

## **LA RELACIÓN NEGOCIAL DEL TIEMPO COMPARTIDO (TIMESHARING)**

*Dr. Jorge Enrique Romero-Pérez*<sup>(\*)</sup>

Catedrático de la Facultad de Derecho  
Universidad de Costa Rica  
Director del Instituto de Investigaciones Jurídicas  
Profesor de Derecho Económico Internacional

---

(\*) e-mail: jorgerp@hotmail.com; y, jorgerp9@yahoo.com.  
Telfax (506) 250-1160; y, (506) 259-4844  
Apartado postal 1264 Y Griega 1011, San José Costa Rica

## **SUMARIO:**

### Introducción

1. Definición
  - a) Origen etimológico
  - b) Origen histórico
2. Naturaleza jurídica
3. Caracteres de este contrato
  - a) Plazos
  - b) Precios
4. Función económica
5. Elementos del contrato
  - a) Partes
  - b) Objeto
6. Derechos y obligaciones de las partes
  - a) De la parte que ofrece el servicio: otorgante  
Derechos  
Obligaciones
  - b) De la parte que adquiere el servicio: usuario, adquirente  
Derechos  
Obligaciones
7. Comparación con otros contratos
  - a) Tiempo compartido y alquiler o locación
  - b) Tiempo compartido y compraventa
8. Observaciones varias sobre este contrato
9. Normativa nacional
  - a) Nacional
  - b) Extranjera
10. Jurisprudencia
  - a) Nacional
  - b) Extranjera
11. Contrato de tiempo compartido

### Conclusión

### Bibliografía

## INTRODUCCIÓN

La industria del turismo, la fiebre vacacional y la publicitada actividad del ocio (que ha dado lugar a lo que sociológicamente se denomina la cultura del ocio, como parte de la inducción al consumismo) han fomentado la comercialización de la relación contractual divulgada como de *tiempo compartido* (*Timesharing*).

Es un contrato para las clases medias y altas, que pueden disponer de los recursos financieros para invertirlos en el campo de la industria turística, a nivel nacional e internacional, impulsada por las empresas transnacionales dedicadas a la actividad hotelera, de playa, del turismo en general.

Este contrato es novedoso, y es esencialmente de *adhesión*. Existe, por ello, poca jurisprudencia sobre este convenio. Lo cual no significa, que en el plano de la realidad no se den conflictos generados por la ejecución de este contrato, los cuales, de momento, no llegan a estrados judiciales.

Es muy probable, dada la fuerza de este sector del turismo, dentro del sistema económico, que este convenio adquiera una mayor presencia comercial.

### 1. DEFINICIÓN

*Es aquel contrato por el cual el titular del derecho, por medio del pago de un precio, puede usar y disfrutar, en forma periódica, exclusiva y alternada, durante un cierto período de tiempo (ubicado en un año calendario), un bien inmueble dedicado a vacacionar (hoteles, cabañas, clubes de playa, campestres o de montaña, etc).* (Gustavo Alegre, en **López Cabana**, p. 301, 1999).

Este contrato se refiere al uso de una cosa (por lo general, inmueble; aunque es posible también respecto de muebles) por diversas personas, a las cuales se les asigna un período de tiempo para disfrutar distinto, para compartir la utilización del bien (ejemplo: hotel). (**Farina**, op. cit., p. 811, 1997).

La expresión *tiempo compartido* ha venido adquiriendo una significación propia en los usos y prácticas de las últimas décadas.

En realidad, nos informa **Farina**, es una expresión abreviada, pues se refiere al uso de una cosa (generalmente, inmueble) por diversas personas, a cada una de las cuales se asigna un período distinto (el tiempo) a este fin (compartir el uso).

Entre las varias acepciones que tiene el verbo *compartir* está la de dividir; y de esto se trata en esta figura negocial. El año calendario (el tiempo) se divide (compartido) en períodos para el uso de la cosa.

En la actualidad, este sistema tiene preferente (y casi exclusiva) aplicación en casas y departamentos ubicados en zonas turísticas, con el fin de pasar una temporada de vacaciones. El sistema consiste en compartir, por períodos previamente reservados, el uso de unidades funcionales destinadas a dicho fin.

Este autor indica que el adjudicatario tiene su uso exclusivo durante el lapso que le es adjudicado; y, generalmente, tiene opción para elegir dentro de su tiempo varias unidades de características similares ubicadas en otros centros turísticos (aún fuera del país de origen del convenio) para lo cual se suele recurrir al sorteo o a otros sistemas que permitan ejercer la opción de escogencia (cit., **Farina**, p. 811).

Jurídicamente, en este contrato el adjudicatario (persona que adquiere el derecho al tiempo compartido de la cosa o del servicio determinado) adquiere este derecho por un contrato que celebra con la empresa respectiva, la cual puede ser la dueña o la administradora de las unidades objeto del contrato.

En nuestro país, el *Reglamento de las empresas de hospedaje turístico* (Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC, publicado en La Gaceta No. 48 del 7 de marzo de 1980) define el tiempo compartido de este modo:

#### *Artículo 4.I: tiempo compartido*

*Sistema o régimen por medio del cual una persona adquiere un derecho de uso, goce o cualquier otro derecho relativo a la utilización de una unidad habitacional vacacional, por períodos determinados o determinables de cada año durante la vigencia del contrato respectivo, mediante el pago de un determinado precio.* (adicionado por Decreto ejecutivo N° 26842-MEIC-TUR del 2 de marzo de 1998, publicado en *La Gaceta* del 29 de abril de 1998).

