

**ALGUNAS CONSIDERACIONES ACERCA DEL  
CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO**

**Trabajo Presentado por:**

**Ma. del Carmen Ojesto Martínez Porcayo**

**para obtener el**

**Grado de Licenciado en Derecho**

**SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL**

**Facultad de Derecho**



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**



## **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.

# INDICE

## DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

### INTRODUCCION

#### CAPITULO I.- Generalidades

- 1) De los Contratos en General
- 2) Distinción: Contratos Civiles y Mercantiles
- 3) El Tiempo Compartido como Contrato

#### CAPITULO II.- De la Propiedad

- 1) Propiedad
- 2) Copropiedad
- 3) Régimen de Propiedad en Condominio

#### CAPITULO III.- Naturaleza Jurídica

- 1) Elementos
  - a) Personales
  - b) Reales
  - c) Formales
- 2) Naturaleza Jurídico-Económica del Contrato de Tiempo Compartido
- 3) Diversidad de Contratos Comerciales que Confluyen en el Contrato de Tiempo Compartido
  - Constitución de Sociedades Mercantiles por Acciones
  - Bajo el Régimen de Propiedad en Condominio

- Sociedad Mercantil
- Asociación Civil
- Hospedaje

#### **CAPITULO IV.- Legislación Aplicable al Tiempo Compartido**

- 1) Código Civil del Estado de Quintana Roo
- 2) Propuestas para la Creación de una Legislación a Nivel Nacional

#### **CONCLUSIONES**

#### **BIBLIOGRAFIA**

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

En el camino de la investigación encontramos obstáculos, o barreras que vencer y conquistar. No queremos parecer redundantes o similares a las demás introducciones en las que al parecer se relatan las dificultades y logros obtenidos a lo largo del desarrollo del trabajo y que en resumen nos tratan de acercar e informar sobre el objeto que se ha analizado.

No pretendemos, hacer algo diferente, ni siquiera innovador, pero tampoco deseamos hacer una reseña de dos cuartillas en que pueda leerse el esfuerzo que ha representado para nosotros la elaboración de la presente tesis. No consideramos correcto comenzar por el final, en quitar el posible interés que daría a algún lector el acercamiento con un problema novedoso y a la vez tan antiguo como es el de descubrir al derecho en cada esquina y actividad que realizamos como hombres.

Hacerlo así sería una falta de lealtad a aquella persona que no cree en las revistas condensadas como una fuente suficiente de donde obtener sus conocimientos, o rectificando esa palabra que encierra tanto, para satisfacer las inquietudes que pueda despertar otra opinión en la mente siempre abier-

ta de algún curioso del derecho y sin querer pecar de exagerados, de un conciente comprometido con la vida.

Lo que si deseáramos en esta brevísima introducción es contagiar nuestro decidido amor, respeto y vocación a una carrera que no durará exclusivamente los años transcurridos como pupilos en las aulas de esta facultad, que sin duda han sido llenos de recuerdos, enseñanzas y madurez en todos los sentidos; y también participarles de la responsabilidad de que a lo largo de todas nuestras vidas, y durante las cátedras que recibimos de nuestros maestros; mismos que son forjadores de verdaderos hombres, que no tan solo nos hacen comprender los datos y las letras impresas en las leyes, códigos, y demás, sino que nos muestran el modo heroico de vivir un ideal, el ideal de la justicia y la equidad. La justicia a la manera de Ulpiano como "La firme y constante voluntad de dar a cada quien lo suyo" y la equidad como Aristóteles entendía "Tratar igual a los iguales y desigual a los desiguales" y sobre todo el valor humano del juzgador y legislador cuando ante todo lo anterior antepone la conmiseración y se vuelve más humano y entonces, y sólo entonces, se transforman en los verdaderos, quizá en los únicos defensores del derecho, de la vida de sus semejantes, pues si bien es cierto que no pudimos elegir ni el sexo, color, raza y familia donde nacimos si tuvimos la oportunidad de escoger a qué

o a quiénes dedicar el resto de nuestras existencias.

Así que esta introducción no será más que un mudo agradecimiento a todos, a todos los que han amado y entregado su vida a la defensa del hombre, a los derechos del hombre, a los inalienables derechos humanos.

Trataré, pero no sin la preclara idea de lo que significa realizar una investigación decorosa, la noción de contrato, tanto en el ámbito civil como dentro de su Connotación mercantil y pretendo encuadrar al tiempo compartido dentro de los mismos, inmediatamente intentaremos dar un concepto sobre la materia que nos ocupa, para distinguirla de los demás contratos y poder llegar a concluir que se trata en realidad de una figura jurídica Sui Géneris, que participa de múltiples relaciones preexistentes, pero que se diferencia de los demás por alguna característica propia.

# C A P I T U L O I

## GENERALIDADES

### I. - De los Contratos en General

Nuestro punto a resolver en este momento es ¿qué es un contrato? Aquí podemos dar una respuesta corta y acertada citando al Art. 1793 del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos"

Ahora bien, debemos conocer las partes que conforman esta definición.

Convenios: Nos lo define el "Directorio Enciclopédico de Derecho Usual" como: el concierto de voluntades en convención, pacto, contrato, tratado o ajuste (V)..... (2). Al parecer el diccionario no aclara con precisión la diferencia entre contrato y convenio, poniéndolos como sinónimos, lo que nos indica la dificultad que existe para tratar de delimitar las esferas de uno y otro concepto, por lo que antes de decidirnos o sumarnos a la opinión más acertada de algún estudioso tendremos que conocer las concepciones de diversos tratadistas.



Para ello hemos seleccionado entre todos los destacados autores, aquellos que nos parecieron, de los más consultados.

Así, Josserand al referirse a las fuentes de las obligaciones, nos señala que si bien podemos definir a éstas como las "relaciones jurídicas entre dos o varias personas...", es lógico... que su nacimiento impliquen un acuerdo, un concurso de voluntades...." por lo que concluye que "fuente formal es EL CONTRATO..." y continúa diciendo "es decir, el acuerdo de voluntades que tiende a la creación de una o varias obligaciones..." (3) como podemos apreciar su definición no nos aclara mucho el concepto que el propio Código Civil nos da, es más, nos percatamos que nuestra legislación es más completa al decir que no sólo es la creación, sino también la transferencia de las obligaciones y derechos.

Un trabajo mucho más profundo lo elaboró el profesor Luis Muñoz en el Tomo I de su obra: Derecho Comercial en el que realiza una semblanza sobre las obligaciones en general y de los contratos en particular.

Al comenzar a tratar el tema de los contratos, expresa:  
"...el más auténtico técnicamente hablando, es el negocio jurídico bilateral, y patrimonial.

Empero, con la palabra contrato se alude al DOCUMENTO que contiene el negocio, aunque es un simple medio de prueba o la materialización de un elemento constitutivo del negocio cuando de contrato solemne se trata... Suele también llamarse contrato al conjunto de normas... para aclarar este concepto él mismo continúa "pero los llamados CONTRATOS NORMATIVOS no son contratos, ya que técnicamente el negocio jurídico bilateral es fuente de relaciones patrimoniales y no de normas jurídicas".

NOTA. - Debemos tomar en cuenta cuán importante es para muchos de los estudiosos el mencionar el carácter patrimonial del contrato, sobre todo para los juristas latinoamericanos; desafortunadamente por no ser materia exclusiva de nuestro acercamiento al tema, no podremos desarrollarlo en su totalidad, empero recomendamos ampliamente la lectura de las obras a las que aludimos en el presente capítulo.

Para continuar en el mismo sentido y hasta que hayamos concluido con el estudio de Muñoz, leeremos más acerca de las diversas acepciones de la palabra.

Para centrarnos mejor el mismo profesor Luis Muñoz, contribuye al estudio con su propia definición de lo que es un contrato:

"Conviene distinguir... entre contrato y ACTO COLECTIVO".

Es... un negocio jurídico entre vivos, bilateral, patrimonial e instrumento para el tráfico jurídico - Rechtverkehr, mediante el cual dos comportamientos o conductas humanos... se traducen en dos declaraciones... correspondientes a cada una de las partes... consideradas en pie de igualdad jurídica..."

