

EL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO EN COLOMBIA Y SU  
APLICACIÓN LEGAL.



JORGE CARREÑO TAMAYO

PRESENTADO PARA OPTAR AL TÍTULO DE ABOGADO

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS  
CARRERA DE DERECHO  
Bogotá D.C.  
2.007

*“La universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por que no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y po que las tesis ni contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”*

# CONTENIDO

## INTRODUCCIÓN

### PRIMERO: CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO

#### 1.1-Definición

#### 1.2- Naturaleza del vínculo

##### 1.2.1- Vínculo real

##### 1.2.1.1- Multipropiedad

##### 1.2.1.2- Multiusufructo

##### 1.2.2- Vínculo personal

### SEGUNDO: FORMAS EN QUE SE PRESENTA EL TIEMPO COMPARTIDO.

#### 2.1- Adquisición de un periodo vacacional de tiempo al año

##### 2.1.1- Modalidad fija

##### 2.1.2.- Modalidad flotante

##### 2.1.3- Modalidad mixta

#### 2.2- Sistema de puntos

#### 2.3- Cualquier otra oferta con la misma naturaleza

## TERCERO: CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

- 3.1- Constitución
- 3.2- Garantías para iniciar la comercialización
- 3.3- Establecimiento de tiempo compartido
- 3.4- Extinción del régimen de tiempo compartido

## CUARTO: CONTRATO DE AFILIACIÓN AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

- 4.1- Características del contrato
- 4.2- Objeto del contrato
- 4.3- Partes del contrato
  - 4.3.1- Titulares y usuarios
  - 4.3.2- Promotor o desarrollador
  - 4.3.3- Administrador u operador
  - 4.3.4- Comercializador
- 4.4- Contenido del contrato

## QUINTO: PROTECCIÓN AL TURISTA

- 5.1.-Autoridades turísticas

5.2- Conductas consideradas como infracción a las normas turísticas

5.3- Procedimiento de la reclamación en contra de los prestadores turísticos

5.3.1- Respecto de la conducta contenida en el literal d) del artículo 71 de la ley 300 de 1996 y del artículo 1 del decreto 1075 de 1997

5.3.2- Respecto de las infracciones referidas a los demás comportamientos

5.4- Sanciones

SEXTO: CONCLUSIONES

SÉPTIMO: BIBLIOGRAFÍA

## **INTRODUCCIÓN**

Este trabajo es una aproximación al tiempo compartido como fenómeno jurídico, para entender su aplicación específica al ámbito turístico.

No se trata entonces simplemente de transcribir la ley del turismo y sus diferentes decretos reglamentarios, sino que se busca interpretar el alcance de las disposiciones que rigen la materia de acuerdo con lo que ha ocurrido en la práctica a través de estos años, teniendo presente las diferentes interpretaciones que pueden darse respecto de cada norma.

El tiempo compartido como tal no es solo un contrato de afiliación, y por lo tanto su estudio no puede reducirse únicamente al contrato, sino que debe estar dirigido a todos los demás elementos que lo integran.

Por tratarse de una de las actividades consagradas en la ley 300 de 1996, al tiempo compartido le son aplicables todas las normas turísticas, de manera que su estudio debe contener no solo las disposiciones especiales sobre la materia, sino también aquellas que se relacionan con el Registro Nacional de Turismo, y el régimen sancionatorio que no es exclusivo del tiempo compartido sino que involucra a todas las actividades turísticas, por lo que es entonces indispensable conocer y entender la conductas consideradas como infracciones turísticas.

El tiempo compartido turístico se desarrolló a partir de la década de los años 60, y surgió como solución jurídica al problema que se presentaba con el derecho de propiedad sobre inmuebles de recreo o vacacionales que no eran utilizados durante todo el tiempo por sus titulares, desaprovechando de esa manera su potencialidad de explotación en disfrute<sup>1</sup>.

La nueva figura permitió la posibilidad de distribuir el uso de cada inmueble en determinados periodos de tiempo, de manera que no fuera uno solo sino varios los que tuvieran derechos sobre él, aprovechándolo durante todo el año.

A partir de entonces y de un modo muy rápido, se han desarrollado diferentes figuras y modalidades que se han acomodado a la empresa del turismo, resolviendo los intereses de los empresarios, y de los usuarios configurando una realidad que las normas jurídicas deben reconocer y regular, en lo sustancial, de manera que no se limite la evolución del fenómeno que es y ha sido mucho mas dinámica que la de cualquiera otro que se le parezca.

Consideramos como temas esenciales de los que depende su estructura replicable los derechos y deberes de los empresarios y de los titulares y usuarios; las características de los inmuebles sometidos al tiempo compartido; y el régimen de sanciones que se aplica a las conductas consideradas como contrarias a las normas turísticas y de protección al consumidor.

---

<sup>1</sup> <http://www.tiempocompartido.com/basicos/historia.htm> American Resorts Development Association

En Colombia, las normas que regulan el tiempo compartido y su aplicación e interpretación constituyen el régimen legal aplicable, teniendo presente que su pilar fundamental antes que reconocer las modalidades del tiempo compartido es la protección del turista como elemento esencial del sistema.

Al margen de que el tiempo compartido sea un negocio de altísima rentabilidad, las normas están orientadas a proteger al usuario y garantizarle la veracidad, calidad y efectividad de los servicios que le son ofrecidos a través del tiempo compartido, sin que dichas normas afecten el negocio como tal o impidan su desarrollo y ejecución.

La interpretación de las normas, en lo que consiste nuestro trabajo, debe armonizar la protección del usuario con la posibilidad de desarrollo del sistema, con beneficio para todas las partes interesadas.

## **PRIMERO: CONCEPTO DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO**

### **1.1- DEFINICIÓN:**

La siguiente es la definición que trae el artículo 95 de la ley 300 de 1996:

*“El sistema de tiempo compartido turístico es aquel mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, una unidad inmobiliaria turística o recreacional por un período de tiempo en cada año, normalmente una semana”.*

Se trata entonces de un sistema que reúne diferentes elementos y su estudio debe comprenderlos a todos individualmente, sin perder su necesaria contextualización.

Es así como integran ese sistema el establecimiento de tiempo compartido, el reglamento de tiempo compartido, el contrato de vinculación al sistema, los comercializadores, los promotores, los operadores y los titulares y usuarios, todos integrados alrededor del tiempo compartido.

La definición legal transcrita resulta ser muy amplia en la medida que su objetivo es abarcar todos los sistemas de tiempo compartido que se han implementado, sin limitarse a las modalidades que se conocen en la

actualidad, dejando abierta la posibilidad para que puedan desarrollarse nuevas figuras diferentes a las ya conocidas, reconociendo la dinámica del sistema.

La regulación está dirigida a adoptar un marco legal que comprenda el fenómeno del tiempo compartido en todas las modalidades que se han presentado hasta el momento y que se puedan presentar en el futuro.

El legislador en este punto asumió una posición de vanguardia distinta de las tradicionales, en las que se hubiera consagrado expresamente cada modalidad de tiempo compartido, con sus respectivas características y elementos diferenciadores, limitando el desarrollo del sistema a los casos expresamente consagrados y dejando por fuera todas las nuevas figuras que constantemente surgen del desarrollo del tiempo compartido como concepto.

## **1.2- NATURALEZA JURÍDICA DEL VÍNCULO**

Se refiere al tipo de vínculo que se crea por virtud del contrato, siendo posible que sea real o personal.

### **1.2.1- VINCULO REAL:**

El vínculo real lo determina la configuración de un derecho real sobre un bien, en cabeza de un titular, que en este caso es el titular del contrato.

Ello implica que adicional al acuerdo de voluntades, para que se perfeccione el contrato es necesario que se cumpla con los formalismos requeridos para la transmisión de los derechos reales involucrados en la operación.

Cuando el vínculo es real, el contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido debe elevarse a escritura pública, y ésta debe registrarse en la Oficina de Registro e Instrumentos públicos, con una anotación donde se indique que el titular del contrato es a su vez titular del derecho real de multipropiedad o de multiusufructo.

El artículo 4 del decreto 1076 de 1997 señala que será de carácter real el vínculo cuando se trate de derechos de multipropiedad o multiusufructo, sin que por ello deje de incluirse también dentro de esta categoría la vinculación a través de cualquiera de los derechos reales establecidos en la legislación, pudiendo entonces tratarse del derecho de dominio, de usufructo, de herencia, de uso y habitación, de servidumbre activa, de prenda e hipoteca<sup>2</sup>.

Sin embargo los derechos reales antes mencionados pueden no ser útiles para el tiempo compartido por las diferentes limitaciones propias de su naturaleza, y por ello el decreto 1076 de 1997 introduce los conceptos de multipropiedad y multiusufructo como derivación de los derechos reales de dominio y usufructo pero introduciéndole algunos cambios para adecuarlos al tiempo compartido sin que por ello pierdan su calidad de derechos reales, debiéndose transmitir

---

<sup>2</sup> Velasquez Jaramillo Luis Guillermo. Bienes Pag 94.

siempre con los formalismos propios del derecho de dominio y del derecho de usufructo

La multipropiedad y el multiusufructo son dos figuras que por tener la categoría de derechos reales cuentan también con sus atributos, tales como la facultad de persecución, la prevalencia o preferencia y la protección respecto de terceros<sup>3</sup>, y hasta ahora su aplicación se encuentra limitada al tiempo compartido.

#### **1.2.1.1- Multipropiedad:**

La definición legal de la multipropiedad es la siguiente:

*“Modalidad del derecho real de dominio, según la cual su titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un período de tiempo determinado.”<sup>4</sup>*

Por expresa disposición del párrafo del artículo 6 del decreto 1076 de 1997 se prohíbe la división de la comunidad que resulta de la adquisición de las diferentes partes alícuotas e indivisibles.

Un titular de derecho de multipropiedad no tiene el derecho a pedir la división, como ocurriría con un comunero corriente.

---

<sup>3</sup> Peña, Ernesto. El derecho de bienes pag 212

<sup>4</sup> Artículo 2 numeral 7 decreto 1076 de 1997

Se trata entonces de una forma del derecho real de dominio, en la que el derecho al uso y goce del bien y a los frutos del mismo, se limita a determinados periodos de tiempo, en un esquema de comunidad donde la parte que corresponde a cada uno de los condominios no es una alícuota física del bien sino una alícuota temporal del mismo, pero conserva la esencia de la propiedad, de manera que puede usar, disfrutar y disponer de su multipropiedad.

Por la naturaleza de la vinculación, aún tratándose de una parte alícuota e indivisa del dominio sobre un inmueble, perfectamente determinada, no puede pedirse su división así tanto el titular como los terceros tengan plena certeza sobre la cuota que le pertenece.

En el caso de la multipropiedad se genera efectivamente una comunidad por cuanto varias personas están adquiriendo conjuntamente un bien<sup>5</sup>, de manera que cada titular de un contrato de afiliación a un sistema de tiempo compartido que se siga por un vínculo real como la multipropiedad entra a formar parte de una comunidad de propietarios.

Sin embargo, sus derechos como comunero están limitados por tratarse de multipropiedad, toda vez que no puede pedir la división del bien del que es copropietario. Así, la multipropiedad implica entonces una limitación al derecho de dominio ejercido en la comunidad, al impedirle ejercer la acción de partición

---

<sup>5</sup> Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes pag 194

que en el Código Civil se establece como irrenunciable e imprescriptible para el propietario que quiera abandonar la copropiedad<sup>6</sup>.

De esta manera la multipropiedad se debe tratar de igual modo que la comunidad pero, por expresa disposición normativa, el multipropietario no tiene acción de partición y debe permanecer en la comunidad sin solicitar su división<sup>7</sup>, en este caso su derecho es sobre todo el bien pero solo por un espacio de tiempo, aun cuando al igual que en la comunidad, se entienda que cada titular posee una parte alícuota de la propiedad.

La comunidad que surge de esta forma de propiedad tiene necesariamente fuente contractual, durante su vigencia se rige por un reglamento establecido desde la constitución, y solo termina cuando termine el régimen de tiempo compartido al que esté sometido el inmueble o por la reunión de las cuotas de todos los titulares en uno solo<sup>8</sup>, como se explicará adelante, sin que la división, material o por venta pueda ser pedida por ninguno de los multipropietarios.

#### **1.2.1.2- Multiusufructo:**

La definición legal es la siguiente:

*“Modalidad del usufructo según la cual el titular adquiere este derecho real sobre un inmueble sometido al régimen de tiempo compartido turístico durante*

---

<sup>6</sup> Ibidem

<sup>7</sup> Ibidem pag. 213

<sup>8</sup> Ibidem pag. 194

*un período determinado o determinable del año y a lo largo de un número de años, que deberán quedar señalados en el respectivo contrato y que no podrá exceder el plazo máximo consagrado en el Código Civil, correspondiendo la nuda propiedad al promotor o a un tercero*<sup>9</sup>.

La nuda propiedad permanece en cabeza del promotor o de la persona que ha constituido el sistema de tiempo compartido, si es que es diferente del promotor.

La anterior definición hace una referencia al plazo máximo establecido en el Código Civil para indicar que el derecho de multiusufructo puede constituirse durante un número de años que deberá constar en el contrato y que no podrá exceder de dicho plazo máximo.

Sin embargo el Código Civil dispone respecto de las personas naturales que el usufructo ha de terminarse con la muerte del usufructuario, salvo que exista un plazo inferior; respecto de las corporaciones o fundaciones que el plazo máximo sea de 30 años; y que, por no mencionarlas, respecto de las demás personas jurídicas no haya o exista plazo máximo.

De lo anterior se concluye que el plazo máximo establecido en el Código Civil al que debe someterse el multiusufructo es el que ha sido establecido respecto de las corporaciones y fundaciones, toda vez que constituye el único plazo máximo al que se refiere ese ordenamiento, y por tanto el que le es aplicable a la totalidad de los titulares del derecho de multiusufructo de manera general.

---

<sup>9</sup> Artículo 2. numeral 12 del decreto 1076 de 1997.

Así, y a diferencia de los demás plazos establecidos en el Código Civil para el usufructo, el plazo de 30 años se puede aplicar al multiusufructo cuando el multiusufructuario sea persona natural o jurídica de cualquier clase, sin inconvenientes por cuanto es un plazo general.

Una interpretación diferente haría inaplicable el mencionado plazo, toda vez que en el evento en que se considerara que el plazo máximo fuere el de la muerte de cada multiusufructuario, éste se volvería indefinido respecto tanto de las personas naturales como de las personas jurídicas.