Por su parte, el *numeral 1 de ese Reglamento* ordena que:

*Se establecen las siguientes normas que regularán el funcionamiento de las empresas turísticas de hospedaje en el país, así como su clasificación por tipos y por categorías.*

Esta es la única norma que expresamente se refiere al *tiempo compartido* en nuestra nación.

La definición que da el *numeral 4, inciso I de ese Reglamento*, se refiere al tipo más conocido y divulgado, en el sector del turismo, de esa contratación bautizada como *tiempo compartido*.

Daremos otra definición de este convenio, para efectos meramente ilustrativos:

*Por este contrato una de las partes se obliga a dar, por espacios de tiempo previamente determinados y reservados, unidades inmuebles destinadas a fines de esparcimiento y recreación, con las cosas muebles de las que está provista, los espacios y cosas de uso común, obligándose además a la prestación de servicios, sean éstos dependientes o independientes del uso y goce de las cosas, así como también al establecimiento de un régimen apto para la administración y gestión del conjunto ; y, la otra se obliga a pagar un precio cierto en dinero, más el pago periódico de cuotas de mantenimiento y mejoras. (Ghersi, cit., T. 2, pp. 347-348, 1999; Farina, cit., pp. 811-812).*

#### **a) Origen etimológico**

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

**Time:** *Tiempo*  
**Share:** *Compartir, participar*  
**Timeshare:** *Tiempo compartido.*

En el idioma español este contrato se ha generalizado con este nombre de *tiempo compartido*. En inglés, también se le llama *interval ownership*. (Oran, cit., p. 257).

## b) Origen histórico

*Algunos aspectos históricos que se pueden indicar son los siguientes:*

1967: Francia. Se crea la *Société de Grands Travaux de Marseille*, registrándose el concepto de *Multipropriété*.

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

**Farina** nos informa que este convenio, tiene actualmente su mayor aplicación en el campo del turismo, pero nació con la utilización del tiempo compartido de computadoras (cit., p. 811).

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

## 2. NATURALEZA JURÍDICA

**Farina** nos dice que si la óptica es la del *contrato de cesión de uso*, éste presenta dos sub-especies:

*Hospedaje* mediante reservas anuales (flotantes y fijas), con posibilidad de intercambio nacional o internacional; y,

*Locación* de unidades vacacionales con plazos discontinuos (cit., pág. 818).

Se trata de un contrato atípico que genera derechos personales, por cuanto se dan las figuras de sujeto activo, pasivo y las prestaciones de servicios debidas. (**Farina**, cit., p. 816, 1997 y cit., pp. 95-96, 2000).

## 3. CARACTERES DE ESTE CONTRATO

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

Los aspectos relativos a caracteres de este convenio, que indicaré son los plazos y precios.

#### **a) Plazos**

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

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

El *tiempo* también se divide en temporadas: *alta* y *baja*. La *alta* es la que tiene una afluencia de turismo mayor, por razones conocidas, y la *baja* será aquella en la cual la afluencia del turismo es menor.

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

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

#### **b) Precios**

Por su parte, el *precio* indicado dependerá de la temporada en que se utilice el tiempo compartido. En la *alta* el *precio* es mayor, y en la *baja* será menor, obviamente. (Gustavo Alegre, en **López Cabana**, pp. 303 a 308, 1999).

Este factor del precio está vinculado al poder de innovación de la empresa y de acomodamiento a las exigencias y gustos de los clientes o usuarios. (**Lovece-Ghersì**, pp. 64-65, 2000).

#### 4. FUNCIÓN ECONÓMICA

La función económica de este contrato es la de desarrollar el turismo, ubicado en el sector terciario de la economía (servicios), tanto a nivel nacional como internacional.

Se trata de una funcionalidad económica importante, dado el potencial financiero del turismo para el sector de servicios de la economía.

#### 5. ELEMENTOS DEL CONTRATO

Partes y objeto. (*Nota:* utilizaremos el ejemplo de un *hotel vacacional*).

##### a) Partes

En este convenio participan varias *partes*, con la finalidad de realizar a satisfacción la relación contractual:

- Desarrollista o ejecutor del proyecto vacacional (este es el ejemplo)
- Propietario del bien
- Vendedor del servicio
- Usuario
- Comercializador
- Administrador del servicio
- Operador del servicio turístico
- Etc.

Aquí nos interesa destacar la *parte que vende el servicio* (que bien puede ser el operador del servicio turístico, el administrador del bien, el comercializador, el que hace la tarea de mercadeo e incluso el propio dueño de las instalaciones hoteleras, dado este ejemplo).

Por otro lado, está la parte que compra el servicio vacacional del hotel, denominada *usuario*. (Bruce, cit., p. 4, 2002).

## b) Objeto

Se puede dos objetos:

Uno *inmediato*, y otro *mediato*.

El *objeto inmediato* es la prestación jurídica del convenio:

*Transferencia del uso y goce en determinadas condiciones y por cierto plazo que una aparte hace a la otra, a cambio de recibir por ello un precio determinado.*

El objeto mediato es el bien sobre el cual recae la relación contractual:

*Hotel, yate, club de campo, un edificio de apartamentos, equipo para deportes acuáticos e incluso bienes de empresa como equipos y/o programas de cómputo, diseños industriales, etc., por lo tanto incluye bienes inmuebles y muebles.*

Es decir, el *objeto* de este contrato no se limita a inmuebles; sino también, a: cocheras, consultorios, locales comerciales, oficinas profesionales, casas rodantes.

Actualmente, se utiliza con gran intensidad en los cruceros de placer, de la actividad económica del turismo. (Farina, cit., p. 811).

En el ejemplo que usamos del *hotel*, se disfrutan las instalaciones de éste: piscinas, áreas deportivas, restaurantes, servicios accesorios como el *room service*, lavandería y otros. (Bruce, cit., p. 3, 2002).

