

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

"LA SIMULACIÓN EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y LA VIOLACIÓN A LOS
DERECHO DEL CONSUMIDOR"

TESIS DE GRADO

TEÓFILO ORLANDO LEÓN SALAZAR

CARNET 12030-06

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

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

"LA SIMULACIÓN EN EL CONTRATO DE TIMEPO COMPARTIDO Y LA VIOLACIÓN A LOS
DERECHO DEL CONSUMIDOR"

TESIS DE GRADO

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

POR
TEÓFILO ORLANDO LEÓN SALAZAR

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

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. IRMA DEL ROSARIO TARACENA GOMEZ

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

Guatemala, 31 de enero de 2014

Señores
 Consejo de la Facultad de
 Ciencias Jurídicas y Sociales
 Universidad Rafael Landívar
 Presente.

Honorable Consejo:

Para dar cumplimiento al nombramiento como asesor de la tesis titulada **“La Simulación en el contrato de tiempo compartido y la violación a los derechos del consumidor”**, del estudiante **Teófilo Orlando León Salazar**, me permito informar a ustedes, que dicho trabajo se encuentra ajustado a la disciplina contenida en la normativa que para el efecto establece esa Facultad, y desarrollado con diligencia, dedicación y aptitud académica.

En virtud del nombramiento conferido y en cumplimiento de lo establecido en el instructivo de Tesis de Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, me permito informar a ustedes que se ha concluido favorablemente con su la asesoría, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que el estudiante pueda continuar con el trámite correspondiente, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Con mis muestras de consideración y estima, quedo de ustedes,

Muy atentamente,


 Irma del Rosario Taracena Gómez
 Abogada y Notaria
 Colegiado No. 6584

Guatemala, 4 de abril de 2014

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

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona; procedí a realizar la **revisión de fondo** del trabajo de tesis titulado **“LA SIMULACIÓN EN EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO Y LA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR”** elaborado por el estudiante **TEÓFILO ORLANDO LEON SALAZAR**.

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

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN A FAVOR** del trabajo de tesis investigado y elaborado por **TEÓFILO ORLANDO LEON SALAZAR**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

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

Atentamente,



Mgtr. Debbie Michelle Smith Alvarado
Abogada y Notaria



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante TEÓFILO ORLANDO LEÓN SALAZAR, Carnet 12030-06 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07669-2014 de fecha 4 de abril de 2014, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"LA SIMULACIÓN EN EL CONTRATO DE TIMEPO COMPARTIDO Y LA VIOLACIÓN A LOS DERECHO DEL CONSUMIDOR"

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

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 16 días del mes de septiembre del año 2015.



MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



INDICE

| Introducción | Pág. |
|---|-------------|
| CAPÍTULO I | |
| 1. Generalidades del contrato. | 1 |
| 1.1. Negocio jurídico | 1 |
| 1.1.1 Elementos del negocio jurídico..... | 2 |
| 1.1.1.1 Elementos esenciales..... | 2 |
| 1.1.1.2. Elementos naturales | 3 |
| 1.1.1.3. Elementos accidentales | 3 |
| 1.1.2 Manifestación de voluntad | 4 |
| 1.1.3. Naturaleza jurídica | 4 |
| 1.1.4 Características del negocio jurídico | 5 |
| 1.1.5 Recisión del negocio jurídico | 5 |
| 1.1.6 La acción pauliana..... | 6 |
| 1.1.7 Inexistencia del negocio jurídico | 7 |
| 1.1.8. Otras Anomalías del negocio jurídico | 7 |
| 1.2. Contrato..... | 8 |
| 1.2.1 Objeto del contrato | 8 |
| 1.2.2 Forma de los contratos | 8 |
| 1.2.3. Características de contrato civil | 9 |
| 1.2.4. Revocación del contrato | 10 |

| | |
|---|----|
| 1.2.5 Clases de revocación | 10 |
| 1.2.6 Efectos Jurídicos | 10 |
| 1.2.7 Resolución de los contratos | 11 |
| 1.3 Contrato Mercantil | 11 |
| 1.3.1 Principios Generales de los Contratos Mercantiles | 12 |

CAPÍTULO II

| | |
|---|-----------|
| 2. El contrato de tiempo compartido..... | 18 |
| 2.1 Evolución Histórica | 18 |
| 2.2. Definición de Tiempo Compartido..... | 18 |
| 2.3. Objeto del contrato de tiempo compartido | 19 |
| 2.4. Naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido | 20 |
| 2.5. Elementos del contrato de tiempo compartido | 21 |
| 2.5.1. Elementos personales | 21 |
| 2.5.2. Elementos reales | 21 |
| 2.5.3. Elementos formales | 21 |
| 2.6. Características del tiempo compartido | 22 |
| 2.7. Distintivos del contrato de tiempo compartido | 23 |
| 2.8. Obligaciones derivadas del contrato de tiempo compartido | 23 |
| 2.8.1. Obligaciones de las partes. | 24 |
| 2.8.2. Obligaciones y derechos del compartidor. | 24 |
| 2.8.3 Obligaciones del adquirente o compartidario. | 24 |

| | |
|--|----|
| 2.9. Beneficios y derechos del adquirente o copartidario | 25 |
| 2.10. Modalidades en el contrato tiempo compartido | 25 |
| 2.10.1 Semana y unidad fija a perpetuidad. | 25 |
| 2.10.2 Derecho de uso. | 26 |
| 2.10.3 Clubes vacacionales o programas puntos. | 26 |
| 2.10.4 Propiedad fraccionada. | 26 |
| 2.10.5 Unidades con lock-off o lock-out. | 26 |
| 2.10.6 Intervalos vacacionales. | 27 |
| 2.10.7 Intercambio | 27 |
| 2.11 Forma de contratación del tiempo compartido | 28 |
| 2.12 Contenido mínimo del contrato de tiempo compartido. | 28 |
| 2.13. Plazo del contrato de tiempo compartido | 29 |
| 2.14 Dirección de atención y asistencia al consumidor..... | 30 |

CAPITULO III

| | |
|---|----|
| 3. Simulación | 33 |
| 3.1. Evolución Histórica..... | 33 |
| 3.2 Concepto | 34 |
| 3.2 Causas de la simulación | 34 |
| 3.4 Clasificación de la simulación | 35 |
| 3.5 Efectos de la simulación según el Código Civil guatemalteco pueden ser..... | 35 |
| 3.6 Simulación al contrato de hospedaje en la contratación del tiempo compartido | 35 |

| | |
|--|----|
| 3.6.1 Contrato de hospedaje | 35 |
| 3.6.2 Elementos del de hospedaje | 36 |
| 3.6.3 Características | 37 |
| 3.6.4 Efectos del contrato de Hospedaje | 37 |
| 3.6.5 Extinción del contrato de hospedaje | 39 |
| 3.6.6 Análisis jurídico de las similitudes entre el contrato de hospedaje con el contrato de tiempo compartido | 39 |
| 3.6.7 Análisis Jurídico de las diferencias entre el Contrato de Hospedaje con el Contrato de Tiempo Compartido | 40 |
| 3.6.8 Simulación al Contrato de Hospedaje en la Contratación del Tiempo Compartido. | 41 |
| 3.7 Simulación al Contrato de Arrendamiento en la contratación del Tiempo Compartido..... | 42 |
| 3.7.1 Definición de arrendamiento | 42 |
| 3.7.2 Clasificación del contrato de arrendamiento | 43 |
| 3.7.3 Características | 44 |
| 3.7.4 Plazo del contrato de arrendamiento | 46 |
| 3.7.5 Subarrendamiento | 46 |
| 3.7.6 Efectos jurídicos del subarrendamiento | 49 |
| 3.7.7 Derechos y obligaciones | 51 |
| 3.7.8 Terminación del Contrato de Arrendamiento | 53 |
| 3.7.9 Similitudes entre el contrato de tiempo compartido y el contrato de arrendamiento. | 54 |

| | |
|---|----|
| 3.7.10 Diferencia entre el contrato de tiempo compartido y el contrato de arrendamiento. | 55 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| 3.7.11 Simulación al contrato de arrendamiento. | 56 |
|--|----|

CAPITULO IV

| | |
|--|----|
| 4 Derechos de los Consumidores y Proveedores | 58 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| 4.1 Derechos y obligaciones de los consumidores y usuarios..... | 59 |
|---|----|

| | |
|----------------------|----|
| 4.2 Proveedores..... | 60 |
|----------------------|----|

| | |
|---|----|
| 4.2.1 Derechos y obligaciones del proveedor | 60 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| 4.2.2 Prohibiciones del proveedor | 63 |
|---|----|

| | |
|------------------|----|
| 4.3 Consumo..... | 64 |
|------------------|----|

| | |
|---|----|
| 4.4 Los derechos del consumidor frente institución de Tiempo Compartido. | 65 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| 4.4.1 Desventajas del tiempo compartido a los consumidores | 65 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| 4.4.2 Ventajas del tiempo compartido para los consumidores | 66 |
|--|----|

CAPITULO V

| | |
|--|----|
| PRESENTACION, DISCUSION Y ANALISIS DE RESULTADOS | 68 |
|--|----|

| | |
|--------------------|----|
| CONCLUSIONES | 80 |
|--------------------|----|

| | |
|-----------------------|----|
| RECOMENDACIONES | 82 |
|-----------------------|----|

| | |
|-------------------|----|
| REFERENCIAS | 83 |
|-------------------|----|

Introducción

El negocio jurídico surge y nace a la vida jurídica por la voluntad de las partes, siendo éste un acuerdo por el cual dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir obligaciones, constituyéndose como un contrato.

La contratación del tiempo compartido, es atípica, que consiste en que una persona adquiere el derecho de usar, por espacios de tiempo previamente determinados y reservados, unidades inmuebles destinadas a fines de esparcimiento y recreación, pagando por ello un precio en dinero a la otra quien se ocupa de asegurar el ejercicio de aquel derecho y realizar toda la gestión de administración.

El contrato de tiempo compartido, es utilizado por empresas o cadenas hoteleras a nivel mundial, el cual tiene como objetivo comercializar el sistema de tiempo compartido y suscriben con el adquiriente de este sistema, un contrato de adhesión pre-redactado por la empresa, muchas veces de forma arbitraria, conteniendo cláusulas abusivas y leoninas, teniendo alternativa el adquiriente sólo de aceptar o no el contrato, sin tener opción de dar sugerencias respecto a sus intereses, creando un desnivel negocial.

En Guatemala existen varios hoteles o cadenas hoteleras que ofrecen el tiempo compartido, y que al momento de suscribir el contrato de tiempo compartido, el adquiriente tiende a confundirse respecto a lo que está adquiriendo, esto como consecuencia de la poca información que se tiene en nuestro país respecto a este contrato, y muchas veces porque se tiende a confundir con varias figuras jurídicas existentes en la legislación guatemalteca, dependiendo desde que punto de vista se enfoque. Si se enfoca desde el punto de vista de derecho real o de propiedad, el tiempo compartido se va a semejar a la propiedad, puesto que es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes; arrendamiento; y si se enfoca desde el punto de vista de derecho personal, se va asemejar con el contrato de hospedaje.

El presente trabajo de tesis tiene como objetivo, realizar un análisis jurídico de la probable existencia de una simulación en el contrato de tiempo compartido y como

este podría violentar los derechos del consumidor, fundamentándose en el Decreto número 006-2003, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y al Usuario.

En el primer capítulo de este trabajo, se describirán las generalidades de contrato, empezando a determinar el Negocio Jurídico, la definición del contrato, el objeto que tiene un contrato, las clases de contrato, así como la terminación del mismo. El segundo capítulo se refiere, al contrato de tiempo compartido, su definición, la naturaleza jurídica, sus elementos, características, etc. En el tercer capítulo se encontrara la simulación, naturaleza jurídica, elementos, características, etc. En base a lo anterior este capítulo posee el análisis jurídico y comparativo con el contrato de hospedaje y arrendamiento ambos desde un punto de vista distinto, uno como un derecho real y el otro como un derecho personal. El cuarto capítulo contiene toda aquella información respecto a los derechos y obligaciones del consumidor, y un análisis jurídico de los derechos y obligaciones del consumidor frente la institución del Tiempo Compartido, y por último la presentación, discusión y análisis de resultados.

CAPÍTULO I

1. Generalidades del contrato.

1.1. *Negocio jurídico*

“El negocio jurídico son las declaraciones de voluntad, unilaterales o bilaterales, lícitas, conscientes y libres dirigidas de manera intencionada y específica a crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones.”¹

De lo anteriormente expuesto, se puede establecer: 1) Es una Manifestación de voluntad, 2) con fines prácticos, permitidos y protegidos por la ley; 3) Tiene por objeto crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

Asimismo indica el autor Nery Muñoz, “...en cambio, caracteriza el negocio como una manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos”². Con el negocio el individuo expresa directamente el objeto de su querer y esta es una regulación vinculante de sus intereses en las relaciones con otros.

Entonces podemos considerar que el negocio jurídico es una declaración o acuerdo de voluntades, en el cual los individuos o particulares se proponen conseguir un resultado, el cual es considerado por el derecho digno de su especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo o completado con otros hechos o actos. Se destaca el resultado propuesto con la declaración de voluntad. En base a lo anterior se puede estructurar una definición sencilla expresando como negocio jurídico el vínculo jurídico que une al acreedor con el deudor y genera derechos y obligaciones, las cuales están reguladas en la ley.

El tratadista José Castán Tobeñas, define el negocio jurídico como “el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece.”³

¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles*, Guatemala Universidad Rafael Landivar, Instituto de Investigaciones jurídicas (III), 2004, Pag. 189

² Muñoz, Nery, *La forma notarial en el negocio jurídico*, Guatemala, Editorial Infoconsult, 2004, pág. 1.

³ Castan, Tobeñas. *Derecho civil español común y foral*, Madrid España 1992, pág. 125.

Para Windscheid, citado por Guillermo Cabanellas, “negocio jurídico constituye la declaración de voluntad de una persona, en virtud de la cual quien la hace se propone crear, modificar o extinguir un derecho o una relación jurídica”.⁴

Diego Espín Cánovas define negocio jurídico como “la declaración o declaraciones de voluntad, encaminados a producir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por sí solas o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas”⁵. De esto deriva que cuando éstas declaraciones de voluntad se encuentran revestidas de vicios o falta algún elemento o requisito esencial para su validez, se incurre en la figura de la nulidad del contrato escrito.

1.1.1 Elementos del negocio jurídico

Los elementos del negocio jurídico se clasifican en esenciales, naturales y accidentales.

1.1.1.1 Elementos esenciales: Estos son de los cuales el negocio jurídico se sustenta y sin ellos diferiría la naturaleza de la contratación, estos son:

- a. “La declaración de voluntad de una persona con capacidad, voluntad libre, debidamente manifestada y concorde con la interna;
- b. El objeto, posible, lícito, existente en la actualidad o en lo futuro y determinado o determinable;
- c. La forma, limitada a la declaración de voluntad, que puede ser hasta sin palabras o tácita y que sólo se convierte en esencial al exigirse para la eficacia del negocio;

⁴ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de derecho usual*, Buenos Aires Argentina, Ed. Heliasta, 1989, pág. 535.

⁵ Espin Conovas, Diego. *Manual de derecho civil español*, Madrid, España, Ed. Revista de Derecho Privado, 1961 pág. 47.

- d. La causa, tanto subjetiva (o intención de la parte) como la objetiva (o finalidad económico-jurídica) y que, aún no expresa, debe existir, ser verdadera y lícita.”⁶

1.1.1.2 Elementos Naturales: son los elementos que llevan consigo cada negocio jurídico, a no ser que los negociantes los eliminen, es decir, aquellas estipulaciones impuestas por la ley y que rigen subsidiariamente a la voluntad de los contratantes.

1.1.1.3. Elementos accidentales: “son los elementos que, sin ser de los esenciales o de los naturales, son incorporados por las partes ya que, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, éstos se encuentran facultados para hacerlo por no estar prohibido. Con base a lo expresado, puede decirse que los elementos accidentales son todas las cláusulas que las partes determinan para ampliar, restringir o modificar parcialmente un negocio jurídico típico. Lo constituyen la condición, el plazo, el lugar y el modo”.⁷

En la legislación guatemalteca, de conformidad con el Artículo 1251 del Código Civil Decreto ley número 106, indica que el negocio jurídico requiere para su validez, tres elementos básicos, a saber:

1. “Refiere a la capacidad de ejercicio, debe ser una persona mayor de edad, que no adolezca de enfermedad mental. Ahora bien la ley también reconoce la capacidad relativa para los menores en ciertos casos y en los cuales se pueden celebrar negocios jurídicos, ejemplo de ello es el reconocimiento de la capacidad de los menores para responder de sus obligaciones regulada en el artículo 1619 del Código Civil respecto al caso en que el menor ha recibido cosa indebida, asimismo al establecer las responsabilidades que estipula el artículo 1660 del Código Civil, los menores son responsables por los daños y perjuicios que ocasionen y el Artículo 1976 el caso cuando los menores pueden aceptar el depósito de una cosa y está obligado a devolverla.

⁶ Godoy López, Edy Rolando, *Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala*, Guatemala, tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales USAC, 2010, pag. 8

⁷ Loc. Cit.

Por su parte, los artículos 1303 y 1312 de la normativa ya referida, dispone para los casos de incapacidad relativa, la posibilidad de pedir la nulidad en un plazo de dos años.

2. Consentimiento que no adolezca de vicio, tal como el error, dolo, violencia o simulación.
3. El objeto debe ser lícito. Porque en caso ser ilícito produce nulidad absoluta, de conformidad con el artículo 1301 del Código Civil.”⁸

1.1.2 Manifestación de voluntad

La manifestación de voluntad es el acto por el que una persona exterioriza y hace pública su voluntad interior, para crear vínculos y producir efectos jurídicos, esta manifestación puede ser:

- Expresa: mediante un lenguaje, verbal o escrito, ya mediante signos inequívocos o conducta expresiva del declarante.
- Tácita: se infiere de hechos concluyentes, y como lo indica el código civil en su artículo 1253, “el silencio no se considera como manifestación tácita de voluntad sino en los casos en que existe para la parte a quien afecte, la obligación de explicarse.”⁹

1.1.3 Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del negocio jurídico consiste en una declaración de voluntades humanas que crea efectos jurídicos entre los que intervienen. Es decir, que es una declaración de la voluntad del hombre y por ende genera una serie de derechos y obligaciones. Por lo tanto la naturaleza jurídica del negocio jurídico es una fuente de las obligaciones, que se puede plasmar en un contrato por escrito o abstracto.

En base a lo anterior es importante hacer notar lo siguiente, que “el negocio jurídico puede considerarse como abstracto, entendiendo al negocio jurídico

⁸ Ibid. Pag 9

⁹ Congreso de la República de Guatemala, *Código Civil*, Decreto ley 106, fecha de emisión: 1 julio de 1964.

abstracto el que está separado o abstraído del convenio causal. El titular del negocio jurídico abstracto cuenta con una facultad de exigir que el deudor le haya procurado, sin consideración de la causa. Entre los negocios jurídicos abstractos se encuentran los siguientes:

- a. El reconocimiento de deuda;
- b. La promesa escrita al portador;
- c. Los títulos de crédito, sean al portador o a la orden o directos.”¹⁰

1.1.4 Características del negocio jurídico

Las características del negocio jurídico se resumen así:

- “1. El vínculo jurídico constituye la esencia de la obligación.
2. Se origina del contrato, la ley, delito, etc.
3. Se desenvuelve dentro del campo del derecho positivo.
4. El acreedor dispone de una acción para exigir el cumplimiento.
5. El acreedor es titular del derecho subjetivo.
6. Es coercible y exigible judicialmente.
7. Su cumplimiento es obligatorio.”¹¹

1.1.5 Rescisión del negocio jurídico

“La rescisión es una forma de invalidez del contrato puesta principalmente a tutela de quien contrata en condiciones inicuas por su estado, necesidad o peligro. En el artículo 1583 del Decreto ley 106, Código Civil establece que verificada o declarada la rescisión o resolución de un contrato, vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; en consecuencia, las partes deberán restituirse lo que respectivamente hubieren recibido. Los servicios prestados deberán justipreciarse ya sea para pagarlos o para devolver el valor de los no prestados. Es decir que la rescisión deja sin efecto el contrato por causal existente en el momento de su celebración y toda vuelve al estado en que se hallaban antes de celebrarse; por lo que las partes deberán restituirse lo que respectivamente hubieren recibido.

