

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
CHILE



“CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO”



Memoria de Prueba para optar al Grado de
Licenciado en Ciencias Jurídicas y sociales

Profesor Guía: Ricardo Sandoval López

Jessie Correa Sepúlveda
2008

1.-INTRODUCCION

Todas las instituciones cambian con el paso del tiempo, si no fuera así, el derecho dejaría de ser lo que debe ser: la respuesta adecuada en tiempo y lugar a las necesidades de la sociedad en cada momento.

No cabe duda que, históricamente, la propiedad ha sido una de las instituciones jurídicas que más se ha transformado y que sigue transformándose continuamente. Esta constante modificación ha llevado a diversos autores a señalar que la propiedad no tiene ni ha tenido un significado unívoco, lo que nos impide, según ellos, ocupar el término propiedad, debiendo hablarse de propiedades.

Esta transformación, casi permanente, se debe en gran medida a las crecientes necesidades que la sociedad va imponiendo y a cuya satisfacción no siempre pueden acomodarse las economías familiares

El disfrute de periodo anual de vacaciones constituye en la sociedad de nuestros días una realidad cada vez mas frecuente. Lógicamente las modalidades a través de las cuales puede materializarse este disfrute son muy diversas y han dado lugar al nacimiento de una importantísima actividad económica de servicios turísticos, los cuales dependen, en gran medida, de la situación económica de las personas.

Los diversos mecanismos ofrecidos por los grupos económicos, financieros o inmobiliarios, que facilitan el acceso a la propiedad inmueble, hacen que una forma de disfrutar de ese periodo de vacaciones lo sea en una vivienda propia, ubicada generalmente en una zona alejada de los grandes núcleos urbanos.

Sin embargo, la adquisición de una vivienda para disfrutar de un periodo anual de vacaciones presenta una serie de inconvenientes, sobre todo desde un punto de vista económico, ya que supone una inversión que se encuentra al alcance de muy pocas personas. De esta forma, surgen nuevas respuestas que permiten dar satisfacción a esta demanda social, fórmulas que suponen una superación de las soluciones tradicionales de la compra y arrendamiento.

En este marco surge la respuesta de algunos grupos de promoción inmobiliaria con un planteamiento diferente. Parten de la base que si solo se dispone de un periodo anual de vacaciones, no hay necesidad de mantener durante todo el año un inmueble.

La solución que postulan es comprar sólo el periodo de tiempo anual durante el que realmente se puede disfrutar la inversión.

En esta idea se basa la figura de **TIEMPO COMPARTIDO**, que podría describirse de manera genérica como una nueva forma de acceso a la vivienda, que da el derecho a ocuparla durante un número de días al año y con carácter periódico en los años sucesivos. Interesante resulta ver la descripción que de la figura se realizó en la II Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada en Santiago de Chile del 17 al 21 de Junio de 1985, la cual señaló que el tiempo compartido es una figura jurídica nueva que otorga a su titular la facultad de usar y gozar de un inmueble durante un periodo de tiempo determinado al año, concluido el cual corresponderá la misma facultad a otro titular y así sucesivamente hasta que corresponda nuevamente al primero”

La palabra Tiempo Compartido tiene un significado unívoco desde un punto de vista económico, ya que se utiliza para designar todos aquellos hechos que se traducen en el disfrute periódico de un bien. Por el contrario, frente al derecho presenta un carácter multívoco, en cuanto hace referencias a derechos y situaciones jurídicas entre sí diferentes, lo que da lugar a una rica y multiforme variedad de multipropiedad. Atendiendo a la naturaleza del derecho de disfrute, el tiempo compartido puede configurarse como un derecho personal de disfrute o como un derecho real limitado o pleno.

La multipropiedad ofrece indudables ventajas económicas tanto para el comprador como para el vendedor. Para el primero, por la reducción en los costos de adquisición y mantenimiento, los cuales se dividen entre los distintos adquirentes y para el vendedor, porque al poner al alcance de más familias lo que de otra forma no podrían permitirse, ve aumentado el número de potenciales clientes.

Es evidente que la originalidad de esta figura conlleva problemas nuevos, desconocidos hasta el momento, lo que deben ser afrontados y resueltos de la mejor forma posible.

Si bien desde el punto de vista socioeconómico la situación parece estar estabilizada, desde una perspectiva estrictamente jurídica no se puede decir lo mismo.