Eso sí indicamos que la mayor parte de los contratos de este tipo se realizan sobre bienes inmuebles, notándose que la contratación de bienes muebles va en aumento.

## **6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

Conviene establecer cuáles son los derechos y las obligaciones de las partes que intervienen en este convenio: otorgante y adquirente.

### **a) De la parte que ofrece el servicio: otorgante**

#### **Derechos**

- \* A que se le pague el precio conforme lo pactado en el respectivo convenio.
- \* A que se le cancelen las cuotas convenidas por los servicios de mantenimiento, reparación y mejoras.
- \* Al cumplimiento de la totalidad del respectivo clausulado.

#### **Obligaciones**

- \* En este convenio una de las partes se obliga a dar el uso y goce por uno o más períodos al año, de una unidad habitacional con fines vacacionales, con las cosas muebles de las que está provista, los espacios y cosas de uso común.
- \* Se obliga a dar los servicios, dependientes o no, del uso de las cosas.
- \* Establecimiento de un régimen apto para la administración y gestión del conjunto habitacional.
- \* Realizar las labores de reparación y mantenimiento de las instalaciones objeto del convenio.

### **b) De la parte que adquiere el servicio: usuario, adquirente**

#### **Derechos**

- \* Dentro del plazo respectivo, tiene el derecho al retracto respecto del contrato que firmó en condiciones psicológicas de presión.

- \* A que se le cumpla con lo estipulado en el convenio.
- \* Que el servicio que se le proporcione concuerde con lo pactado.
- \* Puede ceder el derecho de uso y disfrute a otra persona, siendo responsable de los daños o el deterioro a las instalaciones que este ocasiona.
- \* Puede variar las fechas y el lugar de goce y disfrute de las instalaciones, previo aviso y pago diferencial si estuviere pactado.

### **Obligaciones**

- \* Pagar los servicios adquiridos conforme se han pactado y demás cláusulas del respectivo contrato (cancelar las cuotas periódicas de mejoras, mantenimiento y reparación, etc.).
- \* Cumplir con la totalidad del clausulado del convenio.
- \* Usar las instalaciones de acuerdo con lo pactado. (**López Cabana**, pp. 301 a 306, 1999; **Gherzi**, pp. 346 a 355, T. 2, 1999).

En el plano práctico, las obligaciones de la empresa son difíciles de hacer cumplir por parte de los adquirentes, que son la parte débil en la contratación. Respecto de los incumplimientos al contrato por parte del *adquirente* del derecho vacacional, le resulta más fácil a la empresa dar por terminado el respectivo contrato.

## **7. COMPARACION CON OTROS CONTRATOS**

*Es adecuado comparar este contrato con otras figuras como el alquiler y la compra, para determinar sus diferencias.*

### **a) Tiempo compartido y alquiler o locación**

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

En el contrato de *tiempo compartido*, el plazo es único y de mayor duración que el del alquiler. Este plazo no es ininterrumpido, sino que dentro del año pueden ser usadas determinadas semanas o lapsos de tiempo de ahí que es interrumpido.

## **b) Tiempo compartido y compraventa**

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

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

En el *tiempo compartido*, el usuario puede ceder, si el pacto lo autoriza, a que otra persona disfrute del bien; pero, a título de *compraventa*, no. (Ghersl, T. 2, pp. 351 a 353, 1999).

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

- \* Lo que se vende es un derecho vacacional en un hotel, por ejemplo.
- \* El comprador paga una prima y luego hace pagos mensuales.
- \* La prima la puede reclamar dentro de los cinco días naturales. Se supone que corren a partir del día siguiente a la firma del contrato, ya que el convenio no lo dice claramente.
- \* Luego de transcurrido ese plazo no hay reclamo posible.

La *Ley de defensa del consumidor* manda, en su *artículo 31*, Obligaciones del comerciante:

*j) fijar plazos para formular reclamos.*

- \* El dinero no se le devuelve al comprador que hace el reclamo en, sino que se lo dan en especie: servicios que dan en el hotel.

- \* Los *pagos mensuales* que en algunos convenios llaman “*cuota de mantenimiento*” pueden ser incrementadas por la empresa vendedora unilateralmente, bajo el amparo de que se trata de un contrato de adhesión.
- \* En estos convenios el comprador debe firmar una letra de cambio.

En esta clase de contrato de prestación de servicios discontinuos, el elemento sorpresa juega un papel importante para provocar en el consumidor la aceptación del convenio. El uso de esta estrategia comercial de la sorpresa es una práctica agresiva y desleal, usada por los comerciantes para obligar a los consumidores a celebrar contratos que no siempre les son beneficiosos.

Las ofertas hechas por fuera del establecimiento comercial se fundan específicamente en el efecto sorpresa, colocando al consumidor en una situación de desventaja que impide un ejercicio comparativo, lo que limita su posibilidad de elección y restringen su facultad de reflexión, sometiéndolo a una presión oral metódicamente planificada por la empresa.

El período de reflexión o posibilidad de revocación (retracto) de la aceptación es un instituto que tiende a la protección del consumidor sorprendido en su buena fe y que se encuentra regulado en las leyes de defensa del consumidor de los países más avanzados en esta materia.

Por ello, se dice que al consentimiento dado por el *consumidor*, debe ser complementado por la posibilidad de reflexionar (derecho de retracto).