Así, las personas jurídicas, aun cuando deben tener un término definido desde su constitución, éste puede ser de muchísimos años e incluso prorrogarse indefinidamente, de manera que nunca se tendría cumplido este plazo. A su vez, las empresas unipersonales al poder constituirse por un término indefinido, serían completamente ajenas a este plazo.

Y respecto de las personas naturales, aun cuando pareciera operar sin inconvenientes, el multiusufructo exige también que se determine el número de años de su duración, lo que no podría hacerse al no tener certeza sobre la fecha en que ha de morir cada uno de los multiusufructuarios.

Se consagra entonces el derecho real de multiusufructo, que se diferencia del usufructo consagrado en el Código Civil en los siguientes aspectos:

a.- El derecho real de multiusufructo no se extingue por la muerte del titular del derecho, sino que por el contrario, puede transmitirse por causa de muerte a sus sucesores, a diferencia de lo dispuesto en el artículo 865 del Código Civil, en donde se establece de manera expresa que el derecho real de usufructo se extingue por la muerte del usufructuario.

Esto porque como se vio, el plazo al que está sometido el multiusufructo no es la muerte del multiusufructuario sino el número de años establecidos en el contrato, y lo que es más importante aun, el multiusufructo como figura especial del tiempo compartido debe poder adaptarse a las necesidades sistema y debe convertirse en una herramienta útil a la que sea posible recurrir, de manera que el multiusufructuario tenga la seguridad de que su vinculación al sistema de tiempo compartido, que le ha costado una suma importante de dinero, no se extinguirá por su muerte, sino que tendrá una vigencia igual a la establecida en el contrato.

Al no extinguirse el multiusufructo por la muerte de su titular, se excluye la posibilidad de que los demás multiusufructuarios simultaneos ejerzan su derecho de acrecer, por cuanto el multiusufructo del que era titular quien ha muerto no se extingue sino que por el contrario se mantiene y serán sus sucesores quienes pasen a ocupar su lugar.

b.- El multiusufructo puede existir de forma alternativa o sucesiva, lo que supone que respecto de un mismo bien existan diferentes multiusufructuarios,

considerándose todos ellos titulares del derecho real<sup>10</sup>, a diferencia de lo que establece el Código Civil en su artículo 828 respecto del derecho de usufructo, el cual prohíbe expresamente constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos, y establece además que en el evento en que de hecho llegaren a constituirse contrariando esta disposición, los usufructuarios posteriores al primero se tendrán únicamente como sus sustitutos.

El vínculo será real entonces cuando se involucren derechos reales, incluyendo los derechos de multiusufructo y multipropiedad, y deberán cumplirse las formalidades propias de su transmisión.

### **1.2.2- VINCULO PERSONAL:**

El tiempo compartido turístico genera un vínculo de carácter personal cuando los usuarios establecen relaciones jurídicas que generan un derecho personal que los faculta para ejercer su atribución de utilización o disfrute del establecimiento sometido al régimen de tiempo compartido turístico.<sup>11</sup>

Los derechos personales, a diferencia de los reales, son esencialmente temporales, y se originan en las fuentes de las obligaciones<sup>12</sup>.

Cuando el vínculo es personal, el título debe contener todos los elementos del derecho que confiere y el contrato debe cumplir al menos con las

---

<sup>10</sup> Ibidem pag.214

<sup>11</sup> Artículo 4 decreto 1076 de 1997

<sup>12</sup> Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo Bienes pag 94

formalidades y requisitos establecidos en la ley 300 de 1996, el decreto 1076 de 1997 y el decreto 1912 de 2001.

## **SEGUNDO: FORMAS EN QUE SE PRESENTA EL TIEMPO COMPARTIDO**

La ley 300 diferencia tres formas básicas de tiempo compartido, con elementos claros que las hacen especiales.

Así, se considera como tiempo compartido, no solo la adquisición a través de diferentes modalidades de un periodo vacacional de tiempo al año, sino también los Sistemas de Puntos, y cualquier otra clase de oferta para fines turísticos que tenga la naturaleza propia del tiempo compartido.<sup>13</sup>

Se trata entonces de las tres formas diferentes de tiempo compartido, que se explican a continuación:

### **2.1- ADQUISICIÓN DE UN PERIODO VACACIONAL DE TIEMPO AL AÑO EN DIVERSAS MODALIDADES:**

Esta forma de adquisición es la más conocida tratándose de tiempo compartido, por que fue la primera que se comercializó en el mundo y aunque se desarrolló ampliamente en todos los países, hoy esta siendo reemplazada por otras formas negociales. Consiste básicamente en adquirir un periodo de tiempo al año, generalmente una semana, y utilizarla de acuerdo a la modalidad en la que la haya adquirido.

---

<sup>13</sup> Artículo 2 numeral 1 del decreto 1076 de 1997

En su expresión más básica cuenta con dos elementos esenciales que son el establecimiento y los diferentes periodos de tiempo en que se puede utilizar, y de su combinación resultan las diferentes modalidades que se establecen en el artículo 3 del decreto 1076 de 1997 y que ha continuación se explican:

2.1.1- Modalidad Fija: En el tiempo compartido de carácter fijo se utiliza y disfruta la misma unidad de alojamiento, en el mismo establecimiento y en el mismo período calendario del año. Es completamente rígido, toda vez que se tiene a perpetuidad el derecho a acceder al mismo destino vacacional, siempre en las mismas fechas cada año y por el mismo periodo de tiempo<sup>14</sup>.

2.1.2.- Flotante: En este caso, el periodo calendario en que se utiliza y disfruta la unidad de alojamiento y la misma unidad de alojamiento se deben determinar para cada año siendo posible variar las fechas y la unidad de alojamiento de acuerdo con la disponibilidad que se tenga, mediante procedimientos objetivos que garanticen la igualdad de todos los usuarios.<sup>15</sup>

2.1.3- Mixto: Combina elementos tanto de la modalidad fija como de la modalidad flotante, siendo posible establecer siempre el mismo inmueble pero variando los periodos de tiempo en que se pueda utilizar, o determinar que el periodo de tiempo sea fijo y deba utilizarse siempre en las mismas fechas todos los años, pero pueda variarse cada año en el destino.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> <http://www.tiempocompartido.com/basicos/modalidades.htm> American Resorts Development Association.

<sup>15</sup> Ibidem

<sup>16</sup> Ibidem

## 2.2- SISTEMA DE PUNTOS

Es una forma de tiempo compartido en la que el usuario no adquiere el derecho a utilizar unidades inmobiliarias durante periodos de tiempo determinados, sino que adquiere un número determinado de puntos que le permiten acceder a los diferentes destinos y desarrollos turísticos, en diferentes temporadas y tamaños de habitaciones que no tienen que ser siempre las mismas.<sup>17</sup>

El titular adquiere con el contrato un número determinado de puntos para usar anualmente que le permiten acceder a diferentes unidades inmobiliarias del establecimiento de tiempo compartido, requiriendo un mayor o menor número de puntos de acuerdo con la temporada que elija, el tipo de unidad inmobiliaria que ocupe y el periodo de tiempo que permanezca.

En la práctica, los desarrollos turísticos sometidos a este sistema tienen unas tablas de equivalencia de puntos que indican al usuario el modo como puede ejercer sus derechos y la cantidad de puntos de que debe disponer para hacer uso de los servicios.

Se ha desarrollado entonces clubes o multiclubes que cuentan con diferentes establecimientos de tiempo compartido de manera que resulte para efectos del contrato un solo establecimiento de tiempo compartido que permite el canje de puntos entre las diferentes unidades inmobiliarias que reúna.

---

<sup>17</sup> Ibidem, .

El contrato de afiliación es respecto del club y el promotor o comercializador responde por la totalidad de establecimientos reunidos en el club.

### **2.3- CUALQUIER OTRA CLASE DE OFERTA CON LA MISMA NATURALEZA.**

Como se dijo, se tiene también por tiempo compartido cualquier otra clase de oferta para fines turísticos que tenga su misma naturaleza.

De la definición sobre la naturaleza del tiempo compartido depende que la oferta de servicios turísticos quede incluida en su reglamentación.

En cuanto las autoridades que se han ocupado de la materia no han definido los parámetros claros y precisos que permitan determinar cuales son los elementos que definen el tiempo compartido, y simplemente justifican la decisión de calificar como tiempo compartido determinado servicio turístico con fundamento en que tiene la misma naturaleza que el tiempo compartido, proponemos la siguiente características diferenciadoras en cuanto no se trata de distinguir el contrato de tiempo compartido de otros contratos, sino de definir los elementos que permitan considerar una oferta de servicios turísticos como una oferta de tiempo compartido:

En primer lugar, es preciso que exista un desarrollo turístico concreto y específico respecto del cual se ofrezcan servicios turísticos y que sirva de soporte, a los derechos que adquiera el usuario.

Esta primera característica permite diferenciar el tiempo compartido de otras figuras turísticas, como los servicios de guías o agencias de viaje, pero lo asimila a los servicios relacionados con el hospedaje.

En segundo lugar, es preciso que el vínculo que exista entre el usuario y el desarrollo turístico, cualquiera que él sea, se prolongue en el tiempo, por varios períodos anuales.

Esta característica excluye la posibilidad de que se trate de hospedaje.

En tercer lugar, es preciso que sean varios los usuarios que tengan derecho a los mismos servicios, y que puedan disfrutarlos sucesivamente en el tiempo, considerando siempre que habrá alguien antes que él y alguien después.

En cuarto lugar, se requiere que el titular pueda utilizar sus derechos solo en determinados periodos del año, no obstante encontrarse afiliado durante la totalidad del año, de tal forma que se entienda que, aunque tiene un derecho reconocido que puede ejercer libremente, el objeto respecto del cual lo ejerce es compartido por otras personas que lo hacen en periodos diferentes a los que le corresponden a él.

Se pretende entonces con estos elementos determinar la naturaleza del tiempo compartido con la intención de identificar cuales otras ofertas diferentes al sistema de puntos o a la adquisición de un periodo de tiempo al año, pueden considerarse también como tiempo compartido.

De todas maneras, será en últimas la Dirección de Análisis Sectorial y Fomento del Viceministerio de Turismo la que defina si una oferta de servicios turísticos tiene o no naturaleza de tiempo compartido.

## **TERCERO: CONSTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL SISTEMA DE TIEMPO**

### **COMPARTIDO**

#### **3.1- CONSTITUCIÓN**

UN SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO lo puede constituir cualquier persona natural o jurídica, sobre un bien inmueble, siempre que sea su propietario o que pueda disponer legalmente de él.<sup>18</sup>

Una vez constituido puede convertirse en promotor del sistema o permitir a otra persona que actúe como promotor a cambio de una remuneración.

3.1.1- De acuerdo con el artículo 6 del decreto 1076 de 1997 los siguientes son los requisitos para la constitución de un Sistema de Tiempo Compartido.

3.1.1.1- Se requiere necesariamente un inmueble, sobre el que quien constituya el sistema debe tener capacidad de disponer sin ninguna limitación, sea en calidad de propietario o en cualquier otra, siempre que pueda acreditar su capacidad de disposición.

3.1.1.2- Quien constituye el sistema debe hacer una declaración unilateral de voluntad que deberá constar, a su elección, en una escritura pública o en un contrato de fiducia mercantil irrevocable, indicando la afectación del inmueble al sistema de tiempo compartido y el término de dicha afectación.

---

<sup>18</sup> Artículo 6 decreto 1076 de 1997

Sin embargo, la fiducia mercantil solo tiene una duración de 20 años de manera que el sistema de tiempo compartido que se constituya de esta forma no podrá tener una duración superior a 20 años, y los servicios y derechos que se ofrezcan en dicho sistema deberán también estar ajustados a ese periodo de tiempo.

Tanto la escritura pública como el contrato de fiducia mercantil, deben a su vez inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos al que corresponda el inmueble objeto de la constitución.

3.1.2- Además de la declaración de voluntad, el acto en el que se constituye el sistema de tiempo compartido debe contener las siguientes disposiciones:

3.1.2.1- Descripción detallada del inmueble que debe incluir además del folio de matrícula y los linderos correspondientes, los bienes, instalaciones y servicios comunes así como las zonas deportivas y de recreación que existan o que se vayan a conseguir, especificando los derechos que los usuarios tengan sobre ellas.

También deben identificarse las unidades inmobiliarias que se encuentran en el inmueble que no están sometidos en su totalidad al sistema de tiempo compartido. Son los denominados establecimientos mixtos.

3.1.2.2- Si se trata de sistema de puntos o de semanas flotantes debe indicarse el número máximo de semanas por periodos y por programas o planes que se vayan a comercializar, para garantizar a todos los titulares del contrato la posibilidad de hacer uso de sus derechos en el inmueble.

3.1.2.3- Debe establecerse de manera clara cual es el procedimiento que se utilizará para calcular y recaudar los gastos de administración y conservación de cada unidad inmobiliaria.

En este punto, de ordinario se fija una cuota fija, para el inicio del sistema, reajutable por años, de manera automática, para resolver la dificultad que pudiera presentarse por falta de quórum suficiente en las asambleas ordinarias que se convoquen.

3.1.2.4- El procedimiento establecido para adicionar o retirar del establecimiento de tiempo compartido unidades inmobiliarias, así como el procedimiento para ajustar las cuotas de mantenimiento con ocasión de las unidades añadidas, sin que con ello se vean perjudicados los derechos de los usuarios.

Cualquier modificación al acto de constitución deberá realizarse por escritura pública o con modificación del contrato de fiducia, y en uno y otro caso debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

### **3.2- GARANTÍAS PARA INICIAR LA COMERCIALIZACIÓN.**

El promotor o comercializador deberá establecer las siguientes garantías con posterioridad a la constitución del sistema de tiempo compartido turístico, pero antes de iniciar los procesos de comercialización<sup>19</sup>:

---

<sup>19</sup> Artículo 12 decreto 1076 de 1997.

3.2.1- Si no se ha iniciado la construcción del inmueble, y este se encuentra ubicado en Colombia, solo podrá iniciar la comercialización si el promotor o comercializador ofrece a los usuarios una de las siguientes garantías:

Póliza de seguro, caución, aval, encargo fiduciario, contrato de fiducia mercantil o cualquiera otra que asegure la devolución de las sumas de dinero recibidas de los compradores, en el evento que no se inicien las obras en un tiempo dado.

Se trata entonces del otorgamiento de una garantía que, efectivamente, ofrezca al usuario la seguridad de que, con los recursos que entrega se construya el desarrollo turístico en un tiempo dado o, de fracasar el proyecto, por cualquier causa, se le restituyan sin indemnizaciones ni descuentos.