¹⁰ Coviello, Nicolás, *Doctrina General del Derecho Civil*, Cuarta Edición, México, Ed. Hispanoamericana, 1948. pág. 351

¹¹ *Ibid* pagina 353.

Los servicios prestados deberán justipreciarse ya sea para pagarlos o para devolver el valor de los no prestados. ¹²

“La rescisión de los contratos además esta contemplada en el artículo 1585 de la normativa referida, el cual estipula que cuando se pide judicialmente, ésta debe hacerse durante el año siguiente, contado desde la fecha de la celebración del contrato, salvo que la ley fije otro término en casos especiales. El procedimiento judicial se ventila en la vía sumaria, pero también el artículo 245 del Código Procesal Civil y Mercantil, faculta accionar en la vía ordinaria.”¹³

1.1.6 La acción pauliana

La acción pauliana o revocatoria tiene como función tutelar al acreedor contra los actos de disposición que ponen en peligro el derecho de crédito. Se le tutela al acreedor para que pueda proceder a accionar judicialmente la ineficacia de los actos perjudiciales efectuados por el deudor. El ordenamiento jurídico otorga al acreedor el poder revocar el negocio jurídico.

Los intereses de los acreedores a la conservación del derecho de crédito se convierten relevantes cuando la actividad o inercia del deudor perjudican efectivamente la posibilidad de satisfacer el crédito sobre los bienes del deudor.

El bien tutelado es el interés de los acreedores tendiente a asegurar sus derechos crediticios. El acreedor tiene la facultad de accionar y solicitar la declaración de ineficacia del acto y dicha resolución tiene naturaleza meramente declarativa. La naturaleza declarativa de la sentencia implica la ineficacia originaria del acto y por eso el acto conserva su eficacia con relación a los acreedores que no hayan ejercitado la acción.

El Código Civil regula en el artículo 1290 que sólo el acreedor puede solicitarla, cuando los negocios celebrados por el deudor sean en perjuicio o fraude de sus derechos.

¹² Godoy López, Edy Rolando, Op. cit, Pag 13.

¹³ Loc. Cit.

1.1.7 Inexistencia del negocio jurídico

“Si bien la inexistencia no forma parte de anomalías de las ineficacias es importante conceptualizar dicha institución, de acuerdo con la opinión tradicional, todavía predominante, la inexistencia en estricta lógica jurídica debe identificarse siempre con la nulidad, derivada igualmente de ausencia de algún elemento esencial del acto. La inexistencia se distingue de la nulidad en el ámbito del derecho, porque constituye un vicio más grave y radical, que excluye la propia posibilidad de identificar el contrato tal y como esta.

La invalidez y la ineficacia deben distinguirse de la inexistencia, la cual está más allá de la nulidad: es inexistente el contrato o el acto que no es identificable como tal, pues carece del mínimo esencial que permite hablar de un cierto evento como de contrato o acto unilateral”.¹⁴

“La importancia de la distinción entre nulidad e inexistencia se encuentra en lo siguiente: el contrato o el acto inexistente no produce aquellos efectos limitados; pero, el contrato o el acto nulo sí lo producen. En la legislación guatemalteca, la inexistencia del negocio jurídico se da a través de la nulidad absoluta, cuando su objeto sea contrario al orden público, a leyes prohibitivas o por ausencia de requisitos esenciales, tal como lo regula el Código Civil en el artículo 1301; dicha acción no tiene plazo para solicitarla y los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efecto ni son revalidables por su confirmación”¹⁵.

1.1.8. Otras Anomalías del negocio jurídico

Las anomalías del negocio jurídico son:

a. Inoponibilidad:

- Consiste en la ineficacia en relación con terceros, de ciertos derechos nacidos en virtud de la celebración de un acto jurídico.
- Los terceros pueden defenderse del acto que toca su patrimonio.

¹⁴ Godoy López, Edy Rolando, *Op, Cit.* Pág. 15

¹⁵ Loc. Cit.

b. Nulidad puede ser:

- Absoluta,
- Relativa,
- Sustantiva, y
- Procesal.

1.2. Contrato

“Etimológicamente contrato viene de la palabra contractus, que significa aquella situación que da origen a ese especial vinculum iuris, en la obligatio.”¹⁶

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

Se puede llegar a definir contrato como “ Acuerdo de dos o mas partes para constituir, regular o extinguir entre si una relación jurídica patrimonial”¹⁷

1.2.1 Objeto del contrato

“No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes.”¹⁸

1.2.2 Forma de los contratos

“El Artículo 1574, del Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece: “Toda persona puede contratar y obligarse: 1.

¹⁶ Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Análisis Comparativo del Contrato Atípico de Tiempo Compartido y su Aplicación en Guatemala*, Guatemala, Tesis de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, USAC, 2005. Pag 2

¹⁷ Villegas, Carlos Gilberto, *Contratos Mercantiles y Bancarios*, 1ª ed, Buenos Aires, 2005. Pág. 48

¹⁸ Congreso de la Republica de Guatemala, *Código Civil*, Decreto Ley 106, Fecha de Emisión: primero de julio de mil novecientos setenta y cuatro.

Por escritura pública; 2. por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3. por correspondencia; y 4. verbalmente.”¹⁹

1.2.3. Características de contrato civil

- ✓ “Accesorio: cuando tiene por objeto el cumplimiento de otra obligación.
- ✓ Aleatorios: cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.
- ✓ Bilaterales: ambas partes se obligan recíprocamente. Generalmente son onerosos.
- ✓ Conmutativos: cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este.
- ✓ Consensuales: basta el consentimiento de las partes para que sea perfecto.
- ✓ Gratuitos: aquellos en los que el provecho es solamente a favor de una de las partes. Sólo una de ellas proporciona a la otra una ventaja, sin equivalente alguno.
- ✓ Instantáneos: son los que se cumplen en el mismo momento en que se celebran. El pago y la entrega de las prestaciones se llevan a cabo en un solo acto, como por ejemplo en la compraventa contado.
- ✓ Onerosos: aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Una de las partes aspiran a procurarse una ventaja mediante un equivalente o compensación.
- ✓ Principales: cuando subsisten por sí solos.
- ✓ Reales: se requiere para su perfeccionamiento la entrega material de la cosa.
- ✓ Solemnes: es este tipo de contratos de cumplimiento de las formalidades establecidas por la ley constituye un elemento de existencia del contrato.
- ✓ Tracto sucesivo: el cumplimiento de las prestaciones se realiza de momento a momento, como en el contrato de arrendamiento.
- ✓ Unilaterales: cuando la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes. Genera obligación para una sola de las partes contratantes.”²⁰

¹⁹ Girón Solbamarro, Yolanda Marisol, Op. Cit. Pag 4.

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

1.2.4. Revocación del contrato

La revocación es siempre un acto unilateral, en el cual la extinción del contrato se produce por voluntad de una de las partes, que retrae su voluntad originaria. Ahora bien nuestro ordenamiento jurídico establece en el artículo 1290 del Código Civil que *“todo acreedor puede pedir la revocación de los negocios celebrados por el deudor en perjuicio o fraude de sus derechos.”*

1.2.5 Clases de revocación:

- ✓ La revocación unilateral: “es la facultad concedida por la ley a quien en un negocio o contrato ha otorgado autorizado o entregado algo al otro contratante, de retirar lo concedido en los casos y con los requisitos y formalidades que la propia ley establece. Tiene carácter excepcional y se fundamenta unas veces en la autonomía de la voluntad del revocante, y otras en alguna actitud desleal del otro contratante “²¹
- ✓ La revocación judicial o revocación por fraude de acreedores: “todo acreedor cuyo crédito no tiene garantía real está interesado en que ingresen nuevos bienes al patrimonio de su deudor o, al menos, que no disminuyan los que lo integraban cuando se contrajo la obligación“. ²²

1.2.6 Efectos Jurídicos

- ✓ Estando firme la sentencia que declara con lugar la acción de revocatoria se producen los siguientes efectos:
- ✓ “Los bienes se devolverán por quien los adquirió de mala fe, con todos sus frutos, o se indemnizara por daños y perjuicios al acreedor, cuando la restitución de dichos bienes no fuere posible.

²⁰ Alvarado Sandoval, Ricardo y Gracias Gonzales, José, *El Notario ante la Contratación civil y Mercantil*. Guatemala, editorial estudiantil Fénix, 2011. Pág. 80.

²¹ Ibid, Pag. 357.

²² Ibid Pag. 361.

- ✓ Quedan sin efecto, y consecuentemente deben ser restituidos, con sus respectivos intereses en caso de mala fe de quien lo recibió, los pagos que el deudor hizo en estado de insolvencia por cuenta de obligaciones a cuyo cumplimiento podía ser compelido en el momento en que se efectuó.
- ✓ Queda sin efecto la renuncia que el deudor hizo de derechos constituidos a su favor y cuyo goce no fuere exclusivo personal. “²³

1.2.7 Resolución de los contratos

- ✓ “Según el artículo 1581, del Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, establece: La condición resolutoria convenida por los contratantes deja sin efecto el contrato desde el momento en que se realiza, sin necesidad de declaración judicial.
- ✓ Es una forma de extinción de los contratos demandable por uno de los contratantes cuando en los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales, onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, la prestación a su cargo se tornare excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, así como también en los contratos aleatorios la excesiva carga esté por causas extrañas al riesgo propio del contrato.”²⁴

1.3 Contrato Mercantil

Basados en su naturaleza jurídica se puede definir como “contrato que se produce en el ejercicio de una empresa mercantil. Contrato mercantil y contrato de empresa son términos equivalentes.”²⁵ Por ello, como indica el tratadista *Joaquin Garrigues*, “la realidad económica del contrato mercantil subsiste aún en aquellos ordenamientos legislativos, como es el italiano, donde ha desaparecido el Código de Comercio como Código independiente. El hecho de ser los contratos mercantiles contratos de empresa explica muchas de las características económicas de esos contratos que la técnica del Derecho Mercantil ha recogido. Hay que distinguir como problemas distintos, de un lado, el problema técnico jurídico de los requisitos legales que convierten un contrato en contrato mercantil, y de otro, las características que

²³ Ibid Pag. 364

²⁴ Girón Solbamarro, Yolanda Marisol, Op cit. Pág. 7

²⁵ Garrigues, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, México: Porrúa, 1984. pág. 13.

en la realidad del tráfico distinguen a los contratos mercantiles y determinan su especial regulación jurídica.”²⁶

El contrato mercantil se identifica con el contrato de empresa, por lo que se puede decir, como lo hace Sánchez Calero que; “se califican como contratos mercantiles aquellos contratos que surgen en las relaciones a que da lugar el ejercicio de una empresa. La participación de un empresario y a la vinculación del contrato con la actividad profesional son, por regla general, los datos que determinan si un contrato es mercantil.”²⁷

Contrato mercantil será entonces “acuerdo de dos o mas partes para crear, modificar, extinguir o regular relaciones jurídicas patrimoniales regidas por el derecho comercial, ya sea porque una de las partes es comerciante, o porque el contrato es en si mismo un acto de comercio.”²⁸

1.3.1 Principios Generales de los Contratos Mercantiles

a. Principio de la autonomía de la voluntad

Este principio es el principio básico de la contratación civil y mercantil, el cual es consagrado por casi todos los Códigos de los siglos XIX y XX, que tuvieron por modelo o fuente el Código Francés. Por su parte el Código Chileno de 1855 dispone en el artículo 1545 que “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales”²⁹

“Este principio comprende la facultad de celebrar o no un contrato, de elegir el contratante, de establecer su objeto, de elegir la forma, de modificarlo, de transmitir la posición contractual, de ponerle fin”³⁰

b. Principio de Orden Publico

Villegas, Carlos Gilberto señala que este principio es difícil de especificar ya que determinar una noción precisa de orden público adolece de vaguedad e imprecisión, y agrega que la dificultad proviene en primer lugar del hecho de que

²⁶ Ibid, Pág. 14

²⁷ Sánchez Calero, Fernando, *Instituciones de Derecho Mercantil*, 20ª ed, Mc Graw Hill, Madrid, 1997, Pág. 121.

²⁸ Villegas, Carlos Gilberto, *Op. Cit.* Pág. 50

²⁹ Sánchez Calero, Fernando, *Op.Cit* , Págs. 42 y 43

³⁰ Ibid, Pág. 52

la noción de orden público “depende de las ideas que dominan en una sociedad, con la consiguiente variación en el espacio y en el tiempo”.³¹

El autor Carlos, Villegas, cita a la Dra. Kemelmajer de Carmelucci quien hace una distinción en el orden público y lo subdivide de la siguiente manera, Orden Público “de dirección”, orden público “de protección” y orden publico “de coordinación”.

Por orden público de protección se procura resguardar a las partes y, particularmente, se busca el equilibrio interno del contrato, “dado que lo que se pretende es la tutela de intereses particulares cuando la sociedad les concede a estos interés especial y fundamental trascendencia.”³²

Por orden público de dirección se entiende que es “aquel por el cual los poderes públicos se proponen realizar ciertos objetivos económicos, a cuyo fin, en algunos casos, los actos privados quedan sujetos, entre otras medidas, a autorizaciones estatales y es necesario una apreciación de la situación concreta, por una autoridad competente.”³³

Finalmente por orden público de “coordinación” ha de comprenderse como el medio por el cual el estado cumple con su función de arbitraje; el que es de suma importancia e imprescindible en la economía del mercado.

En concordancia con lo antes expuesto se puede llegar a determinar que orden público “implica un conjunto de principios de orden superior, políticos, económicos, morales y algunas veces religiosos, a los que se considera estrechamente vinculados la existencia y conservación de la organización social establecida”³⁴

c. Principio de Moral y Ética

La palabra “ética” significa algo muy parecido a “moral”. Sin embargo, podemos señalar la siguiente diferencia: “moral” se refiere al conjunto de los principios de conducta que hemos adquirido por asimilación de las costumbres y valores de nuestro ambiente; es decir, la familia, la escuela, la iglesia, el

³¹ Villegas, Carlos Gilberto, *Op. Cit.* Pag 55

³² Ibid Pag 57

³³ Ibid. Pag 56

³⁴ Ibid, Pag 56

vecindario en que se desarrolla nuestra infancia. También se refiere a las normas que se nos imponen en esos ambientes, con base en la autoridad; no desde luego la autoridad legal, sino precisamente moral: los imperativos de nuestros padres, sacerdotes o maestros, que recibimos pasivamente y sin cuestionamiento antes de adquirir el “uso de razón”. “Ética” se refiere a algo diferente: el intento de llevar esas normas de conducta y esos principios de comportamiento a una aceptación consciente, basada en el ejercicio de nuestra razón.

d. Principio de las Buenas Costumbres

Podemos definir como “el hábito, modo habitual de obrar o proceder establecido por tradición o por la repetición de los mismos actos y que puede llegar a adquirir fuerza de precepto”³⁵.

Guillermo Cabanellas la define como “concepto relativo, dentro de la mentalidad religiosa o antirreligiosa, la cultura o la ignorancia, el pacifismo o la belicosidad de los tiempos y de los pueblos. En formulación teórica, la conformidad que debe existir entre los actos humanos y los principios de la moral.”³⁶

e. Principio de Buena Fe Contractual

Este principio general del derecho vino de sus orígenes y adquirió un valor fundamental en el Derecho Mercantil debido a su informalidad y a la celeridad en las transacciones y contratos.

Este es uno de los principios rectores de los contratos, al respecto nos dice Villegas Lara que “La buena fe en la celebración supone ante todo, la obligación de hablar claro...este principio impone a quien emite una declaración de voluntad la obligación de no inducir a error a la otra parte con palabras o términos en los que no se percibe claramente su verdadero sentido, y a la otra, el deber de captar la intención de quien se ha dirigido a ella, para comprenderla y evitar toda

³⁵ Página web: <http://lema.rae.es/drae/srv/search?id=1PzhFudkSDXX2srjO0Wz>, Visita: 31/03/2014.

³⁶ Guillermo Cabanellas, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, 1979. Pag.522

sorpresa contraria a la lealtad.”³⁷ Arturo Solarte clasifica el principio de buena fe de la siguiente manera:

- La buena fe subjetiva: “se ha distinguido entre la concepción psicológica de la buena fe, entendida esta como creencia o ignorancia del sujeto, y la concepción ética de la misma, noción esta de origen germánico, según la cual la ignorancia o el error del sujeto solo serán atendibles en la medida en que su comportamiento no sea culpable o, dicho de otra forma, tales situaciones serán excusables si el sujeto, con una diligencia normal, no hubiera podido superar su apreciación errada de la realidad. “³⁸
- La buena fe objetiva es la que corresponde “por una parte, a un concepto técnico-jurídico referido a la conducta o al comportamiento que se considera como el parámetro que debe ser observado en las relaciones que los particulares establece, noción, esta que corresponde al concepto que el derecho utiliza en temas diversos como parte del supuesto de hecho de algunas normas jurídicas, y por otra, la buena fe es el contenido de un deber de conducta que se concreta en el deber de comportarse con corrección y lealtad en el tráfico jurídico. Este último es un Principio “dogmático” o “sistemático”, el principio general de buena fe, que debe irradiar la interpretación de todo el ordenamiento, y que al mismo tiempo, es, en algunas legislaciones, fuente de derecho, como principio general.”³⁹

Para Pinto Lima, María J. clasifica la buena fe de la siguiente manera:

- La buena fe es considerada una convicción: “tiene un sujeto respecto a otro, en cuanto a un comportamiento regular y permitido. Esto quiere decir que un sujeto A considera que el sujeto B actúa o realiza cierto negocio jurídico de acuerdo a las normas y reglas permitidas por la sociedad, sin querer perjudicar de alguna manera al sujeto B, y si en todo caso lo llegase a

³⁷ . Villegas Lara, Rene Arturo, *Derecho Mercantil Guatemalteco*, Guatemala, tomo III, editorial Universitaria. Pag 58

³⁸ Rodriguez solarte, Arturo, *Contratos: teoría general, principios y tendencias*. Bogotá, Colombia, Editorial Ibañez, 2011. Pags 97-98

³⁹ Ibid. Pag 99

perjudicar, el sujeto A no es sancionado, ya que no lo hizo o no realizó la acción en conocimiento del mal que causó o pretende causar. ⁴⁰

- La buena fe, asociada con la confianza en la apariencia jurídica: “el sujeto A de derecho actúa con la plena confianza que el sujeto B de derecho es el titular del derecho que el sujeto A pretende adquirir a su patrimonio. Esto quiere decir que al momento que una de las partes desee adquirir cierto bien a su patrimonio, tiene la certeza que la persona que lo está dando en venta, se encuentra en el pleno derecho de otorgarlo. Un ejemplo claro es cuando una persona adquiere cierto bien de una tienda comercial, el vendedor puede o no puede ser el titular del derecho, pero tiene plena capacidad para realizar el negocio jurídico.”⁴¹
- La buena fe que se fundamenta principalmente a la rectitud y honradez en el trato: “supone un criterio o manera de proceder, a la cual las partes deben de atenerse en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas y en la celebración, interpretación y ejecución de los negocios jurídicos. Se considera que esta clase de buena fe, es la agrupación de las dos clases de buena fe mencionadas anteriormente, ya que supone que las partes en su actuar, lo van a realizar con rectitud y honradez, sin pretender perjudicar a la otra parte contratante.”⁴²

Se puede llegar a determinar que el principio de buena fe recae bajo los valores de la rectitud, honradez, integridad y moralidad que las personas deben poseer en su actuar al momento de realizar la contratación. Valores contractuales difíciles de llegar a determinar al momento de una contratación mercantil, los cuales versan a la medida de lo posible en la confianza entre las partes que realizan el negocio jurídico o contratación.

