

300609

10

20/9

UNIVERSIDAD LA SALLE

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA U.N.A.M.



"REGIMEN DEL TIEMPO COMPARTIDO".

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
DIANA ISABEL BRISEÑO GARCIA-CARRILLO

MEXICO, D. F.

1990

FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INTRODUCCION

Capítulo Primero

ANTECEDENTES HISTORICOS

página 9.

Capítulo Segundo

EL CONDOMINIO Y EL TIEMPO COMPARTIDO

página 19.

Capítulo Tercero

EL TIEMPO COMPARTIDO EN EL DERECHO VIGENTE

página 26.

Capítulo Cuarto

PROBLEMATICA DE TIEMPO COMPARTIDO

página 38.

Capítulo Quinto

ESTRUCTURA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO

página 55.

Capítulo Sexto

EL TIEMPO COMPARTIDO COMO SERVICIO TURISTICO

página 82.

Capítulo Séptimo

INVERSION EXTRANJERA

página 100.

Capítulo Octavo

REGIMEN FISCAL DE LOS

CONTRATOS DE TIEMPO COMPARTIDO

página 108.

CONCLUSIONES

APENDICE

BIBLIOGRAFIA

I N T R O D U C C I O N

Probablemente ningún otro título jurídico portado por los individuos (humanos o entes morales) haya tenido tantas expresiones como el derecho de propiedad. La multiplicidad de sus aplicaciones, la pluralidad de las figuras que históricamente han comprendido y su valoración, su lugar en la escala de los valores cultivados por el hombre, han hecho de la propiedad uno de los tres rubros determinantes de la evolución social, al lado de la vida y la libertad del hombre.

El derecho de propiedad ha sido clasificado tradicionalmente entre los derechos privados, quizás por su casi inseparabilidad del ser humano, al grado que se le ha considerado un derecho natural y hasta de origen divino. Pero la propiedad ha dependido en gran medida del derecho público.

No sólo se le han imprimido condiciones y modalidades, sino limitaciones, restricciones y exclusiones. La historia (Cfr. Alfonso Dopsch, "Fundamentos económicos y sociales de la cultura europea de César a Carlomagno" F.C.E. Méx. 1986) registra grandes

movimientos sociales, invasiones de pueblos enteros en otras civilizaciones, de las cuales, sin embargo, tomaron los aspectos culturales, y muy en particular el régimen jurídico de la propiedad.

La tierra, el derecho real de propiedad fue reiteradamente el objeto de las conquistas, sin olvidar que para trabajarla se propició la esclavitud y para adquirirla se tomó la vida ajena.

Hasta finales del siglo XIX, las fuentes históricas de las vidas costáneas de romanos y los llamados bárbaros (galos, godos, visigodos, francos, celtas y demás) fueron la relación de la Guerra de las Galias de Julio César y los Anales de Tácito. Hoy en día los estudios han proliferado y se han apoyado en resultados de investigaciones de otras ramas, como la arqueología, la etnología o la lingüística. Pero siempre, las explicaciones de las superposiciones sociales que dieron lugar a lo que se conoce como la Edad Media, se han dirigido a la propiedad, base de los asentamientos y motivo de las migraciones.

El desmembramiento del derecho de propiedad es la clave para entender la existencia medieval, porque ni siempre aconteció que un pueblo como los llamados bárbaros (a los que no faltaron ni civilización, ni tecnología, ni cultura) expulsara a los vencidos, ni los propietarios de fincas rústicas y urbanas las perdieran definitivamente.

La propiedad se abrió como abanico que va mostrando diversas facetas. Ya los autores del siglo pasado habían hablado del principio determinante de las colonizaciones y de su desarrollo más antiguo, que fuera el mismo en todas partes, la toma de posesión de la tierra por asociación, de la cual derivó la propiedad mancomunada de la asociación y la explotación en cooperativa (ob. cit. p.38).

A la caída del imperio romano, por el año 491, cuando los ostrogodos conquistaron Italia, los vencedores se quedaron con las tierras a través de un reparto que se confió a un romano de ilustre estirpe llamado Liberio, lo que condujo a las adjudicaciones por escrito llamadas "pittacia", de manera que en términos generales se respetaron en mucho las propiedades romanas y ,en muchos casos, ni siquiera se efectuó un verdadero reparto implantándose el "tertiae" a base de la renta del suelo, y en otros, los godos vivieron diseminados entre los romanos con quienes estuvieron en relaciones de condominio ("praediorum communitio"), como condueños o copartícipes ("consortes"), La ocupación, pues, no produjo grandes alteraciones en la situación económica. (cit. P.94).

Al fomentarse la roturación de la tierra que había quedado yerma por el temor a la guerra, el suelo de señorío se dio en arrendamiento en gran parte apareciendo el colonaje y las grandes diferencias en la propiedad del suelo, pues al lado de la nobleza

burocrática existieron los grandes terratenientes ("potentes") y en algunas ocasiones las personas libres que se distinguieron entre "honestiones" y "humiliores" o "viliores".

Y razones de orden económico determinaron las explotaciones en común, especialmente para soportar los gravámenes (censos y prestaciones personales) y evitar, mediante el derecho de sucesión, que la propiedad volviera a manos del señor territorial. Los yermos permanecieron indivisos para aprovechamiento común, aunque la extensión del derecho individual dependió de su propiedad particular.

Las fórmulas medievales hablan del nacimiento de la propiedad privada por obra de los monarcas, lo mismo en Italia que en Francia o España cuya conquista comenzó a mediados del siglo V por Teodorico II y terminó con Eurico hacia el final del siglo. Los códigos de estos reyes dan testimonio del establecimiento de los godos y los visigodos como "hospites" que tuvieron propiedades al lado de los antiguos términos de los fundos romanos y ello revela la aparición de la propiedad individual dentro de la "sippe" o comunidad racial.

Si se toma como base histórica la propiedad entre los romanos, se advierte que el propietario individual tenía derecho a los "compascua", a los bosques y pastos indivisos. Por tanto, fue solamente natural que el mismo derecho correspondiera a los godos

que ocuparon España y el Sur de Francia, en virtud de las propiedades individuales que se les asignaron, y que las tierras yermas (montañas, bosques y pastos) continuaran indivisas, para evitar que los coparticipes se perjudicaran recíprocamente. En todo caso, el rey podía hacer nuevas donaciones empleando el patrimonio fiscal. Es importante para los efectos del análisis de la propiedad, advertir que entre los salios, el rey había concedido el suelo a las distintas comunidades en mancomún, reteniendo su derecho de propiedad directa, de manera que la propiedad individual se tradujo en concesiones a magnates, lo que fuera derecho señorial o derecho sálico.

Otra fórmula social surgió con las fundaciones de iglesias y parroquias rurales, reconocidas por Constantino en el año 321, y que por influencia del derecho romano se consideraron como patrimonio divino inalienable.

La iglesia ingresó en el régimen señorial desde que en los últimos tiempos del imperio de 474 a 751 se le otorgaron numerosas concesiones de tierra, unas por tiempo limitado, otras con carácter hereditario y las demás en aparcería. Fue así como en 465, el papa Simplicio dispuso que las rentas de la iglesia se dividieran en cuatro partes: una para los obispos, otra para la fábrica de la iglesia, otra para el sustento de los clérigos y otra para distribuir entre los pobres y forasteros (op. cit. p.331).

Frente a estas vicisitudes de la propiedad, su concepción como derecho natural, derecho consustancial al hombre o derecho social o con funciones sociales, resulta discutible en sus extremos.

Al aparecer el constitucionalismo de la era moderna, especialmente con las leyes de las colonias británicas en Norteamérica, la propiedad fue elevada al rango de los más importantes valores.

Desde la primera Constitución, la de Virginia que fuera modelo para todas las demás, acordada el 12 de junio de 1776, al lado de la declaración de igualdad de los hombres, de su libertad e independencia, se estableció que "tienen ciertos derechos inherentes de los cuales, cuando entran en sociedad no pueden, por virtud de ningún contrato, privar o despojar a sus descendientes, especialmente son el goce de la vida y de la libertad, con los medios de adquirir y de poseer la propiedad y perseguir y obtener la felicidad y la seguridad." (Cfr. Jorge Jellinek, "La declaración de los derechos del hombre y del ciudadano", Méx. s/f, p.60).

Elevado al rango de ley eminente, no sólo en esta constitución estatal, sino en las demás incluyendo la federal norteamericana y la francesa en sus respectivas Declaraciones, y luego en el resto de las naciones civilizadas, por influencia de aquéllas, el derecho de propiedad fue concebido en el siglo XIX como un bloque sólido, sin fisuras ni posibles desprendimientos, obra de la

concepción del liberalismo clásico.

Al aparecer las constituciones del siglo XX, comenzando por la mexicana de 1917, iniciaron la concepción de la propiedad como un derecho social o con función social, suponiendo que se había modificado radicalmente la figura, cuando no pasó de sufrir, como en otros tiempos, adaptaciones a los requerimientos de las circunstancias del momento histórico respectivo.

Lo cierto es que la propiedad es un derecho complejo, integrado por titularidades susceptibles de ser separadas. Así como ha acontecido que se conociera la propiedad enfiteútica frente a la propiedad eminenta, la directa frente a la fiduciaria y demás, del mismo modo, la propiedad ha sido objeto de distribución y de aprovechamiento en distintos esquemas.

Al lado de las comunidades agrícolas, indivisibles e inalienables, se conocen los condeñazgos, la propiedad sujeta al régimen de condominio y, últimamente, la propiedad de tiempo compartido.

Este trabajo busca identificar o explicar jurídicamente la nueva figura, conocer las regulaciones positivas que se han expedido sobre la materia y considerar las implicaciones dentro del derecho en general, resaltando algunas consecuencias de la mayor importancia.

En lo que sigue, se penetra en la propiedad de tiempo compartido que tiene repercusiones económicas y sociales interesantes, desde luego en cuanto es un esquema novedoso del sempiterno derecho de propiedad y, luego, por su crecimiento en diversas zonas, especialmente turísticas, como lo descubre el que las primeras legislaciones se hayan dado en entidades que buscan propiciar los desarrollos de esta índole.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS

La propiedad de una casa, dividida de tal manera que sus diferentes pisos pertenezcan a diferentes propietarios, es un hecho muy antiguo aunque haya que reconocer que las manifestaciones que de tal institución se encuentran en la antigüedad tienen carácter excepcional, su generalización es en cambio, moderna e hija de nuevas necesidades económicas; sin lugar a dudas se trata de una figura que renació en la edad moderna y que por lo mismo ha sido poco estudiada por la doctrina mexicana así como por la extranjera, y por lo que a antecedentes históricos se refiere lamentamos que éstos no sean lo bastante extensos como quisiéramos.

Las primeras investigaciones realizadas por el autor francés "Cuq", sobre el derecho babilónico (CUQ: Etudes sur les contrats de l'époque de la première dynastie babylonienne, en "Nouvelle Revue Historique de Droit français et étrangère" año 1910, pág. 458.) dan a conocer un caso de venta de una porción divisa de una casa.

El mismo Cuq advierte que se trataba, sin duda, de un supuesto bastante raro, debido a la manera de construir los edificios en aquellas lejanas épocas, ya que no hay que perder de vista ni por un momento que no era nada usual el construir edificios de más de tres plantas, claro está, tomando en cuenta como uno de los tres pisos la planta baja o la " mezzanine".

Un acta de tiempos de Inmeroum rey de Sippar, relaciona la venta de la planta baja de una casa, mientras que el piso superior queda en propiedad del vendedor, tal acta se remonta a unos dos mil años antes de Jesucristo, seguramente otros pueblos del Antiguo Oriente conocieron la institución. lo que no deja de ser una mera suposición pero se funda en el arraigo que en Siria tuvo esta figura minuciosamente conocida y regulada. Los estudiosos del derecho romano aseguran que este pueblo conoció la institución del condominio o propiedad por pisos (Propiedad sobre Pisos y habitaciones, en "Rev. Crit. de Derecho Inmobiliario " año 1929.).

Afirma González (Propiedad sobre Pisos y habitaciones, en "Rev. Crit. de Derecho Inmobiliario" año 1929.) que con ocasión de la LEX SCILIA (298a.c), los plebeyos construyeron en común casas en el Aventino, y las dividieron por pisos, pero esto no tiene más que un débil apoyo en un texto de Dionisio (X,32), del que no podemos sacar conclusiones. Sin embargo, otros textos, contenidos en el Digesto, se refieren directamente a los edificios divididos

cedit".

Sin embargo resalta con mucha claridad el interdicto de "superficiebus" sobre una sola parte del edificio, y es aquí precisamente donde, dice Ubbelohde (En la continuación del Commentario alle Pandette de Gluck, libri XLIII-XLIV, ed. italiana. Milano, 1907, pag.412.) que se hace comprensible que tal interdicto fuera configurado como "interdictum duplex" porque la pluralidad de superficiarios sólo se explica si como supone Ubbelohde " no era raro en Roma que los diversos pisos del mismo edificio fueran dados en superficie a diferentes personas con la inevitable asignación de ciertas partes del propio edificio, como el portal, vestibulos, escaleras al uso de todos los propietarios, y en este uso común es donde surgen fácilmente pleitos, cuando uno de los partícipes quiere exclusivamente para sí el aprovechamiento de una de las partes".

El hecho de que este fragmento haga resaltar la institución en ningún momento quiere decir que ésta fuera muy frecuente, ya que el propio Ubbelohde se ve obligado a aclarar que el derecho de superficie significa para el propietario depreciar de un modo duradero e inadecuado su casa con la incomodidad y limitación que aquello supone, sin que pueda decirse como lo hace Di Marzo, que los romanos no conocieron la propiedad separada por pisos ante la evidencia de los textos demostrativos.

entre diferentes propietarios.

El primer texto romano mencionado es de Papiniano (D. VIII, 2, de serv. praed. urb, 36.), y se refiere a un caso de indivisión, que se asemeja al de las casas por pisos, por la existencia de un tejado común. He aquí el texto:

"Binas quis aedes habeat una contignatione tectas, utrasque diversis legavit; dixi, quia magis placeat tignum posse duorum esse, ita ut certae partes cuiusque sint contignationis, ex regione cuiusque domini fore tigna; nec ullam invicem habituros actionem, ius non esse inmissum habere. Nec interest, pure utrisque, an sub conditione alteri aedes legatae sint."

"Tenía uno dos casas que tenían un mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privadas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte. "No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición."

Es cierto que este texto ha sido difícil de entender y que realmente choca con el principio romano de "superficies solo

En el llamado libro Siro -Romano, así como en el Manuscrito de Juliano Escalonita anterior a Justiniano, encuentra Contardo Ferrini (FERRINI: Gli estratti di Giuliano Ascalonita, en "Opere", I. Milano, 1929, pag. 447.) una clarísima aplicación de copropiedad pro - indiviso de una casa.

La hipótesis, es que si eran necesarias algunas clases de reparaciones en los pisos superiores, concediendo al propietario de la planta baja el derecho de pedir al otro su ejecución o el de hacerla por cuenta de éste podía reclamarle los gastos con intereses.

Claramente se desprende de las últimas palabras la existencia de la división vertical que era muy diferente a la división horizontal. La primera era el efecto de una verdadera división mientras que la segunda más que una división era un estado especial, por no poder prescindirse de considerar los elementos comunes que, en el caso de la división vertical, se reducen a una simple pared medianera y aquí se presentan con mayor complejidad.

El tercer texto, al que antes hacíamos referencia, también de Ulpiano, merece especial consideración por no tener como supuesto la división horizontal entre distintos dueños, que queda como sigue:

"Sed si supra aedes, quas possideo, coenaculum sit, in quo alius quasi dominus moretur, interdicto Uti possidetis me uti posse, Labeo ait, non cum qui in coenaculum moraretur; semper enim superficiem solo cedere. Plane si coenaculum ex publico aditum habeat, ait Labeo, videri non ab eo aedes possideri, qui possideret, sed ab eo, cuius aedes supra essent: verum est hoc in eo qui aditum ex publico habuit, ceterum superficarii proprio interdicto et actionibus a Praetore utentur; dominus autem soli tam adversus alium quam adversus superficarium potior erit interdicto Uti possidetis; sed Praetor superficarium tuebatur secundum legem locationis."

"Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño dice Labeón, el interdicto "Uti possidetis" puede ser utilizado por mí y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo. Más si el cenáculo tuviere acceso por sitio público, dice Labeón, que no se reputa que posee la casa el que posee la cripta; esto es verdad respecto al que tuvo la entrada por sitio público; por lo demás el superficario utilizará el interdicto propio y las acciones del Pretor; pero el dueño del suelo será preferente en el interdicto "Uti possidetis", tanto contra otros como contra el superficario; pero el superficario no es amparado por el Pretor, conforme a la ley del arrendamiento."

Si la parte debilitada y necesitada de reparación fuere la inferior, el dueño de la parte superior puede advertir al inferior que repare los muros ("dominus domus superioris dominus domus inferioris menbit ut muros domus inferioris reficiat").

Pero el dueño de la parte superior ha de coadyuvar con el de la inferior al pago, en proporción distinta según el número de los propietarios superiores porque los cimientos de la parte inferior sostienen las cargas de todos los pisos ("si vero unus est dominus superior, pro parte dimidia impensarum, si duo domini, pro duabus partibus, pedes erum inferiores sustinent omnes contignationes").

Lo que realmente tiene importancia en el texto citado, en orden a la naturaleza de la figura jurídica que nos ocupa, es la calificación de "dominus" para el titular de cada piso, coincidente con el texto siriaco de todo lo cual concluye Bruns (BRUNS: Comment.,pág.274,cit.por Ferrini.) que se trata de una propiedad dividida con partes poseídas en común.