(1)

Empero, nos percatamos que Muñoz, tampoco aclara cual es la diferencia entre contrato y convenio, ya que al final de su concepto del contrato nos señala: "... que el legislador argentino llama también acuerdo, para norma que regula la constitución, modificación o disolución entre las partes de una relación jurídica patrimonial..."

Ahora bien, el tratadista Giorgi en su Teoría de las Obligaciones dedica el primer título, del primer capítulo de su Tomo III a tratar de definir el concepto de contrato: "el contrato es una especie de convenio...", pero aclara enseguida que "... sólo hay contrato cuando el convenio tiene por objeto CONSTRUIR UNA OBLIGACION..." lo que nos remite nuevamente a la idea de Muñoz, cuando define el contrato y que nos lleva a concluir, otra vez, en que nuestros legisladores tuvieron más visión al especificar que el contrato no solo crea, sino que también transfiere derechos y obligaciones.

Antes de pasar al segundo punto de nuestro primer capítulo, desearíamos incluir la opinión del autor RUGGIERO, quien para nosotros, es quien resume de manera más clara el problema de definir al contrato.

Explica lo sencillo que resultaba la diferenciación entre CONTRATO, CONVENIO Y PACTO entre los romanos, lo que no nos había quedado claro con los autores que manejamos anteriormente. Continúa Ruggiero indicándonos lo que es un contrato y que aquí reproducimos textualmente "CONTRACTUM O CONTRACTUS NEGOTTI... expresión elíptica de - - CONTRACTUS NEGOTTIUM, que significó para los romanos... la relación constituida a base de un acuerdo, no el acuerdo mismo, tampoco el acuerdo que recae en objetos o relaciones jurídicas, sino sólo aquel que genera obligaciones entre las partes; por ello no se aplicó jamás tal expresión al negocio que tiene por objeto crear vínculos familiares o constituir derechos reales o extinguir o modificar obligaciones como pueden ser, por ejemplo la adopción, el matrimonio, la tradición, la solutio y cualquiera otro negocio liberatorio, sino única y exclusivamente al contrato obligatorio. El acuerdo, esto es, el elemento subjetivo de los consentimientos que coinciden, se llama conventio, conventum, pactio; de aquí la amplia significación que estos términos tienen, especialmente el primero, que corresponden al consensus, pero además asumen una significación más precisa y restringida, cuando designan la

serie toda de acuerdos que carecen de las formas y solemnidades prescritas por el Derecho para que puedan considerarse contratos (bacte, pacta, conventa) y que conforme al principio romano la simple convención no genera acción ni produce vínculo obligatorio y no reciben sino una protección indirecta del pretor mediante la exceptio pacti conventi". (2)

Esta idea nos hace ver a la relación, desde un punto de vista totalmente distinto, ya que no nos centramos en considerar al contrato como un "acuerdo de voluntades", sino que "en base a un acuerdo de voluntades se configura un Contrato A - B", esto no es exclusivamente un juego de palabras ya que si consideramos como correcto el primer supuesto, tendríamos que todos los acuerdos de voluntades, constituirán un contrato, y al considerar el segundo supuesto, entendemos que sólo algunos acuerdos de voluntades constituyen contratos.

Ahora bien, ¿Cuáles son aquellos acuerdos de voluntades que constituyen los contratos? el mismo Ruggiero nos lo indica al escribir que... "sólo aquel (los) que genera(n) obligaciones entre las partes"

Otra cosa curiosa, digna de ser tomada en cuenta, es la aseveración que hace Ruggiero, en el sentido de que los Romanos No definieron al contrato, a pesar de que hay escritores

"prestigiosos" que citan la definición de pacto y la obligatoriedad que revisten los contratos, cuando tratan el significado del concepto..

El mismo autor nos indica la transformación que ha sufrido el moderno concepto de contrato, en el que se confunde al convenio, al pacto y al contrato, ya que "Todo acuerdo para crear una relación jurídica es productivo de efectos y genera una acción, salvo en casos excepcionales..." con esto ya no cabe la distinción Romana y nos fusiona a las tres figuras.

Así tenemos que Ruggiero equipara al contrato, con el negocio jurídico bilateral, generando por lo tanto, no exclusivamente "relaciones de obligaciones", sino que también, modificaciones y extinciones, incluso, algo novedoso, para este autor, sí pueden los contratos constituir relaciones de derecho real o de familia, pero nuevamente toma con reservas este punto, diciendo que en cuanto a las solemnidades que deben revestir dichas relaciones jurídicas, y el bien jurídicamente protegido no se puede hablar exclusivamente de la voluntad de las partes y por ende, no puede hablarse de un contrato de matrimonio, de adopción, etc.

En las consideraciones anteriores encontramos dos similitudes, la primera es que consideran al contrato STRICTO SENSU como una fuente de obligaciones, al crear únicamente relaciones

jurídicas. Y casi todos ellos coinciden al mencionar, que serán relaciones de orden patrimonial, salvo Ruggiero, quien con muchas reservas considera a las relaciones de orden familiar como probables contratos. En virtud de que ya tratamos este punto, no redundaremos y continuaremos con nuestro somero análisis.

Venimos de señalar que existen varias semejanzas, lo que significa que por lo menos hay dos puntos de concordancia entre las opiniones que se han manejado, a lo largo del presente trabajo. Hace un momento escribimos la primera, ahora nos toca continuar y decir que si en efecto, los estudiosos y sobre todo los tratadistas italianos, consideran al contrato como un convenio y a éste como un pacto; quedamos pues en el mismo punto de partida. ¿Qué es un contrato? ¿Cuál es la diferencia que existe entre contrato, convenio y pacto?

Continuando con lo que dice el tratadista Ruggiero transcribimos lo siguiente por considerarlo importante.

"Partiendo de puntos diversos pero inspirándose en las enseñanzas de Pothier y Domat, la doctrina italiana y la francesa afirman que las expresiones convención y contrato no son equivalentes, si bien el legislador puede usarlas indistintamente. La convención designa toda especie de acuerdo sobre un objeto que tenga interés jurídico y puede tener por contenido la

constitución de un vínculo obligatorio o de un derecho real o de una relación de familia, así como su modificación o extinción; en cambio el contrato tiene por objeto acuerdos constitutivos de obligaciones, ó sean declaraciones bilaterales de voluntad, cuyo fin es la prestación que una parte promete a la otra y que ésta acepta. Se suprime de este modo toda sinonimia de las dos expresiones y se declara que toda convención es contrato y que éste es una especie de aquélla que representa el género."

Cabe mencionar cómo la legislación francesa confunde a la noción de obligación con la de contrato, ya que en el Código Civil Francés se menciona en el Artículo 1101: "Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs s'obligent en vers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose".

Con lo anterior, tenemos ya una idea clara y certera de la dificultad que existe al tratar de precisar un concepto y sobre todo un concepto de orden jurídico, podemos casi escuchar su protesta, al decirnos que no había necesidad de involucrarnos tanto toda vez que nuestro propio Código Civil indica de que se trata; pero recordando las enseñanzas impartidas en cátedra en las que un día aprendimos que los Códigos no son diccionarios y que a la verdad se puede llegar contraponiendo distintas opiniones y formando uno su



propio criterio, lo consideramos necesario mencionar que aún no agotamos la explicación de los elementos que conforman la definición adoptada por los legisladores mexicanos, y que justo es hacer el desglose de la misma.

Ya hemos visto porque es un acuerdo de voluntades, porque crea o transfiere, lo que no hemos visto es qué son los derechos y las obligaciones.

Según Justiniano, la obligación: **OBLIGATIO EST JURIS VINCULUM QUO NECESSITATE ASTRINGIMUR ALICUIUS SOLVENDAE REI SECUNDUM NOSTRAE CIVITATIS IURA** (3) (es aquel vínculo jurídico que nos contriñe a pagar una deuda, según las leyes de nuestra ciudad), de aquí podemos diferenciar las dos características de la obligación; primero existe un derecho tutelable y exigible por ambas partes; uno a dar cierta cosa y otro a pagar por ella un precio o a dar una contraprestación de cualquier especie.

Entonces tenemos que el acreedor, tiene el derecho de exigir al deudor la contraprestación, lo que viene siendo la obligación que jurídicamente tiene éste, de dar, hacer o no hacer cierta cosa.