Derivado del incumplimiento de los principios fundamentales del derecho mercantil, la buena fe y autonomía de la voluntad, surge una figura jurídica que

⁴⁰ Pinto Lima, Maria Jimena, *La aplicación de los principios unidroit en los contratos mercantiles suscritos en Guatemala*, Guatemala, tesis facultad ciencias jurídicas y sociales URL. 2011 . Pág. 7-8.

⁴¹ Loc. Cit.

⁴² Ibid. Pag. 9

modifica el en parte o totalidad el objeto del contrato, la cual la doctrina y nuestra legislación determina como una simulación.

CAPÍTULO II

2. El contrato de tiempo compartido

2.1 Evolución Histórica

Este empieza a surgir como “procedimiento para comercializar cualquier bien inmueble destinado a hospedar turistas en sus periodos vacacionales. En sus inicios resultado de la fragmentación de la propiedad de condominios o residencias en lugares turísticos, y otros casos, como solución financiera para algunos hoteles de poco éxito. El tiempo compartido tiene sus orígenes en Europa, principalmente en suiza en el año de 1953, donde la empresa “Hapimag” inicia su primer proyecto de propiedad vacacional con el propósito de asegurar a su clientela habitaciones disponibles en los principales centros turísticos de Europa Central. En 1966, un grupo de inversionistas promovió un proyecto similar al que desarrollo la empresa Suiza llamado “Japan Villa Club”, su éxito fue tan rotundo que a la fecha cuenta con 300 centros turísticos y 250,000 miembros. Posteriormente el señor John H. de Haan exporta la idea a los E.U.A., convirtiéndose en uno de los pioneros de esta modalidad. Para 1969 Estados Unidos emprende su proyecto de Tiempo Compartido en Kavikailari, Hawai. En 1972 se desarrolla este concepto en “Bird Rock Fall”, Carolina del Norte y en 1973 se inicia otro desarrollo en Lake Tahoe, California. Con el ingreso de Estados Unidos a este mercado, las ventas del Tiempo Compartido en el ámbito mundial crecieron en el orden del 500%, pasando de 10 millones en 1970, a más de 500 millones de ventas en 1995. “⁴³

Ahora este nuevo y revolucionario mecanismo para vacacionar se convirtió en una tendencia mundial, la cual es un éxito y se está imponiendo tanto en Guatemala como en todo el mundo.

2.2. Definición de Tiempo Compartido

El tiempo compartido se conoce como un derecho de uso y así mismo de disfrute, por un cierto período de tiempo vacacional cada año, en una unidad de

⁴³ Sánchez Muñoz, Lilia, *planeación e implementación de un sistema administrativo de hospedaje en tiempo compartido*, Universidad de Colimba, Colombia, 2003. Pag 25.

alojamiento, un complejo turístico, durante un número establecido y determinado de años.

El Contrato de Tiempo compartido lo podemos definir como el negocio jurídico por medio del cual una parte adquiere el derecho de usar, por espacios de tiempo previamente determinados y reservados, unidades inmuebles destinadas a fines de esparcimiento y recreación, pagando por ello un precio en dinero a la otra quien se ocupa de asegurar el ejercicio de aquel derecho y realizar toda la gestión de administración.

“En otros países suele ser llamado de diferente manera, por ejemplo en España le han llamado “multipropiedad” concepto que ha sido rechazado por la actual legislación vigente. Una diferencia importante existente entre multipropiedad y el término de tiempo compartido es que, dicha unidad de alojamiento es una propiedad de la persona física que se obtiene a través de la inscripción en el registro de la propiedad. Otro punto que diferencia la multipropiedad con el tiempo compartido es que ese derecho es adquirido por medio de títulos de un club privado o acciones de una sociedad.”⁴⁴

2.3. Objeto del contrato de tiempo compartido

El objeto en la contratación del tiempo compartido es la transferencia del uso y goce en determinadas condiciones y por cierto plazo, que una parte hace a la otra, a cambio de recibir por ello una determinada cantidad de dinero.

“El objeto mediato, puede ser un inmueble en un edificio de departamentos, en un club de campo, o en un complejo de los denominados appart hotel; también puede tratarse de un automóvil, un yate, o bienes de empresa como equipos o programas de computación, diseños industriales, etc.”⁴⁵

Es importante recalcar que no se adquiere en propiedad el inmueble, lo que se adquiere es el derecho al uso y goce por determinado tiempo anual de los servicios que ofrece el complejo turístico.

⁴⁴ Pagina web “Scribd”<http://es.scribd.com/doc/30244351/Ghersi-Carlos-Contratos-Civiles-y-Comerciales-Tomo-II-Parte-General-y-Especial>. Fecha de la visita: 16/07/12

⁴⁵ Girón Solbamarro, Yolanda Marisol, Op cit. Pág 24

La autora Yolanda Marisol, Girón indica que “el objeto directo de dicho contrato, es un dar o hacer, y el indirecto es conceder, por parte del compartidor, el uso del inmueble al cliente o compartidario y también corresponde éste el precio cierto y en dinero la obligación de dar que deberá entregar el compartidor en una sola exhibición o en bonos y otra cantidad adicional que puede variar debido a gastos causados por servicio y mantenimiento.”⁴⁶

2.4. Naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido

Debido a la atipicidad que posee el contrato de tiempo compartido, la doctrina se enfoca en dos puntos de vista. Tenemos la doctrina que considera el tiempo compartido como un derecho personal y por otro lado se considera que es un derecho real.

Derecho personal, es aquella facultad que posee el titular del derecho de exigir de la persona obligada una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa. El contrato de tiempo compartido es considerado por la doctrina como un derecho personal ya que el adquirente tiene el derecho de uso y goce de la unidad habitacional y de los servicios correspondientes que hacen a la misma, y se dan las figuras de sujeto activo, sujeto pasivo y las prestaciones debidas.

Por otra parte, la doctrina considera el 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.

Este tipo de doctrina ha enfocado la contratación del tiempo compartido desde un ángulo civilista, al principio dentro del ámbito de los derechos reales, pero últimamente se ha ido desarrollando una postura opuesta, que señala, que no se debe resaltar al aspecto dominio, ya que el adquirente accede al inmueble cuando esta en perfectas condiciones de uso y habitación que incluyen una gran variedad de servicios con la contraprestación lógica del pago de los gastos.

Es por eso que es bastante importante resaltar el concepto de servicio y no el de derecho real, debido a que el consumidor lo que al final reclama son precisamente los servicios, la seguridad, el disfrute placentero y el goce, y además

⁴⁶ Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Op. Cit*, pag. 18

posee como objetivo secundario evitar precisamente todas las complicaciones de cuidado y mantenimiento que conlleva el ser propietario, y si se tratara de un derecho real, el usuario poseería la facultad de hacer uso del inmueble en el momento que lo desee y no solamente por periodos predeterminados, por lo que es correcto insertarlo dentro del ámbito del derechos personales.

2.5. Elementos del contrato de tiempo compartido

2.5.1. Elementos personales

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

Los elementos personales principales son:

- Compartidor: persona física, o jurídica, que proporciona el uso del inmueble;
- Compartidario: persona física, usuario o turista que se obliga a pagar al compartidor por el uso del inmueble proporcionado.

2.5.2. Elementos reales

“El objeto directo de dicho contrato, es un dar o hacer, y el indirecto es conceder, por parte del compartidor, el uso del inmueble al cliente o compartidario y también corresponde éste el precio cierto y en dinero la obligación de dar que deberá entregar el compartidor en una sola exhibición o en bonos y otra cantidad adicional que puede variar debido a gastos causados por servicio y mantenimiento.”⁴⁷

2.5.3. Elementos formales

“Es un contrato eminentemente de adhesión, por lo que su perfeccionamiento debe hacerse por escrito, mediante formularios.”⁴⁸

⁴⁷ Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Ibid*, Pags18

⁴⁸ Loc. Cit.

2.6. Características del tiempo compartido

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. Si el uso y disfrute no tiene finalidad de vivienda no se puede hablar de multipropiedad o tiempo compartido, sino de comunidad o propiedad horizontal.

El derecho de multipropiedad es de carácter real. Es un derecho indiviso de propiedad. Como derecho de propiedad es perpetuo. Las características de este contrato son:

- “Es un contrato bilateral: Una de las partes se obliga a otorgar el uso y goce de una unidad habitacional con todo lo que la misma incluye (servicios, muebles, etcétera), mientras que la otra parte por su lado se obliga a pagar un precio, más el pago de las cuotas correspondientes. Se trata de un contrato bilateral, ya que siempre quedan obligadas recíprocamente dos o más personas.
- Es un contrato oneroso: Tomando en cuenta que la persona que adquiere la unidad habitacional debe abonar una cuota con la finalidad de adquirir su derecho de acceder a la misma, a su vez la empresa se obliga a garantizarle el uso y goce de la cosa, su mantenimiento y administración.
- Es un contrato atípico innominado: Pues en nuestro país no se encuentra regulado por ninguna ley específica. Se conoce a este contrato como “tiempo compartido” o “vacaciones compartidas”, sin que tenga hasta la presente regulación legal. Sólo en muy pocos países como por ejemplo: España, Portugal, Grecia y Francia este Contrato se encuentra tipificado.
- Es un contrato consensual: Se perfecciona con el consentimiento prestado por medio de la adhesión.
- Es un contrato de adhesión: En donde una empresa le ofrece un contrato ya establecido al futuro consumidor este debe firmarlo o no manifestando así su consentimiento o la falta del mismo.
- 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

- Es un contrato no formal: Puesto que la ley no exige forma determinada.”⁴⁹

2.7. Distintivos del contrato de tiempo compartido

Como lo indica la autora Yolanda Marisol, Girón, las particularidades del tiempo compartido son:

- “Pluralidad de sujetos: varias personas van a usar durante el año el inmueble en forma exclusiva.
- Unidad de objeto: es el inmueble, sobre este recaen los derechos de uso y goce de los multipropietarios;
- El derecho adquirido es perpetuo debido a que se hereda;
- El uso y goce es periódico, alternado y exclusivo;
- La ubicación del inmueble es siempre en zonas turísticas;
- El inmueble se encuentra equipado y en buen estado de conservación;
- Existe un administrador;
- Existen servicios adicionales;
- Se celebra un contrato por cada adjudicatario entre él y la empresa;
- Existe un reglamento, el cual debe ser respetado;
- Existe un plazo de uso del inmueble el cual el adquirente debe respetar;”⁵⁰

2.8. Obligaciones derivadas del contrato de tiempo compartido

El contrato es una fuente de obligaciones, luego su razón de ser es crear las obligaciones que denominamos obligaciones contractuales ya sea principales o accesorias. Las obligaciones contractuales se fundan en un acto de voluntad, cuyo objeto es justamente la creación de un vínculo de obligación entre un acreedor y un deudor, aunque pueda haber pluralidad de sujetos activos o pasivos en un mismo vínculo obligacional. Por esto mismo, la categoría de las obligaciones contractuales corresponde al acto jurídico creador de un vínculo de obligación.

⁴⁹ Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Análisis Comparativo del Contrato Atípico de Tiempo Compartido y su Aplicación en Guatemala*, Guatemala, Tesis de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, USAC, 2005, Pags 20 y 21.

⁵⁰ Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Ibid*, Pasg. 21 y 22

2.8.1. Obligaciones de las partes.

“En el Contrato de Tiempo Compartido, el adjudicatario adquiere el derecho en virtud de un contrato que celebra con la empresa que organiza el sistema y que generalmente es la propietaria de las unidades afectadas a este modo de uso”⁵¹ esto deviene debido a que se trata de un contrato bilateral.

2.8.2. Obligaciones y derechos del compartidor.

“El compartidor es el que crea el sistema de Tiempo Compartido, es representada mayormente por un administrador, el cual tiene diversas obligaciones. La principal es garantizarle al adquirente el uso y goce de la unidad habitacional pactada en el contrato y debe asegurarse que tanto los servicios que integran el contrato como el personal que se encarga de satisfacerlos, funcione como es debido y correctamente. Es también obligación del compartidor reparar lo que sea necesario para mantener la unidad habitacional en estado óptimo. Está obligado además, a recaudar las expensas y de llevar a cabo la administración del inmueble, informando a los ocupantes de los gastos periódicos que realizan.”⁵²

2.8.3. Obligaciones del adquirente o copartidario.

- “Está obligado a concretar el uso y goce de la unidad habitacional, con los fines estipulados con anterioridad. Debe conservar el estado en que se le entregó la unidad y si rompiese algo por su culpa o negligencia debe hacerse cargo del acto, realizando la reparación de lo dañado. Por último debe pagar las expensas que le correspondan, los servicios utilizados extra contractualmente y la cuota que se desprenda del contrato antes pactado.
- Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de copartidario, por cualquier título debiendo para ello previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos.

⁵¹ Farina, Juan. *Contratos Mercantiles*, Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea, 1992, Pag. 779

⁵² Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Op. Cit.* Pag 22

- 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.”⁵³

2.9. Beneficios y derechos del adquiriente o copartidario

- “Usar, gozar y disfrutar la unidad o tipo de unidad vacacional que a él corresponda, durante el período vacacional que hubiere contratado; así como de los bienes inmuebles que en ella se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios comunes del establecimiento en que se encuentre ubicada la unidad vacacional.
- Recibir los servicios que en su caso hubiere contratado.
- Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos de compartidario, por cualquier título debiendo para ello previamente notificar en forma escrita al compartidor el nombre del nuevo titular de aquellos.
- Suscribirse al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, cuando el establecimiento en que se encuentre la unidad vacacional esté afiliado a esos sistemas.”⁵⁴

2.10. Modalidades en el contrato tiempo compartido

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

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

2.10.1 Semana y unidad fija a perpetuidad.

“El comprador recibe una escritura permitiendo el uso de un condominio específico, en una semana determinada, cada año y para siempre, igual que comprar una casa. Los beneficios pueden incluir el beneficio fiscal de propiedad,

⁵³ Ibid. Pag 24.

⁵⁴ Ibid. Pag 25

más el derecho a participar en la administración del desarrollo. El propietario puede rentar, revender, intercambiar, donar el intervalo vacacional.”⁵⁵

2.10.2 Derecho de uso.

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

Estos planes actualmente son los más comúnmente utilizados por nuevas compañías de alto renombre y funcionan como una membresía de club.”⁵⁶

2.10.3 Clubes vacacionales o programas puntos.

“Ofrecen la mayor flexibilidad de uso en distinta fecha cada vacación. Los miembros del club compran un paquete de puntos los cuales son usados como “moneda de circulación”, para acceder a los distintos tamaños de suite, temporada o número de días. El número de puntos requeridos varía con relación a la demanda de los socios, el tamaño de unidad, temporada, ubicación del desarrollo. Un club vacacional puede ofrecer contratos de derecho a uso o a perpetuidad.”⁵⁷

2.10.4 Propiedad fraccionada.

Los consumidores pueden adquirir una mayor cantidad de semanas por un precio menor cada una.

2.10.5 Unidades con lock-off o lock-out.

Le da la posibilidad a los socios de poder dividir su semana vacacional durante el año que le corresponde, así mismo poder intercambiarla.

⁵⁵ Loc. Cit.

⁵⁶ Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Op. Cit.* Pag 26

⁵⁷ Loc. Cit

2.10.6 Intervalos vacacionales.

Los intervalos vacacionales son los períodos de tiempo que ofrece una compañía a las personas interesadas a comprar tiempo compartido. Los intervalos vacacionales se venden como tiempo Fijo o como tiempo Flotante:

- Con tiempo Fijo: “la unidad (condominio), o tipo de unidad, es comprada para ser usada una semana específica, ese intervalo asignado cada año a ese miembro.”⁵⁸
- Con tiempo Flotante: “se refiere al uso de hospedaje de vacaciones generalmente para una temporada específica del año (verano, otoño, invierno, todo el año, etc.). El propietario debe reservar con anticipación su fecha de vacaciones deseadas ya que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de: “primera llamada/ primera confirmación.”⁵⁹

2.10.7 Intercambio

“Al inicio del tiempo compartido los miembros tenían que vacacionar en el mismo condominio, en la misma fecha cada año. Sin embargo los servicios de intercambio lograron que el tiempo compartido funcionara de una manera más atractiva. Actualmente las dos empresas más importantes que prestan el servicio son : RCI (Resort Condominium International) por V. I. (Vacation International) e Interval entre muchas otras. Las compañías de intercambio ofrecen a sus miembros un directorio mundial con mas de 2,000 destinos en 65 países y publicaciones mensuales.”⁶⁰

Las compañías que se dedican a la venta del tiempo compartido trabajan por medio de membresías. La personas que adquieren el tiempo compartido pagan una cuota de inscripción, más una mensualidad que depende de la duración de la membresía que puede ser de uno a veinticinco años.

“Al estar afiliado a una compañía de intercambio se goza del derecho de intercambiar las semanas adquiridas, en cualquier desarrollo afiliado a dicha

⁵⁸ Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Op. Cit.* Pag 27.

⁵⁹ Loc. Cit.

⁶⁰ Roldan Orozco, Evelyn Jeannette, *Manuales de Organización y de Normas y Procedimientos, Para una Empresa Hotelera Que Vende Tiempo Compartido*, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Economicas,2006 Pag. 8

empresa con sus respectivas restricciones, las cuales la empresa de intercambio hace saber a sus afiliados.”⁶¹

2.11 Forma de contratación del tiempo compartido

“En la medida que se considere a este contrato como personal, en el sentido que no constituyen derechos reales sobre bienes inmuebles o muebles registrables, no tiene forma establecida, esto es debido a la ausencia de regulación legal, es decir que tiene como principio general la informalidad para la validez. Sin embargo por los montos que pueden comprometerse y la importancia de las obligaciones, se torna necesario probar el contrato por escrito, además de los recibos, liquidaciones, etc, que crean la presunción de su existencia y su principio de ejecución, si lo hubiere.”⁶²

2.12 Contenido mínimo del contrato de tiempo compartido.

El contrato de tiempo compartido no posee regulación legal en Guatemala, pero derivado de los derechos y obligaciones que contiene el mismo posee una serie de requisitos mínimos para nacer a la vida jurídica, estos son:

1. “La fecha, lugar y firma del contrato.
2. Datos de las partes contractuales, del propietario y/o comercializador de la empresa de servicios y de la sociedad encargada de organizar los intercambios, en caso que se ofrezca.
3. Descripción y el precio del servicio de intercambio.
4. Los datos notariales y registrales de la escritura que regula el régimen de aprovechamiento por turnos del inmueble en cuestión.
5. Indicación de la naturaleza jurídica del derecho que se transmite, así como la duración del régimen de aprovechamiento y su fecha de extinción.
6. Descripción detallada del edificio, del alojamiento y de sus datos registrales e identificación del turno que se adquiere (día y hora de su inicio y final).
7. Indicación de si la obra está acabada o se encuentra en fase de construcción. En este último caso se señalará la fecha límite de finalización de la obra, el domicilio del adquiriente para comunicarle su conclusión, la memoria de las calidades del alojamiento, el mobiliario, etcétera.