El motivo por el cual surgió en las ciudades sirias esta forma de propiedad pudo ser la escasez de terrenos edificables, dada su situación entre la montaña y el mar, que obligaba a edificar en sentido vertical cual sucede hoy en las grandes ciudades del mundo como Río de Janeiro, Nueva York , Génova o Nápoles, también entre montañas y mar.

Hay que aclarar que durante la Edad Media parece que fue bastante conocida esta institución, pues como nos lo expone BATLLE (La Propiedad de casas por Pisos., pág.23. ed.Marfil.) la causa pudiera hallarse en la dificultad de adquirir habitaciones completamente independientes dentro de los recintos amurallados que no permitían disponer de grandes espacios para la construcción, ya que al no poder dividirse en sentido vertical tenía que ser fraccionada horizontalmente.

Hay casas, nos dice Huber (Geschichte des Schweizerischen Privatrechtes, IV, pág.695.), que por ser ya estrechas no pueden ser partidas de arriba a abajo y en este caso hay que seguir las inspiraciones de la ley que quería que las casas se partieran de una manera que no produjesen perjuicio.

Por su parte los autores franceses que se han ocupado del desarrollo de la institución en las antiguas ciudades y particularmente en Grenoble, han señalado como causa del condominio el cinturón de murallas que no podía traspasarse.

De todas maneras continuó en uso la institución que pasó a los tiempos modernos, descubriéndose también su existencia en los Estados centrales de Europa, como Alemania y Suiza; y la prueba está en el testimonio claro de sus leyes civiles que hacen referencia a esta antigua forma de propiedad.

Así, pasamos a las edades moderna y contemporánea, en las que al principio se admitía esta especial forma de propiedad, BATLLE nos dice, que tras la primera guerra mundial, 1914 - 1919, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó considerablemente en el problema de la vivienda. El gran número de casas destruidas en los países que fueron escenarios bélicos y la creciente carestía de los medios de construcción, más el aumento de población fueron causa de una grave crisis de la habitación y buscando favorecer las soluciones, se produjo una mayor atención de economistas y legisladores para la propiedad por pisos, así como para su uso temporal compartido de esta manera entre varias familias, siendo ellas propietarias de un piso por un tiempo limitado al año; fue así que el tiempo fue compartido entre varias familias iniciándose una fuerte corriente legislativa sobre el particular.

En la época moderna es raro el país que no conozca y regule esta forma de propiedad, por medio de alguna ley especial. España como caso ejemplar de ésta tan relevante situación mundial, realizó a partir de los años cincuenta, decenas de construcciones masivas de inmuebles para ser destinados a viviendas y locales comerciales, dada la existencia de una Ley de Arrendamientos Urbanos muy restrictiva respecto al importe de los alquileres y los aumentos a aplicar. Dichas construcciones se realizaron con el objeto de ser vendidas y no arrendadas principalmente. Fue tal la demanda por este tipo especial de vivienda que por fin el 21 de julio de 1960

se promulgó la Ley de Propiedad Horizontal.

Esta nueva ley apareció durante el gran desarrollo de esta forma de propiedad que había alcanzado un auge insospechado, de manera que fue urgente su regulación y ordenamiento con carácter general.

CAPITULO SEGUNDO

EL CONDOMINIO Y EL TIEMPO COMPARTIDO

En nuestra legislación no se había precisado hasta hace poco tiempo la naturaleza jurídica de los contratos que se celebran para la venta de tiempo compartido, lo que propició la existencia de contratos de las más diversas índoles, que tienen por objeto principal la prestación del servicio de hospedaje y de otros servicios complementarios. De esta indeterminación surgió la necesidad de precisar en nuestra legislación la naturaleza jurídica de estos contratos, señalando las condiciones o requisitos que deben observarse en su celebración. En el Estado de Quintana Roo ya se regula este tipo de contratos dentro del Código Civil, asimilando el contrato de tiempo compartido al de arrendamiento, solución que no es la más idónea, pues no se concede ninguna seguridad jurídica a los tiempo-compartidistas que contratan más con la idea de un inversionista que con la de un arrendatario.

A diferencia de esta legislación, en el Estado de Nayarit se incluyeron estos contratos dentro de la Ley de Condominios, denominándolos "CONDOMINIOS DE TIEMPO COMPARTIDO", con lo que se

otorga una mayor seguridad a los tiempo-compartidistas y otro tanto se hizo en el Estado de Guerrero al expedirse la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero y el Acuerdo que establece las bases para la organización y funcionamiento del Comisionado para la protección de los compartidarios, publicados en el Periodico Oficial del día tres de noviembre de 1989, con reformas también publicadas el día seis de marzo de 1990, cuerpos normativos que se acompañan como anexos.

Sin embargo, por su importancia histórica, a continuación se transcriben las disposiciones respectivas del Código Civil del estado de Quintana Roo:

T I T U L O N O V E N O

DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Art.2757.- Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por

gastos que se causen por el servicio y mantenimiento.

Art.2758.- El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del artículo anterior, por mediación de sus propios empleados o contratándolos con personas dedicadas a esa actividad.

Art.2759.- El importe de los gastos de servicio y mantenimiento sólo puede aumentarse, cuando aumente su costo, y si compartidor y compartidario no se ponen de acuerdo sobre el aumento, el importe de éste lo fijará el juez.

Art.2760.- Para los efectos del artículo 2757, por casa o departamento amueblado se entiende todo inmueble equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama.

Art.2761.- Para celebrar el contrato de habitación en tiempo compartido, deberá obtenerse de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, una constancia de que la construcción de las casas o edificios de que se trate, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común satisfacen las exigencias técnicas y de seguridad sanitarias que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de

construcción.

Art.2762.- Los contratos celebrados sin la licemcia a que se refiere el articulo anterior, estarán afectados de nulidad absoluta y el compartidor será sancionado por el presidente municipal con multa hasta del equivalente a cinco mil dias del salario mínimo.

Art.2763.- A los propietarios de inmuebles ya construidos al entrar en vigor este código, les son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este articulo en cuanto a los nuevos contratos de habitación en tiempo compartido que en adelante celebren, y las disposiciones del articulo siguiente en cuanto a las renovaciones de los contratos ya celebrados o que llegaren a celebrar.

Art.2764.- La duración del contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por periodo también de cinco años.

No podrá hacerse ninguna renovación si los cinco años de ella no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble.

Para los efectos de esta disposición el presidente municipal, con la periodicidad que proceda, mandará practicar, estudios técnicos que determinen dicha vida probable y cuyo resultado notificarán al

compartidor para su conocimiento y efectos.

La renovación que se haga contrariando el segundo párrafo de este precepto, estará afectada de nulidad absoluta y además, independientemente de que promuevan o no tal nulidad, el compartidor infractor será sancionado con una multa equivalente al importe de quinientos a dos mil quinientos días de salario mínimo, que en cada caso le impondrá el presidente municipal.

Tanto el contrato de habitación en tiempo compartido, como su renovación, son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo será notarial si las partes así lo convienen.

Art.2765.- El compartidario, ocupe o no el inmueble durante el plazo que le corresponda de acuerdo a su contrato, está obligado a pagar la cuota anual de servicio y mantenimiento a que se refiere la parte final del artículo 2757.

Art.2766.- El incumplimiento en el pago por el compartidario de los citados gastos faculta al compartidor para negarle el uso del inmueble, sin perjuicio de que el compartidor arriende el inmueble y aplique la renta al pago del adeudo.

Art.2767.- A efecto de facilitar y aun asegurar el arrendamiento,

el compartidario deberá avisar con toda oportunidad al compartidor que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponde.

Art.2768.- El compartidario podrá ceder libremente sus derechos dando formal conocimiento al compartidor de quién es el nuevo titular de aquéllos.

Art.2769.- Con las limitaciones que imponen las leyes y reglamentos de orden público, la moral y las buenas costumbres, el compartidario goza de la más amplia libertad, durante el tiempo que por su contrato le corresponda para usar del inmueble, pudiendo, en consecuencia, habitarlo solo, con su familia o con sus amistades, prestarlo, rentarlo y recibir en él visitas y huéspedes.

Art.2770.- Si los compartidarios fueren varios pueden designar a una o más personas para que los represente en todo lo que a sus intereses comunes se refiere frente al compartidor y toda clase de autoridades o someterse, en lo conducente, y en lo que no se oponga a las normas de este título a lo dispuesto por este código para el régimen de propiedad en condominio.

Art.2771.- Ninguna multa de las autorizadas por este título podrá imponerse sin oír previamente al interesado y recibirle en su caso, las pruebas que ofrezca y sean en derecho procedentes.

Art.2772.- En todo lo no previsto en este título son aplicables, en lo conducente, las disposiciones de este código relativas a los contratos de arrendamiento y de hospedaje.

Art.2773.- Puede también darse el uso, en tiempo compartido, de bienes muebles, como computadoras, tractores u otros similares, en cuyo caso se estará fundamentalmente a lo que sobre el particular convengan las partes y, en lo que fueren omisas y en lo conducente, a lo que en este título se dispone.

CAPITULO TERCERO

EL TIEMPO COMPARTIDO EN EL DERECHO VIGENTE

TERMINOLOGIA.- Mientras el Código Civil de Nayarit vincula el tiempo compartido con el condominio, el de Quintana Roo lo regula de manera independiente y el Reglamento Federal de la Ley Federal de Turismo lo hace objeto de una prestación de servicio turístico, lo que también se observa en la Ley de Nayarit, y en la ley del Estado de Guerrero.

Por tanto, hay una primera observación en el sentido de establecer si el contrato de tiempo compartido es de naturaleza turística o de índole civil, en el primer caso son aplicables tanto las disposiciones locales como las federales; en el segundo de los casos se daría lugar a una nueva clasificación de la propiedad privada que sería local para los contratos civiles regulados por los Estados, y federal para el caso en que se le llegare a incluir en el código de este fuero.

Es el código de Quintana Roo el que introduce la denominación de compartidor y compartidario, llamando así a los propietarios y compradores del tiempo contratado respectivamente, terminología

que ya recoge el diccionario de la real academia de la lengua, al explicar que compartidor es " la persona que comparte en unión con otra u otras ("Diccionario de la Lengua Española" vigésima edición tomo uno p.346) de manera que la novedad está en la palabra COMPARTIDARIO, neologismo que ya resulta útil por la novedad de la figura.

OBJETO.- El Código de Nayarit se ocupa del objetivo más que del objeto, al establecer que cuando los condominios se destinan a fines turísticos puede pactarse su venta en tiempo compartido. El Código de Quintana Roo, precisa que por medio de este contrato el compartidor (que puede considerarse la persona que transmite la posesión temporal) se obliga a conceder al compartidario el uso del inmueble por cierto plazo.

La Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, comienza por indicar que su objeto es la regulación y fomento del sistema para la protección de los tiempo compartidarios y la promoción a la inversión privada o social, así como el sistema de multipropiedad.

Para los efectos de la ley, se entiende por tiempo compartido el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que en ella se encuentren afectos y, en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el

derecho se limite a un número determinado de días, por un período específico de años, lo que elimina la perpetuidad inherente o implícita en el derecho de propiedad.

El sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta ley en todo lo que no contrarie a sus naturales. Tal sistema regirá para bienes ubicados en el Estado de Guerrero y también podrá recaer sobre muebles constituidos en sistema de tiempo compartido, aunque no estén afectos a bienes inmuebles, según adición publicada en el Periódico Oficial del día seis de marzo de 1990.

En cuanto al Reglamento Federal, se limita a explicar que el tiempo compartido, es todo acto jurídico por el que se dá a una persona el uso goce y demás derechos convenidos sobre un bien o parte del mismo, ya sea unidad cierta o variable durante un período específico a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables; por tanto, es el Reglamento Federal el que con mayor detalle se ocupa de la materia del contrato, destacando, al lado del uso y goce de los bienes, otros derechos como podrían ser, los de arrendamiento o sustitución de la titularidad; cabe advertir que el Reglamento Federal distingue entre los derechos sobre un bien o parte del mismo y los de una unidad cierta, lo que parece redundante, debiendo entenderse, para que no lo sea que la certidumbre se refiere, tanto al bien como a

la parte del mismo que se contrate. De la comparación de los cuatros ordenamientos se infiere que en Nayarit está previéndose un contrato de Compra-Venta de un condominio por un periodo determinado y para un uso específico; en Quintana Roo no se habla de Compra-Venta sino de la obligación de conceder el uso de un inmueble por un plazo convenido, en Guerrero, se ha visto, el artículo 2 de la citada ley que se refiere a un número determinado de días por un periodo específico de años y en el Reglamento Federal al derecho de uso se agrega el de goce y otros que pudieren convenirse. Parece, entonces, más amplio el espectro de los derechos del Reglamento y más limitado el del Código de Nayarit; como consecuencia de ello, por lo pronto, es aconsejable que en las entidades respectivas se especifique la legislación a la que las partes se someten para evitar posibles conflictos de derecho positivo; cuando el contrato se celebre en aquellas entidades que no han regulado la materia, será aplicable el Reglamento Federal en lo turístico.

DERECHOS DE LAS PARTES.- El vendedor o compartidor como se le llama en el Estado de Quintana Roo, tiene derecho a recibir un precio cierto y en dinero, en tanto que el adquirente llamado compartidario no sólo tiene el derecho del uso del inmueble en la parte concedida, sino de su disfrute por un cierto número de días al año (en Nayarit se prevé también el periodo determinado de años) Y, cuando la casa o departamento estén amueblados, en Quintana Roo se incluyen en los derechos del compartidario tanto

los del comedor como los de la recámara, utensilios de cocina, equipos de gas, mantelería, vajilla, cubiertos, toallas para el baño y ropa de cama.

El Reglamento Federal y la Ley de Guerrero llaman prestador a la persona física o moral que administre el sistema aunque contrate con terceros los servicios para los usuarios-turistas, que son las personas que adquieren los derechos que enumera el artículo tercero en su segundo párrafo.

CONDICIONES: La Ley de Nayarit parte del régimen de Condominio que se regula en sus primeros cuarenta y tres artículos, de manera que las condiciones generales para los condominios son aplicables a los usuarios del tiempo compartido.

Por ejemplo la salida propia a un lugar común o a la vía pública de que habla su artículo primero, pero además y de una manera importante, se condiciona el tiempo compartido a la celebración de un contrato irrevocable de fideicomiso en administración, según el artículo 46, lo que fuerza a una remisión a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo inscribirse los contratos respectivos en el Registro Público de la Propiedad.

Establecido el contrato de fideicomiso los derechos de los usuarios derivarán de éste al tenor de lo previsto en el artículo 50. Sin embargo, el artículo 51 impone la condición de que la

casa, vivienda o local, se enajenen con los muebles, enseres, útiles y accesorios necesarios para su funcionamiento, esto conduce al resultado de una división interna del derecho de propiedad, puesto que los tres sujetos del fideicomiso tienen ahora títulos especiales:

Los fideicomitentes conservarán la romana nuda propiedad. La fiduciaria tendrá la propiedad útil de los bienes indicados en el artículo 51. Los propietarios o titulares del tiempo compartido tendrán el uso y goce de los inmuebles con sus pertenencias durante el periodo correspondiente, de ahí que el artículo 52 imponga la obligación de un inventario pormenorizado de los bienes con que cuente cada unidad y que deberá figurar en el reglamento del condominio afecto a este régimen y también por ello se prevé en el artículo 53, que no son aplicables a este contrato los derechos de los condóminos de hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de las unidades, ni quedan obligados a realizar las que requieran los entrepisos, suelos, paredes, y otras divisiones de las localidades colindantes, ni el gobierno o los municipios tienen a su cargo adoptar las medidas que estimulen la construcción de este tipo de propiedades.

Para lo no previsto en el ámbito federal, en relación con el fideicomiso es aplicable lo dispuesto en el citado artículo 46. La Ley de Nayarit prevé disposiciones especiales para las preventas, indicando que antes de la constitución del régimen de

condominio los interesados recabarán la autorización correspondiente. Y aunque esto atañe específicamente a los condominios, como tales reglas son susceptibles de aplicación al tiempo compartido resultan condiciones de este régimen jurídico.

B.- Dentro del Código Civil del Estado de Quintana Roo. se dan las siguientes condiciones para efectos del Código. Respecto de casas o departamentos amueblados se entenderán, todo inmueble equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o manteletes, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama, asimismo se requiere para celebrar contrato de habitación constancia de la Secretaría estatal de Obras Públicas, de que la construcción de las casas o edificios de que se trate, con sus pasillos, andadores, escaleras, elevadores, patios, estacionamientos y demás dependencias de uso común, satisfacen las exigencias técnicas, de seguridad y sanitarias que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción, en caso contrario los contratos ya celebrados quedarán afectados de nulidad absoluta y sancionados por el presidente municipal con multa al compartidor, equivalente a cinco mil días de salario mínimo.

Asimismo se estipula que la duración del contrato será de cinco años, que podrán ser renovables y como dato interesante sobre la duración del contrato y su renovación, ésta no podrá llevarse a

cabo si los siguientes cinco años no se encuentran dentro de la vida probable del inmueble.

El mismo artículo 2764 ordena que periódicamente se practiquen estudios técnicos que determinen la vida probable del inmueble lo que se notificará al compartidor para los efectos consiguientes. La prestación a cargo del compartidario queda incondicionada, de manera que no depende de la ocupación del inmueble y su incumplimiento faculta al compartidor para negarle su uso, sin perjuicio de que pueda arrendar el inmueble y aplicar la renta al pago de la deuda. Esta disposición debe entenderse en términos del artículo 14 constitucional, es decir debe mediar juicio ante los tribunales competentes porque de otra manera se violarían los derechos de audiencia del compartidario. Tal vez hubiera sido preferible incluir una disposición similar al artículo 41 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 28/12/72 que dice lo siguiente:

"Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el Reglamento o a los tribunales competentes."