Esta garantía se constituye en la primera seguridad básica para los potenciales usuarios y se hace necesaria en la medida que los costos de comercialización de esos sistemas son supremamente elevados (que ascienden a casi el 50% del valor cobrado al usuario) y se deben pagar independientemente de la construcción y puesta en marcha o no del desarrollo.

3.2.2- Si se decide afectar el inmueble al sistema de tiempo compartido cuando ya ha sido iniciada su construcción, el promotor o comercializador deberá establecer cualquiera de las garantías antes señaladas, pero esta vez destinadas a garantizar el buen manejo de los recursos recibidos o que reciba en un futuro, su adecuada destinación y el cumplimiento del contrato o la devolución de las sumas a los compradores.

Si la garantía elegida es la de la póliza de seguros, esta deberá constituirse por un 20% del presupuesto de obra del proyecto, que debe incluir solamente el presupuesto establecido para la construcción y que se determina de acuerdo con la proporción correspondiente al periodo que reste para finalizar la obra.

Si el inmueble se encuentra 80% terminado, la póliza de seguros debe garantizar solo el porcentaje restante, y ese será el valor que para efectos de constituir la póliza de seguro debe tenerse como el presupuesto de la obra.

3.2.3- Si el inmueble se encuentra en otro país deberán constituirse las garantías en los mismos términos y condiciones que si fuere en Colombia, o los que en cada país se exija al efecto, si es que la actividad se encuentra reglamentada.

Sumado a lo anterior, antes de que se inicie la operación del establecimiento de tiempo compartido, el promotor u operador deberá contratar y mantener vigente en todo momento un seguro de incendio y terremotos, cuyos costos anuales deben incorporarse al presupuesto de gastos del establecimiento, ya que, como se explicó, cualquiera de las modalidades de tiempo compartido y todas ellas tienen como soporte directo indirecto, un inmueble.

### **3.3- ESTABLECIMIENTO DE TIEMPO COMPARTIDO**

El establecimiento de tiempo compartido es definido por el decreto 1076 de 1997 como el conjunto de bienes destinados a facilitar la utilización de períodos vacacionales de tiempo compartido.

Constituye la base fundamental del tiempo compartido por cuanto garantiza la efectividad de los derechos de los usuarios quienes en todo caso podrán acceder durante el tiempo que les corresponda de acuerdo con su vinculación al establecimiento de tiempo compartido.

Por la naturaleza sucesiva del tiempo compartido, el establecimiento debe contar con un reglamento interno por el cual se rija, que debe contener como mínimo las estipulaciones establecidas en el artículo 24 del decreto 1076 de 1997<sup>20</sup>.

A continuación se hará una referencia expresa a algunas de las estipulaciones que debe contener dicho reglamento, que merecen un análisis especial por la importancia que adquieren para el desarrollo del tiempo compartido, sin perjuicio del texto íntegro que se acompaña como apéndice:

*3.3.1- Literal a): Los órganos de gobierno o de administración del establecimiento de tiempo compartido turístico, su composición y funcionamiento;*

El quórum para adoptar las diferentes decisiones al interior de los órganos de gobierno que se establezcan y en general respecto de cualquier decisión que deba adoptarse por votación entre los titulares de manera que se garantice que todos los interesados puedan participar en las deliberaciones y que las

---

<sup>20</sup> Artículo 24 decreto 1076 de 19973

decisiones que se adopten lo sean por mayoría y por tanto con virtualidad de obligar a los disidentes.

*3.3.2- Literal e).- Las reglas para transmitir la condición de titular por uno o más periodos.*

Como se verá más adelante, por expresa disposición del decreto 1076 de 1997 no puede prohibírsele al titular de un contrato transmitir sus derechos de la manera y por los periodos que desee hacerlo, pero si es posible establecerle límites que en todo caso deben constar en el texto del contrato de afiliación, de manera que no podrían incluirse por la vía del reglamento interno.

Lo más que podría hacerse sería reglamentar las limitaciones contenidas en el contrato al respecto, toda vez que el titular ya las conoce y el reglamento solo estaría desarrollándolas.

*3.3.3- Literal f)) El procedimiento que debe seguirse para la utilización de las unidades inmobiliarias o bienes destinados al sistema de tiempo compartido turístico;*

Este punto adquiere la mayor importancia en la medida que, salvo cuando se trate de semanas o períodos fijos de uso, la utilización depende de la disponibilidad y ésta a su vez de la reserva donde el primero que reserva adquiere el derecho a la mejor temporada y el último debe conformarse con lo que haya quedado sin reservar.

*3.3.4- Literal h) El procedimiento para obtener las reservaciones correspondientes en las unidades inmobiliarias establecidas o en cualquier*

*bien que se haya destinado al sistema de tiempo compartido o pertenezca al establecimiento.*

Dada la importancia que tiene la reservación dentro del sistema, se hace indispensable establecer las normas claras, precisas y pertinentes que regulen el procedimiento de reservas, estableciendo de manera expresa el tiempo de antelación desde cuando sea posible realizar la reservación, los términos en que se debe solicitar la reservación, el costo por no hacerla efectiva, y cualquier otra consideración que resulte pertinente.

*3.3.5- Literal i) El procedimiento para establecer cuotas ordinarias, su aplicación y periodicidad y manera de modificarse, así como los mecanismos para establecer cuotas extraordinarias.*

Es necesario que se tenga en cuenta en estos procedimientos la participación de los titulares de los contratos de afiliación en la medida que implican una modificación a la situación ofrecida al momento de contratar. De no contar con la participación de todos y cada uno de los titulares del contrato, independientemente de que sea votando a favor o en contra de la decisión, ya sea directamente o por intermedio de un representante, las decisiones que se adopten modificando las cuotas ordinarias o extraordinarias no podrían oponérsele a quienes no hubieran participado en su adopción.

*3.3.6- Literal j) Los derechos y obligaciones de los titulares, con especial referencia al pago de las cuotas anuales y a la responsabilidad por daños;*

Deben tener relación directa con los valores y las cuotas establecidas en el contrato, y frente a cualquier inconsistencia prima lo acordado expresamente en el contrato de afiliación, así el reglamento interno señale algo diferente.

A diferencia de lo que ocurre en los esquemas de propiedad separada u horizontal, en el tiempo compartido los establecimientos de turismo no solo se refieren a los inmuebles y sus servicios complementarios, sino que incluyen la dotación básica que permita a los usuarios sucesivos disfrutar del bien de acuerdo a la finalidad a que esta destinado, en todo momento.

*3.3.7- Literal k) Las sanciones por incumplimiento de las obligaciones contractuales y reglamentarias, la competencia para su imposición y el procedimiento a seguir, especialmente en cuanto se refiere a sanciones por mora en el pago de las cuotas de mantenimiento e incumplimiento en el desalojo de la unidad inmobiliaria en las fechas y horas previstas;*

El procedimiento que se establezca para la imposición de las sanciones debe respetar el debido proceso y el derecho a la defensa. Deben incluirse además de las conductas descritas en este literal, todas aquellas que sean susceptibles de ser sancionadas, así como la sanción correspondiente a cada una de ellas.

Las sanciones así establecidas no excluyen la facultad que tiene el promotor para dar por terminado el contrato o exigir su cumplimiento, de acuerdo con la condición resolutoria tácita consagrada en el artículo 1546 del Código Civil.

*3.3.8- Literal m) La descripción de las instalaciones y zonas de uso común cuya utilización requiera el pago de alguna suma de dinero por parte de los*

*usuarios o por parte de la comunidad, sociedad o asociación en que éstos estén organizados.*

De no establecerse la descripción de las instalaciones y zonas de uso común por las que deba pagarse para ser utilizadas en el reglamento interno se entiende necesariamente que ninguna de las instalaciones y zonas comunes tienen costo, y no podría imponerse arbitrariamente con posterioridad un valor por su uso.

*3.3.9- Literal p) Indicación de los días y horas de inicio y terminación de los períodos de tiempo compartido turístico;*

La indicación de los días y horas de inicio y terminación de los períodos de tiempo compartido turístico, aun cuando esta estipulación está referida más a los eventos en que se trata de semanas, respecto de las cuales es fundamental establecer no solo la hora de inicio y terminación, sino también el día de la semana en el que inician y terminan. Sin embargo para el sistema de puntos u otros similares, no necesariamente se trata siempre de semanas completas, ya que al realizar el canje de puntos respecto de determinada unidad inmobiliaria puede resultar que el tiempo de permanencia sea mayor o menor a una semana, y en ese sentido no tendría porqué limitarse.

*3.3.10- Literal u) El procedimiento a seguir en caso de extinción del régimen de tiempo compartido turístico;*

El procedimiento debe referirse expresamente al tipo de vínculo por el que se rige la afiliación de cada titular.

Así, debe detallarse el procedimiento a seguir cuando se involucren derechos reales, particularmente cuando se trate del derecho de multipropiedad o multiusufructo, en la medida en que estas dos modalidades de derechos reales solo existen en el marco del tiempo compartido, pero una vez este se ha extinguido no tienen fundamento para subsistir como tal, y deben entonces adecuarse al derecho de propiedad o de usufructo respectivamente.

El procedimiento para hacerlo es el que debe detallarse en el reglamento, y en todo caso debe incluir la obligación de elevar el acto de modificación a escritura pública para proceder luego e inscribirlo en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.

Debe establecerse también, además de las causales contenidas en el artículo 26 del decreto 1076 de 1997, todas aquellas adicionales que extingan el régimen de tiempo compartido.

*3.3.11- Literal v) Los aspectos relacionados con el fondo de reserva que debe constituirse.*

Aun cuando no se trata de una persona jurídica, ni le son aplicables las normas societarias, el establecimiento de tiempo compartido deberá elaborar un presupuesto en donde se incluya junto a la totalidad de los gastos previstos una cantidad destinada a la constitución de un fondo de reserva<sup>21</sup>.

El fondo de reserva del establecimiento de tiempo compartido debe destinarse únicamente a sufragar los gastos de reposición de elementos esenciales del

---

<sup>21</sup> Artículo 25 decreto 1076 de 1997

establecimiento de tiempo compartido turístico o de las unidades de alojamiento, realización de reparaciones extraordinarias o gastos de imprevistos de carácter urgente.

En el reglamento interno se deberá establecer cual es el mecanismo para el control y la inversión del fondo de reserva.

*3.3.12- Literal w) Los procedimientos a seguir para definir las controversias que se presenten entre las partes.*

Los procedimientos a seguir para definir las controversias que se presenten entre las partes, de manera que no podría establecerse una cláusula compromisoria que no esté expresamente consagrada en el contrato pero sí en el reglamento interno, sin perjuicio de que puedan establecerse los procedimientos internos que se consideren apropiados para resolver los conflictos que se presenten.

#### **3.4- EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO**

El régimen de tiempo compartido se extingue en cualquiera de los siguientes eventos, sin perjuicio que en el reglamento interno se establezcan otros adicionales<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Artículo 26 del decreto 1076 de 1997

3.4.1- Por el transcurso del tiempo, según lo establecido en el acto de constitución, sea que se haya constituido por escritura pública o por contrato de fiducia mercantil irrevocable.

En todo caso cuando se trate de tiempo compartido constituido mediante contrato de fiducia mercantil su duración no podrá ser superior a 20 años.

3.4.2- Por la destrucción de las tres cuartas partes o más de las unidades inmobiliarias del establecimiento de tiempo compartido turístico.

Se trata de la destrucción de las tres cuartas partes de las unidades inmobiliarias, de manera que si lo que se destruye son las zonas comunes o deportivas del establecimiento, la responsabilidad del promotor será la de reconstruir.

Lo que ocurre es que inevitablemente una vez se hayan destruido las tres cuartas partes de las unidades inmobiliarias del establecimiento el régimen de tiempo compartido se extingue, sin perjuicio de que con posterioridad se reconstruyan las unidades destruidas y pueda volver a constituirse el régimen, en condiciones diferentes o en las mismas con las que venía operando.

3.4.3- Por acuerdo de los titulares adoptado válidamente según lo que al respecto establezca el reglamento interno del inmueble sometido a dicho régimen.

El procedimiento para la liquidación del régimen de tiempo compartido deberá constar en el reglamento interno, de acuerdo con las normas legales

aplicables a las diversas modalidades del mismo, y según estén o no involucrados derechos reales. En todo caso la decisión deberá ser adoptada por los titulares de acuerdo a las mayorías que se pueden establecer libremente en el reglamento del establecimiento de tiempo compartido, garantizando que puedan participar de la decisión todos los titulares mediante mecanismos idóneos para hacerlo en el evento que no pueda tomarse la decisión en una asamblea.

En nuestro sentir, por analogía, serán aplicables para éste tipo de decisiones las que se corresponden en la ley de propiedad horizontal para los copropietarios y en últimas las de las sociedades comerciales en cuanto permiten recoger la voluntad de los miembros de manera no presencial o por escrito.

## **CUARTO: CONTRATO DE AFILIACIÓN AL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.**

### **4.1- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO**

El contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido turístico se encuentra regido por las normas que regulan la actividad turística, dentro de los siguientes parámetros:

Solmene: Debe celebrarse por escrito, ya que así lo establece el decreto 1076 de 1997<sup>23</sup>.

En los eventos en que se vean involucrados derechos reales no bastará con la celebración del contrato por escrito, sino que éste deberá protocolizarse por escritura pública, y posteriormente ser inscrito en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre ubicado el establecimiento de tiempo compartido.

Ello no ocurre cuando el vínculo es personal y no se involucran derechos reales, en cuyo caso la solemnidad se entenderá cumplida cuando el contrato conste por escrito, sin necesidad de que se autentiquen las firmas de quienes lo suscriben.

Bilateral: Por cuanto al contratar las partes se obligan recíprocamente.<sup>24</sup> Con el contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido, las partes se obligan mutuamente y ello determina que el contrato sea bilateral.

---

<sup>23</sup> Artículo 11 decreto 1076 de 1997

Oneroso: Toda las partes obtienen un beneficio con la celebración del contrato. Todos sacan provecho del contrato.<sup>25</sup> El promotor, operador y comercializador reciben una serie de pagos mientras que el titular recibe una serie de servicios y derechos.

Conmutativo: Es conmutativo en tanto que es oneroso para todas las partes que intervienen, la utilidad que le reporta a cada uno puede apreciarse desde el momento en que se celebra el contrato, y las prestaciones que se producen se miran como equivalentes entre si.<sup>26</sup>

Principal: El contrato subsiste por si mismo y las obligaciones que en él se establecen se entienden como principales ya que no necesitan de otros actos jurídico para hacerlas valer<sup>27</sup>.