⁶¹ Ibid, Pag.8 y 9

⁶² Girron Salbalvarro, Yolanda Marisol, Op. Cit, Pag. 41.

8. El precio y la forma de pago. Precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio objeto del contrato una estimación del importe que deberá abonar por la utilización de instalaciones y servicios comunes, base del cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del bien inmueble por el adquirente, de los gastos legales obligatorios, y de los gastos administrativos complementarios (gestión, mantenimiento y su correspondiente servicio).
9. La cláusula que estipule que la adquisición no supondrá desembolso, gastos u obligación alguna distinta de los mencionados en el contrato.
10. Si existe la posibilidad de participar en un sistema de intercambio o reventa, o ambas posibilidades, del derecho objeto del contrato, así como posibles costes en caso de que el sistema de intercambio o reventa está organizado por el vendedor o por un tercero designado por éste en el contrato.
11. Información sobre el derecho de resolución del contrato e indicación de la persona a la que deberá comunicarse la posible resolución, con indicación, asimismo, del modo o los modos de efectuar dicha comunicación, indicación precisa de la naturaleza.
12. Fecha, lugar y firma del contrato por cada una de las partes.”⁶³

2.13 Plazo del contrato de tiempo compartido

El plazo en los contratos de tiempo compartido es variable, puede ser de cinco años hasta cincuenta años, y basándonos en esto es el costo del contrato.

En el presente capítulo se puede observar que el contrato de tiempo compartido adolece de una regulación específica lo cual hace que dicho contrato se asemeje al contrato de arrendamiento y hospedaje por las características que poseen en común, lo cual provoca efectos negativos al consumidor toda vez que no está totalmente definido cuáles son sus características sui generis, provocando con ello que los consumidores en determinado momento no puedan hacer valer sus

⁶³, El Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea, EuroLex, *Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido* Europa, 1994, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31994L0047:ES:HTML>, Fecha de consulta. 15/7/2013.

derechos por una vía apropiada, por falta de disposiciones propias que lo regulen de una manera taxativa, lo cual motivo la realización de la presente tesis.

2.14 Dirección de atención y asistencia al consumidor

“El tema de protección al consumidor adquirió importancia desde 1985 cuando se emitió la primera Ley (Decreto Ley 1-85 del Jefe de Estado General Oscar Humberto Mejía V. de fecha 14 de enero de 1985), Ley de Protección al Consumidor cuyo objetivo era el de desarrollar, por parte del Estado, la defensa de los derechos e intereses de los consumidores, en un marco de política económica regulada por el Estado. Por ende, su objetivo era el de controlar y evitar el alza inmoderada en los precios de los productos y servicios esenciales para la población del país y establecer los delitos económicos y las sanciones correspondientes, en el caso del incumplimiento por parte de los proveedores, de los preceptos y la normativa que dicha Ley contemplaba. El objeto era "controlar y evitar el alza inmoderada en los precios de los productos y servicios esenciales para la población del país; así como establecer los delitos económicos y las sanciones correspondientes”.⁶⁴

“La legislación de 1985 consideraba que era "urgente dictar las medidas apropiadas para controlar y evitar el alza inmoderada que se ha producido en los precios de los productos y servicios esenciales" Dicha legislación era de aplicación para toda persona individual o jurídica que cometa actos de especulación, acaparamiento, alza inmoderada de precios, variación de peso, medida o calidad en los productos y servicios esenciales, no anunciados, los cuales eran tipificados como delitos económicos.”⁶⁵

“La Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO) fue creada como dependencia del Ministerio de Economía según el Acuerdo Gubernativo No. 425-95 de fecha 4 de septiembre de 1995. Actualmente la DIACO tiene la responsabilidad de defender los derechos de los consumidores y usuarios. El Congreso de la República de Guatemala aprobó el Decreto Ley 006-2003 "Ley de Protección al Consumidor y Usuario", habiendo sido publicado en el Diario de Centro América el día 11 de marzo del año 2003, entro en vigencia el 26 de Marzo del 2003. El objeto

⁶⁴ Pagina web : http://www.diaco.gob.gt/index.php?option=com_content&view=article&id=19&Itemid=27.

Fecha de la visita : 25/03/2014.

⁶⁵ Loc. Cit

de la Ley es la de promover divulgar y defender los derechos de los consumidores y usuarios.”⁶⁶

Los procesos administrativos pueden iniciarse por una queja presentada ante la Dirección de Atención y Asistencia al consumidor (DIACO), por cualquiera de los siguientes medios:

- a. Internet (www.diaco.gob.gt)
- b. Teléfono (1544) número de factura
- c. Personalmente (7ª. Av. 7-61 Zona 4 3er. Nivel)
- d. Libro de quejas.

Al presentar la queja, la DIACO requiere que en un plazo no mayor de 5 días hábiles presente la documentación que demuestre la adquisición o prestación del servicio, de lo contrario la DIACO desestimara el caso. Ejemplo de la documentación a presentar:

- a. En caso de compra de un bien, cuando se refiera a Garantía o Cambio de producto, documentos a presentar:
 - i. Fotocopia de la factura de compra
 - ii. Fotocopia de certificado de garantía
 - iii. Fotocopia de orden de reparación
- b. En caso de prestación de un servicio, se deberá presentar:
 - i. Fotocopia del contrato de adhesión
 - ii. Fotocopia de factura(s) o recibo(s) de pago
- c. En relación a publicidad engañosa y/o exhibición de precios:
 - i. Anuncio publicitario, o volante
 - ii. Fotocopia de la factura.

Luego de haber recibido los medios de prueba pertinentes, se cita a las partes a la primera audiencia de conciliación, la cual es dirigida por un representante de la

⁶⁶ Loc. Cit.

DIACO. Esta audiencia tiene como objetivo principal dirimir las controversias que existan entre las partes y poder llegar a un acuerdo.

Al no existir acuerdo entre las partes en la primera audiencia de conciliación, se debe elegir el tipo de procedimiento que se utilizara para ventilar su situación legal. Estos procedimientos son los siguientes:

- 1) **Arreglo directo conciliatorio entre las partes:** este procedimiento consiste en otra audiencia de conciliación, en la cual el conciliador, busca avenir a las partes proporcionándole medidas equánimes para poder llegar a un acuerdo entre ellas. Si llegasen a ponerse de acuerdo las partes, el conciliador levantara un acta que documentara el acuerdo y conciliación.
- 2) **Arbitraje de consumo:** en la primera audiencia o en cualquier momento las partes podrán someterse voluntariamente al arbitraje de consumo, que debe formalizar de acuerdo a la ley de Arbitraje.
- 3) **Procedimiento administrativo:** La Dirección podrá iniciar el procedimiento administrativo, de oficio o por medio de queja presentada por un consumidor o usuario, o asociación de consumidores. El presente procedimiento se basa en los principios de celeridad, oralidad, equidad, informalidad y publicidad.

La queja presentada debe de llenar los siguientes requisitos:

- a. Consignará sus datos personales y lugar para recibir notificaciones;
- b. Los datos del proveedor de bienes o prestador de servicios contra quien se plantea la queja;
- c. La dirección donde éste pueda ser notificado o bien la sucursal o la agencia del proveedor donde adquirió o contrató el bien o servicio.

3.1) Proceso: luego de planteada la queja, la DIACO señala día y hora para la primera audiencia, esta debe ser celebrada dentro de los de 10 días después de iniciado el proceso, en la cual las partes deben de presentar todos medio de prueba que fundamenten su pretensión. Si en la primera audiencia no hubiere conciliación, se señalara una segunda audiencia, en la cual se citara al infractor para que esté presente sus alegatos y justifique su oposición. Recibidos todos los medios de prueba y agotadas ambas audiencias la DIACO resolverá en un término de cinco días a partir de la segunda audiencia.

CAPITULO III

3. Simulación

3.1. Evolución Histórica

“Los jurisconsultos romanos se ocuparon extensamente de los negocios simulados. En base a textos romanos se ha formulado la doctrina de la simulación y su distinción en absoluta (*sicut corpus sine spiritu, quia consensus est remotus*), que es la apariencia, nada más, de un negocio y relativa (*contractos figuratus, depictus, coloratus*), que esconde un negocio bajo la forma externa de otro, sin que pueda percibirse en ello una conversión voluntaria. Superada la fase primitiva del *ius civile* romano, la jurisprudencia y el pretor no permanecieron insensibles a la exigencia práctica de regular el negocio simulado, sancionándolo con la nulidad y valorando de un modo variado el fin simulado en relación a su naturaleza y según que se trate de simulación absoluta o de simulación relativa. Para los romanos la verdad debía prevalecer sobre el escrito; sólo tenía valor del acto real y secreto, y no el ficticio y aparente,”⁶⁷

“Para los romanos eran nulos los actos prohibidos por la ley. La simulación absoluta que ocultaba un fin ilícito, vale decir, que transgredía normas o principios jurídicos, era nula; la nulidad opera frente a las partes y a los terceros perjudicados. Si la simulación era relativa, el acto disimulado era válido si el fin perseguido con él era lícito, caso contrario era nulo, como sucede, por ejemplo, con la donación entre cónyuges disfrazada bajo la apariencia de venta, caso en el que la venta era nula por simulada y también nula la donación por estar prohibida por la ley”⁶⁸.

La simulación es una institución que ha venido trascendiendo en la sociedad, a través de los tiempos, de tal manera que en nuestro ordenamiento jurídico la misma es clasificada como relativa o absoluta y sus efectos son similares a los anteriormente expuestos. Esto se debe a que nuestro ordenamiento jurídico fue basado en los cánones del derecho romano y otras legislaciones.

⁶⁷ Pagina Web: <http://asesoriarivera.blogspot.com/2010/08/la-simulacion-en-los-actos-juridicos.html>. Visita: 26/03/2014.

⁶⁸ Loc. Cit.

3.2 Concepto

La simulación consiste en que las partes bajo su consentimiento, crean una situación jurídica aparente que difiera de la real, en ella están inmersos un acuerdo de voluntades bilateral; en el cual una de las voluntades está destinada a crear una situación aparente, ficticia y distinta de la verdadera que permanece entre las partes, por ello la doctrina lo determina como la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes para producir con medios de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es realmente distinto al que realmente se ha llevado a cabo.

Guillermo Cabanellas define la simulación como “Alteración de la verdad; ya que su objeto consiste en engañar acerca de la auténtica realidad de un acto.”⁶⁹

Así, por ejemplo, el deudor para impedir una medida cautelar como el embargo, simula haber vendido la totalidad de su patrimonio a otra persona que acepta participar en el acto simulado. El acreedor que cree que es cierto ya no podrá ordenar la ejecución sobre esos bienes. Pero al margen de esta apariencia, el supuesto vendedor y comprador saben que tal circunstancia solo es aparente, en la medida que en la realidad el desplazamiento no se ha producido. El acreedor cree en el cuento porque desconoce la realidad.

En los actos simulados existen dos tipos de versiones: La aparente de fachada, que rige para los terceros y la verdadera o real que la saben los simuladores. El acto simulado tiene eficacia para los terceros, pero es ineficaz entre los simuladores. De ahí que la simulación sea posible solo entre actos bilaterales o plurilaterales.

3.2 Causas de la simulación:

Según lo establecido en el Código Civil guatemalteco la simulación tiene lugar en los siguientes casos:

⁶⁹ Guillermo Cabanellas, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, Tomo II, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, 1979. Pag. 167

1. Cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declara, dándole la apariencia de otro de distinta naturaleza.
2. Cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas.
3. Cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, para mantener, desconocidas a las verdaderamente interesadas.

3.4 Clasificación de la simulación:

Según el Código Civil guatemalteco la simulación puede ser:

- Relativa: cuando a un negocio jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter
- Absoluta: cuando la declaración de voluntad nada tiene de real.

3.5 Efectos de la simulación según el Código Civil guatemalteco pueden ser:

- Relativa: una vez demostrada la simulación, producirá los efectos del negocio jurídico encubierto, siempre que su objeto sea lícito.
- Absoluta: la simulación absoluta no produce ningún efecto jurídico

3.6 Simulación al contrato de hospedaje en la contratación del tiempo compartido

3.6.1 Contrato de hospedaje

Contrato mediante el cual se entabla una relación entre dos personas, de las cuales “una se obliga a prestar a otra alojamiento con los correspondientes servicios y con o sin suministro de alimentación, mediante precio.”⁷⁰

Según el artículo 866 del Código de Comercio de Guatemala, indica que existe contrato de hospedaje cuando una persona da albergue a otra mediante una retribución, comprendiéndose no alimentación. La finalidad de este contrato es prestar un servicio: albergue o alojamiento. Así mismo como indica el autor Villegas

⁷⁰ Emilio Lange y Rubio, *Manual de Derecho Mercantil Español*, Guatemala, tomo II, editorial Urgel, 1959, Pag.269

Lara “Por añadidura pueden darse otros como la alimentación, limpieza de ropa personal, cajas de seguridad, recreación, etcétera. Esto dependerá de cada negocio en particular. Pero, el servicio esencial es de albergue, que a nuestro juicio, jerárquicamente, es el que define este contrato”⁷¹. Además el autor Villegas Lara indica que este contrato por su naturaleza se divide en contrato tácito y contrato expreso.

- Contrato de hospedaje Tácito: se puede afirmar que existe un contrato de hospedaje tácito cuando la solicitud de alojamiento en algún establecimiento proviene por parte del huésped (hotel, fonda, albergue), el cual esta autorizado o fundado precisamente para prestar este tipo de servicio, “el contrato existe desde que se toma el servicio, según los preceptos legales que lo rigen y el reglamento que regula su funcionamiento. El huésped llega, solicita el servicio y firma un libro o llena una tarjeta, según el caso, y el contrato se perfecciona.”⁷²
- Contrato de hospedaje expreso: se dice que este contrato es expreso cuando la persona que proporciona el servicio no posee empresa ni establecimiento propio para ello, de tal forma que cuando el contrato nace a la vida jurídica “existe una policitación entre las partes, y después de fijar sus derechos y obligaciones, se llega al perfeccionamiento del mismo.”⁷³ Esta situación se da en el caso de las casas de huéspedes, pues no se acude a ellas como si se tratara de un hotel, sino mediante un procedimiento de contratación anterior, distinto y conocido.

3.6.2 Elementos del hospedaje

- **Personales:** los elementos personales del contrato de hospedaje son: el hotelero, hospedero, albergador o fondista; es decir el comerciante que presta el servicio de alojamiento; y el viajero o huésped, que a cambio de la retribución que da en pago recibe un servicio.

⁷¹ Villegas Lara, Rene Arturo, *Derecho Mercantil Guatemalteco*, Guatemala, tomo III, editorial Universitaria pag 153

⁷² Ibid, pag 154

⁷³ Ibid, pag 155

- **Reales:** los elementos reales del contrato de hospedaje son el precio o retribución que paga el huésped y el servicio o servicios que presta el hotelero u hospedero. “En cuanto a la retribución debemos recordar que los hoteles, sujetos a control administrativo, tienen tarifas autorizadas para cobrar, ya que el estado interviene en la industria turística para fomentar y estimular su crecimiento.”⁷⁴
- **Formales:** este es un contrato que no está sujeto a formalidad alguna.

3.6.3 Características

Este contrato se caracteriza por ser:

- Bilateral: ambas partes se obligan recíprocamente
- Consensual: “Quedará perfeccionado por el mero consentimiento de las partes, al ser solicitada la habitación y al ser concedida la misma.”⁷⁵
- Oneroso: ambas partes poseen provechos y gravámenes recíprocos.
- Tracto sucesivo: el cumplimiento de las prestaciones se realiza de momento a momento, es decir que si el huésped necesita un día más de hospedaje debe cancelar en el momento o al final del día posterior la cuota del nuevo servicio.
- Adhesión: debido a que el huésped se somete a las normas del hotel en la mayoría de los casos.

3.6.4 Efectos del contrato de Hospedaje

Los efectos de este contrato serán expuestos en torno a los derechos y obligaciones de las partes.

De conformidad con la ley guatemalteca, el hotelero tiene las siguientes obligaciones:

- a) Colocar los reglamentos aplicables a su negocio en lugar visible para el huésped, incluyendo las habitaciones;

⁷⁴ Loc. Cit

⁷⁵ Emilio Lange y Rubio, *Op. Cit.*, Pag.269

- b) Resarcir los daños y perjuicios que sufra el huésped o los bienes del mismo que conforme a los reglamentos hubiere introducido al establecimiento, si existe culpa o negligencia que le sea imputable. Ahora bien si no hay existencia de culpa o negligencia, la ley establece los parámetros a seguir para cuantificar el monto de daños a pagar por el hotelero.
- c) Con respecto a la custodia de objetos y dinero el autor Rene Arturo Villegas Lara indica que “Custodiar dinero y objetos de valor en concepto de depositario, cuando se solicite. Pero, tiene el derecho a negarse cuando por el valor del depósito resulte una carga excesiva por la importancia del establecimiento o por la capacidad de sus instalaciones. Si recibe los objetos, se obliga a extender un resguardo pormenorizado de los mismos. El comerciante hotelero tiene a su vez los siguientes derechos:
- a. Retener el equipaje y efectos personales del huésped, si este se niega a pagar la retribución por el servicio prestado;
 - b. Extraer sin responsabilidad, el equipaje y los efectos personales cuando haya incumplimiento de las obligaciones del huésped. Para ello deberá contarse con la presencia de dos testigos y formular un inventario de los bienes. Los baúles, maletas, etcétera, que se encuentren cerrados se conservaran en tal estado y se les pondrá una cinta selladora que firmaran los testigos;
 - c. Derecho a vender con intervención notarial, los bienes retenidos al huésped, si treinta días después de terminado el contrato, no se presenta a liquidar su cuenta. Del precio que se obtenga se paga la cuenta, los gastos y el saldo se deposita en una institución bancaria. Si transcurren cinco años y el depósito no es retirado, el Banco debe ponerlo a disposición de la Universidad de San Carlos.

En cuanto al Huésped, podemos decir que su obligación principal es pagar la retribución. A cambio de ella, tiene derecho a gozar de los servicios que el comerciante ofrece según la ley y los reglamentos respectivos.⁷⁶

3.6.5 Extinción del contrato de hospedaje

En el Código de Comercio de Guatemala en su artículo 871 indica las formas de extinción del contrato de hospedaje:

- Por el transcurso del plazo convenido. Si no hay convenio al respecto, el huésped tiene derecho a denunciar el contrato antes de las quince horas del día de salida;
- Por violación de los pactos y reglamentos que lo rigen;
- Si el huésped comete faltas a la moral o protagoniza escándalos que perturben a los demás huéspedes;
- Por ausencia del huésped por más de setenta y dos horas sin dejar aviso o advertencia;
- Porque no se pague la retribución en la forma convenida; y
- Por otras causas convenidas entre las partes.

Cuando algunas de las causas de extinción se dan y el huésped se niega a desocupar la habitación, como no se trata de un contrato de arrendamiento, el artículo 873 del código civil establece, un procedimiento expedito de desocupación; el hotelero o empresario solicita el auxilio de la autoridad (entiéndase policía), para obligar a la desocupación sin ningún otro tramite.