Otra disposición que condiciona la vida del Tiempo Compartido en el Estado de Quintana Roo, consiste en que según el artículo 2767, para facilitar y aún asegurar el arrendamiento, el compartidario deberá avisar con toda oportunidad al compartidor, que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponda.

No resulta fácil explicarse la justificación de este precepto, porque si el anterior prevé el arrendamiento como un derecho del compartidor, derivado de la falta del pago de los gastos que correspondan al compartidario, el hecho de que este último no ocupe el inmueble durante el tiempo que comparta, no puede conducir a la subrogación en favor del compartidor, y no puede concebirse que se trate de una disposición pensada en el interés público, puesto que en el caso sólo versan intereses privados; por lo demás, el precepto puede considerarse inconstitucional, sobre todo observando que el artículo siguiente, el 2768 dispone que el compartidario podrá ceder libremente sus derechos con sólo que dé formal conocimiento al compartidor del nuevo titular y, recordando que quien puede lo más puede lo menos, si el compartidario puede ceder totalmente sus derechos también puede hacerlo parcial, temporal u ocasionalmente; y esto se confirma en el artículo 2769 puesto que el compartidario puede, con las limitaciones legales de orden público habitar su propiedad solo, con su familia o sus amistades, prestarlo, arrendarlo y recibir en el local visitas y huéspedes; como novedad el Código de Quintana Roo y el de Guerrero amplían el contrato de Tiempo Compartido a bienes muebles, tales

como computadoras, tractores y similares, debiendo estarse a lo previsto por las partes y supletoriamente a lo que dispone el citado título noveno.

C.- El Reglamento Federal, que ya se ha dicho establece una terminología diferente para los sujetos y para el objeto, limita éste al bien en el que se preste el servicio turístico del Tiempo Compartido, por lo mismo quedan excluidos de su régimen aquellos bienes que como señala el artículo 2773, del Código Civil de Quintana Roo, tienen otra naturaleza jurídica por ser otros bienes muebles los que se utilizan en la industria y el comercio. El Reglamento, por ejemplo, no comprende naves y embarcaciones aunque lleguen a tener el carácter de inmuebles, por no caber dentro del término establecido, de acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española (cit. tomo 2 p. 600: " El Establecimiento es un lugar donde habitualmente se ejerce una industria o profesión", por lo que no cabe asimilar, otras cosas ni bienes en tal definición).

Se advierte que el Reglamento Federal es mucho más limitado que la leyes locales, no sólo por la cantidad de artículos que destina a la figura (tan sólo 4), sino por lo reducido de sus estipulaciones al quedar encerradas dentro de las actividad turística, la que ha sido caracterizada de la siguiente manera:

"TURISMO.- Tiene dos acepciones; la jurídica y la vulgar, La

jurídica se divide en nacional e internacional, comprendiéndose en ambas la estricta y la amplia. La estricta, se refiere a la obtención de la calidad de turista y a los efectos de ésta; la amplia, a toda manifestación creada en torno a este aspecto como servicios que estén vinculados con el turista, siendo medio de protección legal hacia él. " (Rafael González A. Alpuche, "Temática y Legislación Turística", México 1969, p. 403).

Aunque la caracterización del fenómeno económico-social no sea del todo adecuada, interesa al caso porque se advierte que el Reglamento Federal limita su regulación a las actividades de esparcimiento y descanso, por lo que debió ser una norma especial derivada de otra más general, ubicada en el Código Civil, como las normatividades estatales de Nayarit y Quintana Roo, que las definieron como un contrato, para que el Reglamento de Turismo lo enfocara según el fenómeno de su especialidad.

Más adelante se volverá sobre la idea, pero desde ahora cabe establecer que el turismo es un resultado y no un premisa, por lo que debe hablarse del fenómeno social producido por la visita de personas que no tienen interés especial en radicar ni en realizar actividades mercantiles en el lugar en que se encuentran. De ahí se infiere que el turista sea un visitante sin pretensiones de residencia ni de efectuar actos mercantiles con los habitantes del lugar.

Como resultado de lo anterior, el servicio turístico viene a ser la prestación necesaria para la realización de la visita del turista, lo que conduce al fomento del turismo.

Las instalaciones y la organización del tiempo compartido serán, por ende, el conjunto natural y artificial armonizado para fomentar el turismo como fenómeno económico-social, que tanta importancia tiene para el país.

CAPITULO CUARTO

PROBLEMATICA DEL TIEMPO COMPARTIDO

1.- La natural tendencia humana de subsumir los nuevos fenómenos dentro de las figuras conocidas ha sido el camino por el que tradicionalmente se ha avanzado en la clasificación de las estructuras normativas.

Respecto al Tiempo Compartido, existe la posibilidad de recorrer las categorías establecidas por los códigos en vigor, para resaltar los elementos que permitan la ubicación más adecuada. Tal como lo establece el artículo 1858 del Código Civil Federal cabe que:

"Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este código se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato del que tenga más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento".

Bastaría, entonces, recorrer el capitulado del código para observar aquellos aspectos cuantitativamente más adecuados para

concluir qué tipo de contrato es el del Tiempo Compartido.

Pero la identificación del tipo contractual sólo conduce a las determinaciones de los vínculos intersubjetivos, de manera que por esta vía lo que se alcanza es la precisión de las prestaciones y pretensiones que se establecen entre las partes interesadas.

Hay algo más que en la figura del Tiempo Compartido prepondera, y es el tipo de bienes que se utilizan para la satisfacción de las respectivas necesidades; y en este sentido son discrepantes por ejemplo, los puntos de vista del Reglamento Federal y de los Códigos de Quintana Roo y de Guerrero porque en el primero lo que prepondera es la prestación de un servicio turístico, en tanto que en los otros, lo es el contrato de habitación. En lo federal se atiende a la prestación misma, en lo estatal a la cosa compartida, por ello en el artículo 2773 de Quintana Roo se habla de otro tipo de bienes, inclusive de naturaleza mueble.

Además, en otra Ley la de Nayarit se pone al acento jurídico en el régimen de condominio y de ello resulta el Tiempo Compartido, como una de sus especies, la destinada a fines turísticos según el artículo 44.

Esta disparidad de criterios, por un lado impiden que se hable de una figura unitaria, susceptible de ser asimilada a otras ya nominadas por los códigos, y por otra parte no se propicia la

sistematización de diversos fenómenos sobre la base del mismo rubro jurídico: Tiempo Compartido.

2.- La disyuntiva entre un derecho real al tenor de las legislaciones estatales y un derecho personal que parecen sugerir la ley de Guerrero y el Reglamento Federal, obliga a distinguir dentro del fenómeno jurídico del Tiempo Compartido, dos facetas que el derecho positivo ha implantado: El derecho de habitación según el Código de Quintana Roo, o de condominio desde el punto de vista de la Ley de Nayarit, o el contrato de prestación de servicios turísticos según el Reglamento Federal. Expresa Calixto Valverde y Valverde ("Tratado de derecho civil español", Valladolid 1920, tomo II p. 442 y sigs.) que los derechos de uso y de habitación son de naturaleza real como el usufructo, lo que significa que si en el derecho romano eran considerados como servidumbres personales, no estaban bien clasificados porque no entran en esas categorías y el derecho moderno estima que son simples derechos reales.

El derecho de habitación, dice, "Fue primitivamente el uso aplicado a una casa; pero Justiniano estableció que podría tener tal derecho una persona sin tener el habitador obligación de habitarla, los códigos modernos, a partir del Código Francés, han regulado el derecho de habitación según el concepto primitivo, no aceptando, por lo tanto, la variación introducida por Justiniano, por esto, en los códigos actuales la habitación se regula a la vez

que el uso y en el mismo lugar y con razón, pues la habitación es ni más ni menos que el uso de una casa, y no hay inconveniente en admitir como buena la definición que de ambos derechos da nuestro Código Civil, cuando dice:

"EL USO DA DERECHO A PERCIBIR DE LOS FRUTOS DE LA COSA AJENA LOS QUE BASTEN A LAS NECESIDADES DEL USUARIO Y DE SU FAMILIA, AUNQUE ESTA SE AUMENTE, Y EL DE HABITACION DA A QUIEN TIENE ESTE DERECHO LA FACULTAD DE OCUPAR EN UNA CASA AJENA LAS PIEZAS NECESARIAS PARA SI, Y PARA SU FAMILIA".

Los derechos de uso y de habitación son personalísimos y no pueden arrendarse ni traspasarse por ninguna clase de título, sin perjuicio de que lo contrario se establezca al constituirse.

No son derechos hipotecables cuando la ley expresamente lo prohíbe, lo que responde a la nota de su inalienabilidad, por más que también cabe que al momento de su constitución se establezca lo contrario: "Los derechos de uso y de habitación se extinguen por las mismas causas del usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación." (pag. 445.)

Estas son previsiones que deben tenerse en cuenta en el Estado de Quintana Roo, aunque es dudoso que se apliquen en el resto de la República, porque inclusive cabe que entren en contradicción con el Reglamento Federal, como se verá adelante.

3.- Por cuanto a la posición de la Ley de Nayarit, es de recordar que tanto el legislador español como el argentino incluyeron el régimen de condominio dentro del título de la comunidad de bienes, lo cual es distinguido por la doctrina (Manuel Batlle Vázquez, "La propiedad de casas por pisos", Valencia 1954, p. 58), al decir "Pero qué alcance tiene esta colocación? Así como los que vieron en la institución la existencia de una servidumbre nunca creyeron que en el Código Napoleónico y en el italiano se afirmase realmente la existencia de la servidumbre con caracteres tan acentuados que llegara a calificarse como tal el derecho de los propietarios sobre su piso, tampoco los comentaristas del código español pudieron pensar cosa semejante de la comunidad.

"Que en la propiedad por pisos haya una comunidad limitada a alguno de sus elementos es exacto; pero que todos los derechos que en la institución se manifiestan puedan explicarse por la comunidad, incluso aquellos que incumben a cada propietario sobre su piso, no puede mantenerse". (p.58) Lo dicho por Batlle es aplicable al derecho mexicano, ya que el artículo 951 del Código Civil Federal sigue esta línea al establecer que cuando las diferentes partes del inmueble sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública y pertenezcan a distintos propietarios cada uno tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para su

adecuado uso o disfrute.

Se advierte que el condominio queda caracterizado por la agregación de dos derechos reales, el de propiedad y el de copropiedad, caracterizado éste por el artículo 938 al establecer que existe cuando una cosa o derecho pertenecen proindiviso a varias personas, figura que de acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española se da cuando la pertenencia existe sin división. Considerar al Tiempo Compartido como una forma de condominio, implica atribuirle consecuencias tales como el derecho de enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma la localidad, comprendiendo los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos al tenor del artículo 951 del Código Civil Distrital. También existe la consecuencia de que los elementos comunes no puedan ser enajenados, sino conjuntamente con el local en condominio. En consecuencia el régimen que regula la Ley de Nayarit impide que el vendedor u original propietario del inmueble pueda enajenar o gravar cualquiera de las partes comunes, si al mismo tiempo no lo hace respecto de alguno de los locales; y lo mismo cabe comentar respecto de la fiduciaria que ostenta el derecho derivado de fideicomiso en administración.

4.- Mientras los cuerpos legales estatales se apoyan en los derechos reales: el de habitación en un caso y en el otro en el condominio, Guerrero y el Reglamento Federal parten de una

relación personal, consistente en la prestación de un servicio, concretamente el de turismo; en el tercer considerando se dice: "Que en orden a los propósitos mencionados resulta indispensable contar con un esquema jurídico que permita el adecuado desarrollo del sistema de tiempo compartido, en virtud de que éste representa ventajas indiscutibles para la industria del turismo pues incrementa en forma considerable la oferta de servicios turísticos en el país y hacia el exterior, y crea corrientes permanentes y afluencia de turistas nacionales y extranjeros.

Dentro de esta ubicación es que resulta comprensible que el reglamento atienda con especial cuidado los capítulos de la inscripción en el registro nacional de turismo del prestador de los servicios, de la clasificación de los establecimientos en cinco categorías, de las normas de operación de los servicios, de la formación de una comisión consultiva, de la protección del usuario turista y de la potestad de verificación y de aplicación de sanciones. En realidad el Reglamento lleva el sistema de Tiempo Compartido al campo del derecho administrativo, siguiendo las directrices del considerando transcrito; por ello en el artículo 18 se pone acento en la actividad personal al decir: "El servicio principal de los establecimientos es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y el goce de un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada durante un periodo específico, a intervalos previamente

establecidos, determinados o determinables."

La prioridad que se da a la conducta del prestador del servicio turístico hace que en el artículo siguiente se aluda a los servicios complementarios y que en el artículo 21 se imponga la obligación de entregar a la Secretaria de Turismo un ejemplar del reglamento interno del establecimiento, que habrá de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y proporcionarse a cada usuario turista. El reglamento especificará el número de periodos en que se divida el uso, indicará si son fijos o variables y los requisitos para lo último, el sistema de reservaciones, las cuotas de mantenimiento, su monto y manera de incrementarlas o disminuirlas, las extraordinarias, los supuestos en que los usuarios turistas tengan derecho de voto para la toma de decisiones; el sistema de designación de representantes sus facultades y condiciones para sustituirlos; la forma y periodicidad del mantenimiento de los locales, la descripción del mobiliario, el número de usuarios-turistas que podrán alojarse por unidad, los días y horas de inicio y terminación de los periodos, las condiciones para el uso de áreas comunes, las sanciones a los usuarios-turistas por incumplimiento del reglamento y los procedimientos para aplicarlas; la forma de designar al prestador del servicio, pudiendo serlo cualquier tercero con interés legítimo en los términos del artículo 11, las características del seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros y en forma expresa los siniestros que sufran los usuarios-turistas en

sus personas y bienes; los servicios complementarios, la mención de que el uso es sobre una unidad cierta o variable, la forma de respetar las reservaciones y de hacer las notificaciones que procedan a los usuarios-turistas.

Se explica el hecho de que en el ámbito federal se haya regulado, así sea a través de un reglamento del Ejecutivo de la Unión, una actividad contractual, imponiendo a las partes condiciones, modalidades y cargas, porque ello tiende a establecer uniformidad en un fenómeno económico que se considera de particular importancia para el desarrollo del país.

Pero no deja de llamar la atención el conjunto de disposiciones netamente de índole privadas, como el artículo 22 que autoriza al prestador a suspender el servicio cuando el usuario-turista no esté al corriente en el pago de sus cuotas. Si se contrasta esta situación con las reguladas por la Ley de Nayarit y el Código Civil del Estado de Quintana Roo, se advierte que en las legislaciones locales se sigue la vía de la normatividad contractual, en la que prepondera el respeto a los derechos contraídos por las partes, en tanto que en el Reglamento Federal hay una orientación de derecho policial (disciplina del derecho administrativo), que atiende destacadamente al orden público, dentro del cual está ubicado el contrato de prestación de servicios turísticos, denominado de Tiempo Compartido por este reglamento.

Naturalmente, el ordenamiento federal persigue el desarrollo de la actividad económica y por ello prevé, por ejemplo, la figura del intercambio de establecimientos cuando, en los términos del artículo 25, éstos participen en sistemas de Tiempo Compartido.

La figura del intercambio elimina, por hipótesis, los derechos reales de condominio y de habitación, que no son susceptibles de un intercambio periódico, el que sí aparece ahora en el Reglamento Federal.

La misma indole administrativa del reglamento, conduce a la implantación de controles que, comenzando con las quejas y sugerencias de los usuarios-turistas a que se refieren los artículos 26 y 27, sigue con la comisión consultiva cuyo objeto, según el artículo 28 es analizar lo relacionado con la operación de los establecimientos.

Es sintomático y determinante el capítulo sexto que se intitula: PROTECCION AL USUARIO-TURISTA (arts. 36 a 46), por cuanto conduce definitivamente la figura del tiempo compartido a la actividad específicamente turística.

Este capítulo está regulando el procedimiento administrativo de impugnación por vía de queja, por lo que las previsiones se distribuyen en dos grupos; el primero constituye las facultades de verificación en virtud de las cuales la Secretaría puede ordenar

la práctica de visitas a los establecimientos, invadiendo posiblemente lo dispuesto por el artículo 16 constitucional que sólo las permite para las materias fiscal y de salubridad general.

El otro grupo es particularmente impugnativo porque incluye la celebración de audiencias, la práctica de pruebas y la posibilidad de que la Secretaría intervenga conciliatoriamente según lo prevé el artículo 39 que de manera inusitada, autoriza la celebración de una audiencia telefónicamente, "o por cualquier otro medio técnico idóneo.

Como es natural, el fenómeno jurídico del tiempo compartido, que nació en el ámbito privado y se ha desarrollado en diversos países, fue recogido por el derecho público para someterlo a controles, vigilancias y condicionamientos, por la trascendencia económica y social de su creciente utilización.

La pregunta que nace espontáneamente es cómo regular una figura que se expresa dentro y fuera de las fronteras de varios países. Es comprensible que los conflictos internos sean controlados por las autoridades del país; pero al pasar a otros Estados, la duda sobre la ley aplicable a la materia de los contratos y la que atiende a los procedimientos impugnativos a los litigios, hace que se echen de menos uno o varios tratados internacionales de derecho internacional privado o de conflictos de leyes, porque así como en otros temas ya se cuenta con un importante grupo de convenios, en

lo tocante al tiempo compartido no los hay.

Ciertamente los contratos pueden ser fuente, tanto de las reglas de fondo como de las procesales; pero llegado el momento de aplicar las regulaciones locales, resultará discutible la competencia de otras autoridades, suponiendo que los contratos se celebraron entre nacionales domiciliados en el mismo país.