El *consumidor*, agredido en el mercado por el elemento sorpresa para que firme el convenio en comentario, tiene ausencia de reacción y de defensa de sus intereses como consumidor. Se da así una relación de minusválidos jurídicos frente al empresario que determina las condiciones contractuales; además, de modo estratégico, señala a cuál sector del mercado le orienta su mensaje comercial, cómo y de qué forma atraerá la atención del futuro cliente y cuándo es el momento oportuno para capturarlo y sorprenderlo con ventajas contractuales poco claras, ambiguas, difusas y oscuras.

Precisamente, por estas circunstancias en 1994, se dio una directiva europea en la que se prevé un período de reflexión para el

consumidor o cliente que va desde diez días a partir de la firma del contrato hasta tres meses en los supuestos en que existan deficiencias en la información suministrada al consumidor (Lovece y Gherzi, pp. 85 a 98, 2000).

Otro aspecto importante en este contrato es el relativo a las garantías. La empresa acostumbra utilizar la letra de cambio y el pagaré, como *garantías* del cumplimiento del contrato.

El problema que presentan estas *garantías* para el adquirente del derecho vacacional, es que *ellas* se trasladan a otras empresas con fines financieros. De tal modo que si hay algún reclamo del adquirente a la empresa, le resulta muy difícil localizar y rescatar la respectiva garantía. Este es uno, entre otros, de los temas que ameritan ser incorporados en una *ley marco* sobre estos convenios modernos. Cabalmente, se da un abuso en este capítulo de las *garantías* de estos contratos, en perjuicio del consumidor o de la parte débil en estas contrataciones, ya que la tendencia es *blindar* el convenio con la mayor cantidad de avales.

## 9. **NORMATIVA**

### a) **Reglamento nacional de las empresas de hospedaje turístico**

Ya indicamos que a nivel nacional el *Reglamento de las empresas de hospedaje turístico* (Decreto Ejecutivo N° 11217-MEIC, publicado en La Gaceta N° 48 del 7 de marzo de 1980) se refiere a la definición de este contrato de tiempo compartido, de acuerdo al numeral 4, inciso I.

#### *Artículo 4, I: tiempo compartido*

*Sistema o régimen por medio del cual una persona adquiere un derecho de uso, goce o cualquier otro derecho relativo a la utilización de una unidad habitacional vacacional, por períodos determinados o determinables de cada año durante la vigencia del contrato respectivo, mediante el pago de un determinado precio.* (adicionado por Decreto ejecutivo N° 26842- MEIC-TUR del 2 de marzo de 1998, publicado en **La Gaceta** del 29 de abril de 1998).

#### **Comentario:**

Se trata, por lo tanto, sólo de una definición reglamentaria, sin que exista una ley sobre este convenio. Es una definición adecuada a esta clase de negociación.

**Ley de promoción de la competencia y defensa efectiva del consumidor, No. 7472. Artículo 41. Ventas a plazo**

*Las ventas a plazo de bienes tales como bienes inmuebles, apartamentos y casas, la prestación futura de servicios, tales como las ventas de clubes de viaje, acciones, títulos y derechos que den participación a los consumidores como dueños, socios o asociados y los proyectos futuros de desarrollo, como centros sociales y turísticos, urbanizaciones, explotación de actividades industriales, agropecuarias y comerciales, deben cumplir con lo establecido en este artículo siempre que concurran las siguientes condiciones:*

- a) Que se ofrezcan públicamente o de manera generalizada a los consumidores.*
- b) Que la entrega del bien, la prestación del servicio o la ejecución del proyecto constituya una obligación cuya prestación, en los términos ofrecidos o pactados, esté condicionada a un hecho futuro.*
- c) Que la realización de ese hecho futuro, en los términos ofrecidos y pactados, dependa de la persona física o de la entidad, de hecho o de derecho, según el caso, que debe entregar el bien, prestar el servicio o colocar a los consumidores en ejercicio del derecho en el proyecto futuro.*

*Antes de su ofrecimiento público o generalizado, los planes de las ventas a plazo, en los términos y condiciones indicados en el párrafo anterior, deben ser autorizados, de acuerdo con la materia de que se trate, por la oficina o la entidad competente que se señale en el Reglamento de esta Ley, según los usos, las costumbres mercantiles y, en particular, la necesidad de proteger al consumidor. Antes de autorizar la ejecución del plan de ventas a plazo, en los términos expresados en este artículo, aquel debe inscribirse ante las oficinas o las entidades competentes, cumpliendo con los siguientes requisitos:*

- a) Descripción detallada de las calidades ofrecidas, los plazos de cumplimiento, la naturaleza, la extensión y los beneficios, todo en los términos que se definan en el Reglamento de esta Ley, según los bienes y servicios de que se trate.*
- b) Comprobación fehaciente de los responsables del cumplimiento de lo ofrecido y lo pactado.*

- c) *Demostración de la solvencia económica de los responsables del plan. Si no se comprueba satisfactoriamente esta solvencia, debe rendirse garantía o caución suficiente para responder; si se incumplen los términos que se expresen en el Reglamento de esta Ley, a juicio de la oficina o ente que inscriba el plan.*

*Las oficinas o los entes mencionados en los párrafos anteriores deben enviar una copia de los planes autorizados a la Comisión nacional del consumidor.*

*Las personas o las entidades que se dedican habitualmente a las actividades indicadas en el primer párrafo de este artículo, quedan facultadas para inscribirse, por una sola vez, ante la oficina o la entidad competente. En este caso, deben describir su giro y los planes de venta generales que ejecutan; además, cumplir con lo estimado en el párrafo tercero de este artículo.*

*La Administración Pública puede acreditar a organismos privados para inscribir y autorizar diferentes planes futuros, de conformidad con el artículo 8 de esta Ley y las disposiciones que establezca su Reglamento.*

## **Reglamento a esta Ley de promoción de la competencia y defensa efectiva del consumidor, No. 7472**

### *Artículo 54. Ventas a futuro (\*)*

*Se entiende por ventas a futuro para la aplicación de la Ley No. 7472 y el presente Reglamento:*

- a) *Las ventas de prestación futura de bienes inmuebles en general, tales como apartamentos y casas.*
- b) *La prestación futura de servicios, tales como ventas de clubes de viaje, acciones y cualquier título que dé participación a los consumidores como dueños, socios o asociado en centros sociales y turísticos.*

---

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 26.962 de 1o. de abril de 1998. *La Gaceta* N° 98 de 22 de mayo de 1998.