3.6.6 Análisis jurídico de las similitudes entre el contrato de hospedaje con el contrato de tiempo compartido

Luego de haber analizado los elementos del contrato de hospedaje y del contrato de tiempo compartido podemos determinar las similitudes que poseen dichos contratos, considerando que el contrato de tiempo compartido no posee regulación específica la cual es necesaria en beneficio del usuario. Las similitudes son:

⁷⁶ Villegas Lara, René Arturo, "Op. Cit. ", pag156

- El elemento real, ya que en ambos se perfecciona con la solicitud del servicio, pague el mismo y así mismo de recibir un servicio y poderse alojar en el hotel o casa vacacional.
- Ambos son de carácter mercantil.
- No poseen formalidad alguna.
- Son de carácter consensual, ya que los mismos quedan perfeccionados con la solicitud del servicio y su respectiva concesión.
- Estos contratos tienen como característica común ser por adhesión, ya que el huésped o cliente se somete a las normas de la empresa u hotel en la mayoría de los casos.
- En ambos contratos la mayoría de veces se vende únicamente el servicio de hospedaje, sin comidas ni bebidas.
- Son contratos bilaterales ya que ambas partes se obligan recíprocamente.
- En ambos contratos existen servicios adicionales.
- Existe un reglamento el cual debe ser respetado.
- Ambos contratos son un derecho personal, ya que se le atribuye a su titular la facultad de exigir a otra persona una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa. El adquirente tiene el derecho de uso y goce de la unidad habitacional, y los servicios correspondientes. Ambos poseen la misma naturaleza jurídica, son considerados como un derecho personal ya que se dan las figuras de sujeto activo, sujeto pasivo y las prestaciones debidas.

3.6 .7 Análisis Jurídico de las diferencias entre el Contrato de Hospedaje con el Contrato de Tiempo Compartido

A continuación se tratara de explicar de una manera comprensible las desventajas que existen entre el contrato de hospedaje con el contrato de tiempo compartido, con el objeto de visualizar los efectos negativos que causa la ausencia normativa específica en el contrato de tiempo compartido.

- El contrato de tiempo compartido es por un término no menor a cinco años, mientras que el contrato de hospedaje es solo por el término del hospedaje convenido.

- El contrato de hospedaje se realiza con un hotel o empresa en particular, mientras que el contrato de tiempo compartido la contratación es con una red hotelera.
- El contrato de tiempo compartido incluye en la mayoría de las veces uso únicamente de instalaciones, mientras que en el contrato de hospedaje se puede usar las instalaciones pero va ligado a un alojamiento.
- El contrato de hospedaje es típico, mientras que la contratación del tiempo compartido es atípica.
- En el contrato de tiempo compartido existe un plazo de uso del inmueble el cual el adquirente debe de respetar, mientras que en el contrato de hospedaje el huésped puede ampliar el plazo siempre que hayan habitaciones disponibles.

3.6.8 Simulación al Contrato de Hospedaje en la Contratación del Tiempo Compartido.

En el contrato de tiempo compartido se da una simulación al contrato de hospedaje, no por la variedad de características que este posee del otro, sino por la manera en la que se da la contratación, Esto se debe a que el compartidor, en ciertas ocasiones hace pensar al consumidor que el tiempo compartido es simplemente un contrato de hospedaje denominado de manera distinta, el consumidor cae en el juego proveniente del sistema de ventas utilizado por la empresa y además debido a la similitudes que existen en varios caracteres de ambos contratos, el usuario llega a pensar que es una nueva modalidad de contratación de hospedaje, lo cual es totalmente incorrecto, y hace caer en error al copartidario, ya que este tipo de contratación es principal, más no accesoria y es un negocio jurídico totalmente distinto a un hospedaje.

Sin embargo el copartidario en el momento de utilizar sus servicios provenientes de la contratación del tiempo compartido, está sujeto indistintamente a la reglamentación derivada de la contratación del tiempo compartido, como a la reglamentación del contrato de hospedaje existentes en el lugar de alojamiento, ya que éste es sometido a ambos, de forma tácita, es decir con la simple reservación y pago, éste está celebrando al mismo tiempo un contrato de hospedaje con el establecimiento.

Es fácil para un empresario simular una contratación de hospedaje y ocultar el verdadero objetivo de su contrato (tiempo compartido), porque dicha contratación posee derechos personales, puesto que en ambos contratos lo que se adquieren son servicios provenientes de empresarios hacia el usuario. Pero ambos contratos son totalmente distintos, en el contrato de tiempo compartido existe un plazo de uso del inmueble el cual el adquirente debe de respetar, mientras que en el contrato de hospedaje, el huésped puede ampliar el plazo una vez existan habitaciones disponibles.

3.7 Simulación al Contrato de Arrendamiento en la contratación del Tiempo Compartido

3.7.1 Definición de arrendamiento

Diego Espín Cánovas nos dice que “conforme esta versión romanista tan amplia puede definirse el contrato de arrendamiento como hace Iglesias diciendo que es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o disfrute de una cosa, o a prestarle determinados servicios, o a realizar una obra” Henry y León Mazeud – Jean Mazeud al respecto dicen que el arrendamiento de cosas “es el contrato por el cual una persona el arrendador, pone temporalmente una cosa a disposición de otro, el arrendatario, contra una remuneración, el alquiler o renta”⁷⁷

El Doctor F. Clemente De Diego, define el contrato de arrendamiento “como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”⁷⁸

Se puede observar que en las definiciones anteriormente dadas, se obtiene un corte tradicional, al seguir el legado romanista.

El contrato de arrendamiento es aquel por medio del cual una parte llamada arrendador permite el uso de un objeto mueble o inmueble a otra llamada arrendatario quien paga un precio, este puede ser escrito o verbal.

⁷⁷ Mayorga Claudio Gesler Roman, *EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*, Guatemala, Tesis Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, URL, 2010, Pag 10.

⁷⁸ Loc. Cit.

El código Civil guatemalteco, en el artículo 1880 lo define como el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Tomando en cuenta lo antes expuesto se puede llegar a definir el contrato de arrendamiento, de la siguiente manera:

- Es aquel por medio del cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento determinado al arrendatario, y este último se obliga a pagar un precio de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.

3.7.2 Clasificación del contrato de arrendamiento

La asociación mexicana de arrendamiento clasifica el contrato de arrendamiento en tres formas:

1. Arrendamiento de cosas (locación de cosas o locatio conductio rei): esta figura crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.
2. Arrendamiento de servicios (locación de servicios o locatio conductio operarum): en ésta clase de arrendamiento el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.
3. Locación de obras (locatio conductio operis): en éste contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

Algunos autores clasifican o distinguen varios tipos de arrendamiento, según los tratadistas Henry y León Mazeuad y Jean Mazeuad:

- a. “Arrendamientos de “locales para vivienda”, o arrendamiento de habitación, cuya finalidad consiste en asegurar el alojamiento del arrendatario.
- b. Los arrendamientos para uso profesional, que permite el ejercicio de una profesión no mercantil ni de artesanía.
- c. Los arrendamientos de locales para uso comercial, industrial o de artesanía concluidos para el ejercicio del comercio.”⁷⁹

3.7.3 Características

Como indica el autor Claudio Gesler en su tesis, “En los tratados de derecho civil se clasifican los caracteres del contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

- a. Es un contrato consensual ya que se perfecciona por el mero consentimiento, sin que se requiera la entrega de la cosa, además de no requerir de ninguna forma para su validez por lo que puede hacerse por escrito o verbal, y se perfecciona desde el instante de la coincidencia de voluntades.
- b. Es bilateral surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, o sea crea obligaciones a cargo de las partes, por un lado el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa y a mantenerla en buen estado de conservación, por otro lado el arrendatario debe pagar el alquiler o renta, o sea que el primero se obliga a dar el uso o goce y el segundo a pagar un precio.
- c. Es oneroso ya que a falta de un precio el contrato es nulo, pero no es necesario que el precio sea determinado, sino que sea determinable, supone un precio como remuneración por el servicio prestado.
- d. Conmutativo porque existe atribución cierta y determinada de una ventaja para cada parte desde su celebración o sea provecho y gravámenes siempre que sean ciertos y determinados.
- e. Temporal no es admisible en el derecho moderno el arrendamiento perpetuo, necesita de una duración determinada para que pueda tener vigencia.

⁷⁹ Mayorga Claudio, Gesler Roman, *Op. Cit.* , Pág. 13

- f. De tracto sucesivo las obligaciones que contraen las partes pesan durante el transcurso del arrendamiento, son obligaciones continuas entre arrendador y arrendatario, además implica que las obligaciones se van ha renovar, cumplir y extinguir sucesivamente en forma periódica. Como consecuencia de lo anterior se deriva que en el arrendamiento no existe resolución sino terminación, no cabe la teoría de los riesgos de perecer la cosa para su dueño, puede operar la teoría de la imprevisión (que jamás puede darse en los contratos de ejecución instantánea).
- g. Título de mera tenencia: Por el contrato de arrendamiento el arrendatario se constituye en mero tenedor, pues el arrendador continúa como propietario y poseedor.
- h. El arrendatario reconoce el dominio ajeno por lo cual no lo habilita para adquirir la cosa por prescripción.
- i. El arrendamiento constituye un acto de administración y no de disposición: pues no implica enajenación. Por ello, dentro de las facultades propias de un mandatario con poder general, se encuentra la de arrendar un bien del mandante obstante ser el arrendamiento un acto de administración, hay ocasiones en que el arrendamiento dura mucho tiempo y constituye un principio de enajenación (¡aunque por cierto no lo es!). El legislador, luego, establece trabas para arrendar por largo tiempo bienes de personas incapaces y de bienes de la sociedad conyugal. Son normas prohibitivas que se establecen en consideración al estado o calidad de las partes, por lo que su contravención normalmente acarrearía nulidad relativa. No obstante, el legislador ha previsto para estos casos una sanción especial: la inoponibilidad del contrato en el exceso del tiempo.
- j. Es un contrato consensual, aún cuando recaiga sobre bienes raíces: no obstante, se le aplica las limitaciones sobre la admisibilidad de la prueba testimonial. Por otra parte, puede resultar conveniente reducirlo a escritura pública e inscribirlo en el Conservador de Bienes Raíces. También las partes

pueden estipular la escrituración como una formalidad o solemnidad convencional del contrato de arrendamiento.”⁸⁰

3.7.4 Plazo del contrato de arrendamiento

El plazo del contrato de arrendamiento es de libre acuerdo de las partes. Se establece un plazo mayor de tres años en los casos en que el marido dé en arrendamiento los bienes del patrimonio conyugal, con el consentimiento de su cónyuge, solicitando un anticipo de la renta por más de un año.

El autor Claudio Gesler indica que, “El contrato de arrendamiento de vivienda tiene una duración que libremente acuerden arrendador y arrendatario, ahora bien si en el plazo pactado es inferior a cinco años, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que alcance un total de cinco años, que es el plazo de duración mínimo. A falta de pacto, el contrato se entiende celebrado por plazo de un año, sin perjuicio de la prórroga del mismo. Llegada la fecha final del arrendamiento, y transcurridos los cinco años mínimos de duración, si ninguna de las partes notifica a la otra el fin del contrato con un mes de antelación, se prorrogará por periodos anuales hasta un máximo de tres años.”⁸¹

3.7.5 Subarrendamiento

“Otro tema de interés es el subarrendamiento, el que se da cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, sea total o parcialmente; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. El primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento), se les llama subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario. Del subarrendamiento nace una relación contractual nueva entre el subarrendador y el subarrendatario, que aunque subordinada el contrato de arrendamiento es diferente de este. Existen dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza de primero, aunque posee substantividad propia, es un

⁸⁰ Ibid. Pag 14

⁸¹ Ibid. Pag 27

contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador”⁸²

Esta es una facultad que posee el arrendador, la cual consiste en dar parcial o totalmente el uso o goce de la cosa o cosas arrendadas, a otra persona, con las condiciones a él concedidas o con otras circunstancias especiales que se estipule con la tercera persona, pero esto no significa que se pierda relaciones contractuales con el arrendador.

Barbero, “señala que la subcolocación (para nosotros subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el arrendatario un modo de goce indirecto de la cosa a él arrendada, es decir, mediante subconcesión del goce directo a otra persona, contra una prestación”.⁸³

El subarrendamiento puede ser total o parcial: “es total cuando el arrendatario entrega todo el bien arrendando, pero manteniendo sus relaciones contractuales con el primitivo arrendador y parcial cuando el arrendatario tan solo permite parte del uso de la cosa arrendada.”⁸⁴

Se puede llegar a deducir según los conceptos anteriores que el contrato de subarrendamiento nace de una relación contractual nueva, entre, el subarrendador (que a su vez es arrendatario de la cosa) y subarrendatario, pero aunque este ligada al contrato principal de arrendamiento es diferente de éste. Existen pues, dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y como accesorio el de subarrendamiento, el cual se apoya y recibe su fuerza del primero aunque posee substantividad propia: es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario.

El contrato de subarrendamiento, no puede existir sin tener como base y apoyo el principal, el cual seria el contrato de arrendamiento, y por ello, como lo indica el Código Civil Guatemalteco, Decreto Ley 106 de Guatemala, al terminar el arrendamiento, por cualquier causa, se extingue la relación subarrendaticia, y bien lo

⁸² Borda, Guillermo. *Tratado de derecho civil* Buenos Aires, Argentina, Ed. Perrot. pág. 487.

⁸³ Barbero, Doménico, *Sistema de derecho privado*, Buenos Aires, Argentina, Ed. Jurídica Europa América, 1967 Pág. 127.

⁸⁴ Godoy López, Edy Rolando, Tesis *Op. Cit.*, Pág. 59

señala Puig Brutau “cuando afirma que la legitimación del arrendatario para subarrendar, deriva precisamente del contrato de arrendamiento”.⁸⁵

Hay accesoriedad en el subarrendamiento con relación al arrendamiento, pues el objeto de aquél no es el cumplimiento de otra obligación, tal como lo establece el artículo 1589 del Código Civil de Guatemala y además las partes del contrato de arrendamiento, no son las mismas del contrato de subarrendamiento, aunque el arrendatario lo sea en ambos contratos.

A diferencia de la cesión o de la sucesión en la relación arrendaticia, en el subarrendamiento no hay cambio o substitución personal en un contrato preexistente, sino ocurre el nacimiento de un nuevo contrato, del que el arrendador no es parte, y en el cual el arrendatario ocupa la posición del arrendador frente al subarrendatario.

En el contrato de arrendamiento el arrendatario posee el derecho a subarrendar la cosa, si no hay prohibición expresa, artículo 1890 del Código Civil Guatemalteco. Borda sostiene “que el pacto que prohíbe subarrendar, puede ser expreso o tácito y nos señala que la Cámara Civil, de la Plata, República de Argentina, ha interpretado que la cláusula según la cual una casa se alquila estrictamente para la familia del locatario, implica prohibición de subarrendar”⁸⁶. Criterio al cual me adhiero, el que es conforme a las normas que, en cuanto a interpretación de los contratos, contienen los artículos 1593 al 1598 del Código Civil Guatemalteco.

Así mismo el autor Edy Godoy indica que, “el subarrendatario y el arrendatario subarrendador, quedan vinculados por el contrato de subarrendamiento, en tanto que el arrendador y el arrendatario-subarrendador, lo son por el arrendamiento, de modo que el subarrendatario no tiene derechos frente al arrendador y únicamente puede ejercerlos contra el arrendatario-subarrendador. En igual forma, los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario no son afectados por el subarrendamiento, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato,

⁸⁵ Puig Brutau, José, *Fundamentos de derecho civil, Barcelona España*, Ed. Boch, 1979, pág. 276

⁸⁶ Borda, Guillermo, *Ob. Cit*; pág. 672.

tales como fianzas prestadas por tercero, lo que es lógico, pues el contrato de arrendamiento mantiene su plena vigencia y validez entre las partes.”⁸⁷

3.7.6 Efectos jurídicos del subarrendamiento:

Como lo indica el autor Ernesto Viteri, los efectos del contrato de subarrendamiento son:

- a. “El uso y goce de la cosa por parte del subarrendatario, debe hacerse de conformidad con lo convenido en el contrato de arrendamiento. Artículo 1891 Código Civil.
- b. En todo lo demás, las relaciones entre el arrendatario-subarrendador y el subarrendatario, se rigen exclusivamente por lo convenido en el contrato de subarrendamiento, el cual debería contener, particularmente i) La renta a pagarse por el subarrendatario y que puede ser diferente de la del contrato de arrendamiento; ii) El plazo del subarrendamiento (el que daba la subordinación de éste al arrendamiento, no puede ser mayor que el de éste); iii) Si el subarrendamiento cubre la totalidad o parte de la cosa arrendada y iv) Los demás convenios que rigen el subarrendamiento y que son usuales en un contrato de arrendamiento.
- c. El subarrendatario es solidariamente responsable con el arrendatario y ante el arrendador, por todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento, de conformidad con el Artículo 1891 Código Civil; lo que viene a romper los principios generales antes mencionados y que representa una garantía adicional, a favor del arrendador. Es de observar que el arrendador tiene acción directa contra el subarrendatario, como obligado y responsable directo solidariamente obligado con el arrendatario, únicamente por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y que en consecuencia, el arrendador no puede exigir al subarrendatario, las obligaciones derivadas del contrato de subarrendamiento, pues únicamente el arrendatario-subarrendador está legitimado para hacerlo. Extender la responsabilidad del arrendatario al subarrendatario y hacerlo a éstos solidariamente obligados ante el arrendador, se justifica por la subordinación

⁸⁷ Godoy Lopez Edy Rolando, *Op. Cit*, Pag 65.

del contrato de subarrendamiento y por la presunción lógica de que, al celebrar el contrato de subarrendamiento, el subarrendatario estaba enterado de las obligaciones asumidas por el arrendatario-subarrendador.

- d. El subarrendador-arrendatario responde hacia el subarrendatario por los daños y perjuicios derivados de la terminación prematura del contrato de arrendamiento, por actos u omisiones de aquél. El Artículo 1892 del Código Civil, reitera que al terminar el arrendamiento, cesan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente. La obligación de indemnizar derivada de un acto u omisión culposo o doloso de modo que, si el contrato de subarrendamiento termina por una causa en que el subarrendador no tiene responsabilidad, como lo sería el haberse destruido totalmente la cosa arrendada, por caso fortuito (un rayo que la destruye, por ejemplo), o que el propietario requiere la casa para ocuparla con su familia y forzar la desocupación.
- e. Si bien el subarrendatario no es parte en el juicio de desahucio que el arrendador pudiera seguir contra el arrendatario-subarrendador, pues entre arrendador y subarrendatario no hay más vinculación directa que la comentada en relación el artículo 1891 del Código Civil, las resultas del juicio afectan al subarrendatario. El artículo 238 del Código Procesal Civil y Mercantil, lo señala así cuando indica que el desahucio afectará al inquilino (arrendatario), a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título y el artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, dispone que el juicio de desahucio en la vía sumaria se sigue entre el propietario o por quien tenga la legitimación para entregar un inmueble en arrendamiento o para poseer un inmueble en contra del inquilino (arrendatario), simple tenedor o intruso.
- f. El arrendatario-subarrendador tiene legitimación para exigir al subarrendatario el cumplimiento de las obligaciones contraídas por éste en el contrato de subarrendamiento y aún para exigir el desahucio del subarrendatario, en caso de vencimiento del plazo del subarrendamiento o de incumplimiento de éste a

las obligaciones que asumió en el respectivo contrato, artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil.”⁸⁸

3.7.7 Derechos y obligaciones

Obligaciones del arrendador

Conforme los artículos 1897 al 1991 del Código Civil de Guatemala, son obligaciones del arrendador las siguientes:

- Entrega: el arrendador está obligado a hacer entrega de la cosa al arrendatario, en ese estado de servir al objeto del arrendamiento.
- Conservar la cosa en estado de servir: durante el plazo del contrato y después de ser entregada al arrendatario, la cosa está expuesta a sufrir daños derivados de caso fortuito o fuerza mayor, de la naturaleza de la cosa, sus vicios o defectos, su uso y goce normal; culpa del arrendatario y hechos de terceros.
- Garantizar el uso y goce: El arrendador no sólo está obligado a entregar la cosa al arrendatario y a mantenerla físicamente en estado de servirle, sino que también debe garantizarse jurídicamente el uso y goce pacífico de la cosa y mantenerle en él, defendiéndole de actos de terceros que tiendan a perturbar ese goce y uso.
- No mudar la forma de la cosa: El Artículo 1893 del Código Civil consigna esta obligación y la hace extensiva a las dos partes del contrato, quienes deben respetar la forma de la cosa arrendada y no mudarla, sin el consentimiento de la otra parte, permitiendo al perjudicado exigir que la cosa se reponga a su estado original o rescindir el contrato, si la modificación fue de tal magnitud que la haga desmerecer para el objeto de arrendamiento.