También hay conflicto de leyes cuando el reglamento federal choca con una ley o un código estatal y también con otra ley como la federal de protección al consumidor.

Doctrinariamente, se ha visto, es factible combinar el Código Civil de Quintana Roo o la Ley de Guerrero con el reglamento federal de la ley de turismo, o la ley especial de Nayarit con este último. Pero no hay seguridad de que los tribunales hagan lo mismo, y por el contrario, siempre existirá el temor de que excluyan un cuerpo legal eligiendo el otro.

Cuestiones tales como la formación de una asamblea de tiempo compartidistas, siguiendo los lineamientos de los artículos 26 y siguientes de la ley de Nayarit, que la prevé para los condóminos, es difícil, considerando que los interesados pueden ser, no sólo nacionales, sino extranjeros. Sin embargo, ya el artículo 46 ordena constituir un fideicomiso sobre los bienes afectos a este objeto, y el artículo 348 de la Ley General de Títulos y

Operaciones de Crédito manda que las decisiones de los fideicomisarios se tomen por la mayoría de los votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate, decidirá el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario. Y este precepto, como los demás del capítulo V, del Título II de la Ley Mercantil, son aplicables, por remisión expresa del artículo 54 de la Ley de Nayarit.

En otro sentido, la Comisión Consultiva de los artículos 28 y siguientes del Reglamento Federal, integrando un órgano colegiado que se denominará Comisión Consultiva de Establecimientos de Tiempo Compartido, que se integrará con representantes de la Secretaría de Turismo, el Procurador Federal del Consumidor y dos de las organizaciones representativas de los prestadores correspondiente, con sus respectivos suplentes, no representa a los usuarios-turistas que define el artículo 3, de manera que las protecciones de éstos serán alcanzadas por vía indirecta, oblicuamente, cuando esta comisión, actuando como lo dispone el artículo 31, llegue a acuerdos sobre los Reglamentos internos de los establecimientos, según lo determina el artículo 31, fracción IV.

Una nueva dificultad aparecerá cuando se contrasten los artículos 2764 del Código Civil de Quintana Roo y el Reglamento Federal porque el primero determina que la duración del contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por periodos

también de cinco años , mientras que el reglamento habla en el artículo 18 de la contratación del servicio especial del uso y goce de un bien o parte del mismo "durante un periodo específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables."

Para Quintana Roo el derecho de habitación será de cinco años (aunque sean renovables), mientras que para el Reglamento lo será de acuerdo con lo fijado en el contrato, y éste por lo general, se refiere a un derecho más que vitalicio, porque es heredable, lo mismo que la propiedad de los bienes normalmente.

Todo, pues, lo que con sentido contrastante y discutible va apareciendo a medida que se revisan los cuerpos legales aplicables, incluidos los contratos utilizados hasta el presente, obedece principalmente a la disparidad de puntos de vista y a las distintas finalidades que se persiguen en cada caso.

Al final del recorrido por el derecho positivo y vigente, se llega al convencimiento de la necesidad de precisar los campos de competencia y las conveniencias de uniformar, si no se puede unificar el tratamiento de la figura.

Por ser la base, la materia misma de la contratación el uso y el goce de los bienes, no debe quedar duda que se trata de manifestaciones sociales que deben ser primaria o principalmente

reguladas por las leyes locales, mismas que determinan lo concerniente a los bienes, su posesion, propiedad y consecuencias derivadas de las reglas respectivas. Pero a su lado aparece con gran importancia económica y de desarrollo nacional el fenómeno del turismo, y de ahí que el reglamento tenga una razón suficiente de existir.

2.- De atenerse a la experiencia, acontecería que el contrato de tiempo compartido nació como una compraventa en el campo del turismo, reducido en tiempo , generalmente una semana al año, pero adicionado con servicios de hospedaje.

De ahí la disparidad de criterios, para el reglamento federal lo relevante es el servicio y cabe, en consecuencia, omitir los elementos relativos a la propiedad y a la posesión. la Secretaría deberá vigilar la prestación adecuada de los servicios contratados, buscando proteger la corriente turística, de la mayor importancia para el desarrollo de las zonas respectivas en todo el territorio nacional.

Para el Estado de Nayarit, la ley especial tiene la finalidad de regular un fenómeno cercano al condominio y por ello lo ha incluido a su lado, como un apéndice casi, al que le son aplicables las normas que regulan este tipo de propiedad, con la modalidad de los fines turísticos. Por ello se ha pensado en entregar en fideicomiso la administración, sin apartarse de la

idea de la propiedad como base de los derechos que adquiere el comprador.

En cambio en Quintana Roo, el acento se ha puesto en la posesión y se ha derivado hacia el derecho real de habitación. Sobre todo, el llamado compartidor ha quedado obligado a conceder al compartidario el uso del inmueble mediante un departamento amueblado.

Tres son, entonces, los puntos de vista de que han partido los legisladores: la propiedad, la posesión y los servicios. Tres tendrían que ser los contratos si estuvieren aislando el fenómeno jurídico. Pero como en realidad no se trata de criterios excluyentes, debe concluirse que el contrato de tiempo compartido es de índole compleja: se asienta unas veces en la posesión o derecho de habitación; otras en la propiedad o modalidad del condominio; y en lo federal se basa en el contrato de hospedaje, poniendo atención en la prestación de servicios.

Los tres criterios son susceptibles de amalgamarse, al menos por parejas: el derecho de habitación y la prestación de servicios turísticos, o ésta y el derecho de propiedad a la manera del condominio y de duración precisa temporalmente hablando.

En el fondo subsiste el contrato, que por años se ha venido celebrando en el estricto ámbito privado, con todas las

consecuencias de una falta de apoyo preciso en una cierta legalidad. Lo que siga será resultado de esta combinación normativa, y lo que importará será la idoneidad de las reglas pensadas para atraer al turista, sin olvidar el tiempo compartido respecto de muebles industriales.

CAPITULO QUINTO

ESTRUCTURA JURIDICA DEL TIEMPO COMPARTIDO

1.- Como ha sucedido frecuentemente y acontece en la actualidad, del ámbito privado han provenido innumerables figuras jurídicas que posteriormente la legislación pública acoge y regula con mayor detalle, orden y concierto. Así sucedió con el derecho de propiedad en la antigüedad y así se observa hoy en día con el tiempo compartido, la historia recoge la aparición de las figuras del censo que según JOSE CASTAN TOBENAS (DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMUN Y FORAL, MADRID 1983 VOLUMEN II TOMO II P. 215), significa valorar, tasar, ponderar y cuyo origen moderno se distingue de la acepción romana que se refería al registro de los tributos y que luego hizo referencia a los réditos y al beneficio legal o contractual procedente de la inversión del dinero y finalmente a las prestaciones anuales o periódicas, pagadas a título de derecho real que gravita sobre un inmueble; o también la enfiteusis, cuya definición al decir del mismo CASTAN TOBENAS, (p.265) no ha sido satisfactoria por los muchos problemas que ha encerrado a través del tiempo, y que en términos generales se le concibe como el derecho real que autoriza a exigir un canon anual a consecuencia de la concesión del dominio útil de una cosa raíz (DE DIEGO,

CITADO POR CASTAN TOBERAS, INSTITUCIONES TOMO I P.19).

Otro tanto sucedió con el precario franco, distinto al Precarium romano; el primero de los cuales obedeció a la necesidad de establecer la relación entre el propietario y el precarista, para evitar que éste llegare a usucapir por tener una larga posesión de los bienes. Dicho precario aparece en el siglo sexto, como lo revelan los acuerdos de los concilios de esa época (ALFONSO DOSPSCH, FUNDAMENTOS ECONOMICOS Y SOCIALES DE LA CULTURA EUROPEA. MEXICO 1986 P. 405). También la figura del tiempo compartido ha surgido en los tiempos actuales en diversos centros turísticos, y por iniciativa privada el contenido de los contratos privados suele referirse a una supuesta promesa de venta de vacaciones y, tal como se observa en el documento que como anexo figura al final, se habla de la desarrolladora que es la empresa que promueve el negocio y el comprador que es quien adquiere el derecho de usar un local para vacaciones y de intercambiar éstas con otros desarrollos en los términos de las declaraciones y cláusulas del contrato.

La estructura jurídica de esta negocio ha sido, en consecuencia, el de una compra de espacio por un tiempo determinado en un inmueble que suele estar dotado de clubes, estacionamientos, salas de juego, albercas, jardines y otros servicios con sus respectivos aditamentos para la distracción y descanso, así como para el aprovisionamiento de víveres y otras mercancías.

El establecimiento llega a contar con restaurante, bar supermercado, nevería, sombrillas con comedores y asadores, campos de golf, canchas de tenis, caballerizas, canchas de "basquetball", "voleyball", palapas, mesas de juego y billar, gimnasio, sauna; biblioteca, área de recepción y estacionamiento, discotecas, bar-dominó y los locales consisten por lo general en recámaras con camas matrimoniales, buroes, tocadores, guardarropa, baño con tocador y lavabo, estancia con sofá, y cama individual, cocineta con utensilios para cinco personas, barra comedor y televisión a color.

Así pues el local con sus aditamentos y los atractivos naturales de las playas o bosques son los medios temporalmente adquiridos para su uso y disfrute, y aun para su intercambio con otros de similar condición.

La figura del tiempo compartido nace, necesariamente, de un contrato, sin que a ello se oponga que el titular llamado usuario o compartidario, ceda sus derechos o los transmita por vía de sucesión o por causa de muerte. Este contrato es de transmisión de dominio. Y a ello no se opone el hecho de que el dominio sea transitorio, tenga un bien inmueble por objeto (y en Quintana Roo, y de Guerrero bienes muebles según los artículos 2773 y 2 de sus leyes), el cual pueda ser cierto o susceptible de serlo; lo trascendental está en el hecho de que el titular del tiempo compartido pueda enajenarlo y hasta gravarlo cuando se le equipare

a la propiedad en condominio, al tenor de lo previsto por el código de Quintana Roo, cuando el tiempo compartido se refiera a bienes muebles. Contrato de la mayor importancia para la industria y sobre todo para la agricultura, donde los implementos se usan por temporadas.

2.- Existen en el contrato del tiempo compartido peculiaridades que hacen pensar en otra clase de contratos como la permuta, el hospedaje, el arrendamiento y demás. Es por ello necesario efectuar una distinción con cada uno de estos tipos a partir de los puntos de coincidencia.

a) Como tales puntos de coincidencia hay que señalar en primer lugar a los derechos reales que le corresponden como materia o sustancia.

De ellos se tienen : la posesión, la propiedad, el uso, el usufructo, la habitación y las servidumbres. Desde luego, por su naturaleza jurídica, ha quedado advertido que el tiempo compartido puede atañer, tanto a bienes muebles como a inmuebles, cuya propiedad, en términos generales será privada, sin que pueda descartarse que sean bienes de dominio público y, entonces, se trataría de bienes propios que, dados posiblemente en fideicomiso al tenor del artículo 45 de la Ley de Nayarit, quedarían simplemente destinados al uso o al usufructo, sin alcanzar el

pleno dominio, lo que si para el turista nacional es desalentador, no así para el extranjero, limitado para adquirir bienes en el territorio nacional, en particular en las zonas turísticas que estén colindantes con las playas marítimas, según los artículos 27 constitucional y sus reglamentos y el 773 del Código Civil Federal.

La posesión es naturalmente un dato ineliminable en el tiempo compartido. Lo que inmediatamente surge como cuestión a resolver es si, conforme al artículo 791 del Código Civil del Distrito Federal, aplicable en materia federal. En este caso puede darse o sencillamente se da la división de la posesión en originaria para el propietario y derivada para los posibles usufructuarios, arrendatarios, o meramente usuarios.

A partir del contrato que en la práctica se utiliza, no ha lugar a tal desdoblamiento de la posesión, porque el poseedor, usuario o compartidario, según sea el nombre que se elija, adquiere la propiedad, unas veces, como en el caso de Quintana Roo, en condominio y las demás como copropietario o propietario de uso temporal.

Hay ciertas notas de particular importancia que necesitan ser consideradas ahora. Desde luego, se da el no remoto caso del despojo de que habla el artículo 792. Si bien los inmuebles ofrecen ciertas dificultades aunque no insuperables, para concebir

el despojo de una localidad, sin que se dé al mismo tiempo el de todo el inmueble, es siempre factible ese supuesto y, entonces, para quienes consideren que el usuario es mero turista acreedor de servicios, será el propietario quien pida la restitución.

Pero cuando se estime que el compartidario es verdadero propietario, o cuando se trate de bienes muebles, como lo dispone el artículo 2373 del Código Civil de Quintana Roo, el despojo o robo deberá ser perseguido por el compartidario quien, sin embargo, podrá llamar en su auxilio al compartidor, para que coadyuve con él o para que responda de la evicción para el caso de saneamiento como lo disponen los artículos 2119 del Código Civil Federal.

La posesión y también los demás derechos incluyendo la propiedad, pueden adquirirse por conducto de terceros, como lo marca el artículo 795, en la inteligencia de que si fuere sin que medie mandato, será preciso que haya ratificación del adquirente.

Cuando varias personas posean una cosa indivisa, cada una podrá ejercer actos posesorios sobre la cosa común si no excluyen a los demás coposeedores, dice el artículo 796, y ésta regla de posesión es puntualmente aplicable, sea cualquiera el título de posesión que se ostente. Es de la mayor importancia el artículo 797, al presumir que cada uno de los partícipes en la posesión, ha poseído exclusivamente por todo el tiempo que duró la indivisión, porque

para los casos de destrucción que prevé el artículo 6, fracción XI del Reglamento Federal o de despojo total que supone el artículo 792 del Código Civil Federal, es de pensarse en la indivisión, no obstante el uso y goce de cada unidad compartida, porque, además, la posesión física es por un periodo determinado al año, mientras que la derivada de la propiedad es indefinida.

Un extremo particular será el del artículo 2764 del Código Civil de Quintana Roo, porque la posesión durará cinco años, aun en el caso de prórroga, porque ésta será del contrato y no de la posesión.

Resalta, entre las disposiciones sobre la posesión, el artículo 798, por virtud del cual, la posesión da a quien la tiene el derecho de propiedad para todos los efectos legales. De manera que, quien posea por un derecho personal como el arrendamiento, o un derecho real como el uso, el usufructo o la habitación, no se presume propietario, " pero sí poseedor de buena fé" y tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Ciertamente, estos poseedores, aunque de buena fé y por ello facultados para hacer suyos los frutos si los hubiere, y a no realizar obras de ornato o meramente útiles, pero si las necesarias, no podrán usucapir, pero en algunos casos podrán cambiar sus títulos por otros de dominio, como el usufructuario,

el depositario, etc., no así el arrendatario que se ha comparado con el poseedor precario y el que lo es a título de ruego.

También, para efectos de usucapión debe tenerse presente que, conforme al artículo 801, quien pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio. Y según el artículo 802, la posesión de un inmueble hace presumir la de los muebles que se hallen en él.

Determinante es lo dispuesto por el artículo 803, al señalar que todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión, contra quienes no tengan mejor derecho para poseer. Es mejor posesión, dice el segundo párrafo, la que se funda en el título y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita y a falta de título y cuando son iguales, la más antigua. Cuando las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión.

La Suprema Corte ha dicho: "Acción publiciana o plenaria de posesión, a quien compete; 1- La acción plenaria de posesión, como correctamente lo sostuvieron tanto el juez como el tribunal de alzada, no compete al propietario de la cosa sino al poseedor jurídico de aquella que tiene justo título y que adquirió además de buena fé. En general esta acción se da al poseedor en vías de usucapión mas no al que ha usucapido, pues a éste ya le competiría la reivindicatoria. Ciertamente que el artículo 9 del

adjetivo civil aplicable exige justo título para ejercitar la publiciana, pero ello de manera alguna significa que pueda ser propietario puesto que por justo título debe entenderse la causa de la posesión, aquel acto a virtud del cual se adquirió la posesión en una forma que aparentemente era originaria pero que, en realidad no fue un incapaz creyendo que era capaz, es pues este aparente propietario, de buena fé, quien puede ejercitar la acción publiciana y no aquel que se ostenta como propietario desposeído" (Amparo Directo 6506/78. 2 de marzo de 1981).

"Acción publiciana, sus diferencias con la usucapión.- La acción publiciana se diferencia de la usucapión, en que la primera es una acción de condena, en la cual se discute la posesión del bien de que se trate, en tanto que en la segunda se persigue la declaración de haber adquirido un bien por el transcurso del tiempo hábil para prescribir." (Quinta Epoca, Tomo Civil, p. 1902).

Y más importante para el tiempo compartido es la siguiente tesis: "Acción publiciana tratándose de copropiedad.- Tratándose de derechos de copropiedad, esto es, de derechos sobre un bien respecto al cual la división del mismo no se ha realizado, la posesión de cada uno de los copropietarios es necesariamente proindiviso lo que quiere decir que cada uno de los coposeedores no tiene la posesión sobre determinadas partes del inmueble, sino sobre todas y cada una de las partes que lo forman, es decir, en

forma alcuota. Pero precisamente por la naturaleza de la copropiedad, por ley expresa que puede cualquiera de los comuneros deducir las acciones relativas a la cosa misma o bien el respeto de sus derechos posesorios; mal entendido, que se reivindica para todos los copropietarios y que la posesión ha de respetarse respecto de todos los coposeedores no en provecho exclusivo de uno de ellos. Por consecuencia, no puede existir duda de que cualquiera de los coposeedores pueda entablar la publiciana en beneficio de todos.