- c) *Los proyectos futuros de desarrollo, urbanizaciones, explotación de actividades industriales, agropecuarias y comerciales.*

*En cualquiera de estos casos se debe cumplir con lo establecido en este artículo siempre que concurran las siguientes condiciones:*

- a) *Que se ofrezcan públicamente o de manera generalizada a los consumidores.*
- b) *Que la entrega del bien, la prestación del servicio o la ejecución del proyecto constituya una obligación cuya prestación, en los términos ofrecidos o pactados, esté condicionada a un hecho futuro.*
- c) *Que en la realización de ese hecho futuro, en los términos ofrecidos y pactados, dependa de la persona física o la entidad, de hecho o de derecho, según el caso, que debe entregar el bien, prestar el servicio o colocar a los consumidores en ejercicio del derecho sobre el proyecto futuro.*

Indicaremos varios numerales que son relevantes:

**ARTÍCULO 55 del Reglamento. Registro de comerciantes o proveedores en las ventas a futuro. (\*)**

**ARTÍCULO 55.1 del Reglamento. Autorización de ventas a futuro. (\*)**

**Artículo 47 del Reglamento. Domicilio del vendedor.**

**Artículo 8 de la Ley. Acreditamiento (\*) Derogado.**

**Artículo 56 del Reglamento. Inscripción ante organismos o entes privados.**

---

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 26.962 de 1o. de abril de 1998. *La Gaceta* N° 98 de 22 de mayo de 1998.

(\*) El presente artículo ha sido derogado mediante Ley N° 8279 del 2 de mayo del 2002. *La Gaceta* N° 96 de 21 de mayo del 2002.

*Artículo 57 del Reglamento. Plazo para la resolución de las solicitudes de registro.*

*Artículo 3 de la Ley. Eliminación de trámites y excepciones.*

*Artículo 7 del Reglamento. Silencio positivo.*

Existen diversos tipos de carteles de requisitos, de los cuales solamente haremos una breve indicación:

### **Carteles de requisitos para la autorización de contratos**

De conformidad con el artículo 41 de la *Ley de promoción de la competencia y defensa efectiva del consumidor*, N° 7472, citada, y numerales 54 a 57 de su reglamento, se establecen requisitos, en los llamados *carteles de requisitos*, para la autorización de empresas con planes específicos de tiempo compartido.

*Cartel de requisitos para la autorización de contratos de empresas con planes específicos de tiempo compartido.*

Con el fin de satisfacer los requerimientos estipulados en el *artículo 41* de la Ley 7472 y del respectivo reglamento se establecen los pertinentes requisitos para la autorización de contratos de empresas con planes específicos de tiempo compartido.

*Cartel de Requisitos a Cumplir por la empresa registrada con planes específicos de Tiempo Compartido para la fiscalización de la situación financiera contable y el cumplimiento de los parámetros financieros contables. Monto y tipo de garantía.*

Con el fin de satisfacer los requerimientos estipulados en el artículo 41 de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (Ley No. 7472) y del respectivo Reglamento se establecen los respectivos requisitos para la fiscalización de la situación financiera contable y el cumplimiento de los parámetros financieros contables. Monto y tipo de garantía.

*Cartel de requisitos a cumplir por el interesado para el registro de empresas con planes específicos de Tiempo Compartido*

Con el fin de satisfacer los requerimientos estipulados en el artículo 41 de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva

del Consumidor (Ley No. 7472) y del respectivo Reglamento se establecen los correspondientes requisitos para el registro de empresas con planes específicos de tiempo compartido.

## **Comentario**

\* El Derecho del Consumidor, es parte del Derecho Público y como tal lo que aquí se denominan “carteles de requisitos”, son fruto de esa potestad de fiscalización y control del Estado en el terreno del consumidor.

\* Subrayo, del “*cartel de requisitos para la autorización de contratos de empresas con planes específicos de tiempo compartido*”, lo relativo a la rescisión del convenio, en el sentido de que el atraso de las cuotas de mantenimiento y del financiamiento del derecho no rescinde el contrato, por cuanto la venta del mismo es perfecta entre las partes desde que se conviene en cosa y precio.

Lo anterior, de conformidad con el *artículo 1049 del código Civil y los numerales 438 y siguientes del Código de Comercio*. Para cuando suceda el atraso en las cuotas de financiamiento del derecho es posible recurrir al mecanismo de garantías que aporte el cliente, con el pago adicional de intereses de mora. Debe indicarse el número de cuotas del atraso que permite el sistema, indicando el procedimiento formal de pago al poseedor del contrato por parte de la empresa, otorgando un plazo mínimo de cinco días hábiles posterior a la notificación, para ponerse a derecho.

