, Juan M. *Contratos Comerciales Modernos*. 2ª Edición. Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina, 1977, pág. 811.

para Cura Grassi⁽²⁾ nace a finales de la década de los '60, más concretamente en los grandes centros de esquí en los Alpes franceses.

Sin embargo, y no es de extrañar, es en los Estados Unidos donde más difusión y utilización ha tenido esta figura para posteriormente extenderse a casi todos los rincones del planeta.

CONCEPTO

Juan M. Farina manifiesta que "...se refiere al uso de una cosa (generalmente inmueble) por diversas personas, a cada una de las cuales se asigna un período distinto (el tiempo) a este fin (compartir el uso)."⁽³⁾

En *Internet* y proveniente de España, aunque de autor desconocido, encontramos una definición muy interesante, que aunque poco técnica para fines académicos, no deja de ser de fácil entendimiento: "...supone la adquisición de un inmueble entre varios compradores, que lo ocupan por turnos durante el transcurso del año. Se desembolsa una cantidad proporcional a la duración del período de ocupación y de la época del año que se elija. Además mediante el pago de una cuota, se puede entrar en un sistema de intercambio que le permitirá canjear la estancia en el apartamento por otra en distinto país".⁽⁴⁾

En nuestro país el artículo 4 del *Reglamento de las empresas de hospedaje turístico*, No. 11217-MEIC, manifiesta que el contrato de tiempo compartido es el "sistema o régimen por medio del cual una persona adquiere un derecho de uso, goce o cualquier otro derecho relativo a la utilización de una unidad habitacional vacacional, por períodos determinados o determinables dentro de cada año durante la vigencia del contrato respectivo, mediante el pago de un determinado precio".⁽⁵⁾

(2) Cura Grassi, Domingo. *Derechos Reales. Parte General*. Editorial De Palma. Buenos Aires, Argentina, 2000, pág. 95.

(3) *Op. cit.*, Farina, pág. 811.

(4) En *Internet* buscar en la siguiente página:
www.infoconsumo.es/infocon/espa/problemas/comparti.htm

(5) V. *Reglamento de las empresas de hospedaje turístico*, No. 11217-MEIC.

Finalmente, es con Ghersi que encontramos una de las mejores definiciones de esta figura; según él el contrato de tiempo compartido es aquel por medio del cual *"una parte adquiere el derecho a usar, por espacios de tiempo previamente determinados y reservados, unidades inmuebles destinados a fines de esparcimiento y recreación, pagando por ello un precio en dinero a la otra, quien se ocupa de asegurar el ejercicio de aquel derecho y realizar toda la gestión de administración"*.⁽⁶⁾ Sin embargo, debemos agregar que en la actualidad —y debido a la popularidad de la que goza— esta figura ha sido utilizada no sólo para inmuebles ubicados en zonas turísticas, sino también para bienes muebles, tal y como lo veremos en el siguiente punto.

OBJETO

Tal y como es de conocimiento general, el contrato de tiempo compartido se refiere al uso de un inmueble que puede ser un edificio de apartamentos, un club campestre, un hotel o similares, pero también podemos referirnos a esta figura cuando hablamos de un automóvil, un yate, equipo para deportes acuáticos e incluso *bienes de empresa*⁽⁷⁾ como equipos y/o programas de cómputo, diseños industriales, etc. Sin embargo, por su brevedad, para efectos de este trabajo tomaremos como parámetro en contrato aplicado a bienes inmuebles.

Así las cosas, podemos decir que —en la mayoría de los casos— los derechos del usuario se extenderán más allá del inmueble utilizado y abarcará áreas comunes, como es el caso de piscinas, áreas deportivas, restaurantes, y servicios "accesorios" como servicio de habitación ("room service"), lavandería y otros similares.

Por lo general nos referimos a que los usuarios de este sistema tienen derecho a una "semana", la cual —para efectos de ejemplificar el supuesto— inicia el sábado a las 2:00 p.m. y termina el siguiente sábado a las 10:00 a.m.

(6) Ghersi, Carlos Alberto. *Contratos Cíviles y Comerciales. Parte General y Especial*. Tomo 2. Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina, 1992, pág. 280.

(7) *Op. cit.*, Ghersi, pág. 281.