Así tenemos, por una parte, derecho-obligación y por la otra obligación-derecho, ya que es bien cierto que el acreedor

tendrá que cumplir con su parte del acuerdo para poder exigirle al deudor que cumpla con la suya y viceversa.

Ahora bien, para tener otras definiciones de obligación podemos citar a Paulo OBLIGATIONOM SUBSTANTIAE NON. IN EO CONSISTIT, UT ALIQUOD CORPUS NOSTRUM AUT SERVITEM NOSTRAM FATIAT, SED UT ALIUM NOBIS OBSTRUNGAT AD DANDUM ALIQUID VEL FACTENDOUM VEL PRAESTANDUM. (4) Aquí vemos que "lo esencial o substancial de la obligación no es el hacer o adquirir un derecho real, sino el constituir un vínculo entre dos personas."

Con esto, no queremos decir que actualmente no se mezcle el efecto real con el obligatorio, ya que el vínculo jurídico consiste en una prestación de DARE, FACERE o NON FACERE, y algo que encontramos novedoso en el libro del tratadista Ruggiero es que mencione también un PRAESTARE, que para él son responsabilidades generalmente accesorias como podrían ser las derivantes del dolo, culpa, etc.

Bástenos lo anterior para tener un esbozo de lo que es una obligación, un derecho y en general un contrato.

## II.- Distinción: Contratos Civiles y Mercantiles

Encontramos entre nuestros maestros de la facultad un esfuerzo digno por tratar de dilucidar realmente cuál es la frontera o límite que existe entre las dos materias.

Así tenemos que para el Lic. Oscar Vázquez del Mercado, el derecho de las obligaciones no tan sólo tiene repercusión en el ámbito del derecho civil, "... sino que va aparejado a la evaluación mercantil o más ampliamente a la evolución económica" (5),

Ahora bien "los contratos son la fuente más importante de las obligaciones mercantiles, puesto que la actividad de los comerciantes consiste esencialmente en contratos". (6)

Con esto es obvio que nos percatemos de cómo el legislador mexicano no ha hecho diferenciación entre convenio, obligación y contrato en tratando la materia comercial, para fundamentar lo anterior bástenos remitirnos a los Arts. 77 a 88 del Código de Comercio.

Para estudiar las discrepancias entre los contratos en materia civil y mercantil, el maestro Vázquez del Mercado realiza un estudio comparativo de características que resultan distintas en cuanto a los mismos.

## CIVIL

## MERCANTIL

1) Solidaridad (sic) (\*)

"Los deudores responden, generalmente... hasta un límite, que es su cuota"

Los deudores... quedan... obligados solidariamente... salvo pacto en contrario por el monto total de la obligación

2) Onerosidad

No se presume la onerosidad de los actos, salvo pacto en contrario

"... aquél que lo desarrolla (una actividad comercial) lo hace con el fin de obtener una ganancia..."

4) Términos

El término es "... accesorio a la voluntad y puede imponerse o no por el contratante

"... la observación del término se exige con más rigor a causa del alto valor que se concede al tiempo para liquidar rápidamente el contrato" (por lo que se está a la voluntad de las partes)

(\*) Consideramos que no se trata de solidaridad sino de mancomunidad, toda vez que cuando hay solidaridad puede exigírsele el pago a cualesquiera de los deudores, quien a su vez podrá exigir a los otros deudores el pago de sus partes proporcionales.

5) Forma

"... la forma es libre y no impuesta"

"... el principio de libertad de forma está considerado en el artículo 78 del C.C. y la excepción en el Art.79"

6) Lugar de Pago

"... habrán de cumplimentarse en el lugar determinado en el contrato o, en caso contrario, en aquél que según la naturaleza del negocio o la intención de las partes deba considerarse adecuado al efecto, por consentimiento de aquéllas o arbitrio judicial"

Estos son algunos de los puntos a que el maestro Oscar Vázquez del Mercado se refiere, cuando trata de las diferencias específicas entre cada una de las materias.

Nos sumamos a su punto de vista en cuanto a remitir al lector al Código de Comercio para que en los Arts. 77 al 88 encuentre lo referente a los contratos mercantiles en general.

Para aclarar más el asunto y tener por lo menos otra opinión, citamos al maestro Díaz Bravo, quien a su vez en su libro

titulado: Contratos Mercantiles, da una explicación bastante accesible de lo que él considera como obligaciones en su sentido mercantil y el contrato como fuente de dichas obligaciones. (7)

Queremos enfatizar en la aseveración que el maestro hace cuando afirma que no se trata de una idea disparatada al apuntar que "una obligación mercantil sólo puede surgir de un acto de comercio..." (8) ya que para que surja una relación mercantil, tiene por lo menos que darse alguno de los siguientes supuestos: a) Que una de las partes, por lo menos sea considerada como comerciante; b) El objeto en que recaen y c) Por su forma o propósito, sea mercantil. Además considera que dentro del campo de los actos mixtos, puede aplicarse la legislación mercantil a una de las partes y en ocasiones a ambas.

Claro que especifica que en ocasiones aún tratándose de comerciantes, por la naturaleza propia del contrato (como es el arrendamiento) se sujetan éstos supletoriamente a la legislación civil.

Quizá lo más importante para nuestro estudio sea el de dejar totalmente aclarado que "... los demás actos y contratos que, aún sin estar previstos por las leyes mercantiles, adoptan el carácter de actos de comercio, por los sujetos

que los celebran, por el objeto sobre el que recaen, por su forma o por su propósito, pues con ello configuran ACTOS DE NATURALEZA ANALOGA A LOS EXPRESADOS en el Código de Comercio (Art. 75, Fracción XXIV)". (9)

La afirmación anterior resulta medular para nuestro trabajo, ya que una de nuestras pretenciones es la de encuadrar al contrato de tiempo compartido dentro de la esfera mercantil, ya que en la práctica jurídica es una sociedad mercantil la que se encarga de colocar el bien inmueble en el mercado, la que se encarga de regular las relaciones entre los distintos "adquirientes" del tiempo compartido y en resumen quien responde de los posibles incumplimientos en que se pudiera incurrir.

Llamamos pues la atención de nuestro lector sobre el hecho de que una persona económicamente capaz de sobre llevar una relación de tal naturaleza, como es la inversión de cientos de millones de pesos, en la construcción de un edificio (generalmente de índole turístico), generalmente resulta ser una persona moral con carácter mercantil.

Nótese que no pretendemos circunscribir el contrato de tiempo compartido a los bienes inmuebles destinados a la casa habitación con fines turísticos, ni mucho menos; ya que recordamos que este contrato nace de una necesidad

de utilizar sistemas de computación económicamente inco-  
teables para satisfacer los medianos requerimientos de una  
empresa, por lo que en Brasil varias empresas acordaron  
comprar una serie de maquinaria que les permitieran satis-  
facer sus todavía incipientes necesidades. Estas empresas  
no optaron por el arrendamiento financiero; sino que deci-  
dieron pagar entre todas los bienes muebles y dividirse el  
tiempo en que los utilizarían de manera proporcional a la  
aportación hecha.

Continuando con la idea del párrafo anterior, tenemos que  
aún en este momento en que una persona física tuviera los  
medios suficientes, no se arriesgaría a celebrar un negocio  
de tal magnitud, por todos los riesgos que implica.

Es por eso que nosotros consideramos que al ser una de las  
partes generalmente, si no exclusivamente, una persona mo-  
ral con carácter mercantil, las relaciones derivadas de sus ac-  
tos tendrán una connotación de tipo mercantil y deberán ser  
reguladas por la legislación comercial, que en este caso to-  
davía no ve la luz (estamos hablando del mes de agosto de  
1985).

Continuando el pensamiento del licenciado Díaz en materia  
de contratos mercantiles, volvamos al punto en que conside-  
ra a los mismos como fuentes de las obligaciones, nos remi-



te a nuestro punto de estudio anterior, al indicarnos los Arts. 1792 y 1793 del C.C., que ya hemos analizado y que por no ser materia exclusiva del presente estudio no analizaremos más detenidamente. Cábenos señalar que el maestro Arturo Díaz Bravo no considera como contratos a los "denominados contratos de adhesión", ya que, para él, si bien es cierto que existe un acuerdo de voluntades, la parte jurídicamente débil, lo único que hace es verse en la imperiosa necesidad de aceptar todos los puntos que integran los formatos preestablecidos de dichos contratos.