### *Artículo 1049. Código Civil*

*La venta es perfecta entre las partes desde que se convienen en cosa y precio.*

### **Artículo 438. Será compraventa-mercantil. Código de Comercio**

- a) *La que realice una empresa mercantil, individual o colectivamente en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados.*

- b) *La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil.*
- c) *La de naves áreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles.*

\* Del “*cartel de requisitos a cumplir por el interesado para el registro de empresas con planes específicos de tiempo compartido*” conviene indicar lo concerniente a las garantías en cuanto que la Unidad de Estudios Económicos del MEIC recibirá las propuestas del tipo de garantía de las empresas para su análisis considerando la seguridad, viabilidad de ejecución y otros elementos para su aceptación. Esta Unidad se reserva el derecho de rechazar tipos de garantías que se consideran no cumplen con el objetivo de salvaguardar las aportaciones de dinero que realizan los consumidores a estos sistemas.

\* No hay duda de las medidas acertadas de fiscalización en esta clase de convenios, que significan controles de parte del Estado para proteger la parte débil del convenio, cual es el consumidor.

## **a) NACIONAL**

Ley N° 42 del 15 de diciembre de 1998, sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Consta de 20 artículos.

**Artículo 1.**—*Es objeto de esta ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.*

## **Comentario**

Este numeral da una delimitación correcta del ámbito de acción de esta figura contractual. Lo hace de una manera detallada.

### **b) EXTRANJERA**

*Directiva 94/47/EC del Parlamento Europeo y el Consejo comunitario del 26 de octubre de 1994. Consta de 12 artículos.*

**Artículo 1.**—*El propósito de esta Directiva es aproximar las leyes y regulaciones de cada Estado miembro en lo que respecta al timeshare. Esta Directiva cubrirá los aspectos que involucren las transacciones contractuales, las partes que lo realizan, sus derechos y procedimientos.*

## **Comentario**

Esta Directiva, se refiere al objeto, partes, sus derechos y obligaciones, información amplia sobre este contrato, idioma, precios y otros aspectos básicos de este convenio.

*Informe sobre la aplicación de esta Directiva 94/47/EC, del 27 de marzo de 1998.*

Este informe hace una presentación sobre el estado en que se encuentra esta negociación en la Comunidad Europea y los países que han incorporado esta Directiva en sus legislaciones nacionales, señalando las respectivas leyes y su fecha de emisión.

## **10. JURISPRUDENCIA**

A continuación presentaremos jurisprudencia nacional y extranjera sobre este contrato, con la indicación de que al tratarse de un convenio muy reciente, la jurisprudencia es escasa, también al darse arreglos extrajudiciales, un sector de conflictos no desembocan en el Poder Judicial y otros quedan sin solución.

También, a propósito de este contrato, se debe indicar la necesidad de promulgar una ley marco sobre estos convenios modernos.

**a) NACIONAL**

Voto 7619-99. Sala Constitucional.

*Antes de su ofrecimiento público o generalizado, los planes de las ventas a plazos deben ser autorizados por la oficina o entidad competente que señale el reglamento de esta ley del consumidor de acuerdo a los usos, costumbres mercantiles y la necesidad de proteger al consumidor, de acuerdo al artículo 46 de la Constitución Política.*

**Comentario**

Este voto afirma que las llamadas ventas a plazos deben contar con la autorización del Estado y darle una debida protección al consumidor.

Sentencia N° 6-2002 del Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda de las nueve horas del dieciocho de enero del dos mil dos. Expediente N° 99-000527-181-CI.

**Hechos**

Patricia González Ballar firma contrato de *tiempo compartido* con la empresa Villas Playa Sámara S. A.

La *actora* (González Ballar) presenta juicio contra la empresa Villas Playa Sámara S. A. (*demandada*).

La *actora* pretende que la *demandada* le devuelva los dineros que ella le pagó a la empresa y además el pago de daños, perjuicios y costas.

La *demandada* se defiende argumentando que la *actora* rompió el contrato y carece de fundamento para su petición.

La resolución del juez *a quo* le da la razón a la *actora*.

La *demandada* presenta apelación ante el juez *ad quem*.

El Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, le da la razón a la apelante, revoca la sentencia del juez *a quo* y condena en costas a la *actora*.

*Dos hechos relevantes se destacan:* primero, la demandada no incumplió el contrato de tiempo compartido. Segundo, la actora rompió el citado convenio de modo unilateral.

## **Considerandos**

III. Este *considerando* cita al jurista **Juan Farina** (*Contratos comerciales modernos*, Buenos Aires, Ed. Astrea, primera reimpresión, pp., 779-787, 1994) con el fin de referirse a este convenio de tiempo compartido.

V. La actora demandó a la accionada por cuanto ésta incumplió con el contrato al no permitirle disfrutar de esa semana en febrero para una semana en setiembre del mismo año. La demanda pretende que la demandada le devuelva a la actora todos los dineros que le canceló en virtud del citado convenio, por un monto de tres mil cuarenta y tres dólares, más los intereses legales sobre esa suma, ya que no recibió contraprestación alguna por parte de la demandada.

VI. El juez *a quo* consideró que la actora cumplió siempre con las obligaciones que le imponía el contrato, no así la demandada.

VIII. La sentencia recurrida ha de revocarse, para en su lugar declarar sin lugar la demanda en todas sus partes, porque la actora carece de derecho en las pretensiones que en ella formula. Debe tenerse presente que el contrato fue dado por terminado en forma unilateral, por la actora, como lo alega el apelante, el 23 de abril de 1998, con la nota que le remitió a esa fecha a la demandada, descrita en el hecho probado número doce de este fallo.

No resulta de aplicación el artículo 692 del Código Civil, que prevé la resolución del contrato o la ejecución forzosa de éste, con pago de daños y perjuicios en caso de incumplimiento de alguna de las partes, porque cuando se presentó esta demanda ya el contrato respectivo no estaba vigente.

X. La demandada no incumplió el contrato, ni tampoco es cierto que la actora lo dio por terminado por un supuesto incumplimiento de aquella, como se alega en la demanda.