"De manera que, deducida dicha acción para obtener el respeto de la posesión con relación a todo el inmueble, no puede ordenarse la devolución de solo parte de éste, porque tal cosa implicaría, en cierta forma, su división y partición que no fue materia del debate, y tal conducta sería violatoria de la garantía de previa audiencia, al respecto, de cada uno de dichos coposeedores." (Suplemento al Semanario Judicial de la Federación del año de 1956, p. 25. A.D. 109/54).

Es menester advertir que la última tesis transcrita se refiere a una pretensión llamada plenaria de posesión (publiciana), pero el artículo 804 habla del interdicto que era un juicio sumario de simple recuperación de la posesión cuando se demandaba el despojo antes de que transcurriera un año. Hoy en día este derecho de recuperar la posesión que regulan los artículos 17 y 18 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se sigue en la

via ordinaria de los artículos 255 y siguientes del mismo Código, de manera que no hay en realidad diferencia entre el interdicto de mantener o recuperar la posesión y el juicio plenario de posesión a que se refiere la Corte y que va en el artículo 9 de la Ley Procesal. Lo que sí cambia es la pretensión, porque según este artículo 9, el demandante es un poseedor de buena fé, que combate frente a otro de mala fé para que le restituya la cosa con sus frutos y accesorios, en tanto que en los artículos 17 y 18, simplemente se demanda la restitución y la indemnización de daños y perjuicios.

Fuera de las disposiciones sobre los poseedores de buena y mala fé, que regulan los artículos 806 a 808 del Código Civil, y que tienen importancia para la usucapion, en el supuesto de que el compartidario, usuario, condómino o cualquiera que sea el nombre que den las leyes respectivas al adquirente y poseedor, haya entrado en la relación jurídica suponiendo hacerlo con el verdadero propietario o con el titular de derechos reales suficientes; lo importante está en que dicho Código Civil prevé también reglas para todo lo relativo a los frutos, pagos de gastos y responsabilidades por pérdida o menoscabo de la cosa poseída: artículo 809 y siguientes.

Significativa es la norma del artículo 824, porque se refiere a una posesión continua. La idea que implanta es aplicable al caso, porque no ha de entenderse la continuidad como la prolongación del

hecho en el tiempo, sino como el encadenamiento a través de los años o periodos previstos contractual o legalmente. Y esta posesión que ha de ser pública según el artículo 810, es decir, conocida por todos cuantos deban conocerla, es la útil para usucapir según el artículo 826.

Por último, vale recordar que la posesión se pierde (art. 828) por abandono, por cesión, por destrucción o pérdida de la cosa o por quedar fuera del comercio (expropiación), por resolución judicial (condena contra el poseedor), por despojo por más de un año (y esto explica la utilidad de los artículos 17 y 18 de la Ley procesal civil del Distrito Federal), por reivindicación del propietario (lo que puede suceder cuando un tercero demande contra los presuntos propietarios del inmueble y sus causahabientes y también contra los de los muebles que menciona el Código de Quintana Roo.) y por expropiación por causa de utilidad pública, eventualidad que ya se ha considerado antes.

b) Usufructo, uso y habitación están regulados en el título quinto del libro segundo del Código Civil Federal. Y, desde luego, cabe desechar el primero de los títulos jurídicos mencionados, porque el artículo 908 lo entiende como el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos; por lo menos se le considera inaplicable en los casos contractuales conocidos y conforme a la Ley de Nayarit; pero no así conforme al Código Civil de Quintana Roo que la limita a cinco años en su artículo 2764, ni en los

términos del Reglamento Federal, porque regula un sistema de servicio turístico.

Ahora bien, aunque el Código de Quintana Roo impone una vida temporal a los derechos del compartidario, y hasta prohíbe la renovación del contrato, cuando los cinco años no están comprendidos dentro del tiempo probable de vida del inmueble, de cualquiera manera, el derecho contratado es de índole real. No es un mero derecho personal que sería parecido al de crédito, sino un derecho a la cosa específica del tiempo compartido.

En cuanto al Reglamento Federal, los servicios turísticos contratados incluyen necesaria y forzosamente un inmueble, por lo que también cabe hablar de un usufructo de éste.

Aunque el usufructo puede constituirse por ley, por voluntad de las partes o por usucapion, según el artículo 981, está fuera de duda que el relativo al tiempo compartido proviene de convenio. De ser el derecho real y temporal de disfrute de las cosas, al usufructuario, en los términos del artículo 1000 del Código Federal, corresponden los aumentos por accesión y el goce de las servidumbres que tengan a su favor, como el de vista principalmente, pero también el de paso por el predio colindante en su caso.

Es pertinente señalar que conforme al artículo 1002, el

usufructuario (si así llega a considerarse al adquirente de los servicios federalmente reglamentados o al compartidario) puede gozar él mismo de la cosa, puede enajenar, arrendar y gravar su derecho, aunque todos los contratos que celebre terminarán con el usufructo.

Y puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias según el artículo 1003, sin que tenga derecho a su pago, pero sí a retirarlas si fuere posible sin deteriorar la cosa.

En fin, habrá que recordar que el propietario del bien dado en usufructo puede enajenarlo, con la condición que se conserve el usufructo, dice el artículo 1004, y el usufructuario goza del derecho del tanto. Establece el artículo 1005 remitiéndose al 973 lo relativo a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho de tanto.

Este artículo 973 es igualmente aplicable al tiempo compartido, cuando se le regula como copropiedad (propiedad en condominio o específicamente como derecho singular de tiempo compartido), ya que determina:

"Artículo 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de Notario o

judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho; mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producira efecto legal alguno."

La Suprema Corte ha estudiado este precepto diciendo:

"Acción de retracto y derecho del tanto.- Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada (es decir, convenida) y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador" (Sexta Epoca, cuarta parte).

"Derecho del tanto y acción de retracto, duración.- En los términos del artículo 1292 del Código Civil, el ejercicio del derecho del tanto supone que la venta de los derecho hereditarios entre el copartícipe y el tercero extraño no se ha consumado, así como que no se notificó a los coherederos las bases o condiciones

en que fue concertada; de modo que si la venta se realiza omitiendo la notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto, mas el desconocimiento y violación de este derecho engendran la acción de retracto que tiene por objeto en la vía judicial, el respeto de dicho derecho, removiendo el obstáculo jurídico que implica la venta hecha a tercero. En virtud de la acción de retracto no solamente se nulifica la venta sino que el coheredero se subroga en los derechos del cesionario; cabe observar que esta nulidad no tiene por objeto volver las cosas al estado que tenían antes, como sucede en el mayor caso de las nulidades, toda vez que su efecto no es que el vendedor devuelva el precio al comprador y éste a aquel los derechos vendidos, sino que el heredero ejercitante de la acción de retracto se substituya y subrogue en los derechos y obligaciones del comprador en los términos y condiciones en que hubiere pactado, devolviendo al comprador el precio que haya pagado; por ello, si en el ejercicio del derecho del tanto puede pagar el heredero el precio dentro del plazo de ocho días, en el ejercicio de la acción de retracto es condición "sine qua non" que se exhiba el precio con la demanda, puesto que el actor ha de subrogarse en los derechos del comprador por efecto de la sentencia. Por otra parte, es también importante establecer que el término para hacer uso del derecho del tanto es diverso del término para ejercitar la acción de retracto que compete a quien no se le dió oportunidad de hacer valer aquel derecho; en efecto, el plazo para usar el derecho del tanto es de ocho días contados a partir de la

notificación que se haga a los coherederos, mientras que la acción de retracto puede deducirse durante el plazo de diez años que la ley señala para la prescripción en general de las acciones.

"El derecho del tanto y la acción de retracto son en el fondo, lo mismo; mas de tal aseveración no puede deducirse que su ejercicio esté regido por el mismo término; es cierto que en el fondo ambas acciones son lo mismo en cuanto tienden a proteger el derecho de preferencia que concierne a los coherederos excluidos en la venta de los derechos hereditarios, pero según se ha observado el modo de ejercitar ambos derechos y el plazo dentro del cual deben hacerse valer son completamente diferentes." (Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XXIV, P. 76 A:D: 3761).

"Derecho al tanto, nulidad relativa en caso de falta de notificación de la venta, a quien goce de aquel.- De conformidad con el Código Civil de mil ochocientos ochenta y cuatro y con el vigente en el Distrito y Territorios Federales, la falta de notificación a la persona que tiene el derecho del tanto, no motiva una nulidad absoluta, porque no contraviene una ley imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público. Al establecer la ley que, mientras no se haga esa notificación la venta no producirá efecto legal alguno, tiende a proteger al copropietario, pues debe entenderse que esa falta de efectos legales es con la relación al mismo copropietario; y tratándose de una nulidad relativa, sólo puede ser invocada por el perjudicado

con la falta de notificación ("Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XL, P. 111, A.D. 5965/51").

Este extremo del derecho de tanto (y en su caso de retracto) es trascendental, no sólo cuando el compartidario es concebido como copropietario (o posiblemente como condómino), sino cuando lo es como usufructuario, en los términos ya vistos del Código Federal, porque para esa copropiedad, la Corte ha dicho:

"Derecho de tanto entre copropietarios:- Si el copropietario enajena a un tercero su derecho de copropiedad, sin la previa notificación al partícipe, para que pueda hacer uso del derecho del tanto, la venta es nula por determinación de la ley." (Quinta Epoca, Tomo CXXVII, pag. 653, A.D. 4013.51).

Es igualmente importante precisar que, en el supuesto de considerar al tiempo compartido como la fuente de un usufructo, el artículo 1012 del Código Civil Federal, y por supuesto en los de los preceptos relativos de las codificaciones estatales citadas o las que resulten aplicables cuando falten disposiciones específicas para este contrato, el usufructuario es responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa o negligencia de la persona que le substituya (en la especie sería de sus parientes o invitados).

También, continuando con la concepción del tiempo compartido como

usufructo, es aplicable el artículo 1021 del cuerpo legal citado, al indicar que en los casos de constitución del usufructo a título oneroso, el propietario tiene obligación de hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega; y si se habla de frutos, con mayor razón se tendrá obligación respecto del simple uso. Y por supuesto, los preceptos dirigidos a esta finalidad de conservación del bien son aplicables ahora, porque se trata de la distribución de los gastos y del pago a quien los anticipó.

Pero el usufructuario de finca hipotecada no está obligado, según el 1029, a pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca. Y si la finca se embargó o se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al usufructuario de la pérdida por este motivo, si no se ha dispuesto otra cosa al constituir el usufructo, dice el 1030.

Si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, señala el 1034, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado a ponerlo en conocimiento de aquel; y si no lo hace, es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa. Esta disposición y las que siguen, deben entenderse en el sentido de que son aplicables en las hipótesis en que el propietario ignore la perturbación; pero

tratandose del tiempo compartido, aunque se le conciba como una forma de usufructo, es menester advertir que quien está en posibilidades de conocer estos actos será el propietario, compartidor, condómino, copropietario o prestador del servicio turístico, salvo cuando los bienes sean muebles como lo prevé el artículo 2773 del Código de Quintana Roo, porque entonces es factible que la posesión esté con el compartidario.

La perturbación puede provenir de un juicio, y por ello el 1035 del Código Distrital indica que los gastos, costas y condenas sobre el usufructo son de cuenta del propietario si el usufructo, como sería el presente caso, se ha constituido a título oneroso.

El 1036 indica que si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán en proporción a sus respectivos derechos cuando el usufructo se haya constituido a título gratuito; "pero el usufructuario en ningún caso estará obligado a responder por mas de lo que produce el usufructo".

Es aconsejable tener en cuenta estas reglas, porque aun en el supuesto que el tiempo compartido no constituya un usufructo, éste puede resultar de convenio entre el compartidario y un tercero, y no debe omitirse que cualquiera que sea el carácter jurídico del usuario, derecho-habiente o mero usufructuario, siempre podrá constituir otro usufructo de sus derechos.

También es útil recordar que, conforme al 1037, si el usufructuario, sin citación del propietario, o éste sin la de aquel, han seguido el pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado y la adversa no le perjudica.

c) La figura del usufructo es de difícil admisión en el contrato de tiempo compartido, no porque el beneficiario del mismo no pueda celebrar un convenio de usufructo con tercero, sino porque la relación jurídica inicial no cae dentro de las previsiones de ley. Así, al regular las situaciones de extinción, el Código Distrital en su artículo 1038 enumera las siguientes: muerte del usufructuario, vencimiento del plazo, cumplimiento de la condición para la cesación, reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona, usucapion, renuncia del usufructuario, pérdida total de la cosa, cesación del derecho del que constituyó el usufructo si tuviere la facultad de revocación y cuando el usufructuario a título gratuito no dé la fianza respectiva.

No parece que se constituya un usufructo en el tiempo compartido, si las consecuencias son las indicadas, inclusive en el supuesto que la extinción no se produzca si las leyes hacen excepción a los casos enumerados, como sucede en el distrital, artículo 1039 que se refiere a la muerte del usufructuario, porque se supone que el usufructo se constituyó a favor de varias personas, lo cual podría aplicarse al caso por la pluralidad de beneficiarios; sin embargo, el código alude específicamente al supuesto en que los

usufructuarios lo sean sucesivamente y no como en el tiempo compartido, contemporáneos.

Lo que si es interesante es advertir que el usufructo puede constituirse a favor de personas morales, lo que aplicado al tiempo compartido, permite imaginar un titular de esta naturaleza jurídica, que lo sea para permitir que varias personas físicas gocen materialmente de los beneficios, contratados por varias semanas al año, como sucedería en los supuestos ya previstos del tiempo compartido del inmueble que fuera llamado El Hotel de México y hoy el World Trade Center en condominio.

También es de atender al artículo 1042, por cuanto prevé que arruinado un edificio, el usufructuario no tiene derecho a gozar del solar ni de los materiales; regla que es de aplicar, aun sosteniendo que no se está ante un usufructo, por la conveniencia de su analogía.

Conviene recordar el 1043, porque prevé el caso de la expropiación del inmueble, lo que obliga a su propietario a sustituirlo con otro de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el usufructo.

La norma es trascendental porque en un primer sentido conduce a prever consecuencias similares para los beneficiarios del tiempo

compartido si se ven privados del posible goce del inmueble, y en otro, para confirmar que no puede identificarse con el usufructo, dado que el pago de los intereses legales relativo a éste, proviene de la idea de goce del bien, de sus frutos, en tanto que en el tiempo compartido no es meramente el fruto, sino el uso y la misma posesión lo que se contrata.

Sigue siendo conveniente la normatividad del usufructo para adecuar al tiempo compartido, cuando el artículo 1044 prevé la reconstrucción del edificio, debiendo estarse a lo que disponen los artículos 1019, 1020, 1021 y 1022 ya considerados antes.

No se extingue el usufructo, dice el 1045, y debe extenderse la regla al tiempo compartido, cuando hay impedimento temporal por caso fortuito, ni da el derecho a exigir indemnización del propietario. Tampoco se extingue el usufructo por mal uso del bien, pero si es grave, el propietario puede pedir se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo fianza a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de los mismos, deducido el premio de administración que el juez acuerde, regla que viene a mostrar la inadecuación de la figura del usufructo al tiempo compartido.

c) Aparentemente el derecho de uso está fuera de consideración en el caso del tiempo compartido; pero el artículo 1049 lo describe como título que permite percibir los frutos de una cosa ajena que

bastan a las necesidades del usuario y su familia.

Como la discusión se centraría en la determinación de la propiedad de la cosa, y ya que disposiciones tales como las de la ley de Nayarit en su artículo 46, imponen la constitución de un fideicomiso, el derecho de uso queda excluido, porque el beneficiario del contrato, vendría a ser parte como fideicomisario.

Además, no cabe concebir al contratista poseedor temporal como simple usuario, sobre todo cuando el Código de Quintana Roo le llama compartidario, aunque lo hace derivar del que denomina contrato de habitación.

Para el Reglamento Federal, sería mucho menos aplicable la figura del derecho de uso, no porque no le llame usuario, que sí lo hace en el cuarto párrafo del artículo tercero, sino porque no se concilian las previsiones del reglamento con el Código Civil Distrital.

Ya Diego Espín Cánovas ("Manual de Derecho Civil Español", Vol. II, Tomo I, Madrid 1952, pag. 189) dice que el derecho actual, recogiendo la ampliación introducida por el romano para la utilización limitada de los frutos en favor del usuario, concibe el derecho de uso como una especie de usufructo limitado a las necesidades del usuario y de su familia. Entonces, el tiempo

compartido no concuerda con el derecho de uso, porque no está limitado a las necesidades de nadie, sino que se extiende al goce de los bienes y servicios, no sólo para el usuario, sino para su familia, parientes y amistades.

Y en cuanto al derecho de habitación que ya se ha comentado, basta decir que el mismo Espin Cánovas en la propia obra señala que modificando los precedentes romanos, ha sido asimilado por el uso, al no permitirse al habitacionista arrendar o ceder su derecho. Se limita el bien a las piezas necesarias para sí y las personas de la familia y se declara intransmisible este derecho.

d) Con estos derechos, que antes fueran llamados servidumbres personales, se concluye la revisión de los derechos reales, porque las otras servidumbres, las reales, reguladas por el Título Sexto del mismo libro del Código Civil, artículos 1057 y siguientes, son gravámenes impuestos sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

No hay, en el tiempo compartido ni predio dominante ni predio sirviente, sino una posesión que en los contratos usuales llega al dominio y en las leyes va, del servicio personal, a la compartición.

1.- Los acuerdos de voluntades llamados contratos por los artículos 1792 y 1793 del Código Civil Federal, pueden dividirse

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

en dos grupos desde el punto de vista de la figura del tiempo compartido.

Un primer sector será el de aquellos contratos que conduzcan al derecho de propiedad y el otro al mero derecho de posesión.