Volvemos a mencionar dicha idea, ya que es bien importante que nos quede claro que debido a una evolución natural en el derecho, se vuelven cada vez más difíciles las relaciones estrictamente personales y volitivas, y que para tratar de acelerar las mismas, sin menos cabo a la economía de por lo menos una de las partes, se celebren de esta manera.

Creemos que sería prudente referirse a alguna de las novedosas ideas que sobre la evolución y crisis del contrato existen, ya que al parecer toda nuestra fundamentación sobre la libertad en la voluntad de los contratantes va restringiendo su órbita cada día más.

Una idea clara de lo que significa un contrato: Puede ser un acuerdo de voluntades, que tiene por objeto la creación y transformación de derechos y obligaciones. De como en materia mercantil, pueden darse cualquiera de los tres supuestos antes mencionados, y que ya sea por el sujeto, objeto o finalidad del mismo pueda considerarse como comercial.

En efecto, el tiempo compartido se trata de un contrato porque crea y puede llegar a transferir derechos y obligaciones, y es de índole mercantil porque en la realidad se presenta el hecho de que encuadra dentro de alguno de los tres supuestos tantas veces mencionados que una de las partes es comerciante o realiza actos de comercio.

CITAS BIBLIOGRAFICAS  
CAPITULO I

- (1) CODIGO CIVIL
- (2) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL. - Alcalá Zamora y Castillo, Luis, Tomo II. - Convenio, Ed. Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, edición 12a. página 814
- (3) JOSSERAND, LOUIS. - "Teoría General de las Obligaciones". - Tomo II. - Vol. I. Ed. Bosh y Cfa. - Buenos Aires. - páginas 770, 779. - 1951
- (4) MUÑOS, LUIS. - "Derecho Comercial". - Tomo I. - Prólogo del Dr. Carlos C. Malagarriga, Tipográfica Editora Argentina. - 1960. - páginas 663 - 665 y siguientes
- (5) Idem al anterior
- (6) Idem al anterior; páginas 70, 71
- (7) Idem al anterior
- (8) GIORGI, JORGE. - "Teoría de las Obligaciones". - 3er. Tomo. - Imprenta de la Revista de la Legislación. - Madrid. - páginas 503-19
- (9) RUGGIERO, ROBERTO DE. - "Instituciones de Derecho Civil". - 2o. Vol. - Editorial Reus, S.A. - ed. 1931 páginas 1212 - 252
- (10) Idem al anterior
- (11) Idem al anterior; página 255

- (12) Idem al anterior
- (13) Idem al anterior; página 258
- (14) Idem al anterior; página 257
- (15) Idem al anterior; página 260
- (16) FR3. Pag. 44.7
- (17) RUGGIERO, ROBERTO DE. - Op. cit. p.p. 4
- (18) VAZQUEZ DEL MERCADO, OSCAR. - "Contratos Mercantiles". - Ed. Porrúa. - México, D.F. - Edición 1982. - página 53
- (19) Idem al anterior
- (20) Idem al anterior; página 51 a 59
- (21) DIAZ BRAVO, ARTURO. - "Contratos Mercantiles". - Colección Textos Jurídicos Universitarios. - página 4
- (22) Idem al anterior; página 5

## C A P I T U L O    I I

### I. - Propiedad

Desde la época de los romanos, esta institución ya representaba el derecho real por excelencia, ya que consideraban a la propiedad como un "ius utendi, fruendi, abutendi, o sea el derecho de utilizar un bien, aprovechar sus frutos y disponer de él, lo que corresponde a la facultad de vender, ceder, hipotecar, etc., el bien del que se es propietario". (1)

Siguiendo esta línea de pensamiento podemos añadir que la consecuencia inmediata de que la propiedad sea el derecho real por excelencia, se debe al "ius vindicandi, que es el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o de detentadores". (2)

Con esto pensamos que queda clara la importancia que para nosotros tiene el saber exactamente de qué se trata cuando hablamos de propiedad.

Recordemos la evolución que el concepto de propiedad sufrió durante las distintas etapas del Derecho Romano al principio se consideraba como una figura muy concreta ya que se pensaba en ella en forma textual, después ésta adquirió la de función social, que tiene cada vez más importancia en nuestro tiempo.

Nuestro legislador, influenciado por los legisladores franceses entiende como propiedad al "... derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta", al parecer solo existen dos partes integrantes del concepto Romano; pero al esclarecer que la propiedad también es inviolable tenemos los tres elementos jurídicos que conforman a la propiedad. Enseguida apuntaremos los límites que tiene la misma.

Sírvanos únicamente como antecedente el mencionar al Código Civil de 1870 en el Art. 827, en la que sigue textualmente a la definición del Código Napoleónico, pero a la que se añade: "... sin más limitación de las que fijan las leyes", (3) lo que nos remonta a nuestra idea primaria sobre la función social de la propiedad.

Seguramente recordará el lector los artículos 729 y 735 del C.C. de 1884 en el que se especifica la inviolabilidad de la propiedad salvo por causas de utilidad pública y previa indemnización, lo que nos sirve para sustentar aún más nuestra pasada aseveración, en cuanto a las limitaciones por cuestiones de función social en la propiedad.

Como hemos visto gran parte de nuestra legislación recibe la influencia de los tratadistas franceses, así tenemos que las ideas del tratadista León Duguit influyeron en el Art. 27 Constitucional y el 1928 del C.C.

Sobre la propiedad podríamos contraponer las posturas ius naturalistas, que consideran a la propiedad como innata y anterior al derecho adjetivo, regulado sólo por el Estado, para evitar posibles conflictos, ya que el papel del Estado, es tutelar los derechos más importantes del hombre: La libertad y propiedad; y por otra parte la concepción ius positivista, a la que pertenece entre otros Duguit cuando afirma que siendo el hombre un animal social, y viviendo dentro de la misma, "no puede entenderse a los derechos como anteriores a ésta; ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho no se concibe sino implicando una relación social, y que no puede haber, por consiguiente, ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni esa limitación voluntaria para, lograr la convivencia social". (4)

Y así podríamos continuar analizando la finalidad de la institución de la propiedad, primero como un mero derecho personal y en la segunda dentro de una función social, en la que el bienestar de la comunidad se antepone al bienestar personal y que se ve regulado por la acción gubernativa del Estado.

Concluamos con las ideas de Duguit, que nos parecen responden más a las necesidades actuales, y que han influido en nuestro Art. 27 Constitucional, que en lo conducente señala: "el derecho de propiedad es una función social y no

un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior al Estado y a la sociedad que la norma jurídica no puede tocar". (5)

Como sabemos nuestra Constitución permite al Estado imponer obligaciones tanto en sentido negativo, contenido en el tercer párrafo del mencionado Art. 27 en el que la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público: como una segunda limitación, en sentido positivo, la que se refiere a la expropiación por causa de utilidad pública.

Podemos continuar citando algunos artículos del C.C. que se refieren a la propiedad, en los cuales distinguimos claramente la teoría social de la propiedad; que por no cansar al lector sólo apuntaremos: Arts. 16, 830, 831 y 840, del C.C., a los que remitimos al lector. Citemos tan sólo el Art. 836 que dice: "La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora natural o artificialmente", los cuales en cierta forma encierra los elementos clásicos romanos de la propiedad del ius utendi, ius fruendi e ius abutendi: pero limitados por nuestra Legislación.

Por lo tanto opinamos que la propiedad es el derecho tutelado para usar, disfrutar y disponer de los bienes con las limitaciones que el interés social impone. Pero para que pueda



darse esta situación es necesario que en el ánimo del detentador se de el ius dominii, y que de alguna manera su propiedad haya sido adquirida de manera legítima.