XIII. La actora en forma expresa “canceló” la semana vacacional a que tenía derecho (en febrero) según el contrato respectivo, por causas

atribuibles a ella, con lo cual perdió el derecho a utilizarla. No puede, entonces, con base en una conducta propia y en una decisión enteramente suya e imputándole un incumplimiento, que no ha ocurrido, a la demandada, luego de haberse dado por terminado el contrato, primero, por decisión unilateral suya y luego por acuerdo de ambas partes, a devolverle la cantidad de dinero que le había cancelado a esta por concepto de una cuota de mantenimiento y de pago de parte del precio del contrato, contrato que la demandada siempre respetó, porque esa pretensión está enteramente alejada de los principios de justicia y de equidad (artículos 1022 y 1023, párrafo primero del Código Civil).

XVIII. Si la demandada no incumplió el contrato, ningún daño o perjuicio le pudo haber ocasionado a la actora y por eso no resulta aplicable el artículo 702 del Código Civil invocado en la demanda. Al no haber incumplimiento de la accionada, no procede la devolución de los dineros que la actora le canceló en concepto de pago de parte del precio del contrato y de una cuota de mantenimiento (en total \$3.043,00) a título de daños y perjuicios como se pretende en la demanda, porque en todo caso, de haber incurrido la demandada en incumplimiento, no podría ordenarse que esos dineros fueran devueltos por ese título, porque no serían consecuencia inmediata y directa del incumplimiento, sino que constituyen las prestaciones a que se obligó la actora en el contrato de “tiempo compartido” (artículo 704 del Código Civil).

En este caso, no hay contrato vigente ni se pidió ninguna *resolución* ni ninguna *nulidad* contractual. Al haberse extinguido el contrato objeto de análisis por voluntad unilateral de la actora, admitida por la demandada, los dineros que ésta recibió en pago parcial de las prestaciones a que se obligó y que siempre cumplió, no puede ordenarse que le sean restituidos a la actora, por carecer ésta de derecho en ello, a menos que la demandada hubiera accedido a hacerlo cuando aceptó la terminación del contrato dispuesta unilateralmente por la accionante, lo que no consta que haya sucedido así, al respecto véanse los hechos probados 15 y 16 de este fallo.

XX. Ha de revocarse la sentencia recurrida para en su lugar, apreciando una falta de derecho en las pretensiones de la actora, denegar la demanda en todas sus partes, y condenar a la vencida al pago de ambas costas del proceso (artículo 221 del Código Procesal Civil).

## Comentario

Nos parece que esta sentencia N° 6-2002, del Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, está bien fundada y que era procedente la revocatoria de la resolución del juez *a quo*.

En un contrato de *tiempo compartido*, la parte débil en esta relación contractual, es la adquirente del derecho a la semana vacacional; y la parte fuerte es la empresa que vende esos derechos.

Sin embargo, en el plano procesal concreto, efectivamente la parte actora no llevaba razón dado que la relación negocial ya no existía; primero, porque la demandante de modo unilateral terminó el contrato y luego la parte accionada así lo aceptó; y en segundo lugar, porque la demandada no incumplió el contrato.

La importancia de esta sentencia radica en que es uno de los primeros asuntos relativos al *contrato de tiempo compartido* que resuelve el Poder Judicial, razón por la cual merece destacarse.

### b) EXTRANJERA

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

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

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

Dichos contratos deben interpretarse conforme a las normas que rigen la teoría general del contrato (Argentina: CNCiv., Sala B, LL, 1981-C-659; JA,-1978-11-133).

Siendo el contrato de tiempo compartido un contrato de adhesión debe tenerse presente que en estos convenios resulta más apropiado hablar de estipulante en lugar de oferente y de adherente en lugar de aceptante. El primero expresa su voluntad mediante las condiciones generales predispuestas; en tanto, que el segundo, se manifiesta por la adhesión a las mismas (Argentina: CN Apelaciones. Co., Sala C, Federico L., c / P.O. S. A., ordinario). (**Lovece** y, **Ghersí**, *Contrato de tiempo compartido*, pp. 119-120, 2000).

## **Comentario**

*Esta jurisprudencia argentina señala algunos aspectos que relevantes:*

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

Entre ellas vale la pena citar las siguientes:

## **Código Civil**

*Artículo 4.–Los principios generales del Derecho se aplicarán en defecto de norma escrita, uso o costumbre, sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico.*

*Artículo 6.–Los tribunales tienen el deber inexcusable de resolver, en todo caso, los asuntos que conozcan, para lo que se atenderán al sistema de fuentes establecido.*

*Artículo 9.–La jurisprudencia contribuirá a informar el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezcan las salas de casación de la Corte Suprema de Justicia y la Corte Plena al aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del Derecho.*

*Artículo 10.–Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas.*

*Artículo 11.–La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita.*

*Artículo 12.–Procederá la aplicación analógica de las normas, cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante en el que se aprecie identidad de razón, salvo cuando alguna norma prohíba esa aplicación.*

*Artículo 21.–Los derechos deberán ejercitarse conforme con las exigencias de la buena fe.*

En su conjunto estos numerales del Código Civil establecen la importancia de los principios generales del Derecho, especificando claramente la equidad y la buena fe; la jurisprudencia, la relevancia de la realidad o contexto social y económico en el cual se inserten las relaciones con sentido jurídico, aplicación de la analogía, cuando se aprecie identidad de razón, para resolver los conflictos que se presenten ante el Poder Judicial.

Se trata de normas jurídicas, con rango legal, de gran relevancia en la tarea de los Tribunales de resolver aquellos procesos que estén en sus Despachos.