De ejecución sucesiva: La naturaleza de las obligaciones que surgen del contrato no permite que se puedan cumplir de manera inmediata.<sup>28</sup> De hecho, el éxito del contrato para todas las partes está en su duración ya que durante muchos años se recibirán las cuotas de mantenimiento y se disfrutarán los derechos y servicios adquiridos.

Por adhesión: Los contratos por adhesión son aquellos en que una de las partes se limita a aceptar las condiciones de la otra, sin que por ello deje de

---

<sup>24</sup> Ospina Fernández Guillermo, Ospina Acosta Eduardo. Teoría general del contrato y del negocio jurídico. .Pag 59

<sup>25</sup> Ibidem, pag. 62

<sup>26</sup> Ibidem pag. 63

<sup>27</sup> Ibidem pag. 65

<sup>28</sup> Ibidem pag. 72

tratarse de un contrato en el que cada una de las partes manifiesta libremente su voluntad.<sup>29</sup>

El contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido no puede considerarse por adhesión en la medida en que la mayoría de las veces los términos principales del contrato son discutidos con cada uno de los titulares, y las condiciones impuestas son básicamente las relacionadas con las tarifas y precios establecidos, y con el reglamento interno del establecimiento de tiempo compartido, que no se podría modificar por disposición contractual.

Sin embargo también es cierto que el titular del contrato no tiene muchas alternativas al discutir el contrato y debe elegir entre aquellas que le sean propuestas, pero en todo caso es completamente libre de manifestar su voluntad en el sentido de celebrar o no el contrato.

#### **4.2- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del contrato es la vinculación a un sistema de tiempo compartido turístico debidamente constituido, que le permita al titular del contrato acceder a una serie de beneficios y derechos durante la vigencia del contrato a cambio de una suma de dinero inicial y el pago de cuotas periódicas durante el periodo de tiempo que dure su afiliación, destinadas al mantenimiento del establecimiento de tiempo compartido.

#### **4.3 PARTES DEL CONTRATO**

---

<sup>29</sup> Ibidem pag. 69.

#### 4.3.1- TITULARES Y USUARIOS

Puede ser titular del contrato una persona natural o una persona jurídica.

No obstante el servicio que se obtiene es personal, en tanto que solamente personas naturales pueden disfrutar de los beneficios directos que brinda un sistema, es posible también que personas jurídicas celebren este contrato y se vinculen al tiempo compartido.

Para efectos del tiempo compartido los turistas se clasifican, de acuerdo con su vínculo con el sistema de tiempo compartido, en titulares y usuarios, siendo los primeros sobre quienes recae la titularidad de del tiempo compartido, y los segundos quienes son beneficiarios del tiempo compartido.

Los titulares son las personas, naturales o jurídicas, que han suscrito un contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido, mientras que los usuarios son las personas naturales o jurídicas que son beneficiarios del tiempo compartido, y como tales, dependen de la afiliación del titular.

Los usuarios no tienen en principio ningún vínculo diferente con el sistema de tiempo compartid que el de ser beneficiarios por su relación con el titular del contrato de afiliación. El titular es a su vez también beneficiario del sistema, sin que por ello desconozca sus obligaciones como titular.

Sin embargo esta clasificación no se desarrolla y en las demás normas que se refieren a la materia se trata indistintamente a los usuarios o titulares del contrato, al punto que, tal y como se verá, derechos y obligaciones propias de los titulares del contrato, que son quienes las han adquirido y quienes se han comprometido con ellas, aparecen referidas a los usuarios.

#### 4.3.1.1 Derechos<sup>30</sup>:

Aunque la norma se refiere a estos derechos como propios de los usuarios, la mayoría de ellos corresponden realmente a los titulares del contrato, como se explica a continuación.

##### 4.3.1.1.1- Respetto del promotor y del operador:

a) *Recibir los servicios de acuerdo con el reglamento interno.*

Es indispensable que junto con el contrato se entregue la copia del reglamento interno al titular, para que este y sus beneficiarios tengan conocimiento efectivo de los servicios a los que tiene derecho, en los términos en que debe solicitarlos, y de la manera en que le deben ser suministrados.

Este derecho se extiende tanto al titular como a los usuarios, ya que los dos deben recibir efectivamente los servicios de acuerdo con el reglamento interno.

b) *Hacer uso de la afiliación al sistema de intercambio vacacional, en el caso en que se contemple esa posibilidad.*

---

<sup>30</sup> Artículo 16 decreto 1076 de 1997

Es un derecho y no una obligación. El promotor y el operador solo responden por la existencia de la afiliación a la compañía de intercambio, pero los términos y condiciones de membresía, las tarifas administrativas, y demás requisitos que establezca la compañía de intercambio son completamente ajenas a ellos, de tal forma que cualquier consecuencia que se derive del intercambio es responsabilidad exclusiva de la compañía de intercambio.

Este derecho solo lo tiene el titular del contrato y no los usuarios que sean sus beneficiarios.

Como se vio, para hacer uso de la afiliación que tenga el sistema de tiempo compartido al sistema de intercambio, el titular debe celebrar un contrato con la compañía de intercambio, y se legitima para hacerlo precisamente por el hecho de ser titular del contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido que a su vez se encuentra afiliado a la compañía de intercambio.

*c) Conocer y aceptar el valor total a pagar por la afiliación, las cuotas de mantenimiento, administración u operación.*

Desde que se ofrece el contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido, el comercializador o el promotor deben suministrar información completa y suficiente al interesado sobre el valor total a pagar por el programa de tiempo compartido, donde debe incluirse:

Los valores adicionales a pagar, tales como cuotas extras, cuotas por servicios especiales, y las cuotas de mantenimiento, operación y administración, cual es su valor y como se va a actualizar su valor en el tiempo.

Si bien este derecho es exclusivamente frente al promotor y al operador, en un primer momento es el comercializador quien directamente puede dar a conocer todos los valores mencionados, de manera que tanto el promotor como el operador deben establecer los mecanismos que les permitan garantizar que durante la comercialización el usuario ha recibido toda la información relacionada con los pagos que debe hacer por cualquier concepto en relación con el programa de tiempo compartido.

En el desarrollo del contrato será el promotor o el operador quien ponga en conocimiento de los titulares las nuevas cuotas de mantenimiento u operación, las cuotas extras y cualquier otro pago que se le vaya a exigir, para que decidan sobre su aceptación, en los términos en los que lo establezca el reglamento interno.

El titular es quien debe conocer y aceptar todos los pagos a los que se compromete, ya sea con el contrato o en su desarrollo.

Si bien algunas cuotas deben ser pagadas por los usuarios al hacer uso de su condición de beneficiarios, es el titular quien tiene conocimiento sobre ellas, y es él quien las ha aceptado, ya sea en el contrato mismo o durante su desarrollo, y no los usuarios que no están obligados y que solamente pueden beneficiarse de la afiliación del titular.

4.3.1.1.2- Respecto al inmueble:

*a) Usar, gozar o disfrutar la unidad de alojamiento que sea objeto del contrato respectivo, durante el período vacacional que se hubiere contratado, así como*

*los bienes muebles que en dicha unidad inmobiliaria se encuentren y las instalaciones, áreas y servicios;*

Debe garantizársele el uso y goce no solo del establecimiento de tiempo compartido, sino también de todos los muebles, instalaciones, áreas y servicios que se encuentran afectados al sistema.

Es un derecho tanto del titular como de los usuarios en la medida en que los dos son beneficiarios, y este derecho está referido a la utilización del inmueble.

4.3.1.1.3- Respecto de terceros:

*a) Enajenar, transmitir, ceder o gravar, por acto entre vivos o por sucesión por causa de muerte, a título oneroso o gratuito, los derechos y obligaciones originados con el contrato de afiliación.*

Las únicas limitaciones que se imponen son aquellas que se deriven de la naturaleza propia del derecho sobre el que recae la operación, y las que surjan del contrato suscrito.

No se puede prohibir al titular del contrato la posibilidad de enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos u obligaciones, pero si pueden establecerse limitaciones que para ser válidas deberán constar por escrito en el contrato de afiliación.

El titular que en cualquier forma disponga de sus derechos, deberá notificarlo por escrito al promotor o al operador, indicando expresamente quien es el nuevo titular o usuario de dichos derechos, dependiendo si ha transmitido la titularidad o solo algunos de los derechos.

En el evento en que sea un usuario el que decida negociar su derecho como beneficiario, si es que se lo permite el titular, no se cambia la titularidad.

*b) Participar y votar en las sesiones de los órganos de administración que establezca el reglamento interno, bien directamente o a través de su representante;*

Aunque no pareciera corresponder a un derecho de los usuarios frente a terceros, la ley lo trata en esta categoría, pero en nuestro sentir este derecho solo puede ejercerlo el titular por cuanto es quien se encuentra obligado con el contrato y a quien afectan directamente las condiciones de la afiliación. Pueden constituirse apoderados para tales efectos, e incluso un representante que reúna los intereses de varios titulares. Sin embargo deberá ajustarse a los dispuestos para tal efecto en el reglamento del establecimiento de tiempo compartido.

Como ya se advirtió, las determinaciones de los titulares podrán manifestarse de manera no presencial o por escrito, con el ánimo de hacer posibles las decisiones.

#### 4.3.1.2- Obligaciones<sup>31</sup>

##### 4.3.1.2.1- Respecto del promotor y del operador:

---

<sup>31</sup> Artículo 17 del decreto 1076 de 1997

*a) Pagar el precio correspondiente a la adquisición de los derechos de tiempo compartido turístico;*

Esta obligación es del titular del contrato y no de los usuarios. Es el titular el que se obliga a pagar el precio por la adquisición de los derechos de tiempo compartido que surge con la celebración del contrato de afiliación.

*b) Pagar las cuotas anuales, ordinarias y extraordinarias, los gastos de mantenimiento, operación, reparación y reposición de las unidades inmobiliarias constituidas en régimen de tiempo compartido turístico, de los muebles que en él se encuentren y de los bienes e instalaciones de uso común.*

Todos estos gastos los debe pagar el titular, por cuanto deben estar previstos en el contrato de afiliación, o en el reglamento interno, o tuvieron que haberse decidido en los órganos de administración.

Todas las cuotas anteriores debe pagarlas el titular con independencia de si él o los usuarios beneficiarios de su afiliación han hecho o no uso de los derechos o de las instalaciones y áreas comunes del sistema de tiempo compartido.

Debe pagar las cuotas anuales, ordinarias y extraordinarias, gastos de mantenimiento operación y reparación y reposición de las unidades inmobiliarias constituidas.

Esta obligación se genera independientemente de que haga uso de su derecho.

*c) Responder frente al promotor, el administrador u operador por los daños causados por él, o por cualquiera de sus acompañantes o por las personas que haya autorizado, en la unidad, en su mobiliario o en las instalaciones comunes del establecimiento de tiempo compartido turístico;*

Se trata de responsabilidad contractual expresamente establecida. Debe responder el titular del contrato por ser este el obligado, pero se subroga en los derechos contra el beneficiario que hubiera ocasionado los daños.

*d) Comunicar al promotor, o en su caso, al administrador u operador, las averías y desperfectos que sufra la unidad a que se refiera su derecho de tiempo compartido turístico durante el período de utilización que le corresponda;*

Esta obligación le corresponde tanto al titular como a los usuarios por cuanto se trata del uso como beneficiarios de las instalaciones objeto del contrato. Deben informar inmediatamente al promotor o administrador la totalidad de las averías o daños que se presenten.

*e) Determinar un domicilio para efecto de notificaciones;*

Es el domicilio del titular del contrato de afiliación. Allí deben realizarse todas las notificaciones que se requieran con ocasión del contrato al igual que las convocatorias que se envíen y cualquier información que sea remitida por correspondencia.

La fijación del domicilio es fundamental para el funcionamiento de los entes colectivos en la medida que las determinaciones de las mayorías solo son

obligatorias cuando se ha convocado a todos los interesados, así carezcan de poder de decisión, para a que participen en las deliberaciones.

#### 4.3.1.2.2- Respecto del inmueble:

La totalidad de estas obligaciones deben cumplirlas tanto el titular del contrato como los usuarios, y están referidas todas ellas al cuidado que debe dársele a las unidades inmobiliarias, las zonas comunes y deportivas y en general al establecimiento de tiempo compartido, la obligación de respetar el número máximo de personas que pueden ocupar cada unidad inmobiliaria y el día y hora en que debe abandonar el inmueble para que lo ocupe el siguiente titular o usuario.

#### **4.3.2- PROMOTOR O DESARROLLADOR**

4.3.2.1- Tendrá el carácter de promotor o desarrollador la persona natural o jurídica que realice cualquiera de las siguientes actividades, independientemente de la denominación que se le asigne<sup>32</sup>:

4.3.2.1.1- La persona natural o jurídica que se dedique a la estructuración y puesta en marcha de un complejo turístico destinado a operar en el esquema de tiempo compartido turístico, mediante la vinculación de terceros con un contrato de afiliación.

4.3.2.1.2- La persona natural o jurídica que se dedique a adquirir inmuebles para ser luego comercializados mediante el sistema de tiempo compartido.

---

<sup>32</sup> Artículo 2 numeral 2 del decreto 1076 de 1997

4.3.2.1.3- El fideicomitente en los eventos en que el sistema de tiempo compartido se constituye mediante la figura de la fiducia mercantil, y la entidad fiduciaria sea la propietaria de los inmuebles afectados al sistema.

El decreto 1076 de 1997 se refiere a la sociedad fiduciaria como la propietaria de los inmuebles afectados al sistema, sin embargo su participación está determinada exclusivamente por el contrato de fiducia mercantil, y el inmueble que se afecta al sistema de tiempo compartido hace parte del patrimonio autónomo que se constituye, y no del suyo propio.

La propiedad que se deriva del contrato de fiducia mercantil es una propiedad especial y por ello, aunque en el certificado de tradición y libertad del inmueble aparecerá como su propietaria la sociedad fiduciaria, el inmueble no está en su patrimonio, sino que hace parte del patrimonio autónomo que surge por el contrato de fiducia mercantil, donde además se reglamenta el ejercicio de los atributos de la propiedad respecto del inmueble afectado al sistema de tiempo compartido.

El promotor será entonces el fideicomitente, quien dará las instrucciones a la fiduciaria para que maneje el patrimonio autónomo de acuerdo con la ley, y garantice a los beneficiarios el resultado del negocio de tiempo compartido en el que participan.