## II. Copropiedad

Después de haber tratado el concepto de propiedad y dar una idea de la misma, trataremos de aprender lo que significa la Copropiedad, que no es una figura novedosa, ya que al igual que la anterior proviene del Derecho Romano en el cual "... cada una de las partes propietarias de una cuota ideal, se decía cuota "ideal" y no "material", en virtud de que ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión. Por lo tanto es a la cuota ideal, tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera" (6)

Para estudiar a la copropiedad en nuestro sistema jurídico mexicano, mencionemos algunas de las opiniones que dicha institución ha despertado en el ánimo de grandes juristas; así tenemos que: Dónderis sostiene que "... de la confusión que en el empleo de dichos términos -refiriéndose a condominio y copropiedad- (que veremos más tarde), padeció el legislador... deriva la inexactitud de suponer que hay propiedad de derechos, es decir, derechos de derechos, siendo así que la propiedad, en su sentido preciso y técnico no recae más que sobre las cosas corporales" (7)

Así también tenemos que el anterior autor menciona la opinión del licenciado Sánchez Román, citado por Dónderis, define el Condominio como "el derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiritual de una cosa no dividida materialmente". (8) Clemente de Diego, también citado por Dónderis, dice que es "el dominio participado que corresponde en común a varios sobre una misma cosa". (9)

Refiriéndose a otros autores tenemos que los tratadistas José Gomis y Luis Muñoz, por su parte, dicen que "existe copropiedad o condominio cuando un derecho de dominio es ejercido por una pluralidad de personas a la vez". (10)

Podemos pues asegurar que en la comunidad por condominio o copropiedad existen los siguientes elementos que no se pueden negar: Una pluralidad de sujetos, una identidad de objetos para solicitar la división o participación de la cosa común, según los casos de que se trate, por lo que podemos seguirle la huella de cómo pasó a nuestra propia legislación en la que el derecho de cada propietario recae, sobre el conjunto de la cosa común, entendiéndolo por cosa común la parte alícuota que cada copropietario tiene sobre la cosa, de aquí que, lo que está repartido es el derecho de propiedad más no la cosa, pudiendo decirse, como lo expresa el Maestro Antonio de Ibarrola, que el derecho dividido entre sus titu-

lares, recae sobre todas y cada una de las moléculas, de los átomos de la cosa

Los principios que rigen en materia de copropiedad los podemos encontrar inmersos dentro de los Arts. 938 a 950 del C.C. en los que encontramos la siguiente clasificación:

a) En cuanto al uso

"Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho" y "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto" (Arts. 943 y 950)

b) En cuanto a los gastos de conservación

"Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, sólo puede eximirse de esta obligación el

que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio". (Art. 944); y además "Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos" (Art. 945).

c) En cuanto a la Administración

Para ella, "Son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copartícipes" y para que la haya "Se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses", la cual si no existiera sería resuelta por el juez (Arts. 946, 947 y 948)

d) Por lo que es al gravamen o enajenación

De acuerdo al Art. 2902 del C.C. "El predio común no puede ser hipotecado sino con el consentimiento de todos los propietarios", lo cual no obsta para que el copropietario, conforme al mismo artículo pueda hipotecar su porción indivisa, y puede también liberar la misma o no hipoteca de divisa.

De lo anterior se desprende la existencia de un marco jurídico en el que se establecen claramente las obligaciones y derechos que para los copropietarios, existen, y de los medios que poseen para hacerlos válidos, cosa que no ocurre con el contrato de tiempo compartido, mismo que analizaremos más adelante.

Para continuar el tema de la copropiedad, estudiemos la clasificación que de la misma hace el maestro Rofina Villegas:

1. - Voluntarias y Forzosas
2. - Temporales y Permanentes
3. - Reglamentadas y no Reglamentadas
4. - Sobre bienes determinados y sobre patrimonio o misma universalidad
5. - Por acto entre vivos y por causa de muerte
6. - Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico

#### 1. - Copropiedades Forzosas y Voluntarias

Son copropiedades forzosas aquéllas que por naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, por lo que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza, que serían las áreas comunes de un condominio.

Hay otros casos, en que el bien podría perfectamente dividirse; pero por no convenir a los copropietarios se prefiere vender y dividirse el producto de la misma entre los copropietarios, a este tipo de copropiedad lo conocemos como voluntaria.

## 2. - Copropiedad Temporal y Permanente

Si la copropiedad es voluntaria, como consecuencia lógica tenemos a la copropiedad temporal, mientras que en la copropiedad forzosa, ésta tendrá que ser permanente.

## 3. - Copropiedad Reglamentada y No Reglamentada

Hay ciertas copropiedades que dada su naturaleza y de acuerdo a sus características y conflictos que pudieran presentarse, se encuentran bien reglamentadas en diferentes preceptos de la ley, como son las forzosas o las que nacen de una herencia.

## 4. - Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad

Por lo general la copropiedad recae sobre bienes determinados con la excepción de cuando ésta recae sobre una herencia, en donde recae sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo, en el cual los herederos gozan de una parte alícuota, con valor positivo y negativo, porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario, o sea que aquí inclusive la parte alícuota del heredero puede llegar a tener un valor nulo si el pasivo es igual o superior al activo, lo cual nunca sucede sobre un bien o bienes determinados ya que aquí la parte alícuota se refiere a un valor positivo y estimable en dinero para incluirse en el activo del copropietario.

#### 5. - Copropiedad entre vivos y por causa de muerte

Esto más que una forma de copropiedad, como lo expone el Maestro Rojina Villegas, es una forma de como adquirir la copropiedad, ya que por acto entre vivos, ya sea por un contrato, un acto jurídico unilateral, por prescripción o bien por un hecho jurídico como la accesión, en la que se mezclan o confunden diferentes cosas. También puede adquirirse por causa de muerte por medio de la sucesión legítima o por testamento.

#### 6. - Copropiedad por virtud de un hecho jurídico o por virtud de un acto jurídico

Al igual que lo dicho en el punto anterior, esto se refiere más a la forma de adquisición de la copropiedad, en las que por un hecho jurídico se origina la ocupación, accesión o prescripción que por un acto jurídico, derivado de un contrato: el testamento o por un acto unilateral, la donación.

El condominio figura como uno de los antecedentes del tiempo compartido, en materia de inmuebles, ya que como anteriormente hemos mencionado el tiempo compartido no tan solo, se aplica, actualmente a inmuebles, sino que también a maquinaria especializada, automóviles, etc., incluso hay buques que ofrecen sus servicios o "derechos de tiempo y espacio" dentro de la figura del tiempo compartido, para poder así "vender" sus viajes.



Mucho se ha discutido sobre la naturaleza jurídica del condominio, sobre la validez de vender "el aire encerrado entre cuatro paredes", etc., y por ende al estudiar el tiempo compartido participamos de las mismas dificultades, aunadas al hecho de que se trata de un lapso de tiempo "determinado" y "específico", ponemos lo anterior entre comillas, porque como trataremos después, se puede cambiar la o las semanas a qué se tiene derecho en un determinado bien inmueble ubicado en un X lugar: 1) Por otras semanas en el mismo lugar, 2) Por otras semanas en otro lugar, 3) Por otro lugar en las mismas semanas, etc., se puede también "arrendar", "prestar gratuitamente", etc.

Con esto entendemos que varias personas tenían un "derecho de propiedad" sobre un solo objeto, y es así que: en relación con el objeto cada copropietario podía utilizarlo, pero siempre en forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también y para poder poner fin a la copropiedad bastaba pedir la división del objeto por la voluntad de uno contra todos (ésto se hacía mediante la *actio communi dividendo*) Creemos que con lo anterior se esclarece la diferencia ante la propiedad y la copropiedad.

### III... Propiedad en Condominio

#### Concepto y Naturaleza Jurídica

La palabra Condominio tiene su origen en las raíces latinas "cum", conjunto, unión, igualdad, y "Dominus", que significa señor, dueño.

El término condominio, como algunos otros términos jurídicos, se atribuye legalmente y en la práctica a diversos objetos.

Condominio es tanto la institución jurídica o régimen jurídico, que es uno sólo, como el total del inmueble sujeto a él, que puede tener diversas formas de construcción, como una de las porciones individuales que forman el inmueble sujeto al régimen.

#### Generalidades - Antecedentes

Fue en Francia donde por primera ocasión en un Código, el de Napoleón de 1804, figuró la división por pisos de una casa, y la institución surge al parecer en la edad media, cuando la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal, en las ciudades amuralladas, obligaron a fraccionar por pisos e inclusive por habitaciones la propiedad de las casas.