A partir del criterio que mira en el tiempo compartido un goce de la propiedad del adquirente, se utilizarán como medios jurídicos convencionales a los contratos preparatorios, específicamente el de promesa de venta que regulan los artículos 2243 al 2247 del citado Código Civil; igualmente serán medio idóneos, el propio contrato de compraventa al tenor de los artículos 2248 y siguientes de este código; el contrato de permuta que prevén los artículos 2327 al 2331 y las donaciones de que hablan los artículos del 2332 al 2383.

No serán aplicables los contratos de mutuo, aunque transfiera la propiedad, porque se limita, según el artículo 2384, al dinero y a las cosas fungibles y el local de un inmueble contratado en tiempo compartido no es fungible, por más que quepa convenir en su substitución por otro local en otro inmueble en el país o en el extranjero, porque la fungibilidad consiste en la facultad de entregar un bien por otro, siempre que se trate de muebles, al tenor de lo dispuesto por el artículo 763.

Tampoco puede serlo el comodato, porque si bien se refiere a

bienes no fungibles según el artículo 2497, no hay transmisión de la propiedad porque el comodatario se obliga a restituir la cosa individualmente, y además es un contrato gratuito.

En ese contrato de comodato, que no es aplicable al tiempo compartido, destaca ya la materia u objeto de su celebración, que es la posesión, de manera que tal vez invocarían esta figura quienes partan de la idea de la simple posesión o descarten la propiedad.

Y en el plano de la posesión, entrarían el contrato de arrendamiento, no así el depósito que tiene el fin de guardar una cosa para restituirla cuando la pida el depositante, en tanto que en el tiempo compartido, el adquirente es quien conviene o elige el plazo de su disfrute y desocupación del inmueble.

Y para quienes vean en el Reglamento Federal de Turismo un apoyo para clasificar el contrato de tiempo compartido, tendrán que ubicar la posesión a que conduce como un medio, o de la prestación de servicios, de que hablan los artículos 2605 y siguientes, o un contrato de hospedaje, conforme a los artículos 2666 al 2669.

CAPITULO SEXTO

EL TIEMPO COMPARTIDO COMO SERVICIO TURISTICO

En la Ley Federal de Turismo y en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, se determina en forma expresa que los establecimientos de hospedaje destinados al tiempo compartido o a la operación hotelera, constituyen un servicio turístico y por ende, quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones que se contienen en dicha Ley y Reglamento.

En el artículo 4 de la ley antes mencionada, fracción I se señala literalmente que:

"Serán considerados como servicios turísticos los siguientes": I.- Hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera..." precisándose en su artículo 57 que "los prestadores de los servicios turísticos a que se refiere el artículo 4, se sujetarán a lo establecido por esta ley, sus Reglamentos y demás disposiciones que expida la Secretaría".

Por su parte en el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje,

Campamentos y Paradores de Casas Rodantes (Diario Oficial del día 20 de agosto de 1984), se determina en su artículo 2 que:

"El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones que deberán observar las personas físicas o morales que proporcionen los servicios turísticos a que hace referencia la fracción I del artículo 4 de la Ley Federal de Turismo", agregando en su artículo 3 que "Para efectos de este Reglamento, los hoteles, moteles, albergues, HABITACIONES CON SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO O DE OPERACION HOTELERA, "suites", villas o "bungalows", ex haciendas y construcciones con valor histórico en las que se proporcione el servicio de alojamiento, complejos turísticos y demás establecimientos de hospedaje, serán identificados con la determinación genérica de "Establecimientos de Hospedaje" en tanto que los campamentos y paradores de casas rodantes se connotarán con sus propias denominaciones ."

De la simple lectura de estos preceptos se concluye que los establecimientos de hospedaje bajo el sistema de tiempo compartido, deben cumplir con las mismas obligaciones que se les exigen a los hoteles, es decir, deben inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y contar con su cédula turística, deben solicitar su clasificación turística, deben solicitar la autorización de sus precios y tarifas, deben contar con un libro de registro de quejas y sugerencias, deben registrar su reglamento interior y exhibirlo en cada habitación, y cuando ofrezcan

"Servicios complementarios, como lo son los de mantenimiento, que impliquen el pago de tarifas adicionales a la del servicio correspondiente, éstas deberán exhibirse en lugares visibles para los turistas y ser respetadas en sus términos" (art.30 del Reglamento). Todas estas obligaciones son generalmente incumplidas por los establecimientos de hospedaje de tiempo compartido, con la complacencia de la Secretaría de Turismo que es la encargada de vigilar el respeto a dichas obligaciones en los términos del artículo 84 de la Ley Federal de Turismo, en el que se expresa literalmente que " A efecto de regular y controlar la prestación de los servicios turísticos, la Secretaria vigilará que los establecimientos cuenten con cédula turística; que se presten los servicios conforme a su clasificación y categoría, en los términos contratados con los usuarios; que se apliquen los precios y tarifas autorizados; y que se cumplan las demás disposiciones contenidas en esta Ley y en sus Reglamentos".

Por todo lo antes expuesto resulta inexplicable el porqué se ha permitido que este tipo de establecimientos operen al margen de la Ley Federal de Turismo y del Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, campamentos y paradores de casas rodantes, sobre todo cuando no existe ninguna duda sobre la aplicación de las normas antes mencionadas a las habitaciones con sistema de tiempo compartido; de manera que sólo resta exigir que las autoridades administrativas competentes cumplan con la función que se les ha encomendado.

1.- Dos son las condiciones necesarias para cultivar al turismo: esparcimiento y alojamiento.

Lo primero es enteramente subjetivo, porque los individuos descansan, se divierten y pasean según sus gustos personales que si bien coinciden inclusive masivamente, no dejan de ser puntos de vista personales.

Lo segundo es forzoso si se quiere tener una estancia de más de una noche fuera del lugar donde habitualmente se radica. El alojamiento puede ir del mínimo indispensable de un lugar bajo techo a un consumo complicado con toda clase de servicios hoteleros o de desarrollo turístico.

Lo anterior conduce de manera natural a la afirmación que el contrato de tiempo compartido está íntimamente ligado a dos factores que son: el servicio de hospedaje y la actividad turística.

No se trata, simplemente, de ocupar un local (llámese o entiéndase por local la definición que nos da el Diccionario Real de la Lengua Española; "Sitio o paraje cercado o cerrado y cubierto") como lo hace un huésped que acude a otra plaza por razones distintas al esparcimiento, como pueden ser los negocios o asuntos familiares. El interesado en el tiempo compartido se asemeja más al turista o por decirlo de otra manera, es un cierto

tipo o categoría de turista, es la persona que ha programado su esparcimiento en cierto lugar y determinados días del año.

Pero este turista siente la necesidad de estar asegurado, de tener un sentimiento de posesión que puede ir ascendiendo hasta la propiedad, así sea temporal y muy restringida, pero con la certeza de la libre disposición de un bien en alguna época del año.

El que ha de considerarse como principal impulsor del tiempo compartido, es el Notario Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, que según declaración propia, por más de quince años ha venido estudiando este fenómeno socio-económico y se ha entrevistado con autoridades, empresarios, usuarios y demás interesados en la figura jurídica, ha expuesto recientemente, lo mismo el estado que guardan las legislaciones sobre la materia en México que en el extranjero, y las ventajas y las objeciones que se le han hecho.

Tanto desde el punto de vista turístico, como del económico y social en general, la figura del tiempo compartido ha tomado tanta importancia, que por todo el mundo, como expresa el autor ("Proyecto de Articulado para la Regulación del Tiempo Compartido en los Estados", México, 1989, p.2) han aparecido nuevos desarrollos: "En toda la Unión Americana: desde Alaska (Kokhanok) hasta Hawai (Oahu, Maui, Kauai, Molokai); en America, desde Canadá (Columbia Británica, Ontario, Quebec, Alberta, Manitoba) hasta Argentina (Bariloche y las Leñas) sin dejar de citar a Brasil,

Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Paraguay, Uruguay, Venezuela y las Islas del Caribe, entre las cuales contamos a Dominicana, Nassau, Bahamas, Martinica, Jamaica; Trinidad y Tobago y las Islas Virgenes; en la mayor parte de Europa continental (Austria, Islas Chanel, Dinamarca, Inglaterra, Francia, Grecia, Irlanda, Isla del Hombre, Italia, Malta, Noruega, Portugal; España, Suiza, Alemania Occidental); en el Medio Oriente, en Israel, en Noráfrica, en Egipto y Tunicia y fundamentalmente las Islas Canarias (en especial la Gran Canaria, Tenerife, Lanarote); en Sudáfrica, tanto sobre la costa del Atlántico como del Océano Indico; en Asia, Japón, Malasia, Hong Kong, la India, Corea del Sur, Filipinas, Singapur, Thailandia, y el ejemplo más sorprendente: Haikou, en la Isla de Hainan, perteneciente al sistema comunista de la Republica Popular de China; en Oceania; Australia, Nueva Zelanda, la Polinesia Francesa, las Islas Fidji (Bora-Bora, Tahiti)."

Todos estos lugares, sin mencionar los ubicados en el territorio mexicano, que ha llegado a ser considerado como el país de más importancia en desarrollos de este tipo, tanto por los atractivos naturales, culturales, geográficos, como en servicios turísticos; en todas estas partes, el contrato del tiempo compartido es un instrumento turístico que hoy en día ha alcanzado un destacado lugar, abajo apenas de la hotelería siempre en crecimiento y mejoramiento.

Pero el tiempo compartido es un producto típico de la iniciativa privada. Nació en la práctica, como una alternativa más de las posibilidades de translación y residencia en ciertos lugares. Los contratos correspondieron por lo general a la publicidad y a la clase de servicios conexos con el alojamiento. De ahí que el Dr. Pérez Fernández del Castillo (cit.p.7) hable de las distintas denominaciones que se han dado al contrato: "Las más variadas formas se han utilizado como forma documental: desde las acciones y sociedades civiles al derecho real de uso, de usufructo, de habitación, de propiedad plena, de copropiedad, de condominio, de fideicomiso, de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, de promesas de hospedaje, de cooperativas turísticas, etc.

"Como muestra de las formas de comercialización utilizadas en nuestro medio, citamos las denominaciones que hemos recogido y registrado, entre las que se encuentran las siguientes : 1.- Propiedad vacacional, 2.- Uso vacacional, 3.- Usufructo vacacional, 4.- Propiedad en intervalos. 5.- Copropiedad. 6.- Condominio. 7.- Apartamiento. 8.-Condo-hotel. 9.- Aparta-hotel. 10.- Ti-co-tel. 11.- Tiempo Compartido en hotel. 12.- Tiempo Compartido. 13.- Espacios compartidos. 14.-Propiedad compartida 15.-Fideicomiso turístico. 16.- Certificados fiduciarios. 17.- Certificados de participación inmobiliaria turística no amortizables. 18.- Certificados de derecho de uso. 19.-Propiedad fiduciaria (sic). 20.-Cooperativacional. 21.- Cooperativa

turística. 22.-Club de propietarios. 23.-Sociedad inmobiliaria vacacional. 24.- Acciones de propiedad. 25.- Acciones de uso. 26.- Club vacacional. 27.- Aparto-club. 28.- Membresía vacacional. 29.- Operación hotelera programada. 30.- Reservación asegurada. 31.-Vacaciones prepagadas. 32.-Vacaciones programadas. 33.- Apartado de vacaciones. 34.- Vacaciones en intervalos. 35.- Intercambio vacacional. 36.- Rentabilidad vacacional."

Muchos de estos nombres, obvio es decirlo, responden a su finalidad propagandística, son rubros que la mercadotecnia aconseja, sin que pueda inferirse de ellos la naturaleza jurídica del contrato.

Es así como en algunos se hace resaltar el atractivo del intercambio con las edificaciones o instalaciones en otros países, y también por ello se hace énfasis en la temporalidad de los usos. Esta campaña casi personal, emprendida por Pérez Fernández del Castillo desde hace más de quince años, ha venido desembocando en la emisión de diversos cuerpos legales y reglamentarios.

El problema inicial ha sido de doble clase, porque la proyección de los cuerpos normativos ha tenido enfrente la indole federal del turismo y la naturaleza estatal de las contrataciones civiles.

Más adelante se advertirá cómo esta multiplicación de regulaciones ha conducido a una complejidad que en apariencia muestra

contradicciones o por lo menos discrepancias difícilmente compatibles.

Pero no es solamente la legislación (reglamento federal de la Ley de Turismo, Código Civil de Quintana Roo, Ley especial de Nayarit, y la legislación de Guerrero), porque también la doctrina ha caminado por senderos diferentes influyendo o siendo influida por la respectiva legislación.

Hoy en día, informa el doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, "existen claramente seis tendencias legislativas a nivel internacional en el manejo del tiempo compartido, a saber : 1.- La ley griega, que asimila el tiempo compartido a la figura del arrendamiento. 2.- la ley francesa que regula esta figura con la titularidad de acciones inmobiliarias de sociedades. 3.- la portuguesa que la regula como un derecho real y atípico. 4.- la española, italiana, argentina y uruguaya, que se inclinan por un derecho real pleno, típico, autónomo, con variantes específicas cada una de esas tendencias. 5.- Algunas disposiciones norteamericanas visualizaron el tiempo compartido como una inversión inmobiliaria con un enfoque totalmente diverso a la adquisición de una habitación para efectos turísticos, con disposiciones sumamente rígidas al respecto. 6.- Por último la solución mexicana. En efecto, la solución que proponemos es diferente a las anteriores, la obtuvimos de un campo y de un estudio directo de la realidad del tiempo compartido en nuestro

territorio. Entre nosotros, el concepto de la multipropiedad es extraño, en cambio "time sharing" o tiempo compartido obtuvo carta de naturalización en nuestro medio hace 17 años, por eso la propuesta mexicana es de un derecho personal consistente en la facultad de los tiempo compartidarios de usar, gozar y disfrutar una unidad residencial vacacional, según se explica en el proyecto de ley que presentamos.

"No se trataba de imponer lo que nosotros hubiéramos querido, sino de adecuarnos a lo que sucede en la realidad. Efectivamente hoy en México nadie vende derecho de propiedad plena a través del tiempo compartido, se considera un error en el medio, por tanto, lo que se regula es un derecho personal de uso, sin perjuicio de oponer otras soluciones a manera de excepción. "(ct., p.6-7).

En estas explicaciones se compendia una extensa problemática, que va de la materia a la forma, del objeto mismo del contrato que es tanto una dación de cosas, como una prestación de servicios, y que así en las legislaciones como en los contratos usados comunmente, se pasa de la mera posesión temporal, al derecho intemporal o temporalmente indefinido de uso, y como dice el Código Civil de Quintana Roo, de habitación.

Cabría agregar que la problemática no se ha resuelto todavía y que, por el contrario, se ha complicado y multiplicado, porque ahora, ante la coexistencia de leyes, todas ellas sin coordinación

entre si, y la aparición de reglas de orden federal frente a otras locales, la práctica se volverá más casuística, relativizada. No sólo no hay unificación, ni siquiera uniformidad y el panorama sube en grado de complejidad, cuando se le lleva al ámbito internacional, pues no debe olvidarse que en muchos casos el incentivo para adquirir un local en tiempo compartido, radica precisamente en la posibilidad del intercambio con el extranjero, donde rigen otras normas, donde hay otras prácticas y donde son otras las autoridades, de manera que las inconformidades, las reclamaciones, pasarán de la Procuraduría Federal del Consumidor en México o de sus tribunales a otros entes desconocidos.

3.- El tiempo compartido no es una fórmula que surja de la nada jurídica, económica o social. De siempre se han buscado soluciones a los dos elementos condicionantes ya indicados: el esparcimiento y el alojamiento .

Notables son estas prácticas en aquellos pueblos que, como los romanos, solían pasar temporadas en el campo, en las playas o simplemente fuera de las ciudades en que residían habitualmente, Desde luego, esto era más común entre las clases o grupos acomodados y aun verdaderamente ricos, que entre los pobres o necesitados hasta de lo indispensable.

Pero el viajar ha sido, en la historia, no sólo una costumbre turística, también se han conocido, muy destacadamente en la Edad

Media, las rutas de peregrinación hacia los lugares que se han calificado o conocido como santuarios. La ruta del peregrinaje a los Santos Lugares, se asemeja a las que se siguieron a Lourdes, a Fátima, a Galicia (inclusive se dice que la gaita gallega fue llevada desde Escocia, a través de la ruta de Santiago de Compostela). Y que decir de las peregrinaciones musulmanas a la Meca.

Se cuenta que Cicerón, después del triunfo de César en la batalla de Farsalia, habiéndose enemistado con éste, "Después de haber pasado casi un año en aquella vida azarosa y alarmante, se le permitió dejar a Brindis. Volvió a su hermosa casa de campo que tanto estimaba, y donde había sido tan dichoso. Halló de nuevo sus libros y reanudó sus estudios interrumpidos, pudo gozar otra vez de los bienes preciosos que se disfrutaban sin pensar en ellos cuando se los posee... Nada hubo nunca para él tan encantador como aquellos primeros días pasados tranquilamente en Tùsculo, después de tantas tempestades..." (Gastón Boissier, "Cicerón y sus amigos", T.11, p.612, F.C.E.).

Esto era así, porque los romanos, pueblo imperial por sus conquistas y crecimiento constante, al menos en esas épocas, sabía viajar, pues "En cuanto a la administración, un romano rico la aprendía en su casa. Aquellas vastas propiedades, aquellas legiones de esclavos que poseía, el manejo de una fortuna inmensa que muchas veces excedía a la de algunos reinos de nuestro siglo,

le familiarizaban por anticipado con el arte de gobernar." (Cit.II,p.34).

No es, pues, una novedad del siglo XX d.c. el turismo ni el viajar con ánimo de esparcimiento. De siempre, de antaño se conocen estas prácticas, y si ahora el contrato de tiempo compartido ha levantado tal entusiasmo, es debido a que ha puesto a disposición de las clases más numerosas de la población, lugares y servicios que antes sólo gozaban los ricos.