Una de las principales ventajas de este contrato, con relación a su objeto, es la posibilidad de "cambiar" la fecha y el lugar de ejecución del contrato. Lo anterior se hace cuando el complejo turístico donde se encuentra el mismo participa en un programa de *intercambio*. Así las cosas podemos decir que el sistema de intercambio tiene dos posibilidades, ya sea que el intercambio sea interno o externo. El intercambio será *interno* cuando nos referimos a un cambio de fechas; en este sentido debemos analizar el tema de las llamadas *temporadas turísticas* que según la época del año se dividen en: alta, media y baja. De esta manera, por ejemplo, el adjudicatario de una semana en la temporada "alta" podrá intercambiar su semana, de conformidad con el proceso interno de la compañía, por una semana ubicada en cualquiera de las otras temporadas, mientras que los titulares de semanas en temporada "media" o "baja" sólo podrán intercambiar por una en una temporada igual o inferior. El intercambio *externo* se refiere a la posibilidad de disfrutar de mi derecho en un inmueble distinto al que contraté originalmente ya sea dentro o fuera del país, así el usuario o adjudicatario de un inmueble puede "entregar" su semana a una base de datos (la cual podríamos llamar "bolsa de intercambio" o "banco de disponibilidades"), de compañías como -por ejemplo- RCI® o Interval®.

PARTES CONTRATANTES

En este contrato encontramos dos partes claramente definidas: el adquirente o usuario y el oferente-Administrador.

El *adquirente o usuario* es -obviamente- quien adquiere el derecho a utilizar el bien en cuestión. Entre sus *obligaciones* encontramos las siguientes: utilizar el bien según los fines estipulados, respetar los reglamentos internos del edificio, conservar el buen estado tanto del bien como de sus accesorios (mobiliarios, menaje, etc.), debe reparar los daños ocasionados por su culpa o negligencia al bien y sus accesorios durante su estadía, debe pagar las cuotas de mantenimiento, etc. En lo referente a sus *derechos* puede ceder el contrato, permitir a terceros su uso, puede exigir que el bien y sus accesorios se le entreguen en perfecto estado de conservación y funcionamiento, puede variar las fechas y lugar de uso, etc.

A este también se le llama *propietario*, sin embargo, este término está mal aplicado en este caso. Lo que hace el usuario confunda su papel y sus derechos. Por ejemplo, la legislación española en esta materia (Ley

42/98) prohíbe tajantemente el uso de este término en los contratos de tiempo compartido.

El oferente-Administrador es de suma importancia por cuanto —tal y como establece Farina—. “*La complejidad del sistema, la cantidad de usuarios, el manejo de los “tiempos”, la conservación de los edificios, la prestación de los servicios, etc., requiere la necesaria presencia de un administrador, que puede ser la misma empresa que organiza y desarrolla el negocio o un tercero*”.⁽⁸⁾ Tiene entre sus obligaciones las siguientes: velar por el efectivo y ordenado ingreso y egreso de los huéspedes, entregar las llaves de la unidad y un inventario de muebles y artefactos que se encuentren dentro del mismo y cerciorarse de su entrega al finalizar la ocupación, velar por el uso pleno y pacífico del inmueble, proporcionar los servicios adicionales pactados, realizar las reparaciones necesarias, contratar y dirigir el personal necesario, etc.

PLAZO

En este sentido hay dos aspectos que vale la pena resaltar: el que se refiere a la duración del contrato y el que se refiere al ejercicio de los derechos. En cuanto al *plazo del contrato* no hay uno determinado por ley, sino que nos remitimos a los usos y costumbres mercantiles que otorgan a este tipo de relaciones contractuales una vida de 99 a 100 años. Con relación al *ejercicio de los derechos* podemos decir que, por lo general, el lapso en el que el adquirente puede hacer uso del bien es de una semana al año, aunque no hay nada que diga que no se puedan pactar períodos mayores (p.e. una semana en temporada alta o dos semanas en temporada baja).

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Entre las principales características podemos encontrar que es: bilateral, oneroso, consensual, de adhesión, de tracto sucesivo, innominado y atípico.

En cuanto a esta última característica cabe resaltar que, aunque en la mayoría de los países no hay regulación concreta sobre dicho contrato, sí hay otros que han regulado con leyes especiales la figura en estudio.

(8) *Op. cit.*, Farina, pág. 812.

REGLAMENTACION

Este es un punto de gran importancia, por cuanto —en la mayoría de los casos— es la única manera que tienen los usuarios de saber efectivamente cuáles son sus obligaciones y derechos y los de su contraparte. Lo complicado de esta figura hace necesaria su existencia, pues al ser un contrato atípico la ley no regula dicha materia.

NATURALEZA JURIDICA

La discusión en este sentido es si el adquirente recibe un derecho real o personal. Para tal efecto acudimos a Farina y Cura Grassi.