El primer país que reglamenta el condominio horizontal en una Ley especial es Bélgica, en su ley de 8 de julio de 1924, en razón de que tras la primera guerra mundial de 1914-1918, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó considerablemente en el problema de la vivienda.

Por decreto del 30 de noviembre de 1954, se reformó el texto del Artículo 951 del entonces Código Civil para el Distrito Federal. Dicha reforma constituye la primera reglamentación de la institución del condominio, ya como un régimen de unión del derecho de propiedad y del de copropiedad, con el objeto de favorecer la solución de diversos problemas urbanos. Como reglamentaria del mencionado artículo, se publicó el 2 de diciembre de 1954, la Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, que se mantuvo en vigor hasta el año de 1972; y en cuya vigencia empezó realmente a desarrollarse la institución del condominio.

El 28 de diciembre de 1972, se publicó la vigente Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal para concordar su texto, según la comisión legislativa de la Cámara de Senadores que dictaminó la Ley, el 4 de enero de 1973, se publicó la reforma al Artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente vigente.

## Naturaleza Jurídica

El régimen de propiedad en condominio se caracteriza por las múltiples teorías que sobre él se han formulado para explicar su naturaleza jurídica, de entre las cuales, destacan las siguientes:

### 1.- Teoría de la servidumbre

Los autores de esta teoría conciben a la propiedad de condominio, como "la natural resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de servidumbre se limita a los objetos de uso común, mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento". (11)

A esta teoría se le han formulado bastantes críticas, entre otras, que en la propiedad en condominio se observan derechos privativos de cada uno de los dueños de los pisos, por ejemplo, el derecho a enajenar, que la figura de la servidumbre no puede explicar; además, de que donde hay propiedad, sea singular o común, no hay servidumbre. Esta, implica una desmembración del derecho de propiedad, lo que no ocurre en la propiedad del condominio. Así mismo, la existencia de una servidumbre requiere de dos inmuebles distintos, mientras que los derechos de los condueños se ejercen sobre un

mismo inmueble. En el condominio, para conservar el propietario sus derechos, no tiene necesidad de ejercerlos; pero, tratándose de servidumbre, los derechos se adquieren por el uso y se pierden por prescripción.

## 2. - Teoría del Derecho de Superficie

El derecho de superficie, "era un derecho real inmobiliario que se ejercía sobre las construcciones que se encontraban en la superficie del suelo. Consistía en un desdoblamiento del dominio... los derechos del superficiario se limitaban a la parte externa del terreno; estaba facultado para plantar árboles, edificar, levantar construcciones de toda clase, etc., pero a condición de no causar perjuicios al dueño del terreno, el que a su vez, podía realizar construcciones subterráneas que no redundaren en detrimento del derecho del superficiario". (12)

Evidentemente, en el régimen de propiedad en condominio existe algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición, lo que desvirtúa y modifica la naturaleza del llamado derecho de superficie.

## 3. - Teoría de la Sociedad

Esta teoría que nació bajo la influencia de los sistemas Inglés y Norteamericano, sostiene que la propiedad en condominio confora la existencia de una sociedad constituida por la reu-

nión voluntaria de los distintos propietarios, para conservar y mejorar la casa común. Esta tesis no es admisible dentro de nuestra legislación, pues de aceptarse, quedaría excluída la idea de una verdadera propiedad sobre los distintos pisos de un mismo edificio; y, en este caso, la propietaria del inmueble sería la sociedad, y los socios, sólo tendrían un derecho de aprovechamiento. Además, de conformidad con nuestro derecho, faltaría a la pretendida sociedad, la personalidad jurídica, ya que la Ley no se la concede, y según el licenciado Borja Martínez, siguiendo a Ferrara, "toda personalidad jurídica presupone el reconocimiento del derecho objetivo". (13)

#### 4.- Teoría de la enfiteusis y del usufructo

"Los sostenedores de esta teoría como lo son Gianturco y Duranton, -citados por el licenciado Manuel Borja Martínez- se esfuerzan para hallar puntos de contacto que permitan la asimilación del derecho de propiedad por pisos o por departamentos con la enfiteusis y el usufructo, basando la pretendida analogía en la existencia de un utilista distinto del propietario". (14)

Respecto a esta teoría, cabe aclarar que la enfiteusis y el usufructo, son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, de donde se desprende su falta de validez, pues la propiedad en condominio recae sobre cosa propia. El condo-

minio es propietario exclusivo y goza de un verdadero derecho de propiedad pleno, perpetuo y transmisible, mientras que el usufructo es temporal y concede al usufructuario el derecho de gozar, pero no el de disponer de ella o modificar su destino económico.

#### 5.- Teoría de la Comunidad

Las teorías más difundidas hoy en día, son aquellas que observan a la propiedad en condominio como una comunidad de derechos; que van, desde las que la consideran una simple copropiedad, en la que procede el ejercicio de la acción "communi dividundo", hasta las que la consideran una copropiedad suigeneris en la que hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes.

De este modo consideramos que en la propiedad en condominio debe conceptualizarse en el sentido de que hay un derecho de copropiedad en lo referente a las partes comunes. El problema, surge cuando se trata de esclarecer cuál de éstos es de mayor importancia, para determinar si la institución debe considerarse como una especie de la propiedad o de la copropiedad.

Nosotros creemos que en la propiedad en condominio, el elemento principal es la propiedad y lo accesorio es la cuota de copropiedad, tal y como lo reconoce nuestra legislación.

El Artículo 27. Constitucional, reserva al legislador la facultad de imponer al derecho de propiedad las limitaciones y modalidades que juzgue oportunas en interés de la Nación. Así lo apoya el Artículo 830 de nuestro Código Civil vigente, siguiendo el precepto antes mencionado, que tenemos por reproducido. Todo lo cual se viene a confirmar lo establecido en el Artículo 951 del mismo ordenamiento.

El resultado de una interpretación literal del precepto antes citado, es evidente y claro, ya que por un lado se habla de propiedad exclusiva y por el otro de la copropiedad, dando una importancia mucho mayor a los elementos de la propiedad individual, al reputar que los derechos de la copropiedad son anexos, inseparables del derecho de propiedad.

Igualmente, lo anterior se corrobora con lo dispuesto en el Artículo 11, segundo párrafo, de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que dice: "El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes".

Así en consecuencia, podemos concluir que el régimen de propiedad en condominio es una modalidad de la propiedad,



en la que el derecho de propiedad es más importante que el de copropiedad y por lo mismo, la cuota de copropiedad es accesoria del derecho principal de propiedad.

El licenciado Manuel Borja Martínez da un concepto del régimen de propiedad en condominio, en los siguientes términos: "En nuestro derecho positivo se ha considerado a la propiedad horizontal como una institución en la que cada dueño de un departamento es propietario de su piso, departamento, vivienda o local y copropietario de los bienes necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato, o cualquier fin semejante. El derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad y por lo mismo la cuota de copropiedad es accesoria al derecho de propiedad".