Obligaciones del arrendatario

Como lo indica el Código Civil guatemalteco, conjuntamente con el autor Ernesto Viteri, son obligaciones del arrendatario, las siguientes:

⁸⁸ Viteri Echeverría , Ernesto. *Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco*, Guatemala, Ed. Serviprensa, Segunda edición, pág. 338.

- “Recibir la cosa arrendada: Para que la entrega de la cosa se haya realizado y se inicie la relación arrendataria en todos sus efectos, es necesario que el arrendatario la haya recibido, de donde nace para éste una obligación de recibirla, entendiéndose esa obligación como el no poner obstáculo al cumplimiento por parte del arrendador a la obligación de entrega.
- Usar y gozar de acuerdo con lo convenido o la naturaleza y destino normal de la cosa: Como bien señala Borda el arrendatario no adquiere un derecho absoluto de uso y goce de la cosa, sino un derecho que debe ejercerse dentro de límites razonables, en que su titular debe poner la debida diligencia para no causar daños a la cosa, ni perjudicar al arrendador. De ahí nace la obligación del arrendatario de usar y gozar de la cosa de acuerdo a su naturaleza y destino normal, tal como lo establece el artículo 1907 numeral 1 del Código Civil guatemalteco.
- Pagar la renta: Esta constituye la obligación y prestación fundamental a cargo del arrendatario. Nace en la fecha de entrega de la cosa, según lo establecido el artículo 1903 del Código Civil, pues desde entonces se debe pagar la renta y termina al concluir el contrato y devolverse la cosa al arrendador. Artículo 1904 del Código Civil.
- Cuidar la cosa y evitarle daños: El uso diligente de la cosa, por parte del arrendatario, no sólo constituye el cumplimiento de una de sus obligaciones principales, sino que además limita su responsabilidad por los daños que la cosa pueda sufrir a las reparaciones locativas.
- Avisar al arrendador de las perturbaciones de derecho y la necesidad de realizar reparaciones necesarias: La primera de estas obligaciones está establecida en el artículo 1911 del Código Civil y armoniza con la del arrendador de defender el uso de la cosa por el arrendatario, ante tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.
- Tomar a su cargo el mantenimiento ordinario de la cosa: Con anterioridad, al tratar de la obligación del arrendador de conservar la cosa en estado de servir, pero lo relativo a las reparaciones locativas son a cargo del arrendatario, principalmente las que se derivan del deterioro ordinario que se

producen por su culpa, sus familiares o dependiente, tal como lo establece el Artículo 1910 del Código Civil.”⁸⁹

- No mudar la forma de la cosa: el artículo 1893 del Código Civil indica que “ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento”.

3.7.8 Terminación del Contrato de Arrendamiento

Se considera que se da la terminación del arrendamiento, cuando se vence el plazo al cual se llegó a un acuerdo en el contrato, en tal caso, los inquilinos deben de desalojar y entregar el bien inmueble, o si se tratará de bien mueble entregarlo en el tiempo estipulado.

El Código Civil en el artículo 1929 establece también otras causas por las que se puede dar por terminado este contrato y son las siguientes:

1. “Por convenio expreso;
2. Por nulidad o rescisión del contrato;
3. Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada; y
4. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.”

Existen circunstancias especiales para que el arrendador pueda dar por rescindido o terminado, según sea el caso, el arrendamiento, que bien podría ser excepciones a la prórroga obligatoria, que se da en el derecho de tanteo y con el plazo indefinido.

El artículo 1940 del Código Civil establece los casos especiales para dar por terminado el contrato de arrendamiento:

1. “Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
2. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se

⁸⁹ Viteri, Ernesto. *Op. Cit.*, pág. 326.

comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente;

3. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a construirse nueva edificación;
4. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
5. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y
6. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.”⁹⁰

3.7.9 Similitudes entre el contrato de tiempo compartido y el contrato de arrendamiento

Con base a lo anteriormente expuesto podemos llegar a definir cuales son las similitudes entre el contrato de tiempo compartido con el contrato de arrendamiento y siendo estas:

- En ambos el derecho que se detenta se puede enajenar, con previa autorización de la otra parte. En el contrato de arrendamiento a esta figura se le llama subarrendamiento, y en el tiempo compartido es una cesión de derechos.
- En ambos contratos se transmite el uso y disfrute de la cosa.
- Ambos contratos son de carácter bilateral y tracto sucesivo.
- Poseen un elemento real muy parecido ya que ambos consisten en la entrega de un bien para el uso, goce y disfrute del mismo a cambio de una remuneración económica.

⁹⁰ Ibid. Artículo 1940

3.7.10 Diferencia entre el contrato de tiempo compartido y el contrato de arrendamiento.

En virtud de ser el contrato de arrendamiento por sus características uno de los contratos que es utilizado simuladamente en el contrato de tiempo compartido, es necesario realizar las diferencias que existen entre ambos, estas son:

- El contrato de tiempo compartido es atípico, a contrario del contrato de arrendamiento que se encuentra regulado en nuestra legislación.
- El contrato de tiempo compartido es un contrato mercantil, mientras que el contrato de arrendamiento es un contrato de naturaleza civilista.
- El plazo del contrato de tiempo compartido es mayor a cinco años, mientras que el contrato de arrendamiento su plazo puede ser mucho menor.
- El contrato de arrendamiento posee inverso un derecho real, mientras que el contrato de tiempo compartido posee inmerso un derecho real y un derecho personal.
- El contrato de arrendamiento se otorga por un tiempo determinado, en el cual el arrendatario puede hacer uso y disfrute del bien en su totalidad del tiempo, mientras que en el contrato de tiempo compartido el contrato se realiza por varios años, pero durante cada año solo puede ser usada la propiedad vacacional por un término determinado, el cual normalmente es por una semana anual.
- En el contrato de arrendamiento existe un título de mera tenencia, donde el arrendatario se constituye en mero tenedor, pues el arrendador continúa como propietario y poseedor, mientras que en contrato de tiempo compartido carece de este carácter ya que el titular del derecho no posee la tenencia solo el uso del bien.
- En el contrato de arrendamiento existe la figura del subarrendamiento, método por el cual una persona puede ceder sus derechos a otra, en esta figura la responsabilidad es solidaria, mientras que en el contrato de tiempo compartido cuando se da una cesión de derechos, el beneficiario por el derecho, es el total responsable de habitación ya que al mismo tiempo se adhiere a un contrato de hospedaje, el cual lo responsabiliza directamente con la empresa.

3.7.11 Simulación al contrato de arrendamiento.

El contrato de tiempo compartido utiliza varias características del contrato de arrendamiento, es por eso que los usuarios al contratar un tiempo compartido piensan que están celebrando un tipo contrato de arrendamiento, ya que una de las modalidades del tiempo compartido es dar el uso de casas o cabañas vacacionales, a diferencia de otros tipos de tiempo compartido, como es el de puntos, en los cuales lo que se cede u otorgan son habitaciones hoteleras, pertenecientes a la red hotelera que emite el contrato de tiempo compartido. Ahora bien es cierto que se está entregando el uso de una casa vacacional, pero por el tipo de contratación no podemos decir que es un arrendamiento, ya que el usuario se está comprometiendo por varios años y solo tiene derecho a usar la casa vacacional en cierta temporada, a contrario del contrato de arrendamiento, ya que el arrendatario tiene derecho hacer uso y disfrute de la cosa por el tiempo determinado en su totalidad.

Mucho usuarios llegan a creer que son varios contratos de arrendamiento, y que a ese negocio jurídico se le da como nombre contrato de tiempo compartido, lo cual es totalmente incorrecto.

Si tomamos en cuenta las similitudes entre el contrato de tiempo compartido y el contrato de arrendamiento nos daremos cuenta que hay una gran similitud. Entonces la simulación sucede cuando las partes, en este caso el compartidor (persona que otorga el tiempo compartido), por medio de sus vendedores hace caer en error al usuario o compartidario, ya que el negocio se presenta de una forma errónea, y oculta el verdadero sentido de la contratación, haciendo parecer este negocio jurídico como otro tipo de institución jurídica o contratación, debido a esto se da una simulación ya que el compartidor hace la contratación, explica la misma como otro negocio jurídico, en este caso como arrendamiento, siendo el verdadero objetivo un contrato de tiempo compartido.

No obstante, estas dos instituciones son totalmente diferentes, tomando como partida que el arrendamiento posee inmerso un derecho real, debido a que se otorga el uso, goce y disfrute de la cosa, es decir transfiere la posesión del bien mas no la propiedad, y el tiempo compartido es un derecho personal y real, ya que lo que adquiere el compartidario son servicios otorgados por el compartidor. Esto lo podemos deducir debido a que en el contrato de arrendamiento el arrendante es

responsable del bien en su totalidad, pero el que realiza el mantenimiento de la propiedad es el arrendatario, siendo a su vez responsable por el pago de los servicios básicos tales como la luz, agua, teléfono y cable, lo cual no sucede en el contrato de tiempo compartido, no obstante el compartidario es responsable de la habitación o casa, este no debe de pagar agua, luz, cable etcétera, y a veces goza de alimentación. Entonces es notable la diferencia entre uno y el otro, pero la simulación sucede, como se indicó anteriormente, por la manera en que el negocio jurídico se presenta, para poder así ocultar el objetivo real del mismo.

CAPITULO IV

4. Derechos de los Consumidores y Proveedores

En Guatemala, no existía ninguna ley que protegiera al consumidor, tanto en la suscripción de un contrato, como en la compra de algún bien. Fue hasta el año dos mil tres, cuando por medio del Decreto número 006-2003, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección al Consumidor y Usuario, fue creada con el objeto de promover, divulgar y defender los derechos de los consumidores y usuarios, estableciendo infracciones, y sanciones, así como los procedimientos aplicables para la solución de conflictos. Las normas establecidas en esta ley son tutelares de los consumidores y usuarios y constituyen un mínimo de derechos y garantías de carácter irrenunciable, de interés social y de orden público. Establece esta ley en su artículo 3 literales c) d), g), y k) lo siguiente:

- c) Consumidor: Persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera, que en virtud de cualquier acto jurídico oneroso o por derecho establecido, adquiera, utilice o disfrute bienes de cualquier naturaleza.
- d) Contrato de Adhesión: Es aquel cuyas condiciones son establecidas unilateralmente por el proveedor sin que el consumidor o el usuario pueda discutir o modificar su contenido en el momento de contratar.
- g) Proveedor: Persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera que en nombre propio o por cuenta ajena, con o sin ánimo de lucro, realice actividades de producción, fabricación, transformación, importación, construcción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores o usuarios en el territorio nacional y por las que cobre precio o tarifa.
- k) Usuario: Persona individual o jurídica que adquiere a título oneroso o por derecho establecido legalmente, servicios prestados o suministrados por proveedores de carácter público o privado.

4.1 Derechos y obligaciones de los consumidores y usuarios

Los artículos 4 y 5 del Decreto 006-2003 de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario definen los derechos y obligaciones de los consumidores y usuarios de la siguiente forma:

“Artículo 4: Derechos de los consumidores y usuarios. Sin perjuicio de lo establecido en otras leyes, son derechos básicos de los consumidores y usuarios:

- a) La protección a su vida, salud y seguridad en la adquisición, consumo y uso de bienes y servicios.
- b) La libertad de elección del bien o servicio.
- c) La libertad de contratación.
- d) La información veraz, suficiente, clara y oportuna sobre los bienes y servicios, indicando además si son nuevos, usados o reconstruidos, así como también sobre sus precios, características, calidades, contenido y riesgos que eventualmente pudieran presentar.
- e) La reparación, indemnización, devolución de dinero o cambio del bien por incumplimiento de lo convenido en la transacción y las disposiciones de ésta y otras leyes o por vicios ocultos que sean responsabilidad del proveedor.
- f) La reposición del producto o, en su defecto, a optar por la bonificación de su valor en la compra de otro o por la devolución del precio que se haya pagado en exceso, cuando la calidad o cantidad sea inferior a la indicada.
- g) La sostenibilidad de precios con el que se oferte, promocióne o publicite o marque el producto en el establecimiento comercial respectivo.
- h) La devolución al proveedor de aquellos bienes que éste le haya enviado sin su requerimiento previo. En este caso, el consumidor o usuario no está obligado a asumir responsabilidad ni a efectuar pago alguno, salvo si se comprueba que el consumidor o usuario ha aceptado expresamente el envío o entrega del bien o lo ha utilizado o consumido.
- i) Recibir educación sobre el consumo y uso adecuado de bienes o servicios que le permita conocer y ejercitar sus derechos y obligaciones.

- j) Utilizar el libro de quejas o el medio legalmente autorizado por la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, para dejar registro de su disconformidad con respecto a un bien adquirido o un servicio contratado.”⁹¹

“Artículo 5. Obligaciones. Son obligaciones del consumidor o usuario :

- a) Pagar por los bienes o servicios en el tiempo, modo, y condiciones establecidas en el convenio o contrato.
- b) Utilizar los bienes y servicios en observancia a su uso normal y de conformidad con las especificaciones proporcionadas por el proveedor y cumplir con las condiciones pactadas.
- c) Prevenir la contaminación ambiental mediante el consumo racional de bienes y servicios.”⁹²

4.2 Proveedores

Según el Decreto 06-2003 Ley de Protección al Consumidor y Usuario, Proveedor es “persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera que en nombre propio o por cuenta ajena, con o sin ánimo de lucro, realice actividades de producción, fabricación, transformación, importación, construcción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores o usuarios en el territorio nacional y por las que cobre precio o tarifa.”⁹³

4.2.1 Derechos y obligaciones del proveedor

Basados en los artículos 14 y 15 del Decreto 06-2003 de la Ley de Protección al Consumidor y usuario se definen los derechos y obligaciones del proveedor de la siguiente forma:

“Artículo 14. Derechos: Son derechos del proveedor, sin perjuicio de los contenidos en la Constitución Política de la República y en las demás leyes del país:

- a) Percibir las ganancias o utilidades que por sus actividades económicas apegadas a la ley, la ética y la moral les correspondan.

⁹¹ Congreso de la República de Guatemala. Ley de Protección al Consumidor y Usuario. Decreto numero 06-2003, Fecha de emisión 11 de marzo del 2003. Fecha de Publicación: 22 de marzo 2003

⁹² Loc. Cit.

⁹³ Loc. Cit.

- b) Exigir al consumidor o usuario el cumplimiento de los contratos válidamente celebrados.
- c) El libre acceso a los órganos administrativos y judiciales para la solución de conflictos que surgieren entre proveedores y consumidores o usuarios.
- d) Los demás que establecen las leyes del país.”⁹⁴

“Artículo 15. Obligaciones: sin perjuicio de las contenidas en otras leyes, son obligaciones de los proveedores:

- a) Cumplir las disposiciones legales que le sean aplicables tanto nacionales como internacionales, derivadas de los convenios o tratados internacionales de los que Guatemala sea parte.
- b) Respetar la vida, la salud y la seguridad del consumidor o usuario, al proveerle bienes o prestarle servicios.
- c) Proporcionar la información básica sobre los bienes y servicios que provee.
- d) Cumplir con las leyes tributarias del país.
- e) Extender al consumidor y/o usuario la factura correspondiente de conformidad con la ley.
- f) Utilizar el idioma español en las especificaciones de contenido, manejo, uso, fecha de producción, de vencimiento y demás indicaciones de los productos que se ofrecen al público.
- g) Traducir al idioma español las especificaciones completas de los productos importados que las traigan impresas en idioma extranjero, así como identificar plenamente al importador.
- h) Indicar con caracteres gráficos notorios cuando se ofrezcan al público productos deficientes, usados o reparados, así como la indicación de que son reconstruidos, lo cual deberá además constar en la factura.
- i) Entregar los bienes y sus accesorios completos cuando formen parte integrante del bien objeto de la transacción, o sean indispensables para su funcionamiento óptimo, en el tiempo y lugar convenidos.

⁹⁴ Loc. Cit

- j) Responder por los vicios ocultos que tuvieren los productos motivo de la transacción o por daños a instalaciones, aparatos, u otros, imputables a personal del proveedor en la instalación de productos o servicios contratados.
- k) Devolver el pago de lo indebido mediante procedimientos sencillos y ágiles, cuando alguna persona creyéndose deudora emita pago a su favor.
- l) Entregar al consumidor o usuario los productos según las especificaciones que se le ofrecen por medio de la publicidad.
- m) Probarle al consumidor y/o usuario, antes de su entrega, los productos que por su naturaleza sean susceptibles de ello, tales como los mecánicos, eléctricos, electrónicos u otros
- n) Mantener en buenas condiciones de funcionamiento y debidamente calibradas las pesas, medidas, registradoras, básculas y los demás instrumentos de peso, que se utilicen en el negocio.
- ñ) Incorporar en listados, rótulos, letreros, etiquetas o envases, el precio de los . bienes o servicios que se ofrecen al público, incluyendo el Impuesto al Valor . Agregado -IVA-.
- o) Respetar las especificaciones de los productos, así como las ofertas, promociones y liquidaciones hechas sobre los mismos, cumpliendo exactamente con los términos contractuales.
- p) Responsabilizarse por la idoneidad y calidad de los productos y servicios, por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben los productos, por la veracidad de la propaganda comercial de los productos, por el contenido y la vida útil del producto, así como poner a disposición del público número telefónico para la atención de reclamos, atendido por persona idónea capacitada para ese servicio.
- q) Cumplir sin mayores formalismos con las garantías a las que se hubiere obligado por medio del certificado o constancia que haya librado a favor del cliente.
- r) Responsabilizarse por los productos cuyo uso resulte peligroso para la salud o integridad física de los consumidores, si éste no se comercializa bajo las prevenciones que correspondan tanto en su manejo como en su administración.

- s) Responsabilizarse porque, al introducir un bien en el mercado del cual se tenga conocimiento de existencia de peligro o riesgo, se comuniquen e informe al público sobre la existencia de dichos peligros o riesgos en el uso o consumo del mismo, especialmente para la salud.
- t) Resarcir al consumidor y/o usuario de acuerdo a las leyes del país, los daños y perjuicios que le ocasione debido al incumplimiento de lo convenido con él, de las disposiciones de la presente Ley o de otras vigentes del país que sean aplicables.
- u) Respetar la dignidad de la persona humana no discriminando al consumidor o usuario, negándose injustificada o arbitrariamente a proveer un bien o prestar un servicio.
- v) Atender los reclamos formulados por los consumidores o usuarios, sin condición alguna.
- w) Proporcionar la información que le sea requerida por la autoridad competente.
- x) Las demás contenidas en ésta y otras leyes del país que le sean aplicables.”⁹⁵

4.2.2 Prohibiciones del proveedor

Respecto a las prohibiciones que son aplicables a los proveedores, se tiene detalladamente establecidas en la ley de la materia, de la siguiente forma:

- a) El cobro de un precio superior al exhibido, informado o publicado. En todo caso, el consumidor tiene el derecho a pagar al proveedor el precio, tal y como se muestra en la información.
- b) La fijación de precios fraccionados para los distintos elementos de un bien o servicio que constituye una unidad, cuando la finalidad es el incremento del precio normal para dicho bien o servicio.
- c) La adulteración de los productos, sea en sus componentes químicos, orgánicos o de cualquier tipo que modifique su idoneidad o calidad.
- d) La adulteración de peso, masa, volumen, calidad o cualquier otra medida especificada en los productos que se ofrecen al público.
- e) La venta al público de cualquier clase de productos con posterioridad a la fecha de su vencimiento o adulterando dicha fecha.