4.- La gran variedad, entonces, de normas, criterios y organizaciones, obedece a la circunstancia doble de un fenómeno masivo que ha desbordado los canales conocidos de la hotelería y los condominios tradicionales, para entrar en la escueta ocupación de una localidad apenas suficiente, según las posibilidades económicas de los usuarios, para satisfacer las necesidades de una estancia transitoria y, de otra parte, la consistencia de esas necesidades, que es la propia de unas vacaciones, de una permanencia con propósitos de esparcimiento.

Pero las reglas conocidas han producido nuevos problemas, ahora de carácter teórico, porque se trata de averiguar qué clase de derecho es el que se regula: si una relación personal o un derecho real sobre las cosas y frente a todos los que pudieren llegar a tener un interés, lo que se ha conocido como el derecho de persecución.

Establecer, en pocas palabras, si se está ante obligaciones personales o derechos reales, es una alternativa de grandes consecuencias, no sólo registrales o de dominio, disposición y transmisión, sea entre vivos o por causa de muerte, sino de anticipar las probables consecuencias fiscales, administrativas y crediticias.

Ahora bien, la situación legislativa no ha quedado reducida a discrepancias de criterio, sino que ha avanzado hasta abarcar relaciones jurídicas no avisoradas originalmente, puesto que ya se prevé el tiempo compartido sobre bienes muebles, utilizados en la industria, el comercio y los servicios.

Así, del ámbito turístico se ha pasado a la vida cotidiana y de los servicios de hotelería, hospedería y turismo en general, se llega a la industria y el comercio; limitarse al turismo es perder de vista una realidad que, por ejemplo en el Estado de Quintana Roo está ya plasmada en el código civil reformado.

Tiempo compartido y turismo, tiempo compartido y actividades mercantiles, son opciones que abren las soluciones hacia metas desconocidas por ahora y que, como ha sucedido con otras figuras, tales como el fideicomiso, el factoraje, el arrendamiento financiero y demás, pueden ser los motores de un despegue económico importante.

Las nuevas estructuras podrán llegar al mundo financiero con distintas alternativas y enriquecer la gama de oportunidades de inversión, de aseguramiento de satisfactores y de fórmulas más dúctiles para la resolución de los problemas personales y masivos de muy distinta naturaleza. El porvenir, por lo mismo, está en estas innovaciones a las tradicionales fórmulas del derecho privado.

CONSIDERACIONES PARTICULARES

A) Debe precisarse que el condominio de tiempo compartido, sólo se constituirá cuando se trate de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos en los términos de la Ley Federal de Turismo.

B) Debe definirse lo que se entiende por tiempo compartido.

C) La operación de los establecimientos de hospedaje destinados al tiempo compartido, deberá hacerse a través del contrato de fideicomiso en administración, estableciendo la prohibición a cargo de empresas extranjeras, para constituir este tipo de fideicomiso.

D) Los contratos de fideicomiso deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

E) Debe otorgarse fianza suficiente que garantice la reparación de los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse a los tiempo-compartidistas.

F) Debe establecerse el procedimiento para la fijación de las cuotas de mantenimiento, de tal manera que éstas no sean fijadas unilateralmente.

G) Debe establecerse la aplicación supletoria en lo no previsto de la Ley Federal de Turismo y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en lo relativo a los fideicomisos.

OTRAS CONSIDERACIONES

PRIMERA.- La expedición de las licencias de construcción de establecimientos de hospedaje destinados al sistema de tiempo compartido, deben condicionarse al otorgamiento de una fianza que garantice la ejecución de la obra conforme a los proyectos y planos autorizados. Para lo cual será necesario reformar las leyes o Reglamentos que regulen esta materia en las Entidades Federativas.

SEGUNDA.- Los establecimientos de hospedaje destinados al sistema de tiempo compartido constituyen un servicio turístico y por ende, están sujetos a las disposiciones de la Ley Federal de Turismo, y del Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, campamentos y

paradores de casas rodantes, debiendo cumplir con las obligaciones relativas a su inscripción en el Registro Nacional de Turismo; Para su clasificación turística y a la autorización de sus tarifas.

TERCERA.- Los establecimientos de hospedaje bajo el sistema de tiempo compartido, deben constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio y por ende debe modificarse la Ley de Condominios correspondiente, adicionándose un capítulo destinado a regular el condominio de tiempo compartido, bajo las siguientes bases:

a).- Debe precisarse que el condominio de tiempo compartido, solo se constituirá cuando se trate de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos en los términos de la Ley Federal de Turismo.

b).- La operación de los establecimientos de hospedaje destinados al tiempo compartido, deberá hacerse a través del contrato de Fideicomiso de administración, estableciendo la prohibición a cargo de empresas extranjeras, para constituir este tipo de fideicomisos.

c).- Los contratos de fideicomisos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

d).- Que se otorgue fianza suficiente que garantice la reparación

de los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse a los tiempo
compartidistas.

e).- Que se establezca el procedimiento, para la fijación de las
cuotas de mantenimiento, de tal manera que éstas no sean fijadas
unilateralmente.

CAPITULO SEPTIMO

I N V E R S I O N E X T R A N J E R A

La figura del tiempo compartido es altamente atractiva para el inversionista extranjero, de ahí que sea indispensable hacer una somera referencia a la legislación nacional atinente a este renglón y, sobre todo, a los comentarios doctrinarios sobre el caso, por la importancia que ha tenido en el desarrollo y en el análisis de las diversas cuestiones que se presentan en este campo.

Expone Barrera Graf que, "la materia de la ley es federal, porque su contenido es comercial y las instituciones que regula, si no en su totalidad, en su mayor parte se refieren al comercio, cuya regulación se concede en forma exclusiva al Congreso Federal, por disposición de la fracción X del mencionado artículo 73 de nuestra Ley fundamental.

"Por otra parte, la constitucionalidad y el carácter federal de la Ley de inversiones extranjeras, a que se refiere su artículo 1, también se funda en la fracción XVI del mismo artículo 73, en cuanto que regula la condición jurídica de los extranjeros; y la

ley, al limitar y restringir la inversión extranjera, se refiere y regula la condición jurídica de ellos, es decir, reglamenta los derechos de que gozan en México para realizar los actos y celebrar las operaciones jurídicas comprendidas en la ley" (4 BARRERA GRAF, JORGE. OB.CIT. PAGINA 9)

Berdeja Prieto, señala que "conforme a la interpretación histórica de las constituciones de 1824 y 1857, las facultades del Congreso Federal estaban limitadas a eliminar las alcabalas en el comercio interestatal y establecer las normas que rigieran las relaciones entre particulares con motivo de actos de comercio. En el proceso de formación de la Constitución Política de 1917, no existe antecedente alguno que permita suponer la existencia de facultades federales para regular administrativamente la actividad comercial.

"Por otra parte, la mención expresa en la fracción X de las facultades para legislar en materia de hidrocarburos, minería industria cinematográfica, instituciones de crédito y energía eléctrica, que son actos de comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Comercio, permite suponer que la palabra comercio que en el texto estamos analizando, queda restringida a las relaciones comerciales entre particulares, las cuales deben regirse en el plano de la justicia conmutativa (aquella rama de la justicia de coordinación que atribuye a los particulares iguales derechos y obligaciones por considerarlos sujetos de la misma calidad)" (BERDEJA PRIETO TEOFILO. LA

INVERSION EXTRANJERA EN MEXICO. SU APLICACION LEGISLATIVA. TESIS
UIA MEXICO 1977 PAG.23)

Por las anteriores consideraciones, concluimos con Berdeja Prieto, que el fundamento del establecimiento de controles administrativos al comercio por parte del Gobierno Federal, no se encuentra en el artículo 73 Constitucional. Sin embargo, no debe olvidarse, que la complejidad creciente de las relaciones económicas en una sociedad moderna, justifica hasta cierto punto la intervención del Estado, con objeto de coordinar las relaciones entre particulares y lograr un mejor desarrollo en la economía, función que encuentra en nuestra Constitución Política respecto del comercio en general, en el artículo 5 que permite establecer controles al ejercicio de una actividad, los cuales deben cumplirse para que dicha actividad sea lícita; y por lo que se refiere a la intervención de los extranjeros en el comercio, en el artículo 73 fracción XVI.

El artículo 5 Constitucional establece que: "A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de terceros, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad."

El artículo 1830 del Código Civil para el Distrito Federal, define

como hecho ilícito " aquel que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres"; así, interpretando a contrario sensu cada precepto, podemos decir: que es lícito el acto que no viole las disposiciones contenidas en leyes de orden público, ni las buenas costumbres. Al establecerse en el artículo constitucional que el ejercicio de un trabajo determinado, podrá vedarse por resolución judicial en el caso de la violación a derechos a terceros, o por resolución de la autoridad administrativa fundada en leyes que emanen del poder legislativo, resulta que podrá desarrollarse el trabajo o industria de que se trate, siempre y cuando se ajuste a los controles y cumpla con las limitaciones que la ley establece para que esa actividad pueda llevarse a cabo en forma lícita.

Conforme al principio constitucional de libertad de trabajo, que debe tener primacía sobre la probable conveniencia de establecer controles a un trabajo, comercio o industria a través de leyes secundarias, consideramos que únicamente en el caso de que se considere superior el bien común o social protegido, es aplicable la limitación por conducto de la autoridad competente.

Mediante el control de una actividad, sin afectar el valor de la libertad de trabajo, es que deberá legislarse estableciendo la medida respectiva, como es el caso, tratándose del trabajo, comercio o industria de un extranjero en nuestro país.

En razón de que las disposiciones que establezcan controles administrativos a la actividad comercial constituyan limitaciones a la garantía constitucional de libertad de trabajo que afecten el interés de los particulares, debe hacerse una interpretación restringida por lo que se refiere a las facultades de las autoridades y en forma amplia, respecto de los derechos de los particulares.

Por otra parte la expedición de leyes que limiten la extensión y modalidades de los derechos civiles de los extranjeros, tiene su fundamento en el artículo 73 fracción XVI de la Constitución política que otorga al Congreso de la Unión la facultad para legislar sobre la condición jurídica de los extranjeros, y que a la letra dice:

"El Congreso tiene facultad: XVI.- Para dictar leyes sobre nacionalidad, condición jurídica de los extranjeros, ciudadanía, naturalización, colonización, emigración e inmigración...."

Cabe agregar que en virtud del artículo 30 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización, que dispone que los extranjeros tienen derecho a las garantías que otorga la Constitución Política, con las restricciones que la misma impone, no deberán suprimir el goce de una garantía otorgada por la Constitución las limitaciones establecidas por la legislación secundaria.

Así, la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, legislación secundaria, establece una serie de limitaciones y requisitos que debe cumplir el inversionista extranjero que desee efectuar una inversión en México, pudiendo concluir con el análisis hecho de los preceptos antes mencionados, que ésta funda su constitucionalidad en el artículo 5 y en la fracción XVI del artículo 73 de nuestra Constitución política y por lo que hace a su carácter federal, en virtud de la misma fracción XVI del multicitado artículo 73, que establece las facultades del Congreso de la Unión.

1.- SU RAZON DE SER.

El tiempo compartido, es cada día más importante para la inversión extranjera, por lo que este capítulo está dedicado a mostrar un esquema de lo que es en sí la legislación sobre la inversión extranjera.

La Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, fue publicada en el Diario Oficial de fecha 9 de marzo de 1973 y entro en vigor el 9 de mayo del mismo año.

Barrera Graf considera que ; "Constituye un nuevo paso, el más importante de los que se han dado, en el proceso nacionalista de control de las inversiones extranjeras, que caracteriza al sistema económico y político del Estado Mexicano desde antes de la

Constitución de 1917 hasta nuestros días" (BARRERA GRAF, JORGE. INVERSIONES EXTRANJERAS, REGIMEN JURIDICO, EDITORIAL PORRUA, SA. MEXICO 1975, PAGINA 1).

Por su parte, Ramos Garza, señala que; "Es el último resultado de la política de mexicanización puesta en marcha desde hace varios años, por el Gobierno Mexicano.... Al inicio de esta política mexicanizante se hablaba ya de una ley que controlara las inversiones extranjeras. Sin embargo, tradicionalmente se había venido desechando la idea de una ley de este tipo para evitar la rigidez de sus normas y se había preferido manejar la afluencia de capital extranjero con políticas..." (RAMOS GARZA OSCAR. "MEXICO ANTE LA INVERSION EXTRANJERA. LEGISLACION, POLITICAS Y PRACTICAS " DOCAL EDITORES, S.A., MEXICO 1974, PAGINA 39.).

El Lic. Gustavo R. Velasco, citado por Ramos Garza, ha expuesto claras e innegables razones sobre la necesidad que tiene México de la inversión extranjera; "Necesitamos capital porque carecemos de él, porque la causa principal de nuestra reducida productividad, por tanto, de nuestro bajo ingreso real, por tanto, de nuestro miserable nivel de vida, es la falta de capital, Para una nación como para un individuo, no hay más que dos maneras de hacerse de capital, o ahorrarlo u obtenerlo de un tercero. Ahora bien, en el caso de México, como en el de cualquier país subdesarrollado, el ahorro interno es muy corto y muy baja también la contribución que puede hacer a la capitalización.

"Por desgracia y precisamente debido a nuestra pobreza, el sector de la población que ahorra es reducidísimo. Las inversiones nacionales públicas y privadas son del todo insuficientes frente a la escasez, a la necesidad inmensa de capitales que padece México. El dilema es claro y los hechos nos demuestran su realidad todos los días ; o importamos capital o exportamos hombres. O admitimos la colaboración de las inversiones extranjeras en la enorme tarea que tenemos por delante, o negamos a nuestros braceros un lugar en su propia patria donde trabajar por provecho". (3 RAMOS GARZA OSCA OB. CIT. PAGINA 4,

CAPITULO OCTAVO

REGIMEN FISCAL DE LOS CONTRATOS DE TIEMPO COMPARTIDO

Los ingresos que se perciban con motivo de la celebración de los contratos "De venta de tiempo compartido", están sujetos al pago del impuesto al valor agregado y al pago del impuesto sobre la renta (ISR).

1- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- En el artículo 19 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado se determina como objeto de este impuesto a los ingresos que deriven del "arrendamiento, usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles a cambio de una contraprestación", quedando considerados dentro de esta definición los establecimientos de hospedaje bajo el sistema de tiempo compartido.

La base que se toma en consideración para el cálculo del impuesto al valor agregado, no se integra sólo por la contra-prestación pactada por el uso o goce temporal del inmueble, sino por cualquiera otra cantidad que se cargue o cobre al

tiempo-compartidista, "Por impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto", tal como se prevé en el artículo 23 de la ley fiscal que se comenta.

La tasa aplicable para el cálculo del impuesto al valor agregado a los ingresos que se mencionan en el párrafo anterior, es del 15%, debiendo retenerse y enterarse mensualmente este gravamen.

2- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- En la ley del Impuesto Sobre la Renta se establece que el objeto de este impuesto son los ingresos que perciban las personas cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan (art.1).

En consecuencia, los ingresos que obtienen las personas que operan los establecimientos de hospedaje bajo el sistema de tiempo compartido, están sujetos al pago de este gravamen, estableciéndose diferentes reglas para su cálculo, en atención a la persona que reciba estos ingresos.

A).- PERSONAS FISICAS.- Si los ingresos los recibe una persona física, se gravarán de acuerdo con las reglas que se señalan para los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles (art. 89 al 94); este régimen tiene las siguientes ventajas:

- a).- Se autoriza la deducción del 50% no sujeta a comprobación.
- b).- Se efectúan pagos provisionales cuatrimestrales.
- c).- No se tiene obligación de llevar ningún registro contable.
- d).- Los pagos provisionales se calculan aplicando una tarifa progresiva, al 50% de los ingresos obtenidos en un cuatrimestre menos el salario mínimo cuatrimestral.

B).- PERSONAS MERCANTILES.- Las sociedades mercantiles que perciban los ingresos que antes se han mencionado, calcularán y enterarán el impuesto correspondiente de conformidad con las reglas que se señalan para este tipo de sociedades en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y que a continuación se señalan en forma sucinta.

- a).- Acumulan la totalidad de sus ingresos en efectivo, en bienes, en servicios o en créditos así como la ganancia inflacionaria.
- b).- Efectúan pagos provisionales en forma mensual.
- c).- La tasa aplicable a los pagos provisionales es de 35%.
- d).- En el caso de que se distribuyan dividendos debe retenerse el 55%, sin embargo no hay que perder de vista que tal porcentaje cambiará para el año de 1990.

C).- FIDEICOMISOS.- Si los ingresos se perciben a través de un fideicomiso, el impuesto se calculará de acuerdo con las reglas

aplicables a las personas físicas, con las siguientes variantes:

a).- Los rendimientos se consideran que son ingresos del fideicomitente, a excepción de los fideicomisos irrevocables.

b).- La institución fiduciaria es quien debe efectuar los pagos provisionales en forma cuatrimestral.

c).- La tasa aplicable para el cálculo del impuesto provisional, es del 10% sobre el monto de los ingresos cuatrimestrales, sin deducción alguna.

d).- La fiduciaria será quien expida los recibos y, en su caso, lleve los libros de contabilidad.

D).- SOCIEDADES EXTRANJERAS.- Las sociedades con residencia fuera del territorio nacional, sólo pagarán el impuesto por los ingresos que reciban por este tipo de contratos, aplicando la tasa del 21% al monto total de los ingresos sin deducción alguna; ya que no están obligadas al pago del impuesto sobre dividendos, pues el artículo 152 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta excluye la obligación de pagar este gravamen a las sociedades que no residan en el país, lo que da lugar a una gran elusión fiscal, tomando en cuenta que las ganancias que se obtienen son considerables.