#### 6.- Teoría de Claude Thibierge

La necesidad de delimitar esta figura jurídica racionalmente, estimula a la doctrina; de ahí que surjan personas como Claude Thibierge, "Notario de París que representa un estudio indiscutiblemente sugestivo y bien estructurado, lleno de argumentos en pro de una nueva teoría que enfrentando el criterio dominante concibe nuevamente al condominio como una copropiedad especial" (15), y que en 1957, representa un fuerte embate contra la tesis clásica o analista. Agrega este autor, que, "... el departamento no tiene existencia propia fuera de la obra gruesa que lo sostiene, lo encierra y lo cubre... El

departamento no tiene realidad material independiente de la obra gruesa; y, para poder superar las consecuencias de esta realidad los intérpretes se encuentran ante el dilema de reducir el departamento a un espacio geométrico". (16)

Thibierge propone substituir la teoría dualista por una visión más exacta del modo de apropiación de los inmuebles divididos por departamentos. Señala el licenciado Manuel Borja Martínez que para este tratadista "las ideas han evolucionado constantemente hacia el acrecentamiento, contínuo del campo de la indivisión y que cada propietario será entonces considerado como titular de un derecho único, un derecho de copropiedad indivisa, pero ejerciéndose en una indivisión muy especial que se caracteriza por su organización. En el campo de los derechos reales, esta organización comporta esencialmente una repartición del uso de las diferentes partes del inmueble. Cada copropietario se reserva el uso exclusivo de un local de una fracción determinada del inmueble común. Recibe por otra parte la facultad de usar las partes afectadas al uso colectivo, según su destino. Este doble derecho de uso no constituye más que uno de los atributos del derecho de propiedad en sí mismo, por lo que no es jurídicamente distinto..." (17)

Opinamos que para explicar el ejercicio de derechos diferentes sobre el departamento y sobre los bienes comunes, se acude a la noción de objetos distintos. Además la idea de que no puede recaer el derecho de propiedad sobre un bien incorporeo e intangible como lo sería un simple cubo de aire, un espacio geométrico, para negar la teoría dualista, resulta falsa pues no sólo los bienes tangibles pueden ser objeto de derechos sino que también los bienes incorporeos, son susceptibles de pertenecer a una persona con tal de que puedan considerarse dentro del elemento activo de un patrimonio, que tenga un valor económico y que, en consecuencia, su titular pueda aprovecharse de las ventajas del mismo.

Así, encontramos la llamada "Teoría de la visión ideal del derecho", según la cual "todo condueño tiene derecho sobre la totalidad de la cosa; pero su derecho es una parte del derecho entero de propiedad, las facultades que derivan del derecho de propiedad corresponden a los condóminos pro-parte; la cuota viene a representar la pars dominii, no la pars rei" (18)

Por otra parte, Windscheid resulta ser un opositor de esta teoría (citado por Dónderis), "rechazó la posibilidad de la división del derecho, diciendo que un derecho no puede nunca ser dividido en el sentido que subsista sólo en parte....

Quien sólo tiene en parte la facultad de hacer valer su voluntad de un modo determinado no tiene ninguna", de acuerdo a esta opinión tenemos a la Teoría de la División Real del Derecho, desarrollada por Wachter, quien fue su más insigne representante como lo explica Donderis, sostuvo que "el derecho no se divide y permanece en su unidad al propio tiempo, sino que se divide realmente, de forma que el derecho único se extingue y los derechos de cada individuo tienen la misma naturaleza del derecho dividido". (19)

Pero, evidentemente, este autor incurre en el error de decir que como la cosa está indivisa, el derecho de cada condómino se referirá a las partes ideales de ella, acabando así por adherirse a lo que él mismo impugnaba, o sea, a la doctrina de la división ideal.

La llamada teoría de la división del derecho según su extensión, que tiene como defensores, entre otros, a Scheurl y Dernburg, la divisibilidad de la propiedad es real, porque surgen a favor de los copropietarios otros tantos derechos autónomos, pero cada uno de ellos procura a su titular solamente una parte de los efectos divisibles, es decir, un derecho de propiedad con extensión cuantitativamente limitada, y agregan, que la propiedad es divisible, porque también lo son los efectos de tal derecho.

Esta teoría es criticada, puesto que sus expositores omiten determinar con precisión cuáles efectos son divisibles y cuáles indivisibles en la propiedad y suele considerarse que esta teoría coincide con la llamada teoría de la división del derecho según su contenido, es decir, que el sentido en que se toma el contenido para uno es el mismo que tiene la extensión para los otros, la diferencia no es más que la palabra.

Teoría de la Propiedad única integral: Dentro de esta teoría podemos agrupar las siguientes doctrinas:

#### 1.- De la división del valor

El fundamento de los tratadistas que sostienen esta doctrina es el de cuando el contenido de un derecho se dice común a varios, no está dividido el derecho, ni la cosa, sino el valor de ésta o del derecho y añaden que el valor es una relación, un hecho del pensamiento, variable en función de la oferta y la demanda. De aquí resulta que el objeto del derecho de propiedad sería incorporeal y variable, además, que la suma de los valores parciales nos daría un valor suma, pero no una cosa, lo que está en oposición con las fuentes romanas, que según su concepción, era siempre el supremo derecho sobre una cosa.

## 2.- De la unanimidad

El fundamento de esta teoría se encuentra en que en la relación de copropiedad, la propiedad reside en la unanimidad de los condóminos, así que la pluralidad de los sujetos se funde en una unidad sin que ésta constituya una persona jurídica.

## 3.- De la persona colectiva

De acuerdo a esta tesis en el condominio la propiedad total pertenece a la comunidad ligada por la unidad del querer y al individuo sólo queda una pretensión, una expectativa de propiedad. Esta teoría es criticada, ya que en el derecho romano existió un sentido eminentemente individual de la propiedad, lo que va en abierta contradicción con la naturaleza jurídica del condominio romano.

## 4.- Teoría negativa de la propiedad

Quienes sostienen esta teoría, también llamada Nihilista, afirman que "lo que todo condómino tiene es un derecho sui generis sobre la cosa comunera, diverso, desde luego, del derecho de propiedad". Pero, como dice Stolfi citado por Donderis, "esto no es una explicación del Instituto, sino más bien una renuncia cómoda a su clasificación en las tablas esquemáticas transmitidas del derecho romano". Ferrara, citado por Donderis, agrega que "excluido todo derecho de propie-

dad en el comunista, yo no veo por qué causa jurídica ellos puedan pretender el gozar de las cosas que no les pertenece"

Ahora bien por lo que hace al derecho moderno, encontramos diversas opiniones, que alteran el carácter del condominio tal y como era concebido por el derecho romano, según la más corriente teoría de la propiedad plúrima parcial, de entre las cuales, encontramos las siguientes:

a) Opinión del Tratadista Bonelli

Bonelli, citado por Donderis, afirma que "al individuo no queda sobre la cosa puesta en común más que una manifestación negativa, la sola relación de derecho real que él conserva sobre la cosa se manifiesta en el ius prohibendi, hacia los otros condóminos". (20) Así pues, el derecho real del condómino se concreta exclusivamente en el derecho de impedir que los otros condóminos hagan actos de disposición sobre la cosa.

b) Opinión del Tratadista Luzzatto

Parte su tesis de que el derecho, subjetivamente considerado, es una facultad jurídicamente protegida, y que del concepto de derecho deriva la idea de una cualidad suya necesaria: La determinación, es decir, que su esfera de eficacia debe ser conocida y preestablecida; que a la unidad de esfera de

acción corresponde la unidad de persona, porque sólo donde se da una persona, una voluntad, un organismo, no existe la posibilidad de guerra. Ahora bien, en la división intelectual falta precisamente el criterio de delimitación, porque se concede a varias personas un conjunto de facultades que excluyen unas a otras, sin repartirlas, para evitar la guerra, lo que únicamente se puede conseguir dando al conjunto de personas una unidad orgánica que dispense al derecho de toda delimitación; la unidad orgánica produce el sujeto colectivo". (21)

c) Opinión de Carnelutti

Para este autor, citado por Donderis, "la copropiedad, no hay más que un cambio de sujeto de individual en colectivo" (22)

Además, plantea el problema de la personalidad jurídica de la comunidad en esta disyuntiva: O negar que la Sociedad sea comunidad o admitir que la comunidad sea persona y que, por consiguiente, demostrado que la sociedad es comunidad, no queda más remedio que reconocer que la comunidad es una persona.

d) Opinión de Ferrara

Según Donderis, la opinión sostenida por Ferrara es un supremo esfuerzo para sostener la vieja concepción romana



aplicada al moderno derecho Civil.