⁹⁵ Loc. Cit

- f) El acaparamiento, especulación, desabastecimiento o negativa a vender productos esenciales o básicos, con la finalidad de provocar el alza de sus precios. Dicho procedimiento será sancionado de conformidad con el Código Penal y demás leyes aplicables.
- g) La producción, fabricación, importación, construcción, distribución y comercialización de alimentos, medicamentos u otros bienes prohibidos por otras leyes específicas.
- h) Cobrar por un servicio que no se ha prestado, o que no se ha prestado en su totalidad, o no se ha demostrado que se ha prestado mediante la factura correspondiente, salvo que así lo convengan las partes y exista constancia de ello.
- i) Cobrar por concepto de intereses por moras y cheques rechazados, recargos evidentemente desproporcionados.
- j) Cualquier acción u omisión que redunde en perjuicio de los derechos de los consumidores y usuarios contenidos en esta Ley

4.3 Consumo

Girón Sobalvarro menciona que “la relación entre el proveedor y el consumidor se origina en el consumo, el cual surge de la necesidad del hombre de proveerse de elementos necesarios para subsistir, dando lugar al intercambio de bienes conocido como comercio”.⁹⁶

El consumo también es definido por el Diccionario de Economía de Arthur Seldon y este refiere que es “el proceso de obtener utilidad de una mercancía o algún servicio, describe el proceso de adquisición de mercancías y servicios para obtener satisfacciones directas de estas mismas e indica la cantidad de gasto que se realiza en dichas adquisiciones.”⁹⁷

⁹⁶ Giron Sobalvarro, Yolanda. Op. cit. Pag. 42

⁹⁷ Seldon, Arthur, F. G. Pennance. *Diccionario de Economía. España*, Oikos-tau, Sociedad Anónima Ediciones, 1968. Pag. 50

4.4 Los derechos del consumidor frente a la institución de Tiempo Compartido.

4.4.1 Desventajas del tiempo compartido a los consumidores

Por no existir una fiscalización eficiente que regule el tiempo compartido, se hace permisible que los usuarios o consumidores sean inducidos a error, lo que provoca las siguientes desventajas al consumidor:

- Los promotores o vendedores en varias ocasiones no están inscritos oficialmente o no pertenecen a alguna asociación que avale su trabajo.
- Los vendedores tienden a engañar 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 utilizados para vender en muchas ocasiones, no indican la totalidad de los derechos adquiridos, la calidad y tipo de alojamiento, los gastos suplementarios o de transporte, etcétera.
- Ceder el derecho adquirido por el compartidario en el tiempo compartido es muy difícil, cuando el lugar o el periodo son poco interesantes.
- Existen ciertas empresas que se dedican a contactar a los dueños de un tiempo compartido e indicarles que encontraron un comprador para la semana que ellos poseen, y el objetivo real de estas empresas es que se les compre un nuevo tiempo compartido (esta técnica es conocida como "buy-sell"). 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.
- El empresario no presenta un catálogo detallando todos los servicios y beneficios que le serán otorgados al compartidario.
- Los usuarios sufren de estafa ya que los empresarios omiten detallar en el contrato algunas cláusulas referentes a plazos, costos, etcétera.

4.4.2 Ventajas del tiempo compartido para los consumidores

El contrato de tiempo compartido presenta una prerrogativa para aquellas personas que poseen solvencia económica, y que al goce de vacaciones constituya una prioridad lo cual les permite viajar periódicamente a diversas partes del mundo, y este tipo de contratación les da las siguientes ventajas:

- 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.
- Permite a los vacacionistas disfrutar de vacaciones anuales, durante un tiempo acordado, cubierto con un pago total de compra y la cuota de mantenimiento anual.
- Brindan la oportunidad de ahorrar a los dueños de un tiempo compartido, porque no tienen que pagar los altos costos de hospedaje a largo plazo, al tiempo que disfrutan de una casa ubicada en un lugar específico.
- Cumple con el objetivo de muchas personas de tener un sitio propio para vacacionar que no afecte la economía.
- La posibilidad de poseer una segunda propiedad, totalmente amueblada y equipada, en el caso de casas vacacionales.
- Una sola inversión le permitirá asegurar sus futuras vacaciones.
- Se realiza un pago anual por pertenecer a la red y luego abonar un arancel por cada intercambio.
- Casi todos los establecimientos pertenecientes a los tiempos compartidos poseen cocina, con lo cual los gastos de los alimentos se reducen notoriamente.
- Acceso a complejos turísticos que ofrecen mayor confort, equipamientos y servicios respecto a la hotelería tradicional (gimnasios, piscinas, canchas de tenis, restaurantes, salón de juegos, servicio de mucamas, etcétera).
- Los precios de compra y gastos de mantenimiento son accesibles.
- Disfrutar de vacaciones con un estilo familiar y grupal, donde prevalece la camaradería y la atención personalizada.

- El sistema permite un intercambio tanto en el ámbito nacional como en el internacional, año tras año, con la misma calidad en sus vacaciones.
- El comprador de este sistema es propietario, lo que permite vender la titularidad de su período de tiempo de la misma forma que cualquier otro bien inmueble.

Los vendedores pertenecientes a empresas dedicadas a ofrecer tiempo compartido usualmente son personas que se someten a capacitaciones de persuasión psicológica que tienen por objeto lograr impactar al consumidor, lo cual realizan de una manera hábil, a sabiendas de las desventajas que posee dicho contrato y que en determinado momento pueden ser objeto de reclamos directos por parte del usuario, derivado de su intermediación al ofrecer el servicio, y estando consientes de las desventajas que dicho contrato produce a aquellas personas con solvencia económica inestable, a diferencia de aquellas que si tienen la capacidad.

CAPITULO V

PRESENTACION, DISCUSION Y ANALISIS DE RESULTADOS

El sistema de tiempo compartido es promovido sobre una base contractual, generalmente por una intensa publicidad, utilizando diversidad de medios, que incluyen la visita o llamadas de agentes o promotores usualmente especializados en el sistema de mercadeo del producto, lo que hace necesario dar protección al futuro usuario, quien normalmente esta poco informado sobre las intimidades del sistema.

Los principales factores que afectan este tipo de contratación es la ausencia de tipificación. La diversidad de valores del tiempo compartido no encuentra una solución clara y precisa a sus diversos problemas funcionales, agravados si sobreviene la insolvencia de los sujetos involucrados en el sistema.

Los problemas jurídicos, interpretativos y prácticos, derivados de la contratación del negocio entre el compartidor y compartidario, el cual usualmente es a través de promotores o intermediarios, se deriva también debido a lagunas jurisprudenciales.

La falta de certeza es notablemente agravada cuando recae en insolvencia de alguno de los sujetos involucrados en el negocio jurídico celebrado, cuya interpretación y encuadre legal está siendo obstaculizada por lo complejo de cada operación, las cuales son plasmadas en papel y en un lenguaje a veces confuso, lo que genera como resultado un desequilibrio en la negociación, favoreciendo normalmente solo a una de las partes participantes en la contratación.

Este tipo de contratación es un contrato de adhesión, elaborado por la empresa o compartidario, mediante formularios, lo que hace notable que las cláusulas contractuales favorezcan en su mayoría de veces a la empresa.

En los contratos por adhesión normalmente existen cláusulas predisuestas, cuya finalidad y objeto es llegar a fijar unilateralidad en la voluntad de una de las partes, en este caso del compartidario.

La empresa utiliza estos métodos persuasivos y comprometedores para lograr su objetivo, el cual es concretar el negocio en el mismo día de la presentación, sin permitir además que el consumidor revise toda la documentación, haciéndolo firmar de forma inmediata. Esta situación frecuentemente sucede porque el empresario no está interesado en que el consumidor se entere de todos sus derechos y

obligaciones adquiridos, por lo cual durante dicha presentación se omite cierta información, brindando así, solo la indispensable para procesar la venta. Como consecuencia de lo anterior el consumidor realiza una errónea interpretación del contrato y cree que está celebrando otro tipo de contratación debido a la ignorancia que hay sobre el tiempo compartido, y confiando en la otra parte, sin embargo los vendedores durante la presentación confunden al usuario haciéndoles creer que es una contratación distinta, por ejemplo una serie de contratos de arrendamiento o bien, hospedaje. En muchas ocasiones los consumidores llegan a pensar que están adquiriendo una propiedad y la realidad es que la propiedad no se adquiere sino tan solo se ejerce el derecho de uso en determinado tiempo.

Debido a los engaños y tácticas de venta utilizadas por los empresarios, se origina la figura de la simulación, ya que el compartidor durante la presentación de su producto oculta el verdadero objetivo de su contrato, haciéndolo parecer como si fuera alguna otra institución, aunado a la presión y a las tácticas de venta utilizadas por el compartidor, el consumidor se ve envuelto en el sistema y se suscribe al contrato sin tener conocimiento del mismo. Este sistema de contratación vulnera claramente los principios mercantiles de autonomía de la voluntad, moral y ética, buenas costumbres y buena fe contractual.

Situación que eventualmente podrá consentir la confusión entre las figuras, sin embargo dentro de nuestro ordenamiento jurídico existen otros contratos que no obstante reunir características propias de otros no permiten que se origine la figura de la simulación.

La simulación sucede cuando existe una declaración de voluntad no real, emitida conscientemente con acuerdo entre, las partes, pero produciendo un engaño a una de estas, debido a que el negocio jurídico suscrito no existe, o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo. Lo cual es totalmente evidente en una contratación de tiempo compartido ya que en este tipo de contratación consigna negocios jurídicos distintos, tales como contrato de servicios, un tipo de contratación muy parecida a un hospedaje u arrendamiento, situación que puede provocar que el mismo oculte el verdadero objeto del tiempo compartido, y simule otro tipo de contratación.

Una de las modalidades del tiempo compartido es dar el uso de casas o cabañas vacacionales, o bien, puede ser basado en puntos, dando en uso habitaciones hoteleras, pertenecientes a la red hotelera que emite el contrato de tiempo compartido. Es por eso que se le es fácil a los empresarios hacer caer en error a los consumidores haciéndolos creer que son una red de contratos de arrendamiento simultáneos y que a ese negocio jurídico se le da como nombre contrato de tiempo compartido, lo cual es totalmente incorrecto.

No obstante el contrato de tiempo compartido posee varias similitudes con otros contratos, estas instituciones son totalmente diferentes, ya que, el arrendamiento es un acuerdo de voluntades que posee inmerso un derecho real, debido a que se otorga la posesión del bien más no la propiedad y el tiempo compartido es un contrato que regula la negociación jurídica de un derecho personal y real, ya que lo que adquiere el compartidario son servicios otorgados por el compartidor, y en ciertas oportunidades la posesión de un bien.

Un aspecto muy importante a mencionar, según el Decreto número 006-2003 del Congreso de la República de Guatemala, “Ley de Protección al Consumidor y Usuario”, es lo relativo al contrato de adhesión, el cual se encuentra regulado en el artículo 48, estableciendo que podrá constar en formularios ya impresos o reproducidos y deberá estar escrito en idioma español con tamaño de letra y caracteres legibles a simple vista, las cláusulas en que no se cumplan dichos requisitos no producirán efecto alguno para el consumidor o usuario. En la contratación del tiempo compartido, si bien está escrito en español, el tamaño de la letra así como los caracteres no son legibles a simple vista y la mayoría de veces contiene términos incomprensibles para el usuario, con lo cual se demuestra el incumplimiento de la normativa relacionada.

Es interesante que en el contrato de tiempo compartido en varias ocasiones se estipule que se va adquirir el derecho de uso de la propiedad mediante un crédito hipotecario sobre la misma propiedad, el problema que origina esto es que crea una confusión, ya que lo adquirido es un derecho personal más no un derecho real, como se da a entender. El objetivo real de la empresa es respaldarse a sí misma de un problema futuro y crear un medio para que en caso sucediera insolvencia por parte del usuario, exista un acuerdo que permita resarcir a la empresa, y además

ceder la capacidad de poder venderle a otro interesado la propiedad vacacional, sin responsabilidad para la empresa.

Se ha podido establecer del estudio realizado que la mayoría de empresas dedicadas a brindar el servicio de tiempo compartido, omiten en los contratos todas aquellas cláusulas que se refieren a plazos, y esto se debe a que el consumidor posee el derecho de desistir del contrato en el plazo de cinco días, según la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, que en su artículo 51, expresa: “Derecho de retracto. El consumidor tendrá derecho a retractarse siempre, dentro de un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato o desde la fecha en que éste se hubiere celebrado fuera del establecimiento comercial, especialmente por teléfono o en el domicilio del consumidor o usuario.”⁹⁸

La falta de información por parte del usuario con respecto a sus derechos tiene como consecuencia que derivado de la contratación provengan problemas legales, debido a que la empresa exige el cumplimiento de obligación más mora e intereses, lo cual afecta la economía del usuario.

En cuanto al costo del tiempo compartido, al ofrecerlo al público éste debe ser visible y estar expresado en quetzales, moneda nacional, según la normativa legal antes referida, pero en el método de venta de las empresas el precio por el tiempo compartido está en dólares, y hasta suscribir el contrato se realiza la conversión a quetzales.

El artículo 671 del Código de Comercio guatemalteco, establece: “Los contratos de comercio no están sujetos para su validez, a formalidades especiales. Cualesquiera que sean la forma y el idioma en que se celebren, las partes quedarán obligadas de la manera y en los términos que aparezca que quisieron obligarse. Los contratos celebrados en territorio guatemalteco y que hayan de surtir efectos en el mismo se extenderán en el idioma español. Se exceptúan de esta disposición los contratos que de acuerdo con la ley, requieran formas o solemnidades especiales”. Este artículo está inspirado en el principio mercantil de libertad de forma, más si se trata de un contrato atípico como el contrato de tiempo compartido, sin embargo esto no significa que en este caso el empresario pueda redactar dicho contrato a su libre

⁹⁸Congreso de la República de Guatemala, *Op. Cit.* Artículo 51.

albedrío, pues siempre se debe fundamentar en los principios filosóficos, del derecho mercantil establecidos en el artículo 669: “Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales.

Es de importancia mencionar el artículo 672 del mismo cuerpo legal que establece: “Los contratos celebrados en formularios destinados a disciplinar de manera uniforme determinadas relaciones contractuales, se regirán por las siguientes reglas:

1. Se interpretarán, en caso de duda, en el sentido menos favorable para quien haya preparado el formulario.
2. Cualquier renuncia de derecho sólo será válida si aparece subrayada o en caracteres más grandes o diferentes que los del resto del contrato.
3. Las cláusulas adicionales prevalecerán sobre las del formulario, aún cuando éstas no hayan sido dejadas sin efecto.”

La simulación creada en la contratación del tiempo compartido se puede encuadrar como una simulación relativa o absoluta, pero todo esto depende de cómo y en qué manera fue suscrito el contrato, nuestro ordenamiento jurídico indica en el Decreto Ley 106, Código Civil artículo 1285 “la simulación es absoluta cuando la declaración de voluntad nada tiene de real; y es relativa, cuando a un negocio jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter”. Es importante determinar en qué tipo de simulación esta recayendo el negocio jurídico debido a sus efectos, ya que esta puede variar como lo indica el artículo 1286 del citado código, “la simulación absoluta no produce ningún efecto jurídico. La simulación relativa, una vez demostrada, producirá los efectos del negocio jurídico encubierto, siempre que su objeto sea lícito”. Derivado de la simulación se violentan los principios fundamentales del derecho mercantil, como lo son el de buena fe, y autonomía de la voluntad, los cuales son fundamentales en una contratación mercantil, y, al momento de ser violentados y el consumidor ser afectado, este podría iniciar una nulidad parcial o total del negocio jurídico, dependiendo del tipo de simulación y daños que al mismo se le causaron.

El contrato de tiempo compartido es atípico, pero del desarrollo de este trabajo se ha podido establecer la necesidad de integrarlo a nuestro ordenamiento jurídico. Respecto a la existencia de mecanismos de defensa para los consumidores se ha podido establecer que actualmente en Guatemala existe una institución denominada Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, la cual es dependencia del Ministerio de Economía y dentro de sus objetivos se encuentran la promulgación, divulgación, y defensa de los derechos de los consumidores y usuarios así como velar porque las infracciones impuestas por la Ley de Protección al Consumidor y Usuario sean debidamente sancionadas, lo cual permite que el consumidor haga valer sus derechos y afrontar la desigualdad contractual que posee ante el compartidor o empresa emisora del servicio, a través de los mecanismos y procedimientos ya mencionados (arreglo directo conciliatorio entre las partes, arbitraje de consumo, y/o procedimiento administrativo).

De lo anteriormente descrito se puede concluir que efectivamente existe una simulación en el contrato de tiempo compartido como se ha logrado establecer en el presente trabajo de investigación, toda vez que dicho negocio jurídico oculta su verdadero objetivo y lo ofrece al público como un contrato de arrendamiento u hospedaje.

Esta simulación violenta los derechos de los consumidores debido a que los mismos no están totalmente enterados de cuáles son sus derechos y obligaciones en dicha contratación, debido a que durante la contratación estos son víctimas de técnicas de ventas, cuyo objetivo es que el consumidor adquiera el servicio de tiempo compartido y tenga de conocimiento básicos de la contratación, no debiéndose de enterar del negocio jurídico en su totalidad. Lo cual hace caer en error al usuario y a razón del tiempo este viene siendo afectado en detrimento de su patrimonio por el negocio jurídico celebrado.

La atipicidad del contrato de tiempo compartido es otra agravante que va en detrimento de los derechos del consumidor, ya que no puede avocarse a la ley para tener más conocimiento de dicho contrato. No obstante la falta de legislación específica, la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor es la encargada de velar y proteger los derechos de los consumidores, e implementar mecanismos de

defensa en contra de este tipo de contratación, los cuales son efectivos pero dependerá del afectad su seguimiento a los procesos iniciados.

El trabajo de campo de la presente investigación se delimito al departamento de Sacatepéquez, y tuvo por objeto validar o invalidar la pregunta de investigación planteada sobre ¿Llegar a Determinar la existencia de una simulación en el contrato de tiempo compartido, y que derechos al consumidor son violentados a raíz de la misma?. Concluyendo que la mejor forma de poder comprobar la pregunta planteada, fue por medio de la entrevista al personal que atiende diariamente este tipo de circunstancias, además del informe estadístico que permitió evidenciar el número de quejas, empresas que son denunciadas y el estado que guardan los procesos ante la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor del departamento de Sacatepéquez.

Así que con el afán de poder adquirir conocimientos, criterios y fundamentos respecto a la temática propuesta en la presente investigación se hizo necesario utilizar como instrumento de investigación el citado anteriormente, consistente en el informe estadístico de la Dirección de Atención y Asistencia al consumidor (DIACO), así como entrevistas realizadas al delegado, subdelegado y personal del servicio al cliente de dicha institución, lo cual permitió establecer las causas que motivan las denuncias en contra del sistema de tiempo compartido, mediante los cuales se obtuvo como resultado los datos que permiten concluir y recomendar en el presente trabajo de investigación y con los cuales se pretende proveer al lector y a las autoridades a cargo, de una herramienta amplia y descriptiva sobre la realidad de la problemática que suscita la figura del tiempo compartido en Guatemala.