La participación de la sociedad fiduciaria se erige en forma de garantía para los titulares de la afiliación al sistema de tiempo compartido, ya que las condiciones en que hacen sus pagos o aportes quedan regidas por el contrato

de fiducia y asegurada su destinación específica al desarrollo del proyecto, sin posibilidad, al menos teórica, de que se desvíen dichos recursos.

En todos los casos el promotor es responsable junto con su comercializador de los compromisos que adquiera, debiendo responder también por la información suministrada al titular del contrato por el personal a su servicio o de los terceros que llegara a contratar para realizar encuestas.

El promotor podrá a su vez actuar como operador y como comercializador en el contrato, pero sus obligaciones, funciones y derechos serán en cada caso los que le corresponderían a la persona que actuaría como operador o como comercializador cuando se desarrollan esas funciones individualmente.

#### 4.3.2.2- Régimen jurídico aplicable a los promotores:

El régimen jurídico de derechos y obligaciones al que están especialmente sometidos los promotores lo integran además de la Constitución y las leyes, los siguientes<sup>33</sup>:

- a) El decreto 1076 de 1997.
- b) La escritura pública o el contrato de Fiducia Mercantil constitutivos del régimen de tiempo compartido.
- c) El contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido turístico.
- d) El reglamento interno.

---

<sup>33</sup> Artículo 18 del decreto 1076 de 1997.

#### 4.3.2.3- Obligaciones del promotor<sup>34</sup>.

##### 4.3.2.3.1- Respetto de los titulares y usuarios:

a) *Cumplir con los servicios consagrados en el contrato.*

Se trata de la obligación de respetar al titular y al usuario los derechos que le correspondan de acuerdo con el contrato de tiempo compartido.

El titular del contrato cuenta con todas las acciones legales para exigir su cumplimiento o pedir la resolución del contrato

b) *Responder solidariamente junto con el comercializador por las ofertas que se hayan realizado en el proceso de ventas.*

Por tratarse de una obligación a favor de los usuarios, pueden exigir su cumplimiento tanto al promotor como al comercializador.

La solidaridad entre estas partes se hace necesaria cuando el comercializador es una persona diferente al promotor que persigue intereses distintos, su actividad se limita a vender afiliaciones al sistema de tiempo compartido en la mayor cantidad posible, pero no asume responsabilidades directas frente a los servicios ofrecidos.

---

<sup>34</sup> Artículo 19 decreto 1076 de 1997

Entonces sucede que el comercializador le ofrece al turista lo necesario para obtener la venta y una vez celebrado el contrato pudiera desaparecer dejando al titular enfrentado a un promotor que no ha sido el que le ha formulado las ofertas por las que ha decidido contratar.

Al establecer la solidaridad entre el comercializador y el promotor por las ofertas que el primero hace para vender la afiliación al sistema de tiempo compartido, se obtiene un doble beneficio: Se asegura que el comercializador solo ofrezca aquellos servicios y derechos que el promotor le ha autorizado; y, se asegura que el promotor responda por todos los servicios que el comercializador ofrezca.

4.3.2.3.2- Es obligación del promotor respecto del inmueble:

*a) Satisfacer la operación, mantenimiento, conservación, reposición y reparación de los bienes, instalaciones y equipos afectos al sistema de tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo que al respecto establezca el reglamento interno;*

Dado que el promotor desarrolla el sistema de tiempo compartido con base en un inmueble, debe garantizar que este se encuentre en óptimas condiciones para el servicio que debe prestar, proporcionándole el cuidado y mantenimiento necesario por si mismo o a través del operador que se encuentre administrándolo, con los recursos que paguen los titulares al efecto.

En todo caso y como una obligación adicional al respecto, antes de iniciar la operación debe contratar y conservar un seguro contra incendios y terremotos

respecto del establecimiento de tiempo compartido, y los costos deben incluirse en el presupuesto de gastos.

Esta obligación es tanto para el promotor como para el operador, pero lo importante es que el inmueble esté siempre asegurado contra incendio o terremoto, independientemente de quien sea el tomador de la póliza.

Sin embargo, tanto el operador como el promotor deben responder ante las autoridades turísticas por la falta de dichas pólizas, de manera que ante el incumplimiento de la anterior obligación, los dos operadores turísticos deben ser sancionados sin que puedan excusarse argumentando la culpa del otro.

#### **4.3.3- ADMINISTRADOR U OPERADOR**

Es la persona natural o jurídica que se encarga y responsabiliza de la operación, mantenimiento y administración de un establecimiento de tiempo compartido<sup>35</sup>.

Actúa como un administrador de los recursos del sistema de tiempo compartido y tiene a su cargo una serie de funciones para realizar su actividad y garantizar el debido funcionamiento del sistema.

Como se verá más adelante, el administrador no tiene la obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo, por no ser considerado como uno de los prestadores turísticos obligados a hacerlo, lo que se justifica porque

---

<sup>35</sup> Artículo 2 numeral 8 del decreto 1076 de 1997

las actividades que el operador desarrolla no son de naturaleza turística sino puramente administrativas, por más que se presenten dentro de una actividad que si lo es.

#### **4.3.3.1- Obligaciones del administrador<sup>36</sup>**

El administrador es responsable por el correcto manejo de los fondos que reciba para la administración, cuidado y mantenimiento del establecimiento de tiempo compartido y para la gestión de los intereses de los usuarios de acuerdo con los términos del contrato.

En los casos en que la operación y administración la adelante directamente el promotor, será este el responsable del correcto manejo de dichos fondos.

#### **4.3.3.2- Facultades del administrador<sup>37</sup>:**

Las facultades con que cuenta el administrador para adelantar su gestión serán las que se estipulen en el contrato y en el reglamento interno, pero además tendrá las siguientes por expresa disposición del artículo 21 del decreto 1076 de 1997:

*a) Modificación del reglamento interno, en cuanto concierne a los aspectos estrictamente operacionales del establecimiento de tiempo compartido turístico. Estas modificaciones no podrán desmejorar o menoscabar los derechos de los usuarios;*

---

<sup>36</sup> Artículo 20 decreto 1076 de 1997

<sup>37</sup> Artículo 21 decreto 1076 de 1997.

No puede modificar el reglamento interno sino en temas relacionados con los aspectos estrictamente operacionales del establecimiento, y de ninguna manera podrá con dichos cambios desmejorar o menoscabar los derechos de los usuarios.

*b) La preparación del presupuesto anual de ingresos y gastos del establecimiento de tiempo compartido turístico;*

Debe realizar el presupuesto conforme a las reglas generales de contabilidad, y todos los titulares deben tener acceso a él de manera que puedan ejercer control sobre la correcta ejecución que se le esté dando.

*c) El cobro de las cuotas anuales de mantenimiento a los usuarios, así como cualquiera otra cantidad que estos o terceras personas adeuden al establecimiento;*

Cobrar a los usuarios las cuotas anuales de mantenimiento así como cualquier otra deuda, sea de terceros o de los mismos usuarios. La cuota de mantenimiento es un ingreso fundamental para el establecimiento de tiempo compartido, con la que cuenta para cada año en su presupuesto de manera que la mora respecto de esta obligación es altamente perjudicial para el establecimiento y se hace necesario que su cobro se produzca de manera inmediata y efectiva.

*d) El pago, por cuenta de los usuarios de tiempo compartido turístico, de los suministros, impuestos, contribuciones y cualesquiera otros gastos que con carácter periódico deban ser satisfechos por aquellos o que recaigan directamente sobre la propiedad;*

Se trata de los gastos que corresponden a los titulares por sus propios derechos, pero que estén relacionados con su afiliación al sistema de tiempo compartido, o con las unidades inmobiliarias que los soportan.

Como las obligaciones no corresponden al sistema, no puede atenderlas con sus propios recursos, pero, en la medida que el pago se hace indispensable para el funcionamiento del sistema, mantiene la obligación de hacerlo pero con los recursos de los titulares.

Los recursos para atender estos pagos los recauda con las cuotas de mantenimiento, y debe hacer las provisiones correspondientes con esa destinación específica, de manera que pueda efectivamente hacer los pagos correspondientes dentro de los términos en que deban hacerse.

*e) Determinación para los usuarios de tiempo compartido turístico en las modalidades de espacio o tiempo flotante, o que sigan el sistema de puntos, de las unidades inmobiliarias específicas o de los periodos concretos de ocupación exclusiva que les corresponderán cada año.*

Si se trata del sistema de puntos debe establecerse expresamente la tabla de equivalencia entre los puntos, las unidades inmobiliarias y los diferentes periodos de tiempo durante el año, de manera que sea posible determinar cual número de puntos se requiere para acceder a una determinada unidad inmobiliaria en un periodo específico del año.

Si se trata de semanas fijas, deberán identificarse por el número dentro del año, partiendo de 52 semanas considerando la posibilidad de que haya una de mantenimiento. Si son semanas flotantes, deberá especificarse el

procedimiento para acceder a las diferentes temporadas, y cuando se trate de modalidad mixta, deberá incluirse las dos consideraciones conjuntamente.

Además de las anteriores, debe incorporar en el presupuesto de gastos del establecimiento de tiempo compartido el costo de una póliza de incendio y terremoto para el establecimiento.

#### **4.3.4- COMERCIALIZADOR**

Es una persona natural o jurídica, que en nombre del promotor fomenta y realiza la venta del tiempo compartido, o que celebra contratos destinados a facilitar la utilización de periodos vacacionales pertenecientes a terceras personas<sup>38</sup>.

Dos actividades diferentes son las que determinan la calidad de comercializador de quién las realiza:

4.3.4.1- Se entiende que es comercializador quien realiza todas las gestiones destinadas a vender el sistema de tiempo compartido en nombre del promotor que lo ha encargado.

El promotor acuerda con el comercializador los términos en que debe realizar las ventas, y el comercializador se encarga de conseguir a los turistas y convertirlos en titulares del contrato de tiempo compartido, mediante la suscripción del correspondiente contrato.

---

<sup>38</sup> Artículo 2 numeral 3 decreto 1076 de 1997.

4.3.4.2- Será también comercializador quien celebre contratos destinados a la utilización de periodos vacacionales pertenecientes a terceras personas. Se trata de contratos en los que no está involucrado el sistema de tiempo compartido, ni hacen parte de un acuerdo con el promotor.

En estos casos, el comercializador en nombre de un tercero titular de un periodo de tiempo compartido, lo vende para que sea utilizado por otra persona, sin que en la operación intervenga el promotor, salvo en lo relacionado con la notificación del cambio que deberá hacerse una vez se haya perfeccionado el negocio.

Esta actividad corresponde al desarrollo del mercado secundario del tiempo compartido

#### 4.3.4.2-Obligaciones<sup>39</sup>:

Las obligaciones del comercializador se encuentran contenidas en el artículo 23 del decreto 1076 de 1997.

a) *Adelantar su trabajo con seriedad y honestidad, ciñendo los términos de su oferta a las características del inmueble comercializado:*

El inmueble comercializado debe entenderse como aquel que sirve de garantía al sistema de tiempo compartido de tal manera que el comercializador al referirse a las características del inmueble debe describirlo en su totalidad, poniendo a consideración del usuario elementos fundamentales como el

---

<sup>39</sup> Artículo 23 del decreto 1076 de 1997.

número de habitaciones, la disponibilidad de las mismas, los servicios ofrecidos, y en general cualquier información que le sea solicitada.

*b) Informar al comprador sobre los derechos y obligaciones del contrato que va a celebrar, así como los términos y condiciones por los que se rige.*

El turista interesado al momento de comprar debe tener claridad sobre los términos y condiciones del contrato, y es una obligación del comercializador explicarle por lo menos los cuatro aspectos que dispone este literal, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que deba dar a su solicitud, que son los siguientes:

- 1.- Las condiciones del contrato que va a suscribir.
- 2.- Los compromisos u obligaciones adquiere al suscribir el contrato.
- 3.- El régimen legal al que se encuentra sometido el contrato
- 4.- Las modalidades que regulan la transferencia de los derechos que adquiere.

Cuando las normas por las que se regirá el contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido fueran extranjeras, el comercializador debe además de informárselo al titular del contrato, explicarle de manera amplia el alcance de dichas normas, así como sus consecuencias jurídicas.

*c) Respetar al comprador el ejercicio del derecho de retracto y demás normas de protección al consumidor consagradas en el decreto 1076 de 1997.*

Aun cuando el comercializador no necesariamente es parte en el contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido, está obligado a dar trámite al ejercicio del derecho de retracto, el que por la importancia conceptual que representa trataremos en el capítulo correspondiente al contenido del contrato.

*d) Constituir las garantías necesarias para iniciar la comercialización cuando ellas no hubieren sido otorgadas por el promotor.*

Es una obligación subsidiaria y está condicionada a que dichas garantías no las hubiera constituido el promotor, de manera que su responsabilidad está condicionada a la actuación del promotor.

Sin embargo, estas garantías son necesarias para iniciar la comercialización, y en tal sentido el comercializador antes de iniciar con su actividad debe establecer con certeza que el promotor haya cumplido con las garantías establecidas.

Si decide iniciar la comercialización sin que se hubieran constituido las garantías establecidas respecto del establecimiento de tiempo compartido, se convierte en responsable por esta obligación, independientemente de que el promotor tampoco las hubiera constituido.

*e) El comercializador debe responder solidariamente con el promotor por los beneficios ofrecidos al titular del contrato y porque las características de los bienes objeto del contrato de tiempo compartido turístico correspondan a los términos de la oferta.*

Esto le permite al usuario demandar indiferentemente y a su elección, tanto al comercializador como al promotor, sin que se puedan exculpar considerando que la responsabilidad le corresponde al otro.

La solidaridad opera cuando se incumple la obligación presentada en este numeral en los eventos en que los usuarios reclaman judicialmente, una indemnización o el correcto cumplimiento de los servicios.

Sin embargo, cuando se trata de una sanción administrativa con ocasión del incumplimiento de esta obligación, por infringir las normas de turismo, la sanción solamente puede recaer sobre quien efectivamente incumplió la obligación, y no puede extenderse a quien, aunque responde solidariamente por el incumplimiento, no participó en los hechos que lo constituyeron.

Así mismo el comercializador debe responder, al igual que el promotor, por los compromisos que adquiriera al igual que por la información que el personal a su servicio le haya dado al titular del contrato para convencerlo de comprar, debiendo también responder por la información dada por terceros que llegara a contratar para realizar encuestas.

f) *Debe mantener vigente su Registro Nacional de Turismo.*

No es una obligación propia del comercializador, sino que todos los prestadores de servicios turísticos establecidos por el artículo 61 de la ley 300 de 1996, como se verá más adelante, están obligados a inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y mantener su registro vigente mientras desarrollen las actividades turísticas.