Farina⁽⁹⁾ manifiesta que la doctrina argentina lo había encajado originalmente dentro de los derechos reales, sin embargo, actualmente la corriente doctrinal va en sentido contrario. Cita a Busso quien manifiesta que es un derecho personal, por cuanto se da el uso y goce de una unidad habitacional por una determinada cantidad de tiempo durante cierto número de años.

Por su parte Cura Grassi,⁽¹⁰⁾ manifiesta que *“Por nuestra parte, entendemos que estamos, en la esfera de los derechos reales, y vemos a este instituto como un nuevo derecho real, distinto de los ya conocidos, habida cuenta de que tiene por objeto una cosa, y de que entre su titular y ésta hay una relación directa e inmediata”*.

Una teoría intermedia es la de Di Filippo, quien citada por Farina⁽¹¹⁾ nos dice que *“Ello nos lleva necesariamente a la distinción primaria entre derecho real y derecho personal o creditorio, y a recordar también que aún existirían situaciones que podríamos llamar intermedias, pues, como consecuencia de la cotitularidad de un derecho real, o la desmembración de un dominio nacerían relaciones jurídicas patrimoniales de contenido obligacional derivadas de la constitución y funcionamiento del derecho real”*.

(9) *Op. cit.*, Farina, pág. 816.

(10) *Op. cit.*, Cura Gras, pág. 95.

(11) *Op. cit.*, Farina, pág. 817.

EXTINCION

En este caso encontramos varias posibilidades, entre ellas la rescisión y la resolución, así como por cesión del adquirente a favor de un tercero. La muerte del adquirente no es causa de extinción del contrato por cuanto el derecho es transmisible a los herederos.

LEGISLACION

Aún y cuando el contrato de tiempo compartido presenta entre sus características la *atipicidad*, en algunos países sí encontramos normas que lo regula. Por ejemplo, *Portugal* fue el primero en legislar específicamente sobre lo que llamó "derecho real de habitación periódica" con el decreto del 31 de Diciembre de 1981. En los *Estados Unidos* existe una ley uniforme que es la *Uniform Real State Time Share Act*. En *Italia* y *Francia* se le aplican las leyes referentes a la propiedad accionaria, inmobiliaria, el alberque y la multipropiedad cooperativa. En *Méjico*, concretamente el Código Civil del estado de Quintana Roo⁽¹²⁾ analiza esta figura en el Título Noveno del Libro Cuarto, artículos 2757 a 2773. Finalmente en *España* existe la ya mencionada ley sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, número 42/98 del 15 de Diciembre de 1998, la cual es producto de la transposición de la Resolución Comunitaria número 94/47/CE del 26 de Octubre de 1994, la cual introduce algunos aspectos interesantes en relación a la protección del consumidor, como por ejemplo los siguientes: prohíbe el uso del término "propiedad" en estos contratos, el régimen de tiempo compartido debe ser formalizado mediante escritura pública con un contenido establecido por Ley e inscrito en el Registro de la Propiedad, el propietario del bien o quien lo comercialice debe publicar un folleto con los pormenores del negocio para informar al consumidor y así obligar al vendedor, el contenido del contrato es regulado por esta misma ley, asimismo el consumidor tiene un período de 10 días después de la firma para desistir sin que deba pagar penalidad alguna, finalmente –entre las que consideramos más importantes– si el inmueble está en España la jurisdicción de ese país será la utilizada para resolver cualquier desavenencia entre las partes. En *Costa Rica* no hay una ley específica, sin embargo, la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor ha tenido gran uso en cuanto a los abusos que estos comerciantes cometen en contra de los usuarios.

(12) www.tribunal.uqroo.mx/tribunal/civil179.htm

JURISPRUDENCIA

En materia de tiempo compartido no encontramos jurisprudencia judicial, sin embargo, en la Comisión Nacional del Consumidor encontramos varias resoluciones, entre ellas el voto N° 474-00, 565-00 y la N° 772-00, las cuales se refieren a las dos principales quejas que los consumidores presentan contra este tipo de empresarios: falta de información sobre los derechos y obligaciones de las partes (artículo 31, inciso 4 de la Ley), la imposibilidad de disfrutar del bien en la fecha pactada originalmente.

CONCLUSIONES

En este tipo de contratos (atípicos) el verdadero debate es si se deberían regular o no. El problema radica en que al no estar regulados por ley, remitiéndonos a la autonomía de las partes se presta para las famosas y siempre presentes cláusulas abusivas o leoninas, lo que eventualmente produce un daño al consumidor final.