



VOZ: TIEMPO COMPARTIDO  
FICHAJE DE SENTENCIAS  
CLÁUSULAS ABUSIVAS

COORDINADOR

Hernán Cortez López

AYUDANTE DE INVESTIGACIÓN

Felipe Bravo Sotomayor

Academia de Derecho y Consumo  
2017

FICHA ANÁLISIS DE SENTENCIA - N°38

IDENTIFICACIÓN

Partes:	ENRIQUE ESTAY VARAS con INMOBILIARIA HIPPOCAMPUS
Tribunal:	Corte de Apelaciones de Valparaíso
Ministros:	Muñoz Sánchez, Bernardino
N° Rol:	874-2007
Fecha:	4 de octubre de 2007
Sentencia:	Acoge

**Voces:** Tiempo compartido, ejercicio de un derecho, nulidad del contrato.

**Hechos:**

Un consumidor acciona contra INMOBILIARIA HIPPOCAMPUS señalando que el contrato de tiempo compartido que celebró con la empresa contendría cláusulas abusivas y que la empresa se habría negado a poner término a este contrato cuando lo solicitó. Además, señala que la empresa se negó injustificadamente a la cesión de sus derechos como usufructuario del inmueble. El tribunal de primera instancia acoge la demanda, decisión revocada por la Corte de Apelaciones.

**Argumento:**

*El consumidor* solicita únicamente la nulidad del contrato alegando que sus cláusulas primera y sexta contravienen lo dispuesto en el artículo 16 letra g) de la Ley 19.496, debiendo declararse nulo todo el negocio puesto que su subsistencia no es posible atendida la intención original de los contratantes según lo dispuesto en el artículo 16 letra A de la misma ley.

**Resumen de la decisión del tribunal:**

El tribunal señala que el contrato que vincula a las partes es un contrato de adhesión al cual resultan aplicables las disposiciones de la Ley 19.496 (siendo competente el Juzgado de Policía Local para conocer los conflictos que se presenten) atendido que el sistema de tiempo compartido de Hippocampus está dirigido a numerosas personas sin que se debatiera, en este juicio, los elementos esenciales del contrato de adhesión. Es decir, la proposición de las cláusulas por el proveedor sin que el consumidor pueda variar su contenido.

Dicho esto, el tribunal determina que el contrato no contiene ninguna cláusula que pueda catalogarse como abusiva al existir un equilibrio entre las prestaciones de las partes.

Añade que el tribunal de primera instancia se apartó del petitorio del actor, declarando nula la cláusula quinta del contrato por suspender la celebración del contrato definitivo a la verificación de la recepción municipal del edificio y al pago íntegro del precio y los costos operacionales por parte del promitente usufructuario, por estimar que son requerimientos

que no pueden demandarse al actor, sino un deber que corresponde a quien ofrece y vende el servicio.

La Corte de Apelaciones estima que la interpretación del tribunal es errada atendido que dichas modalidades no son una carga que imponga el promitente oferente sino formalidades legales para generar el derecho de usufructo, a la luz del artículo 10 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Finalmente, en relación a la incriminación del actor respecto a la negativa del proveedor a dar visto bueno a la cesión de los derechos del demandante, esta es infundada toda vez que se basa legítimamente en la letra a) de la cláusula sexta del contrato, atendida la mora del demandante en el cumplimiento de sus obligaciones de pago del precio.

Dicho esto, el tribunal acoge el recurso de apelación, revocando la sentencia.

**Artículos que fundamentan la decisión:** 16 letra g) de la Ley 19.496 y 1552 del Código Civil.

FICHA ANÁLISIS DE SENTENCIA - N°43

IDENTIFICACIÓN

Partes:	RAMÍREZ con H-NETWORK S.A.
Tribunal:	Corte de Apelaciones de Santiago
Ministros:	Madrid Crohare, Alejandro; Ravanales Arriagada, Adelita; y don Pozo Silva, Nelson (abogado integrante)
N° Rol:	<b>Sentencia de 2ª instancia:</b> 1158-2008
Fecha:	23 de abril de 2008
Sentencia:	Acoge

**Voces:** Tiempo compartido, derecho a retracto, modificación unilateral, restitución, indemnización.

**Hechos:**

La parte denunciante fundamenta su solicitud en el hecho que el 26 de marzo de 2006 celebró un contrato relacionado a un programa vacacional con la demandada por un monto de \$6.300.000, pagando un pie de \$1.575.000 mediante 5 cuotas de \$351.196, y en el acto además pagó la suma de \$90.000 por concepto de mediación. Se le indicó que podía hacer uso inmediatamente de los servicios, por lo que solicitó hacerlo efectivo el fin de semana del 21 de Mayo de 2006 a través de una reserva. Sin embargo no pudo contactarse con el ejecutivo asignado. Presentó el 7 de junio del mismo año, una carta de desafiliación, la que no fue aceptada por la demandada que le cobró las restantes cuotas pactadas.

**Argumento:**

*Consumidor:* Considera que la cláusula 18 del contrato sería abusiva, puesto que establece una cláusula penal en el evento de producirse el desistimiento o la terminación del contrato por parte de la querellante.

Se pide que se declare la nulidad de las cláusulas tercera, quinta, y décimo octava del contrato, y en su mérito de contrato completo se ordene la restitución de las cantidades pagadas. Pide, además, una indemnización de perjuicios ascendente a los montos antes mencionados.

**Resumen de la decisión del tribunal:**

La Corte confirma la sentencia apelada que pasaremos a expresar a continuación:  
El tribunal establece que nos encontramos ante un contrato por adhesión, en el cual no se pueden negociar las cláusulas y que hubo una falta de cumplimiento por parte de la demandada, lo que motivó al actor a no perseverar en el contrato.  
Que la cláusula décimo octava es contraria a la buena fe pues establece la existencia de una multa cualquiera que sea la forma o causa que motiva poner término al contrato,

poniendo de cargo del propio consumidor la deficiencia del proveedor en la prestación; por lo tanto la cláusula 18° atenta contra el artículo 16 letra c) y g) de la Ley 19.496. Se condena al pago de \$7.000.000.- a título de daño (sin especificar su naturaleza), y una multa de 20 UTM a beneficio fiscal.

**Artículos que fundamentan la decisión:** 16 letras c) y g) de la Ley 19.496.