Como quedo acotado anteriormente, utilizando la entrevista como uno de los instrumentos aplicados, es preciso detallarlo a fin que el lector conozca las preguntas y respuestas más frecuentes que se obtuvieron.

Entrevistas:

Pregunta numero 1:

¿Cómo se han resuelto las denuncias interpuestas ante empresas dedicadas al tiempo compartido?

Respuesta frecuente:

1. Conciliación
2. Acuerdo
3. Rescindir
4. Sanción.

| Código | Categoría | Frecuencia |
|---------------|------------------|-------------------|
| 1 | Conciliación | 12 |
| 2 | Acuerdo | 6 |
| 3 | Rescindir | 15 |
| 4 | Sanciones | 6 |

Pregunta numero 2:

¿Cuáles son las principales razones que motivan al consumidor a demandar a las empresas dedicadas al tiempo compartido?

Respuesta frecuente:

1. No quieren seguir pagando.
2. Estafados
3. El negocio jurídico es otro
4. No saben a lo que se están adhiriendo.

| Código | Categoría | Frecuencia |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|
| 1 | No quieren seguir pagando | 18 |
| 2 | Estafados | 15 |
| 3 | El negocio jurídico es otro | 11 |
| 4 | No saben a lo que se están adhiriendo | 7 |

Pregunta numero 3:

¿Por qué razón no se han resuelto el 100 % de las denuncias planteadas ante el tiempo compartido?

Respuesta frecuente:

1. No hay seguimiento.

| Código | Categoría | frecuencia |
|--------|--------------------|------------|
| 1 | No hay seguimiento | 30 |

Pregunta 4:

¿Cree usted que se violentan los derechos del consumidor con este tipo de contratación (Tiempo Compartido)? ¿de qué manera son violentados?

Respuesta frecuente:

1. Si
2. Son engañados
3. Estafa
4. No son claros en la contratación.

| Código | Categoría | Frecuencia |
|--------|-----------------------------------|------------|
| 1 | Si | 30 |
| 2 | Estafa | 18 |
| 3 | Son engañados | 20 |
| 4 | No son claros con la contratación | 15 |

Pregunta 5:

¿Qué consejo le daría usted a los consumidores respecto a esta contratación?

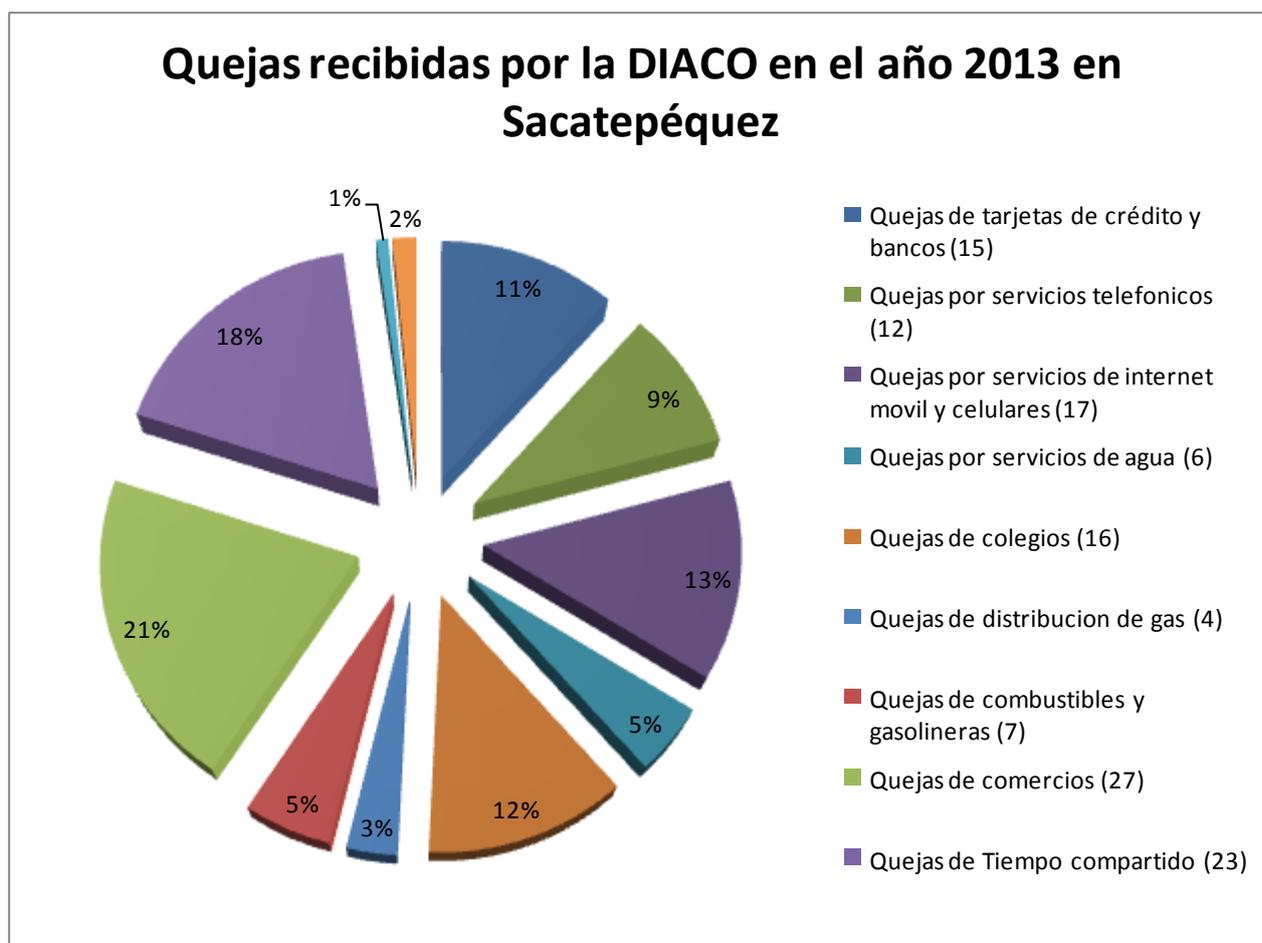
Respuesta frecuente:

1. Leer detenidamente el contrato.
2. No suscribirse

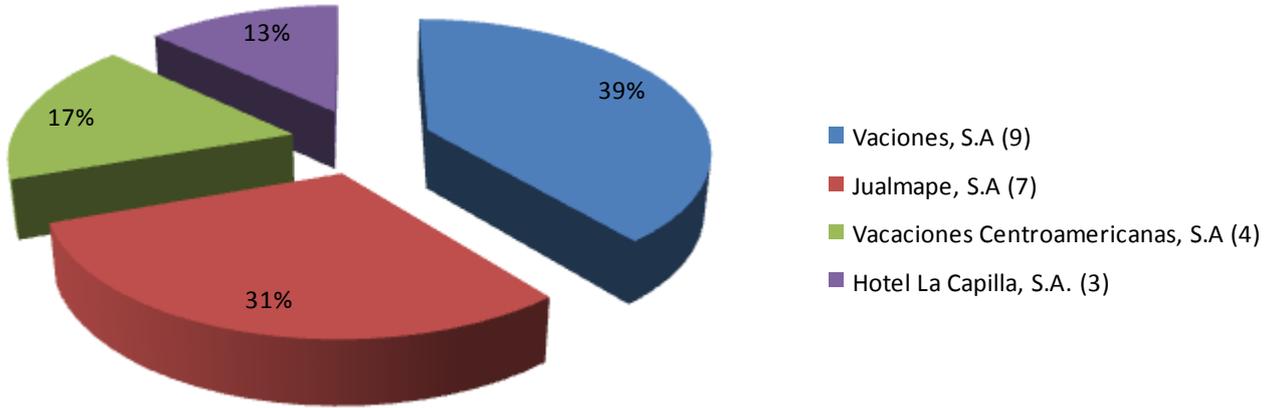
| Código | Categoría | Frecuencia |
|--------|-----------|------------|
|--------|-----------|------------|

| | | |
|---|--------------------|----|
| 1 | Leer detenidamente | 18 |
| 2 | No suscribirse | 12 |

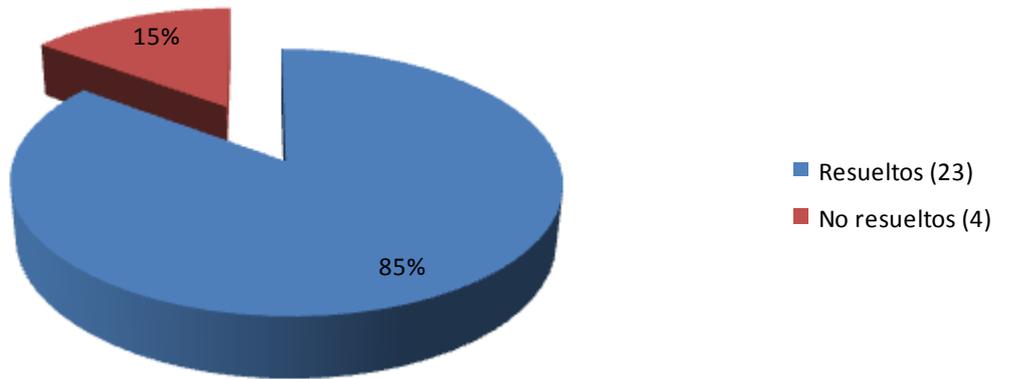
El siguiente instrumento utilizado fue el informe estadístico brindado por la Dirección de Atención y Servicio al Cliente, el cual se muestra en las gráficas siguientes:



Empresas de tiempo compartido demandadas en Sacatépequez



Estados de los procesos de las quejas interpuestas ante el tiempo compartido en Sacatépequez



Con lo anteriormente expuesto se pudo establecer la afluencia de demandas que existen en Sacatepéquez en contra del sistema de tiempo compartido, las cuales representan un 17% de las denuncias totales recibidas por la DIACO.

Este informe estadístico nos determina la insatisfacción de los consumidores hacia la contratación del tiempo compartido, ya que es la segunda materia que más recibe denuncias ante la DIACO, la primera la constituye las quejas contra comercios.

Según la investigación de campo realizada, se ha logrado determinar que en Guatemala si existe una simulación en la contratación de tiempo compartido, lo cual se demuestra con los instrumentos que contienen las estadísticas, así como con la información obtenida mediante las entrevistas realizadas en la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor con sede de Sacatepéquez, de la cual se pudo obtener como información precisa, que la mayor causa por la cual los consumidores presentan denuncias en contra de las empresas dedicadas al tiempo compartido, es por haber sido engañados durante la presentación del producto, haciéndoles creer que es un tipo de contratación distinta a la que se están suscribiendo.

Lo anterior nos permite encajar en un lenguaje jurídico como una simulación ya que la empresa tiende a confundir al consumidor, creando una situación jurídica aparente que difiere de la real, en ella existen dos acuerdos de voluntad; uno real y otro que está destinado a crear una situación aparente, ficticia y distinta de la verdadera que permanece entre las partes. Es por ello que con certeza se puede afirmar que la hipótesis del presente trabajo de investigación se confirma, ya que no solo existe una simulación en este tipo de contratación sino que también de la misma devienen una serie de violaciones a los derechos del consumidor.

CONCLUSIONES

- El contrato de tiempo compartido, es un contrato mercantil, atípico, por medio del cual una empresa otorga el derecho de uso de la propiedad al adquirente, por espacios de tiempo y por un precio ya sea mensual o anual, establecidos en el contrato.
- En este tipo de contratación, desde el punto de vista como un derecho personal, podemos concluir que el objetivo del mismo es el pago anticipado de servicios futuros de hospedaje, lo cual de cierta forma llega a violentar los derechos del consumidor, porque la empresa lo obliga al momento de suscribirse, a pagar los servicios futuros, no importando si estos son aprovechados o no.
- Debido a la falta de regulación legal que posee el contrato de tiempo compartido y el desconocimiento que existe en Guatemala con respecto a éste, se aprovechan estos elementos para inducir en error a los consumidores y vender un servicio que no es esencial en la vida de los guatemaltecos y afecta su economía.
- El contrato de tiempo compartido violenta los derechos del consumidor, debido a que durante la contratación, no son informados de todos los derechos y obligaciones que contraen.
- En el contrato de tiempo compartido existe una simulación, que nace debido a la forma en que el negocio es celebrado, ya que los empresarios ocultan el verdadero sentido del negocio jurídico a celebrar y lo hacen parecer como otro tipo de contrato.
- El contrato de tiempo compartido es una herramienta eficaz para todo aquel usuario que viaja constantemente tanto nacional como internacionalmente, y para aquel que posee capacidad económica para su utilización, considerando que para viajar no sólo es necesario el hospedaje sino también el transporte y alimentación lo cual aumenta los costos del viaje.
- El contrato de tiempo compartido puede constituir un ahorro, pero si este contrato es celebrado y no se utiliza, puede afectar grandemente la economía del consumidor.

- El contrato de tiempo compartido favorece al empresario que otorga el mismo, es por eso que los consumidores deben antes de suscribirse verificar si les es favorable y productivo, además que no les afecte en su economía.
- En Guatemala existen mecanismos de defensa, para que los consumidores o usuarios puedan afrontar contrataciones atípicas como lo es la del tiempo compartido. Estos mecanismos son efectivos y funcionales, pero el consumidor le debe dar seguimiento al proceso, ya que el mismo es rogado.

RECOMENDACIONES

- Crear normativa jurídica específica que regule el contrato de tiempo compartido en nuestro ordenamiento jurídico, a fin de establecer claramente sobre los derechos y obligaciones del compartidor y compartidario, además de todas las formalidades que este contrato debe de contener.
- Que el Ministerio de Economía instruya a la población sobre cuáles son los mecanismos de defensa que posee ante una contratación atípica como lo es el contrato de tiempo compartido.
- La Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO) debe de verificar las estrategias implementadas por las empresas que se dedican a la venta del tiempo compartido, a fin de que se atiendan los principios generales del derecho, y con ello salvaguardar los derechos de los consumidores y usuarios.
- El consumidor debe de informarse, previo asistir a una presentación de tiempo compartido, para no ser víctima de las tácticas de ventas utilizadas por la empresa, y evitar contraer obligaciones que puedan afectar su economía como consecuencia de la suscripción de dicho contrato.
- Es recomendable para el consumidor adquirir los servicios del tiempo compartido si posee solvencia económica estable y las vacaciones son una prioridad para él y su familia.
Los empresarios o ejecutivos que por motivos de trabajo viajan nacional o internacionalmente, pueden beneficiarse de forma positiva del tiempo compartido, ya que el mismo puede representar beneficios económicos para la empresa o de forma individual.
- Si debido a la simulación del contrato de tiempo compartido

REFERENCIAS

Referencias Bibliográficas:

Alvarado Sandoval, Ricardo y Gracias Gonzales, José, *El Notario ante la Contratación civil y Mercantil*. Guatemala, editorial estudiantil Fénix, 2011.

Barbero, Doménico, *Sistema de derecho privado*, Buenos Aires, Argentina, Ed. Jurídica Europa América, 1967

Borda, Guillermo. *Tratado de derecho civil* Buenos Aires, Argentina, Ed. Perrot.

Cabanellas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de derecho usual*, Buenos Aires Argentina, Ed. Heliasta, 1989.

Castan, Tobeñas. *Derecho civil español común y foral*, Madrid España 1992.

Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles*, Guatemala Universidad Rafael Landivar, Instituto de Investigaciones jurídicas (III), 2004.

Coviello, Nicolás, *Doctrina General del Derecho Civil*, Cuarta Edición, México, Ed. Hispanoamericana, 1948.

Espin Conovas, Diego. *Manual de derecho civil español*, Madrid, España, Ed. Revista de Derecho Privado, 1961.

Emilio Lange y Rubio, *Manual de Derecho Mercantil Español*, Guatemala, tomo II, editorial Urgel, 1959.

Farina, Juan. *Contratos Mercantiles*, Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea, 1992.

Ferrara, Francisco, *La Simulación de los Negocios Jurídicos*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid 1960.

Guillermo Cabanellas, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, Tomo I, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, 1979.

Guillermo Cabanellas, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, Tomo II, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, 1979.

Gutiérrez Gonzales Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 12 ed., Editorial Porrúa, México, 1999.

Garrigues, Joaquín, *Curso de derecho mercantil*, México : Porrúa, 1984.

Muñoz, Nery, *La forma notarial en el negocio jurídico*, Guatemala, Editorial Infoconsult, 2004.

Solarte Rodriguez, Arturo, *Contratos: teoría general, principios y tendencias*. Bogotá, Colombia, Editorial Ibáñez, 2011

Ossorio, Manuel, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, 2006.

Puig Brutau, José, *Fundamentos de derecho civil*, Barcelona España, Ed. Boch, 1979.

Seldon, Arthur, F. G. Pennance. *Diccionario de Economía. España*, Oikos-tau, Sociedad Anónima Ediciones, 1968.

Sánchez Calero, Fernando, *Instituciones de Derecho Mercantil*, 20ª ed, Mc Graw Hill, Madrid, 1997.

Villegas, Carlos Gilberto, *Contratos Mercantiles y Bancarios*, 1ª ed, Buenos Aires, 2005.

Villegas Lara, Rene Arturo, *Derecho Mercantil Guatemalteco*, Guatemala, tomo III, editorial Universitaria.

Viteri Echeverría , Ernesto. *Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco*, Guatemala, Ed. Serviprensa, Segunda edición.

Referencias Normativas:

Congreso de la República de Guatemala, *Código Civil*, Decreto ley 106, fecha de emisión: 1 julio de 1964.

Congreso de la República de Guatemala. Ley de Protección al Consumidor y Usuario. Decreto número 06-2003, Fecha de emisión 11 de marzo del 2003. Fecha de Publicación: 22 de marzo 2003.

Referencias Electrónicas:

Página web “Scribd”<http://es.scribd.com/doc/30244351/Gheresi-Carlos-Contratos-Civiles-y-Comerciales-Tomo-II-Parte-General-y-Especial>. Fecha de la visita: 16/07/12.

El Parlamento Europeo y el Consejo de la Unión Europea, EuroLex, *Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido* Europa, 1994, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31994L0047:ES:HTML>, Fecha de consulta. 15/7/2013.

Página web: <http://www.lexjuridica.com/diccionario.php>, consultada el 12 de marzo del año 2013.

Página web: <http://asesoriarivera.blogspot.com/2010/08/la-simulacion-en-los-actos-juridicos.html>. Fecha de consulta 26/03/2014.

Página web: <http://lema.rae.es/drae/srv/search?id=1PzhFudkSDXX2srjO0Wz>, Visita: 31/03/2014.

Otras Referencias:

Girón Sobalmarro, Yolanda Marisol, *Análisis Comparativo del Contrato Atípico de Tiempo Compartido y su Aplicación en Guatemala*, Guatemala, Tesis de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, USAC, 2005.

Godoy López, Edy Rolando, *Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala*, Guatemala, tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales USAC, 2010.

Mayorga Claudio Gesler Roman, *EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*, Guatemala, Tesis Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, URL, 2010.

Roldan Orozco, Evelyn Jeannette, *Manuales de Organización y de Normas y Procedimientos, Para una Empresa Hotelera Que Vende Tiempo Compartido*, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Económicas, 2006.

Sánchez Muñoz, Lilia, *planeación e implementación de un sistema administrativo de hospedaje en tiempo compartido*, Universidad de Colimba, Colombia, 2003.

ANEXOS