#### 4.4- CONTENIDO DEL CONTRATO

El contrato debe contener las siguientes estipulaciones establecidas por el artículo 11 del decreto 1076 de 1997:

##### 4.4.1- *Identificación, nacionalidad y domicilio de las partes contratantes;*

Son cláusulas generales en todos los contratos. Sin embargo cobran importancia en este en específico en cuanto concurren a su celebración varias partes con posición contractual diferente las que, de no ser plenamente identificadas e individualizadas pueden generar confusión en el titular que por error en la persona invalidaría la contratación.

El titular del contrato debe tener claro quien es el promotor, quien el operador y quien el comercializador y cual es el papel de cada uno de ellos en el contrato.

##### 4.4.2- *Fecha de celebración del contrato;*

Es de gran importancia por cuanto determina la fecha a partir de la cual se deben contabilizar los cinco días de duración del derecho de retracto que le asiste al titular del contrato, y que se explicará más adelante.

4.4.3- *Identificación y descripción de la unidad inmobiliaria objeto del contrato con expresa mención del período o temporada, según se trate de la modalidad de tiempo fijo o tiempo flotante, así como del número de personas que pueden ocupar simultáneamente el alojamiento.*

Este literal se refiere únicamente a la adquisición a través de diferentes modalidades de periodos vacacionales de tiempo al año, dejando de lado el sistema de puntos y las demás ofertas que tengan una naturaleza similar.

Al respecto señala el literal que debe incluirse también en el contrato la modalidad por la que se rige, sea de tiempo fijo o flotante, así como la mención del periodo o temporada de uso y la identificación de la unidad inmobiliaria señalando el número de personas que pueden ocuparla, lo que no es posible determinar cuando se trata del sistema de puntos, toda vez que como se vio, el uso de los derechos está sometido a la cantidad de puntos requeridos de acuerdo al periodo de tiempo, lugar y temporada en que se decida viajar, de manera que para dar cumplimiento a lo dispuesto por este literal cuando se trata de sistemas de puntos, lo que debe establecerse es el número de puntos que se tienen, el régimen para su uso y la tabla de puntos que fija el número requerido para cada unidad, temporada o tamaño de habitación

*4.4.4- Referencia de la escritura pública o del contrato de fiducia mercantil que se mencionan en el artículo 6º de este Decreto, con identificación de la notaría en la cual se protocolizó y su respectivo número.*

El alcance de esta obligación no se entiende como la de entregar copia de la escritura pública o del contrato de fiducia mercantil al titular, porque como se vio, una de las obligaciones del promotor es la de mantener una copia disponible de esos títulos para exhibirla a quienes estén interesados en consultarla al suscribir el contrato de afiliación.

Simplemente se debe hacer una referencia que permita identificar la escritura pública o el contrato de fiducia mercantil.

*4.4.5- El valor total que debe pagar el adquirente, suma que incluirá el precio inicial y cualquiera otra cantidad adicional que por algún concepto haya de pagar, así como la obligación de cancelar anualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se decreten, de conformidad con lo que para el efecto disponga el reglamento interno, para el mantenimiento, la operación y la administración del establecimiento de tiempo compartido turístico;*

La importancia de que se establezca en el contrato de manera clara y expresa todas y cada una de las sumas que debe pagar e titular del contrato radica en el hecho que con posterioridad no podrá este abstenerse de pagar sus obligaciones alegando que no tuvo conocimiento de los compromisos que adquirió.

De igual modo, no podrá el promotor exigir al titular el pago de ninguna cantidad de dinero que no le hubiere anunciado ni expresado en el contrato, por falta de título.

Es con base en la información que se consagre en el contrato al respecto que podrán desarrollarse todas las disposiciones contenidas en el reglamento interno. El contrato limita la extensión del reglamento interno en este aspecto.

*4.4.6- La identificación del establecimiento de tiempo compartido turístico, con indicación del lugar de ubicación, sus fases de desarrollo y la fecha estimada de terminación de la construcción y de inicio de operación del establecimiento;*

El establecimiento de tiempo compartido turístico es el soporte de los derechos y obligaciones que se acuerdan en el contrato y por ello debe estar plenamente identificado. Realmente el titular decide contratar de acuerdo con la información que tenga sobre el establecimiento de tiempo compartido, de manera que su identificación resulta ser determinante.

*4.4.7- Consagración del derecho de retracto previsto en el artículo 28 del decreto 1076 de 1997;*

El derecho de retracto es un derecho en cabeza del titular que le permite dar por terminado el contrato unilateralmente y sin necesidad de fundamentar su decisión, siempre que lo ejerza dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se celebró el contrato, sin que hubiera usado los servicios a los que tenía derecho por el contrato.

Es un término superior al establecido para el derecho de retracto consagrado en el Estatuto del Consumidor respecto de los contratos para la venta de bienes y prestación de servicios mediante sistemas de financiación, que es tan solo de dos días<sup>40</sup>.

El derecho de retracto se extiende a la promesa de contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido, sin que por ello se establezca la obligación de consagrarlo también en la promesa.

Los requisitos para ejercer el derecho de retracto son los siguientes:

- Que no se hayan utilizado los servicios adquiridos.

---

<sup>40</sup> Artículo 41 decreto 3466 de 1982. Estatuto del Consumidor

- Que se ejerza dentro de los cinco días comunes a la fecha del contrato.

Sin embargo, debe entenderse que los cinco días comunes están condicionados al hecho de que en cada uno de los cinco días sea efectivamente posible ejercer el derecho de retracto ante el promotor, comercializador u operador.

Aun cuando es el promotor quien debe terminar el contrato y realizar las restituciones de dinero que correspondan, es posible ejercer el derecho de retracto ante el comercializador, quien no obstante no ser parte del contrato, es la figura con la que más contacto ha tenido el turista y muy seguramente será ante quien se dirija en un primer momento.

En el evento en que alguno de los cinco días sea imposible ejercer el derecho de retracto por encontrarse cerradas las oficinas para hacerlo o por cualquier otra circunstancia imputable al comercializador, operador o comercializador, el término se suspende hasta que sea posible hacerlo.

Consagrar el derecho de retracto en el contrato implica únicamente hacer una referencia expresa a la existencia de este derecho, sin que deba transcribirse en él el texto del artículo 28 del decreto 1076 de 1997 que define este derecho.

El decreto 1912 de 2001 establece la obligación de suscribir, junto con el contrato, un formato donde se establezca que el titular del contrato conoce el derecho de retracto que le asiste.

Se pretende garantizar realmente que el turista conozca el derecho de retracto y el modo en que puede ejercerlo.

La única manera de interpretar armónicamente estas disposiciones es entendiendo que el decreto 1912 de 2001 busca con el formato garantizar que el titular de un contrato conozca de manera completa el derecho de retracto y las condiciones para que proceda, mientras que el decreto 1076 de 1997 en el literal que se examina obliga a consagrar mas no a transcribir ese derecho, para que así el titular sepa de su existencia.

Lo que se pretende con esta reglamentación es que el titular del contrato conozca no solo la existencia del derecho de retracto que le asiste, sino también los términos y condiciones para poder ejercerlo, y ello es lo que se consigue con la consagración en el contrato, y la posterior explicación que debe consignarse en el formato exigido por el decreto 1912 de 2001.

Si consagrar implicara transcribir el texto del artículo que define el derecho de retracto no tendría sentido que el decreto 1912 de 2001 hubiera sido expedido.

El derecho de retracto surge como un mecanismo de protección que se le concede al turista consumidor frente a las estrategias de venta utilizadas por las comercializadoras que consisten básicamente en las denominadas ventas emocionales.

A través de las ventas emocionales la comercializadora ofrece una gran variedad de servicios al turista quien junto con su familia recibe imágenes de los diferentes destinos y productos a los que podría acceder, mostrándole lo fácil que sería que él y su familia pudieran disfrutar de lo que están viendo, hasta conseguir que celebre el contrato que efectivamente le permite acceder a todo lo que le ha sido ofrecido.

El problema se presenta cuando la emoción con que se celebró el contrato comienza a disminuir y en su lugar aparecen las dudas sobre su conveniencia por el costo que representa para su titular y su familia cumplir con las obligaciones adquiridas.

El derecho de retracto le permite al titular que se encuentra en esta situación terminar unilateralmente el contrato sin tener que justificar su decisión, ni indemnizar al promotor o comercializador por la terminación.

El promotor podrá descontar del dinero que debe devolver al titular del contrato los gastos de administración en que hubiera incurrido con la venta, de acuerdo con los siguientes porcentajes<sup>41</sup>:

- Si recibió una suma superior al 30% del valor del programa de tiempo compartido vendido, podrá retener hasta un 20% del valor recibido.
- Si recibió una suma superior al 15% pero inferior al 30% del valor del programa de tiempo compartido vendido, podrá retener hasta un 15% del valor recibido.
- Si recibió una suma superior al 1% pero inferior al 15% del valor del programa de tiempo compartido vendido, podrá retener hasta un 10% del valor recibido.

4.4.8- *La descripción de la modalidad y duración del programa de tiempo compartido turístico, en caso que éste sea de carácter temporal, y la mención particular acerca de si dicha modalidad implica la adquisición o no de algún derecho real;*

---

<sup>41</sup> Decreto 1076 de 1997 artículo 29

El hecho de que se involucren derechos reales no solo debe mencionarse en el contrato, sino que además hace necesario que se cumplan todas las formalidades propias del derecho real para que se perfeccione el contrato.

*4.4.9- La indicación expresa de las cargas, gravámenes, servidumbres y cualquiera otra limitación que soporten las unidades inmobiliarias afectadas al establecimiento de tiempo compartido turístico;*

El establecimiento de tiempo compartido sobre el que se constituye el sistema no es solo el soporte sino que además también es la garantía directa que tiene el turista de que les van a cumplir con los servicios ofrecidos.

Al margen de que existan intercambios con algunas compañías, y que sea posible acceder a otros destinos, todos los afiliados deben poder hacer uso de sus derechos en el establecimiento de tiempo compartido respecto del cual se contrató.

En esa medida, y dada la importancia del establecimiento de tiempo compartido, es necesario que se indique expresamente cualquier carga, gravamen o servidumbre, y en general cualquier limitación que afecte el establecimiento o cualquiera de sus unidades.

No hacerlo viciaría el contrato por error en la cosa, toda vez que el turista manifestaría su voluntad respecto de un establecimiento libre de gravámenes y cargas, sin conocer la situación real.

Así, la omisión de esta información en el contrato no solo genera una sanción administrativa por infringir esta norma turística que ordena la inclusión de esta

información, sino que además el contrato resulta viciado de nulidad absoluta por ausencia de la voluntad del turista, ocasionada por culpa del promotor o comercializador, lo que genera para los operadores turísticos involucrados la obligación de indemnizar los perjuicios que se hubieran causado.

4.4.10- *Señalar si el establecimiento cuenta con algún sistema de intercambio;*

En caso de contar con este programa, deberá incluirse en los contratos de venta una cláusula en la cual se precise que el promotor o comercializador no es agente o representante de las compañías de intercambio y que la responsabilidad y obligaciones de éstas se limitan a las contenidas en la documentación emitida por ellas.

Si se omite incluir la cláusula a la que se refiere este literal el efecto inmediato es que se entendería al promotor operador y comercializador involucrado en el contrato, como comercializadores a su vez de la compañía de intercambio, haciéndose responsable por los ofrecimientos que esta realice y las consecuencias que se deriven de la vinculación del titular del contrato al programa o compañía de intercambio.

4.4.10.1- De acuerdo con el decreto 1076 de 1997, las compañías de intercambio son personas jurídicas cuyo objeto básicamente consiste en promover e intermediar el intercambio de periodos vacacionales<sup>42</sup>.

De esta manera su función consiste en generar un espacio en el que diferentes titulares de periodos vacacionales en diferentes sistemas de tiempo compartido

---

<sup>42</sup> Artículo 3 numerales 4,5,6 y7 decreto 1076 de 1997

concurran en un mismo escenario para poder acceder a través de la compañía de intercambio a los destinos de los otros.

Así, la compañía de intercambio reúne un gran número de destinos ofrecidos por los diferentes sistemas de tiempo compartido afiliados, y los ofrece a los titulares de dichos sistemas, de manera que a través de la compañía de intercambio se multiplican los destinos.

Debe distinguirse entonces si se trata del sistema de semanas fijas o del sistema de puntos y semanas indeterminadas.

En el sistema de semanas fijas, el derecho que se tenga respecto de una semana le es cedido a la compañía de intercambio para utilizar en su lugar otro similar y equivalente de los que ofrece la compañía.

Si se trata de puntos, o de una semana en un lugar indeterminado, lo que se cede es el inventario de destinos al que tendría derecho, a cambio de acceder al inventario de la compañía de intercambio, siempre en términos de equivalencia.

Ello supone que el establecimiento de tiempo compartido y la compañía de intercambio previamente hubieran establecido las condiciones en que se presenta la equivalencia.

4.4.10.1.1- Frente a las compañías de intercambio se presentan don formas diferentes de vinculación:

Así, primero debe afiliarse el establecimiento de tiempo compartido a la compañía de intercambio, mediante contrato celebrado entre el promotor y la compañía de intercambio.

Luego, cada uno de los titulares afiliados al sistema de tiempo compartido cuyo establecimiento de tiempo compartido se encuentre afiliado a la compañía de intercambio, tiene derecho a volverse miembros de dicha compañía.

Se tienen entonces dos momentos diferentes: La afiliación del establecimiento de tiempo compartido, y la membresía que puede adquirir el titular del sistema de tiempo compartido que ha afiliado su establecimiento a la compañía de intercambio.

4.4.10.1.1.1- Afiliación a la compañía de intercambio: Solo la puede realizar el establecimiento de tiempo compartido, y se realiza mediante la suscripción de un contrato entre el promotor y la compañía de intercambio por virtud del cual los usuarios del sistema de tiempo compartido adquieren el derecho a la prestación del programa de intercambio.

Es un contrato que suscriben el promotor del sistema de tiempo compartido y la compañía de intercambio, por virtud del cual el promotor afilia el establecimiento de tiempo compartido a la compañía de intercambio para que ésta lo incluya en su inventario de destinos e intercambios, a cambio de que

sus titulares puedan a su vez convertirse en miembros de la compañía de intercambio y acceder a todos los destinos que ofrece.