## **11. CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

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

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

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

Es decir, el contrato comercial se rescinde (terminación anormal del convenio), a favor de la parte jurídicamente fuerte del mismo (la vendedora).

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

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

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

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

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

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

*Finalmente, dejo indicada esta observación:*

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

## **CONCLUSIÓN**

El desarrollo de este contrato es relativamente reciente en nuestro país. La experiencia en el campo judicial está por desarrollarse, dado que, como en la mayoría de estos *contratos económicos modernos*, en el contrato existe una cláusula arbitral, que de hecho impide la afluencia de conflictos al Poder Judicial, por un lado; y, por el otro, fomenta el uso de la técnica de *resolución alternativa de conflictos*.

Me parece ilustrativo y útil indicar lo que afirma el *artículo 1 del Código de ética de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido*, que tomó en consideración, entre otras fuentes, las V Jornadas Latinoamericanas de tiempo compartido celebradas en Buenos Aires en 1994:

*El presente código de ética regula las conductas generales y particulares que deberán observar en relación con la industria de tiempo compartido, todos los asociados de la Cámara Argentina de Tiempo Compartido. Sus disposiciones son de aplicación cualquiera que sea el lugar en que las conductas aquí reglamentadas se desarrollen.* (Lovec y, Ghersi, p. 169, 2000).

## BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA-ROMERO, Miguel. *Nuevo Derecho Mercantil*. (México, Porrúa, 2000).
- ALTERINI, Atilio. *Contratos civiles-mercantiles de consumo*. (Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1998).
- et al. *Derecho comercial contemporáneo*. (Medellín, Ed. Diké, 1989).
- ARRUBLA, Jaime. *Contratos mercantiles*. (Medellín, Diké, T. I, 1997; T. II, 1998).
- . et al. *Evolución del Derecho comercial*. (Medellín: Diké, 1997).
- BROSETA, Manuel. *Manual de Derecho Mercantil*. (Madrid, Tecnos, 10ª. Ed., 2000).
- BRUCE, Oswald. *Algunas ideas sobre el contrato de tiempo compartido*. (San José, Revista de Ciencias Jurídicas N° 98, 2002).
- CHULIA, Eduardo; TERESA, Beltrán. *Aspectos jurídicos de los contratos atípicos*. (Madrid, Bosch, 4 tomos, 1995).
- DÍAZ, Arturo. *Contratos mercantiles*. (México, Oxford, 1997).
- ETCHEVERRY, Raúl. *Derecho Comercial y Económico*. (Buenos Aires, Astrea, 4 tomos, 1994, 1995, 1997, 2000).
- Formas jurídicas de la organización de la empresa*. (Buenos Aires, Astrea, 1995).
- FARINA, Juan. *Contratos comerciales modernos*. (Buenos Aires, Astrea, 1997).
- Defensa del consumidor y del usuario*. (Buenos Aires, Astrea, 2000).
- GARRIDO, Roque; ZAGO, Jorge. *Contratos civiles y comerciales*. (Buenos Aires, Ed. Universidad, 2 tomos, 1998).
- GHERSI, Carlos. *Contratos civiles y comerciales*. (Buenos Aires, Astrea, 2 tomos, 1999).
- (Director) *Contratos. Cláusulas abusivas*. (Mendoza, Argentina, Eds. Cuyo, 1998).
- (Director) *Contratos*. (Mendoza, Argentina, Eds. Cuyo, 3 tomos, 1 y 2, 1996; 3, 1998).
- (Director) *Derecho privado económico*. (Buenos Aires, Ed. Universidad, 2000).

- LÓPEZ CABANA, Roberto (coord.) *Contratos especiales en el siglo XXI*. (Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1999).
- LORENZETTI, Ricardo. *Tratado de los contratos*. (Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, eds., 3 tomos, 2000).
- LOVECE, Graciela; GHERSI, Carlos. *Contrato de tiempo compartido*. (Timesharing). (Buenos Aires, Ed. Universidad, 2000).
- MARTORELL, Ernesto. *Los contratos de dominación empresarial y la solidaridad laboral*. (Buenos Aires, Depalma, 1996). *Tratado de los contratos*. (Buenos Aires, Depalma, T. 1993; T. II, 1996; T. III, 1997).
- MONTORO, Miguel. *Contratos administrativos atípicos*. (Madrid, Escuela Nacional de Administración Pública, 1969).
- MORA, Fernando. *Introducción al estudio del Derecho Comercial*. (San José, Juricentro, 1982).
- OSPINA, Guillermo; OSPINA, Eduardo. *Teoría general del contrato y del negocio jurídico*. (Bogotá, Temis, 1998).
- ORTEGA, Marco. *Contratos nominados e innominados*. (Lima, Facultad de Derecho, Universidad de Lima, revista Praxis, N° 32, 2001).
- PARRA, Carmen. *El nuevo Derecho Internacional de los contratos*. (Bogotá: Universidad del Externado de Colombia-Bosch, 2002).
- REZZONICO, Juan Carlos. *Principios fundamentales de los contratos*. (Buenos Aires, Astrea, 1999).
- RODRÍGUEZ, Alberto; CALZADA, María. *Contratos mercantiles*. (Barcelona, Aranzadi, 2001).
- ROMERO PÉREZ, Jorge Enrique. *Contratos Económicos Modernos*. (San José: inédito, 2003).
- El Derecho del consumidor*. (San José: Revista de Ciencias Jurídicas No. 100, Colegio de abogados. Universidad de Costa Rica, 2003).
- STIGLITZ, Rubén; STIGLITZ, Gabriel. *Contratos por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor*. (Buenos Aires, Depalma, 1985).