

CONTRATOS MERCANTILES.

EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

Nota: Se advierte que se sigue en este esquema de clase a los Profesores **FARINA, JUAN M., CONTRATOS COMERCIALES MODERNOS**, Tomo 2, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 3 edición, 2005, 491 pp.; y **GHERSI, CARLOS ALBERTO, CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES**, Tomo 2, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 6 edición, 2006, 823 pp.

- 1.- El uso de los inmuebles más allá de la forma clásica permitida en el Código Civil, ha generado diferentes tipos de contratos, como, por ejemplo, el Contrato de Tiempo Compartido.
- 2.- Lo anterior es particularmente cierto en cuanto a inmuebles destinados al uso turístico.
- 3.- Se trata de organizar el uso de uno o varios inmuebles entre diversas personas, pero no a la usanza que la copropiedad o cotitularidad clásica impone, sino distribuyendo el uso en períodos determinados de tiempo, períodos dentro de los cuales el titular del derecho puede hacer uso exclusivo del bien, o sea, uso excluyente de los demás titulares del derecho de uso sobre el mismo inmueble.

El uso incluye generalmente bienes muebles con que está equipado y dotado el inmueble a usar, así como servicios conexos, todo, claro está, contra el pago de un precio.

La asignación de los períodos de uso, por otra parte, puede ser difícil, ya que generalmente se basa en el sistema de reservaciones que deben ser confirmadas por el administrador del sistema, y la práctica indica que los titulares de estos derechos prefieren ciertas temporadas y no otras, de allí que en no pocas ocasiones se forman “listas de espera” que ciertamente no pueden dejar satisfechos a todos los consumidores.

- 4.- Debido a que no se suele estar frente a fenómenos de “copropiedad” es que Farina (p. 466) estima que es inadecuada la expresión “multipropiedad”, “propiedad temporal” y “multicopropiedad” que a veces se usan para designar este fenómeno de reciente data.

- 5.- El sistema de tiempo compartido puede ser usado con un sistema paralelo de “intercambios”, en cuya virtud se pone el derecho de uso que el consumidor tiene a disposición de la empresa organizadora del sistema de intercambios, la cual lo troca o permuta por el derecho de uso de otro inmueble en otro desarrollo que puede estar incluso fuera del país.

- 6.- Muchas veces el Contrato de Tiempo Compartido consiste en la venta de acciones especiales de una sociedad que es la dueña del desarrollo turístico, de allí que en esos casos se le considere un tipo de contrato asociativo. En nuestra opinión, las acciones especiales de una sociedad en

CONTRATOS MERCANTILES. EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.

principio no son para el uso de los bienes sociales, pero en todo caso, la realidad costarricense muestra este tipo de negociación.

7.- Otras veces, el Tiempo Compartido se comercializa como una “licencia” para hacer uso del desarrollo; y versiones más modernas ya ni siquiera se refieren a licencias sino a la compra de “puntos” que incluso se pueden canjear por el disfrute temporal de un desarrollo o bienes como yates, por ejemplo, o bien, y esto es lo novedoso, en arrendamientos de vehículos, compra de tiquetes aéreos, etc.

8.- El esquema en el Contrato de Tiempo Compartido supone la existencia de un desarrollador, un comercializador y un administrador (que podría ser el mismo desarrollador) del sistema de tiempo compartido (incluso en no pocas ocasiones el desarrollo está sujeto al régimen de propiedad en condominio), así como la existencia de los consumidores que son la contraparte del contrato.

9.- Cabe señalar, eso sí, que la figura del administrador no está regulada en Costa Rica, no al menos en nuestra opinión. El desarrollador se sujeta a la regulación que se dirá y el comercializador, por consecuencia, también, pero sobre el administrador no hay realmente regulación en nuestro país.

10.- En Costa Rica el Contrato de Tiempo Compartido está regulado como uno del tipo de contratos de venta a plazo, regulados en general en el art. 44 de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor y en los arts. 54 y siguientes de su Reglamento.

11.- Cabe poner en relieve que, en resguardo de los intereses del Consumidor, el “machote” o “formato” de contrato ha de ser aprobado de previo a su comercialización por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, el cual revisará la legalidad del mismo y la inexistencia de cláusulas abusivas para el consumidor. Lo anterior amén de que exige información financiera a la empresa desarrolladora para supervisar su capacidad de cumplimiento del contrato, pero este tema nos limitamos a señalarlo.

12.- En cuanto al contrato mismo, el art. 55 quater del Reglamento regula el contenido mínimo que ha de tener el texto, lo hace en catorce incisos relacionados con temas como características del bien o servicio que se prestará, identificación de servicios accesorios, precio total a pagar por el consumidor, existencia de cuotas a pagar –como las de mantenimiento- y en general, cargos que se asumen, sanciones, vigencia del contrato, etc.

13.- Podría decirse que esta regulación torna inevitable la condición de contrato de adhesión de los Contratos de Tiempo Compartido en nuestro país, lo cual de todas formas había venido siendo la práctica en nuestro país.

14.- Por otra parte, en no pocas ocasiones el uso del desarrollo a que se refiere el Contrato de Tiempo Compartido, está regulado en detalle por un Reglamento interno, el cual se deberá anexar al texto del contrato para conocimiento del adquirente del respectivo derecho.

Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco
www.derechocomercial-cr.com

Esta clase solo puede ser utilizada para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.

**CONTRATOS MERCANTILES.
EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO.**

- 15.-** Cabe finalizar indicando que en Costa Rica se está instrumentalizando un registro de contratos de tiempos compartidos, esto en el MEIC, conforme lo que dispone el art. 55 sexies del Reglamento de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor.

Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco
www.derechocomercial-cr.com

Esta clase solo puede ser utilizada para fines académicos y de investigación, y citando a la autora y a la página.