Una vez ha sido afiliado el establecimiento de tiempo compartido, todos los titulares del sistema de tiempo compartido al que pertenece el establecimiento tienen el derecho de volverse miembros de la compañía de intercambio y obtener de esa manera un mayor número de beneficios, especialmente por cuanto aumenta el número de destinos al que pueden acceder.

4.4.10.1.1.2.- Miembro de la compañía de intercambio: Es la persona natural o jurídica que ha celebrado un contrato con la compañía de intercambio para gozar de sus beneficios, siendo titular de un sistema de tiempo compartido afiliado a la compañía de intercambio.

En conclusión, la afiliación del establecimiento de tiempo compartido le genera automáticamente el derecho a todos sus titulares de suscribir un contrato con la compañía de intercambio.

El establecimiento de tiempo compartido ofrece realmente una posibilidad, pero es decisión del titular celebrar o no el contrato con la compañía de intercambio, de manera que ninguno de los prestadores de servicios turísticos participantes en el contrato de afiliación al sistema de tiempo compartido es responsable por el tratamiento que le da a su titular la compañía de intercambio.

Solo responde porque efectivamente la compañía de intercambio reconozca el derecho de cada titular a celebrar un contrato para acceder a sus servicios.

Aun cuando la normatividad no lo contempla, ocurre con frecuencia que el propietario de un inmueble decide vincularse a la compañía de intercambio, para poder acceder a los destinos que esta le ofrece, a cambio de que disponga de su inmueble para ofrecérselo también a los demás miembros.

En la actualidad las empresas de intercambio han pasado a dedicarse exclusivamente a los sistemas que se basan en el sistema de puntos, por la flexibilidad que permite variar los destinos y épocas de descanso, manteniendo la obligatoriedad de disfrutarlo al menos una vez año.

**4.4.11-** Adicionalmente a los requisitos señalados en el artículo 11 del decreto 1076 de 1997 debe incluirse también en el contrato:

Cuando el contrato verse sobre bienes inmuebles ubicados fuera del territorio colombiano, deberá indicarse de manera clara y expresa el régimen legal que regula los derechos y obligaciones del comprador sobre los bienes adquiridos y sobre las condiciones y modalidades de transmisión, uso y disfrute de esos derechos<sup>43</sup>.

**4.4.12-** Documentos anexos al contrato:

El promotor o comercializador tiene la obligación de entregar una copia del reglamento interno a cada uno de los titulares antes de que el establecimiento

---

<sup>43</sup> Parágrafo del artículo 11 del decreto 1076 de 1997

inicie operación, y en todo caso al momento de formalizar el respectivo contrato.<sup>44</sup>

Debe también entregarse el formato en el que se explica el derecho de retracto, que deberá imprimirse en dos copias firmadas por el titular, para que el comercializador o promotor obligatoriamente conserve la suya y la exhiba cuando así lo requiera la autoridad turística.<sup>45</sup>

Además, aunque no deba anexarse con el contrato, en todo caso el promotor deberá tener siempre a disposición de cualquier persona interesada en celebrar un contrato de afiliación copia de la escritura pública o del contrato de fiducia mercantil irrevocable.

---

<sup>44</sup> Parágrafo del artículo 24 del decreto 1076 de 1997.

<sup>45</sup> Artículo primero decreto 1912 de 2001

## **QUINTO: PROTECCIÓN AL TURISTA**

### **5.1- AUTORIDADES TURÍSTICAS**

Desde que se promulgó la ley 300 de 1996 siempre han existido autoridades turísticas que se han encargado de controlar el sector del turismo, y vigilar a los operadores turísticos.

La primera entidad que se encargó del tema fue la Dirección General de Turismo, del Ministerio de Desarrollo Económico, hasta que se suprimió este ministerio para en su lugar crear el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y como consecuencia de ello se creó junto con este ministerio la Dirección de Turismo, que se ocupó desde entonces del sector turístico.

Desde el día 17 de agosto de 2006 con la entrada en vigencia del decreto 2785 de 2006 se suprimió la Dirección de Turismo, y se creó el Viceministerio de Turismo, la que ha sido la autoridad de mayor jerarquía que ha tenido el país en materia de turismo, pasando de ser una dirección general a ser un Viceministerio.

La siguiente es la composición actual de las autoridades turísticas, especificando las diferentes funciones que cada una de ellas adelanta en relación con el tiempo compartido:

**5.1.1-** Aun cuando pertenece al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la máxima autoridad en turismo es el Viceministerio de Turismo, que cumple con las siguientes funciones relacionadas con el tiempo compartido:

**5.1.1.2-** Decidir en segunda instancia sobre las quejas presentadas por incumplimiento de servicios por parte de los prestadores de servicios turísticos y demás infracciones contempladas en las normas legales vigentes sobre la materia.

**5.1.1.3-** Ejercer la coordinación necesaria para llevar el Registro Nacional de Turismo y el Sistema de Información Turística.

**5.1.2-** La Dirección de Análisis Sectorial y Promoción, es la entidad que reemplazó a la extinguida Dirección de Turismo y tiene entre sus funciones las siguientes que involucran el tiempo compartido:

**5.1.2.1-** Adelantar las investigaciones y decidir en primera instancia sobre las quejas presentadas por incumplimiento de servicios por parte de los prestadores de servicios turísticos y demás infracciones contempladas en las normas legales vigentes sobre la materia e imponer las sanciones de carácter administrativo a que haya lugar.

**5.1.2.2-** Iniciar investigaciones de oficio únicamente contra los prestadores de servicios turísticos no inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

**5.1.2.3-** Llevar el Registro Nacional de Turismo y establecer las condiciones y requisitos de inscripción y actualización del mismo.

## **5.2- CONDUCTAS CONSIDERADAS COMO INFRACCIONES TURISTICAS O CONTRARIAS A LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR**

Sin perjuicio de las normas de protección al consumidor consagradas en el estatuto del consumidor, las conductas que se consideran como infracciones a las normas turísticas están consagradas tanto en el artículo 71 de la ley 300 de 1996 como en el artículo 1 del decreto 1075 de 1997, y le son aplicables a todos los prestadores turísticos.

Es un mecanismo de protección al turista, quien cuenta con la facultad de quejarse ante la autoridad de turismo por el comportamiento y las conductas de los prestadores de servicios turísticos que resulten vulnerando sus derechos o contrariando las normas de turismo que lo protegen.

La Dirección de Análisis Sectorial y Promoción del Viceministerio de Turismo tiene la función de tramitar las quejas que le presenten y con fundamento en ellas debe iniciar las investigaciones administrativas correspondientes para determinar si el prestador de servicios turísticos denunciado ha incurrido en la

infracción denunciada, para imponer la sanción correspondiente y ejercer de esta manera la efectiva vigilancia y control del servicio ofrecido y prestado.

Las siguientes son las conductas que se consideran como infracción a las normas turísticas<sup>46</sup>.

*a) Presentar documentación falsa o adulterada al Viceministerio de Turismo o a las entidades oficiales que la soliciten:*

Además de las sanciones penales a que haya lugar, se impondrá una sanción administrativa por incurrir en esta conducta.

Aun cuando se refiere a la información presentada ante cualquier autoridad oficial que lo solicite, debe entenderse que se refiere únicamente a la documentación relacionada con la actividad turística de que se trata.

*b) Utilizar publicidad engañosa o que induzca a error al público sobre precios, calidad o cobertura del servicio turístico ofrecido;*

Se debe entender por publicidad en este artículo la propaganda comercial que promueva o induzca al público en general contratar el servicio turístico ofrecido, de acuerdo con el Estatuto del Consumidor<sup>47</sup>.

Será entonces engañosa o inducirá a error la propaganda comercial cuando lo ofrecido respecto del precio, calidad o cobertura del servicio no corresponda a la realidad.

---

<sup>46</sup> Artículo 71 ley 300 de 1996 y artículo 1 decreto 1075 de 1997

<sup>47</sup> Artículo 1 Literal d decreto 3466 de 1982

La Dirección de Análisis Sectorial y Promoción deberá indicar en primer lugar si se trata de publicidad o propaganda comercial, para luego poder calificarla como engañosa o como inductiva a error; identificando cual es el contenido de la publicidad y cual es la realidad del servicio o producto ofrecido.

*c) Ofrecer información engañosa o dar lugar a error en el público respecto a la modalidad del contrato, la naturaleza jurídica de los derechos surgidos del mismo y sus condiciones o sobre las características de los servicios turísticos ofrecidos y los derechos y obligaciones de los turistas;*

Se trata de la información que le es suministrada al turista interesado durante la negociación del contrato. Se diferencia de la publicidad en que se dirige únicamente al público interesado en suscribir el contrato. No se entiende como propaganda comercial y solo puede presentarse una vez el turista ha mostrado su interés en contratar, porque de otro modo sería tendría la misma conducta contenida en el literal anterior.

La información engañosa o que de lugar a error en el público será aquella que se suministre al turista interesado pero que no corresponda a la realidad, y debe estar referida a la modalidad de contrato, naturaleza de sus derechos, características de los servicios o los derechos y obligaciones de los turistas, que consiste precisamente en la información que se suministra directamente al turista interesado para que suscriba el contrato.

*d) Incumplir los servicios ofrecidos a los turistas;*

Se configura en el evento en que no se cumple con los servicios ofrecidos. Es un incumplimiento del contrato con consecuencias sancionatorias, de manera

que el titular no solo está legitimado para iniciar las acciones civiles del caso y pretender además de los perjuicios ocasionados con la conducta el cumplimiento o la resolución del contrato, sino que además puede acudir ante la autoridad turística para que le inicie una investigación administrativa al operador turístico incumplido que derive en una sanción por su comportamiento.

No se trata de un engaño respecto de los servicios ofrecidos a los turistas, o respecto de los derechos adquiridos con el contrato de afiliación. En este caso tanto los derechos como los servicios ofrecidos existen y pueden ser exigidos por el turista titular del contrato, y lo que se previene es que el prestador de servicios turísticos, que en este caso puede ser tanto el promotor como el operador no los preste.

*e) Incumplir las obligaciones frente a las autoridades de turismo;*

Esta conducta es particular en la medida en que se refiere al incumplimiento de las obligaciones que los prestadores de servicios turísticos tengan con las autoridades de turismo, ya que la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción no puede iniciar de oficio una investigación administrativa al respecto.

*f) Infringir las normas que regulan la actividad turística;*

Es el mecanismo mediante el cual se pretende garantizar el cumplimiento de todas las normas turísticas, ya que la mayoría de ellas, aun cuando establecen una serie de obligaciones y requisitos para los prestadores de servicios turísticos, no señalan la consecuencia que se produce por su no cumplimiento.

En esta conducta incurre el prestador de servicios turísticos que deje de aplicar una norma turística o no cumpla con su mandato, sin que pueda entrar a ponderar su importancia o su necesidad.

Sin embargo, este literal no deja de ser muy amplio, permitiendo incluir en él un gran número de normas que pueden considerarse como turísticas y pueden ser objeto de sanción para quien no cumpla con ellas, de manera que la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción deberá en todos los casos en que inicie una investigación por este literal, determinar en el auto de apertura de investigación cual es la norma turística que posiblemente ha sido infringida con la conducta que se investiga. De lo contrario se vulnera el derecho de defensa del prestador de servicios turísticos investigado, quien tiene derecho a saber por cual conducta se le investiga, pero además en caso de este literal debe saber también cual es la norma turística que pudo haber infringido con su comportamiento.

*g) Operar sin el previo registro de que trata el artículo 61 de la Ley 300 de 1996.*

Esta es la única conducta que puede ser investigada de oficio por la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción del Viceministerio de Turismo.

Se requiere que el prestador de servicios turísticos haya ejercido su actividad turística sin estar inscrito. La sanción se produce cuando opera sin estar inscrito ya que la obligación del prestador de servicios turísticos no es inscribirse en el Registro Nacional de Turismo, sino estar inscrito mientras ejerce la actividad turística.

El Registro Nacional de Turismo es incorporado por el artículo 61 de la ley 300 de 1996 y consiste en un registro público en el deben inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos que efectúen operaciones en Colombia, siendo indispensable para su funcionamiento mantener vigente en todo momento su registro.

Antes de la expedición de la ley 1101 de 2006 para obtener la inscripción en el Registro Nacional de Turismo se debía dirigir una comunicación por escrito ante el Ministerio de Comercio Industria y Turismo en la que se incluyera lo siguiente:

- 1.- Nombre y domicilio del prestador de servicios turísticos.
- 2.- Descripción del servicio a prestar, indicación del lugar y fecha de inicio.
- 3.- Prueba de constitución y representación si se trata de persona jurídica.
- 4.- Acreditar condiciones técnicas, operativas, financieras y los títulos de idoneidad técnica y profesional.

Adicionalmente, el artículo 10 del decreto 1076 de 1997, que no se entiende modificado por la ley 1101 de 2006, establece que los promotores y comercializadores de sistemas de tiempo compartido deberán citar el documento de constitución del sistema de tiempo compartido, o realizar una declaración de voluntad similar a la que debe realizarse para constituir el sistema de tiempo compartido cuando se trate de establecimientos ubicados

en el exterior, para anexarla con la inscripción sin que dicha declaración deba inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

La ley 1101 de 2006 modificó el artículo 61 de la ley 300 de 1996 estableciendo que podrá delegarse la función de llevar el Registro Nacional de Turismo a las Cámaras de Comercio, y que el Ministerio de Comercio Industria y Turismo debe establecer las condiciones y requisitos de la inscripción y actualización.

Los prestadores de servicios turísticos que tienen la obligación de registrarse en el Registro Nacional de Turismo son los que señala el artículo 62 de la ley 300 modificado por el artículo 12 de la ley 1101 de 2006, y dentro de ellos se encuentran solo promotor y el comercializador de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad pero no el operador, quien no tiene entonces la obligación de inscribirse para poder adelantar su gestión.

El decreto 504 de 1997 reglamenta el Registro Nacional de Turismo y establece en su artículo 18 que los prestadores de servicios turísticos están obligados a registrar separadamente de su casa principal sus sucursales o agencias.

La investigación administrativa respecto del la no inscripción de una sucursal o agencia debe estar dirigida directamente al prestador de servicios turísticos en su casa principal, por ser quien tiene la obligación de inscribirlas.

La notificación de los actos relacionados por esta investigación deberá hacerse en la dirección de la casa principal del prestador de servicios turísticos, por cuanto es él el obligado directamente a realizar la inscripción, y es quien puede defenderse en la investigación.