Por esta razón sería conveniente incrementar la tasa impositiva a cargo de estas empresas del 21 al 30%, o bien prohibir que sociedades que no residan en territorio nacional constituyan fideicomisos para operar establecimientos de hospedaje destinados al tiempo compartido, ya que al margen de la elusión fiscal antes mencionada, estas empresas no reportan mayores beneficios a nuestra economía, tomando en cuenta las grandes utilidades que obtienen y que sacan libres de impuestos en nuestro país, pues la captación de divisas que pudieren generar estos establecimientos es inferior definitivamente a la que se pudiere obtener a través de los hoteles; esto debido a que los turistas que se alojan en habitaciones de tiempo compartido, reducen considerablemente sus gastos en nuestro país, pues en muchas ocasiones traen con ellos hasta los alimentos que van a consumir.

Al margen de las ventajas fiscales que obtienen las personas que operan establecimientos de hospedaje bajo el sistema de tiempo compartido es conveniente resaltar que estas personas no adquieren ningún tipo de responsabilidad laboral, civil, mercantil o administrativa, pues su actividad se limita a encomendar a otras empresas, que constituyen exprefeso para estos fines, la venta del tiempo compartido y la prestación de los servicios complementarios, como los de mantenimiento, y frente a este paraíso jurídico, los hoteleros se encuentran sujetos al cumplimiento de innumerables obligaciones, que dificultan su operación, como son los pagos de salarios, vacaciones,

aguinaldos, impuestos por productos de trabajo, 5% de INFONAVIT; 1% sobre remuneraciones al trabajo personal; Seguro Social; tramitación de licencias, permisos y autorizaciones que deben renovarse anualmente, etc., etc., como consecuencia de lo anterior, se presenta la siguiente alternativa:

Que se deroguen las obligaciones que actualmente existen, reduciéndolas al mínimo posible o que se exija su cabal cumplimiento a todas las personas que se encuentran en la misma situación jurídica como sucede con todos los establecimientos de hospedaje.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- El tiempo compartido es una figura jurídica compleja, porque en su composición han entrado criterios distintos, que van del derecho de habitación a la propiedad en condominio y llegan al uso y goce de servicios turísticos.

SEGUNDA.- Esa complejidad ha obedecido al hecho de que se han ocupado del tiempo compartido cuerpos legales estatales, el Reglamento Federal de la Ley Federal de turismo y la costumbre privada constituida por el sinnúmero de contratos que se han venido celebrando para gozar de estos beneficios en distintas partes del país y del extranjero.

TERCERA.- Por la complejidad de las figuras resultantes, según que se tengan que combinar leyes locales y el Reglamento (incluyendo por obvias razones a la misma ley) de Turismo, y la costumbre, además de las normas supletorias de los códigos civiles, en cada extremo de la problemática general, tendrá que analizarse la cuestión en los términos de las fuentes aplicables.

CUARTA.- Los inconvenientes del tiempo compartido son similares a los de toda figura en que un derecho se distribuya o sea susceptible de goce por dos o más sujetos, como la copropiedad, el usufructo y la propiedad, el condominio y los contratos de sociedad; además, han de añadirse aquellos que singularizan la vida en vecindad, pues la cercanía de los objetos (las habitaciones, las casas, etc.) provoca molestias, incomodidades y discrepancias que llegan a los litigios a veces intransigibles.

QUINTA.- Otro tipo de problemas atañe al orden y mantenimiento de los bienes. El orden, la tranquilidad que se busca en los periodos vacacionales, puede ser alterado por los hábitos de los turistas provenientes de distintos países, lugares de la República, condiciones sociales, económicas y culturales. La ocupación de un inmueble por personas de distintas edades, tendrá que propiciar choques, porque los criterios sobre lo que sean las vacaciones tendrán que variar. Y en cuanto al mantenimiento, las diferencias entre los usuarios y los administradores, especialmente en cuanto al monto de los gastos, originará, como ya ha sucedido en la actualidad y en el pasado, reclamaciones y litigios que son los que se llevan a la Procuraduría Federal del Consumidor y a los Tribunales competentes.

SEXTA.- Frente a los inconvenientes se alzan las ventajas indudables del tiempo compartido, mecanismo jurídico a través del cual se aseguraron tiempos, lugares y servicios que, de otra

manera, son eventuales e inclusive de costos que se elevan en la medida que la inflación crece. Ciertamente la vida de los compartidarios, copropietarios o simplemente usuarios se verá programada, así sea nada más en cuanto a las épocas de descanso, esparcimiento o vacaciones; pero ello mismo entrañará la ventaja de su seguridad.

SEPTIMA.- Por otra parte, también deben alinearse entre las ventajas, tanto la posibilidad de cambiar las fechas de los periodos de uso y goce de los bienes y servicios, como de los lugares, ya sea dentro de la República o en el extranjero.

OCTAVA.- La importancia económica y social del tiempo compartido, ha conducido a su reglamentación, como prestación de servicios turísticos en el ámbito Federal. Tanto las autoridades estatales como las federales, se han preocupado por garantizar los derechos de los usuarios o beneficiarios de los bienes y servicios. No han sido suficientes los apoyos tradicionales de los tribunales, por la disparidad de intereses económicos entre los propietarios originales o prestadores de los servicios y el público en general que, por hipótesis vive fuera del lugar de ubicación de los inmuebles y encuentra difícil, costoso, demasiado pesado seguir un juicio a distancia.

NOVENA.- La ductilidad de la figura del tiempo compartido ha sido ya avizorada por los Códigos de Guerrero y de Quintana Roo, al

prever su aplicación a los bienes muebles. El tiempo se encargara de confirmar si esta previsión ha sido de menor o mayor importancia. Por lo pronto, su existencia muestra la presencia de alternativas y abre la posibilidad a nuevas aplicaciones. En lugar del arrendamiento, de la copropiedad, o del mutuo, la figura del tiempo compartido en el comercio, la industria y las profesiones puede alcanzar situaciones y niveles de aplicación insospechados. Pero ello dependerá de las necesidades que se tengan en estos campos y de la imaginación de los interesados. El tiempo compartido está ahí y ahora habrá que esperar a su desarrollo en beneficio de las actividades sociales.

DECIMA.- El tiempo compartido es determinante para la actividad turística que antes se caracterizó. Puede decirse que el turismo ha brindado beneficios sociales históricamente registrados, transformaciones culturales y rendimientos económicos a la comunidad visitada.

Es por ello que los turistas, sobre todo en el caso de los antiguos peregrinos, han sido generalmente apreciados y protegidos por las autoridades y los prestadores de servicios.

En consecuencia, la ley relativa a esta materia debe facilitar el establecimiento y desarrollo de las empresas que, como las destinadas a la creación de inmuebles para tiempo compartido, son prestadores de servicios que encasan las percepciones monetarias

hacia la recaudación fiscal, trascendiendo al mantenimiento y mejora de la infraestructura correspondiente.

UNDECIMA.- Frente a los beneficios que al país puede ofrecer la figura del tiempo compartido, deben confrontarse las desventajas de una explotación exagerada y sin control de los inversionistas, sobre todo extranjeros, por lo que las leyes deben limitar y vigilar la adecuada explotación, persiguiendo siempre el beneficio nacional.

A P E N D I C E

REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y CELEBRACION DE ESPECTACULOS PUBLICOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

C A P I T U L O I V

D E L O S E S T A B L E C I M I E N T O S D E H O S P E D A J E .

ARTICULO 50.- Para los efectos de este reglamento se entienden por establecimientos de hospedaje, los que proporcionen al público albergue mediante el pago de un precio determinado. Se consideran establecimientos de hospedaje los hoteles, moteles, apartamentos amueblados y desarrollos con sistema de tiempo compartido, campos para casasmóviles, casas de huéspedes y albergues.

ARTICULO 51.- En los hoteles, moteles, apartamentos amueblados y desarrollos de tiempo compartido, se podrán instalar como

servicios complementarios restaurantes, cabaretes, bares, pulquerías, salones de belleza, baños, lavanderías, planchadurías y tintorerías, así como todos aquellos giros necesarios para la mejor prestación del servicio, siempre que sean compatibles y autorizados en sus licencias de uso de suelo.

En el caso de que los servicios complementarios sean de los giros que requieran de licencia de funcionamiento, se hará constar tal circunstancia en la licencia correspondiente al establecimiento de hospedaje sin necesidad de expedir otra; salvo que la solicitud de la licencia para cada servicio complementario compatible, sea posterior a la expedición de la principal.

ARTICULO 52.- Los hoteles, moteles, apartamentos amueblados, desarrollos de tiempo compartido, deberán estar ubicados en edificios construidos o adaptados especialmente para proporcionar servicios de alijamiento de conformidad con lo que disponga la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el Plan Director; el Programa General y los programas parciales a que se refiere la propia Ley, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 53.- Los establecimientos de hospedaje con servicios complementarios autorizados, deberán contar con locales que formen parte de la construcción destinada al giro correspondiente, separados por muros, cancelas, mamparas o desniveles, construidos

o instalados de tal modo que se eviten molestias a los huéspedes en sus habitaciones.

ARTICULO 54.- La licencia complementaria para el servicio de bar, autoriza también la prestación de las habitaciones de autoservicio de bar.

ARTICULO 55.- Los titulares de las licencias de funcionamiento de los establecimientos mercantiles que presten servicios de hospedaje, tendrán las siguientes obligaciones:

I. Exhibir en lugar visible para el público y con caracteres legibles, la tarifa de hospedaje, horario de vencimiento, la de servicios complementarios autorizados y el aviso de que cuenta con caja de seguridad para la guarda de valores;

II. Llevar el control de llegadas y salidas de huéspedes, con anotación en libros o tarjetas de registro de sus nombres, ocupación, origen, procedencia y lugar de residencia;

III. Colocar en cada una de las habitaciones en un lugar visible, un ejemplar del reglamento interno del establecimiento sobre la prestación de los servicios;

IV. Denunciar ante las autoridades competentes o los responsables de faltas administrativas o de presuntos delitos cometidos en el

interior del establecimiento;

V. Dar aviso al Ministerio Público cuando alguna persona fallezca dentro del establecimiento;

VI. Solicitar, en caso de urgencia, los servicios médicos públicos o particulares para la atención de los huéspedes e informar a la autoridad sanitaria cuando se trate de enfermedades contagiosas.

VII. Garantizar la seguridad de los valores que se entreguen para su guarda en las cajas del establecimiento;

VIII. Cumplir con las normas establecidas en la Ley Federal de Turismo y sus disposiciones reglamentarias;

IX. Mantener limpios camas, ropa de cama, pisos, muebles y servicios sanitarios; y

XI. Dar aviso por escrito a la Delegación de la suspensión de actividades del establecimiento indicando las causas que la motive, así como el tiempo probable que dure dicha suspensión.

TITULO CUARTO
DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y DECLARACION DE APERTURA

CAPITULO I
DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO Y DE LOS PERMISOS

ARTICULO 119.- Los interesados en obtener de la Delegación las licencias correspondientes para la operación de establecimientos mercantiles, deberán contar previamente con:

I. Constancia de zonificación de uso de suelo;

II. Licencia de uso de suelo;

III. Autorización sanitaria, en el caso que se requiera;

IV. El visto bueno de Seguridad y Operación, en los términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en las edificaciones que lo requieran;

V. La autorización a que se refiere el artículo 12, en su caso, y

VI. La autorización de uso y ocupación, en su caso, a que se refiere el citado reglamento de Construcciones.

ARTICULO 120.- Para el otorgamiento de las licencias a que se refiere el Reglamento, los interesados deberán presentar solicitud por escrito ante la Delegación, con los siguientes datos y documentos:

I. Nombre, domicilio, registro federal de contribuyentes y nacionalidad del solicitante. Si es extranjero deberá comprobar

que está autorizado por la Secretaría de Gobernación para dedicarse a la actividad respectiva. Si se trata de persona moral, su representante legal acompañará testimonio o copia de la escritura constitutiva y el documento que acredite su personalidad.

II. Ubicación del local donde pretende establecerse;

III. Clase de giro o giros, nombre y denominación del mismo;

IV. Los documentos que se señalan en el artículo anterior de este Reglamento; y

V. El título de propiedad del inmueble, o copia del contrato en que se acredite el derecho al uso y goce del mismo, debidamente registrado en la Tesorería del Departamento.

ARTICULO 121.- Recibida la solicitud acompañada de los documentos y requisitos a que se refiere el artículo anterior, la Delegación deberá proceder en un plazo máximo de 30 días hábiles, y previo pago de los derechos que en su caso establezca la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, a expedir la licencia correspondiente. La Delegación podrá, dentro de un plazo señalado, realizar visitas para verificar que el establecimiento reúna las condiciones manifestadas en la solicitud respectiva. En caso de que transcurrido dicho plazo no exista respuesta de la autoridad

competente, se entenderá que la solicitud ha sido aprobada. Se exceptúan de lo anterior las fracciones I, II, y III del artículo anterior.

ARTICULO 122.- En el caso de que a la solicitud no se acompañen todos los documentos y se satisfagan los requisitos a que se refiere el artículo 119 de este reglamento, o que de la visita a que se refiere el artículo anterior, resulte que no se cumplieron las condiciones manifestadas en la solicitud, la Delegación concederá un plazo de hasta 90 días naturales para que los interesados cumplan con los mismos, en caso contrario se cancelará la solicitud respectiva.

ARTICULO 123.- Las licencias que se hayan otorgado, conforme al Reglamento, dejarán de surtir sus efectos cuando el titular no inicie la operación del establecimiento mercantil en un plazo de 180 días naturales, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia, o bien deje de ejercer las acciones amparadas en la misma durante un lapso mayor de 180 días, sin causa justificada en ambos casos, para lo cual se seguirá el procedimiento de cancelación a que se refiere el capítulo III del Título Quinto de este Reglamento.

ARTICULO 124.- La licencia deberá revalidarse anualmente y para ese efecto los interesados, por lo menos un mes antes de su vencimiento, deberán presentar solicitud, acompañada de la

licencia original y dos copias fotostáticas de la misma.

Durante el trámite de revalidación, deberá quedar copia de la licencia en el establecimiento correspondiente, así como comprobante de la solicitud de dicha revalidación.

ARTICULO 125.- Una vez recibida la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la delegación, en un plazo no mayor de 10 días, autorizará la revalidación solicitada, siempre y cuando las condiciones en que fue otorgada no hayan cambiado.

ARTICULO 126.- Cuando se realice el traspaso de algún establecimiento mercantil, el adquirente deberá solicitar, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya efectuado, la expedición de la licencia a su nombre, presentando al efecto el documento traslativo de dominio y la licencia respectiva.

La Delegación correspondiente, una vez que haya recibido la solicitud y documentación respectiva, autorizará en un plazo no mayor de 10 días hábiles, dicho traspaso.

B I B L I O G R A F I A

- (1) **Batlle Vázquez, Manuel.**

"La Propiedad de Casas por Pisos", Ed. Marfil, Madrid
España, 1954.

- (2) **Barrera Graf, Jorge.**

"Inversiones Extranjeras, Régimen Jurídico", Ed. Trillas,
México, 1975.

- (3) **Berdeja Prieto, Teófilo.**

"La Inversión Extranjera en México, su Aplicación
Legislativa", Tesis, U.I.A, México, 1977.

- (4) **Boisser, Gastón.**

"Cicerón y sus Amigos", Tomo II. Ed. Fondo de Cultura
Económica, México, 1980.

- (5) Briseño Sierra, Humberto.

"Diversos Comentarios Sobre el Régimen del Tiempo Compartido y sus Repercusiones Jurídicas",
(Trabajo Inedito, México, 1990.)

- (6) Castan Tobañas, José.

"Derecho Civil Español Común y Foral". Vol. II, Tomo II,
Madrid, 1983, España.

- (7) CUQ.

"Etudes sur les contrats de l'epoque de la premiere dynastie
babylonienne en "Nouvelle Revue Historique de Droit Francais
et Etrangere".

- (8) Dopsch, Alfonso.

"Fundamentos económicos y sociales de la cultura europea de
Cesar a Carlomagno". Ed. Fondo de Cultura Económica.
México, 1986.

(9) Ferrini, Contardo.

"Gli estratti si Giuliano Ascalonita". (En "Opere", I.)
Milano, 1929, Italia.

(10) González Alpuche, Rafael.

"Temática y Legislación Turística",
Ed. Trillas. México, 1969.

(11) Huber.

"Geschichte des Schweizerischen Privatrechts".
Basilea, 1886 - 1893.

(12) Jellinek, Jorge.

"La Declaración de los Derechos del Hombre, del Ciudadano".
México s/f.

(13) Ubbelohde.

"En la continuación del comentario "Alle Pandette de Gluck",
Libri XLIII-XLIV", Ed. Italiana, Milano.

(14) Pérez Fernández Del Castillo, Othón.

"Reglamento del Tiempo Compartido". México, 1989.

(15) Ramos Garza, Oscar.

"México ante la Inversión Extranjera, Legislación, Políticas y Prácticas". Ed. Docal, México, 1974.

(16) Valverde Y Valverde, Calixto.

"Tratado de Derecho Español". Vol. II.
Valladolid, 1920, España.

L E Y E S Y C O D I G O S

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Mercantil y del Comercio.
3. Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
4. Código Civil para el Estado de Nayarit.
5. Código Civil para el Estado de Guerrero.
6. Ley Federal de Turismo.
7. Ley Sobre el Impuesto Sobre la Renta.
8. Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles y Celebración de Espectáculos Públicos en el Distrito Federal.

O T R A S P U B L I C A C I O N E S

1. Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.
Vigésima Edición, Tomo I.
2. Suplemento del Semanario Judicial de la Federación. Año 1956.