### **5.3- PROCEDIMIENTO DE QUEJA O RECLAMACIÓN EN CONTRA DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS TURÍSTICOS.**

El procedimiento para las quejas ante la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción del Viceministerio de Turismo debe analizarse frente a dos situaciones diferentes que pueden ser objeto de reclamación por parte de los turistas, y que cuentan cada una de ellas con un procedimiento diferente, que se justifica por la naturaleza de las conductas de que se ocupa:

Debe aclararse que por expresa disposición legal, la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción del Viceministerio de Turismo debe tramitar todas las quejas que le presenten respecto de la conducta de los diferentes operadores de servicios turísticos en desarrollo de su actividad, sin que por ello esté facultada para iniciar dichas investigaciones de oficio, salvo en lo relacionado con la conducta descrita en el literal g) del artículo 71 de la ley 300 de 1996 y del artículo 1 del decreto 075 de 1997, referida a determinar si el operador de servicios turísticos ha operado sin estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo, respecto de la cual tiene autorización expresa para adelantar la investigación de oficio.

Para todas las demás es necesario que exista una queja en donde de manera expresa se señale el comportamiento que se considera irregular, y solo con base en esa queja la Dirección de Análisis Sectorial y de Promoción podrá adelantar la investigación.

### **5.3.1- RESPECTO DE LA CONDUCTA CONTENIDA EN EL LITERAL D DEL ARTÍCULO 71 DE LA LEY 300 DE 1996<sup>48</sup>.**

La primera de ellas se refiere a las reclamaciones que tienen por objeto manifestar la inconformidad con el prestador de servicios turísticos que ha incumplido con los servicios que le ha ofrecido al turista.

La única conducta que se sigue por este procedimiento es la contenida en el literal d) del artículo 71 de la ley 300 de 1996 y del artículo 1 del decreto 075 de 1997, que se refiere al incumplimiento de los servicios ofrecidos al turista.

La facultad para presentar la queja con ocasión de esta conducta tiene un término de caducidad de 45 días contados desde el momento en que haya ocurrido el hecho objeto de la denuncia, y no puede ser iniciada de oficio por la autoridad turística.

Dentro de esos 45 días el turista afectado deberá presentar la queja y aportar los documentos que soporten su reclamación, ante el Viceministerio de Turismo del Ministerio de Comercio Industria y Turismo, o ante la agremiación a la que esté vinculado el prestador de servicios turísticos denunciado.

---

<sup>48</sup> Artículo 4 al 7 del decreto 1075 de 1997

En el proyecto de ley de la ley 1101 de 2006 se establecía que las quejas por incumplimiento en la prestación de servicios debían ser tramitadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, pero ésta propuesta fue retirada del proyecto en el trámite legislativo y por lo tanto la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción continúa siendo la autoridad competente en este aspecto.

Si decide presentar la queja ante la agremiación a la que esté vinculado el prestador de servicios turísticos, esta deberá darle traslado por siete días al prestador de servicios turísticos para que presente sus descargos.

Posteriormente la agremiación debe programar una audiencia de conciliación dentro de los siete días siguientes a aquel en el que el prestador de servicios turísticos haya respondido, o a la fecha de vencimiento del traslado si es que no hubiera contestado.

Si en la audiencia de conciliación no se llega a un acuerdo o si no fuera posible realizarla, el caso lo remite la agremiación a la Dirección de Análisis Sectorial y de Promoción del Viceministerio de Turismo, para que adelante la investigación correspondiente.

Durante todo el procedimiento ante la organización gremial se suspende el término de perención.

La investigación administrativa por servicios incumplidos que debe adelantar la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción puede iniciarse entonces por una

queja presentada por un turista dentro de los 45 días siguientes al hecho que la origina, en donde se describe el comportamiento del prestador de servicios a investigar, o por remisión del expediente que le envíe la asociación gremial luego de haber realizado el trámite correspondiente.

En todo caso el término para presentar la queja es de 45 días, independientemente de que se presente ante la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción o ante la asociación gremial correspondiente, y en el caso en que esta última decida darle trámite a una queja que se encuentra por fuera de término, una vez envíe el expediente con su actuación a la Dirección de Análisis Sectorial y de Promoción deberá inadmitir el trámite y archivar el expediente, por cuanto el término para presentar la queja es improrrogable y no revive por voluntad de las asociaciones gremiales.

Una vez ha recibido la queja o la remisión del expediente de la asociación gremial y ha constatado que se encuentra dentro de los términos correspondientes, debe proferir un acto administrativo de apertura de investigación en donde establezca la causal por la que se investiga y los hechos con ocasión de los cuales se inicia la investigación, solicitándole al prestador de servicios turísticos que presente los descargos que considere pertinentes así como las pruebas en que sustente su defensa.

Luego de recibir los descargos, el Director de Análisis Sectorial y Fomento procederá a analizar el caso y podrá oír a las partes si lo considera necesario o conveniente, y deberá adoptar una decisión en un término que no puede ser superior a treinta días hábiles que se cuentan a partir de la presentación de la queja o la remisión del expediente por parte de la asociación gremial.

La decisión deberá producirse mediante resolución motivada, en donde se realice el análisis correspondiente que justifique la adopción de la decisión, y contra ella proceden los recursos de la vía gubernativa.

### **5.3.2- RESPECTO DE LAS INFRACCIONES REFERIDAS A LOS DEMÁS COMPORTAMIENTOS<sup>49</sup>:**

El procedimiento administrativo para investigar si un prestador de servicios turísticos ha incurrido en alguna de las conductas descritas en el artículo 71 de la ley 300 de 1996 y en el artículo 1 del decreto 1075 de 1997 diferentes a la establecida en el literal d), se rige por las disposiciones contenidas en el Código Contencioso Administrativo.

No existe un término de preclusión que obligue al turista a presentar su queja o denuncia dentro de un periodo de tiempo determinado. Sin embargo es importante precisar que en todo caso, el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo establece el término de caducidad de la facultad sancionatoria de la administración.

Al momento de aplicar la caducidad de la facultad sancionatoria establecida de manera expresa en este artículo se presenta el siguiente inconveniente de interpretación en relación con la fecha en que se entiende interpuesta la sanción, que debe producirse en un término no superior de tres años desde que ocurrieron los hechos que la originan, generándose tres interpretaciones diferentes al respecto.

---

<sup>49</sup> Artículo 10 decreto 1075 de 1997

La primera de ellas supone que la sanción se considera impuesta el día en que se expide la resolución o acto administrativo por medio del cual se impone la sanción, independientemente de su notificación.

La segunda establece que la sanción se considera impuesta el día en que efectivamente haya sido notificada al sancionado, con independencia de si con posterioridad decide interponer los recursos de la vía gubernativa.

La tercera posición sostiene que la sanción solo se entiende impuesta cuando la resolución o acto administrativo que la impone adquiere firmeza, lo que de acuerdo con el artículo 62 del C.C.A. ocurre cuando no procedan recursos, cuando no se hayan interpuesto los recursos procedentes o se haya renunciado expresamente a ellos, cuando se hayan resuelto los recursos que se interpusieron, o cuando haya lugar a la perención o se acepten los desistimientos.

De acuerdo con el debido proceso, la presunción de inocencia, y el derecho de defensa, parece que la tercera de las posiciones mencionadas es la más ajustada, por cuanto la sanción como tal solo se entiende impuesta cuando ha adquirido firmeza, y solo en ese momento puede hacerse exigible, de manera que si se están resolviendo los recursos interpuestos contra el acto sancionatorio, por concederse estos en el efecto suspensivo, no podría asumirse que quien se está defendiendo ha sido ya sancionado, sino que por el contrario, la presunción de inocencia debe aplicarse en estricto sentido y no será considerado como culpable de una conducta hasta que la autoridad lo haya determinado mediante decisión que haya adquirido firmeza.

Dentro de este procedimiento no se contempla la posibilidad de acudir ante una asociación gremial, sin que ello quiera decir que no pueda hacerlo. Lo que ocurre es que en este procedimiento es indiferente si la asociación gremial ha intervenido o no, porque la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción solamente inicia el trámite correspondiente si es el reclamante directamente quien presenta la queja.

Una vez ha recibido la queja, la Dirección de Análisis Sectorial y Promoción puede optar por iniciar una indagación preliminar, preguntándole al prestador de servicios turísticos por los hechos expuestos en la queja sin que tenga expresamente que informarle en cual causal se enmarcan y de acuerdo con la respuesta se determina si hay mérito para iniciar una investigación administrativa.

Si luego de recibir la respuesta del prestador de servicios turísticos encuentra que existen méritos para iniciar la investigación, o si considera que con el contenido de la queja y las pruebas que lo soportan es suficiente, el Director de Análisis Sectorial y de Promoción debe proferir un acto administrativo de apertura de investigación donde establezca de manera precisa, clara y expresa lo siguiente respecto de cada uno de los prestadores de servicios turísticos que se vayan a investigar en el caso de que sean varios:

- Los hechos que se van a investigar.
- Las conductas en las que pudo haber incurrido el prestador de servicios turísticos con ocasión de los hechos contenidos en la queja.

- El alcance de la investigación debe ser el otorgado por la queja, sin que exista la posibilidad de ampliarlo o extenderlo de oficio durante la investigación.

La Dirección de Análisis Sectorial y Fomento concede un término de cinco días contados a partir de la notificación del auto que ordena la apertura de la investigación para que el prestador de servicios turísticos involucrados presente sus descargos, y las pruebas que lo justifiquen.

Una vez ha recibido los descargos y ha realizado el análisis correspondiente, valorando la información y las pruebas aportadas, debe proceder a dictar resolución absolutoria o sancionatoria, en cuyo caso debe ser motivada completa y suficientemente, incluyendo lo siguiente:

- Una valoración de las pruebas presentadas por el quejoso y por el prestador de servicios turísticos sancionado.

- La descripción de cómo el prestador de servicios turísticos incurrió en la conducta que es objeto de sanción.

- La descripción de cómo los hechos contenidos en la queja permiten concluir que el prestador de servicios turísticos incurrió en la conducta objeto de sanción.

Contra la resolución que resuelva la investigación, independientemente si se trata de infracción al literal d) o cualquiera de los demás, procede el recurso de reposición ante el Director de Análisis Sectorial y Promoción y el de apelación

ante el Viceministerio de Turismo, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la resolución.

#### 5.4.- SANCIONES<sup>50</sup>:

La Dirección de Análisis Sectorial y Fomento puede imponer las siguientes sanciones de acuerdo con la gravedad de la falta, la condición de reincidente del prestador de servicios turísticos, la naturaleza de los servicios y las circunstancias que rodearon los hechos:

*1. Amonestación escrita.*

*2. Multas hasta por un valor equivalente a 20 smlmv.*

*La multa ascenderá a 100 smlmv cuando el prestador de servicios turísticos haya operado sin estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo.*

*3. Suspensión hasta por 30 días calendario de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo.*

*4. Cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo, que implica la prohibición de ejercer la actividad turística durante 5 años a partir de la sanción.*

*5. Prohibición del ejercicio de la actividad turística durante cinco (5) años para el prestador de servicios turísticos que, sin inscripción en el Registro Nacional de Turismo, adelante dicha actividad.*

La razón por la que la reincidencia incrementa la sanción consiste en el hecho de que con la sanción se pretende que el prestador de servicios turísticos desista de incurrir nuevamente en esa conducta por la que ya fue sancionado.

---

<sup>50</sup> Artículo 11 del decreto 1075 de 1997, artículo 72 ley 300 de 1996

La reincidencia como condición para dosificar la conducta entonces solo podrá serle aplicable a los prestadores de servicios turísticos que reincidan en una conducta por la que ya fueron sancionados mediante acto administrativo debidamente ejecutoriado.

De esta manera no podrá considerarse como reincidente al prestador de servicios turísticos que ha incurrido en una misma conducta en varias oportunidades sin que hubiera sido sancionado por ello, porque se debe respetar su derecho a la presunción de inocencia.

## **SEXTO: CONCLUSIONES**

**6.1.-** La legislación colombiana asume una posición acertada al presentar una normativa amplia y flexible que permite incorporar la constante innovación y desarrollo que se presenta en el tiempo compartido y que por tanto genera un marco jurídico que acompaña las nuevas figuras y modalidades que se introducen.

**6.2.-** La totalidad de la regulación está orientada a proteger al turista como consumidor sin que por ello se desmejore la rentabilidad que obtienen quienes manejan el negocio, armonizando en todo momento la protección del turista con la protección de la industria del tiempo compartido como un negocio de alto rendimiento.

**6.3.-** Por el carácter de flexibilidad de las normas estudiadas es sumamente importante que la interpretación que propongan las autoridades turísticas sea el resultado de un estudio juicioso y detallado del tema, en el que se hayan ponderado los diferentes intereses involucrados, prevaleciendo siempre la protección del turista como consumidor, pero sin dejar de lado el desarrollo del negocio como industria productiva para el país.

**6.4.-** En el mismo sentido sería conveniente estudiar la posibilidad de que con ocasión de cumplirse 10 años de haberse expedido el decreto 1076 de 1997 que reglamentó el tiempo compartido en Colombia se recojan las experiencias vividas desde entonces por los titulares de contratos y los prestadores de

servicios turísticos involucrados, para de esta manera actualizar la normatividad existente y mantener vigente la legislación en esta materia.

### **SÉPTIMO: BIBLIOGRAFÍA**

7.1- Ley 300 de 1996

7.2- Ley 1101 de 2006

7.3- Decreto 1076 de 1997

7.4- Decreto 1075 de 1997

7.5- Decreto 504 de 1997

7.6- Decreto 1912 de 2001

7.7- Decreto 210 de 2003

7.8- Decreto 2755 de 2003

7.9- Decreto 2785 de 2006

7.10- Decreto 3466 de 1982

7.11- Bienes, Véles Jaramillo Luis Guillermo, Tditorial Temis. Bogotá 2000 octava edición

7.12- El derecho de bienes. Peña Quiñones, Ernesto. Editorial Jurídicas Wilches, Primera edición 1995.

7.13- Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Bonivento Fernández José Alejandro. Décima quinta edición. Ediciones Librería del Profesional.

7.14- Régimen general de las obligaciones. Ospina Fernández Guillermo, Séptima edición Editorial Temis

7.15- Teoría general del contrato y del negocio jurídico. Ospina Fernández Guillermo, Ospina Acosta Eduardo, Sexta edición. Editorial Temis 2000.

7.16- <http://www.tiempocompartido.com/basicos/>

7.17- <http://www.arda.org>