Ferrara, citado por este autor, afirma que "todo Condómino tiene una fracción ideal, una parte ideal del derecho entero, y estos fragmentos del derecho, recompuestos juntos, forman la única propiedad... De aquí un doble orden de relaciones: todo copropietario como tal, tiene una cuota de derecho sobre el bien o sobre los bienes comunes, y es libre en el ejercicio de este derecho parcial, en cuanto no pugna con los derechos iguales de los otros partícipes. Todos los copropietarios pues, reconstituyen y representan en su conjunto el derecho íntegro sobre la cosa común, y por esto se comportan de la misma manera que un sólo propietario. Todo condómino tiene en efecto, una cuota del derecho sobre la cosa, no una parte determinada de la cosa, la cuota tiene por esto un objeto incierto e indeterminado, que la división viene a individualizar y concretar". (23)

Para este autor no debe confundirse derecho con facultad y señala que "el derecho es un poder jurídico que tiende a garantizar una serie indefinida de facultades, y se comprende cómo este poder pueda corresponder a la vez a varias personas, que la ideal fuerza jurídica contenida en el derecho sea atribuida a un conjunto de individuos..." Derecho quiere decir poder, y nada impide que este poder pueda corresponder a varios sujetos... "Que el derecho del condómino es

cualitativamente de la misma naturaleza del derecho de propiedad, pero cuantitativamente menor, porque es porción del todo; el condómino no es propietario entero, como tampoco es tercero, sino que es titular de una cuota del derecho de propiedad... La copropiedad produce titularidad parcial del derecho sobre los bienes comunes en las personas de los condóminos: Cada uno es partícipe del derecho por una determinada cuota, la cual forma objeto exclusivo de su patrimonio, con lo que supone queda excluída la idea de la personalidad jurídica del condominio, la cual debería producir concentración de los derechos sobre las cosas comunes en un sujeto único, distinto de cada uno de los condóminos" (24)

Como vemos en realidad esta figura es extremadamente versátil y permite un sin fin de posibilidades que a lo largo del presente trabajo trataremos de aclarar.

## CITAS BIBLIOGRAFICAS

### CAPITULO II

- (1) PETIT EUGENE. - "Tratado Elemental de Derecho Romano" Edit. Epoca, S.A. - novena edición. - México, D.F. 1977. - Traducción por el Dr. José Fernández González, p.p. 229 y 230.
- (2) MARGADANT S. GUILLERMO F. - "El Derecho Privado Romano como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea". - Edit. Esfinge, S.A. - octava edición. - México, D.F. - 1978. - p.p. 244 y 245.
- (3) Código Civil de 1870, Art. 827.
- (4) ROJINA VILLEGAS RAFAEL. - "Compendio de Derecho Civil" (Bienes, Derechos Reales y Sucesiones) - Tomo II. - Edit. Porrúa, S.A. México 1970. - p.p. 83 y 84.
- (5) Idem al anterior; página 80
- (6) MARGADANT S. GUILLERMO F. - Op. cit. p.p. 252.
- (7) DONDERIS TATAY, LUIS. - "La Copropiedad. Teorías-Derecho Español". Prólogo de José Castán Tobeñas, Editorial Reus, S.A., Biblioteca Jurídica de Autores Españoles y Extranjeros, Volumen CLVII, Madrid 1933, Página 15.
- (8) Idem al anterior; página 83
- (9) Idem al anterior; página 83
- (10) GOMIS, JOSE Y MUÑOZ, LUIS. - "Elementos de Derecho Civil Mexicano" (Tomo II, Derechos Reales), Editores José Gomis y Luis Muñoz, México 1942; páginas 175 y 176.

- (11) BORJA MARTINEZ, MANUEL. - "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano" Editorial Porrúa, S.A., México 1957, página 49.
- (12) Idem al anterior; página 54
- (13) Idem al anterior; página 57
- (14) Idem al anterior; página 58
- (15) BORJA MARTINEZ, MANUEL. - "Naturaleza Jurídica del Condominio". Conferencia del Ciclo de Mesas Redondas Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, publicación de la Subdirección Jurídica del INFONAVIT, México 1978; página 43.
- (16) Idem al anterior; página 44
- (17) Idem al anterior; página 46
- (18) GOMIS, JOSE Y MUÑOZ, LUIS. - op. cit. página 40
- (19) Idem al anterior; página 41
- (20) Idem al anterior; página 53
- (21) Idem al anterior; página 57
- (22) Idem al anterior; página 61
- (23) Idem al anterior; página 63
- (24) Idem al anterior; página 64 y 65

## CAPITULO III

### NATURALEZA JURIDICA

El presente capítulo trata sobre la naturaleza jurídica del contrato de tiempo compartido, aun cuando en el primer rubro expusimos ya una definición, si bien somera, de lo que para nosotros significa la figura que nos ocupa.

Antes de proceder a conceptuar al tiempo compartido, haremos un estudio comparativo en sentido negativo con algunas de las distintas relaciones jurídicas con las cuales se confunde al mismo, para después tratar de encuadrar jurídicamente a la figura que nos ocupa.

Ahora bien, para realizar dicho estudio, necesitamos conocer los elementos que conforman al tiempo compartido (de acuerdo a la definición que del mismo hace el C.C. del Estado de Quintana Roo).

#### a) Elementos Personales

##### 1.- El Compartidor:

Este puede ser una persona física o moral y el mismo que es en principio, es el propietario del bien inmueble que se va a destinar al tiempo compartido. Y de-

cimos en un principio, porque como más adelante veremos, puede o no seguir teniendo dicho carácter, dependiendo de la modalidad que se le de al contrato de "Tiempo Compartido".

## 2.- El Compartidario:

Es una persona física o moral, la cual va a gozar del inmueble, que en tiempo compartido se le está ofreciendo. Aquí usamos de una manera lacónica la palabra gozar, en virtud de que el compartidario puede obtener actualmente el inmueble en tiempo compartido en varios caracteres, como también veremos más adelante.

### b) Elementos Reales

#### 1.- El Objeto

El Contrato de Tiempo Compartido puede aplicarse sobre cualquier cosa que exista en la naturaleza, y que se encuentre dentro del comercio siendo lícita, con la particularidad de que sea susceptible de dividir su tiempo de uso.

#### 2.- El Precio:

Cierto y generalmente en dinero, esto es: determinado o determinable en cuanto a su especie y cantidad. Esta puede pagarse en una o varias exhibiciones y es

posible que deban darse "cuotas" periódicas que equivalgan al pago de mantenimiento y otros servicios.

### 3.- El Tiempo:

Elemento constitutivo de nuestro contrato, el cual se pacta de dividir, generalmente un año, en meses, semanas, días, horas, etc., cábenos mencionar que no existe un límite forzoso en cuanto a éste, ya que podrían adquirirse varios lapsos de tiempo compartido, pero tratándose de bienes inmuebles destinados a la actividad turística no podría llegar a ser por un año, ya que perdería su esencia, convirtiéndose en un contrato de arrendamiento, compra-venta, etc.

Otra característica que deberá mencionarse en cuanto al tiempo, es durante qué cantidad de años se celebrará el contrato, que generalmente en inmuebles va de los 30 a los 99 años, en los cuales el producto obtenido de la venta del mismo podría dividirse entre los compartidarios.

Por otro lado tenemos los contratos de "Tiempo Compartido" en que el compartidario tendrá derecho al goce del inmueble respectivo, durante el tiempo que se haya adquirido de manera vitalíciamente, es decir, de por vida, adquiriendo en la parte proporcional que le corresponda el derecho de uso

de dicho bien, por lo que inclusive, aquí el compartidario tiene el derecho de suceder dicha propiedad, al respecto ahondaremos más después.

Respecto de este elemento, conviene mencionar lo que el Artículo 2764 del Código Civil del Estado de Quintana Roo establece en sus párrafos primero a cuarto y los cuales a la letra dicen:

"Art. 2764. - La duración del contrato será de cinco años forzosos para ambas partes, renovables por periodos, 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 prioridad que procede, mandará a practicar estudios técnicos que determinen dicha vida probable y cuyo resultado notificará 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 se promueva otra 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. . . "



No concordamos con la opinión del legislador en cuanto a los 5 años para establecer un tiempo compartido, ya que la finalidad del mismo no se vería satisfecha, ya que la intención del "adquirente" es la de disfrutar de su inversión viendo las conveniencias de optar por este contrato en lugar de otro tipo de servicios como los de hotelería.

c) Elementos Formales

Citando al último párrafo del Art. 2764 del C.C. de Quintana Roo:

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

Podemos insistir en que dicho contrato se eleve a escritura pública, incluso que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Para entrar en materia y tratar de dar un concepto del contrato, así como un esbozo de la naturaleza jurídica del mismo, estudiemos las diversas opciones que se nos presentan para adquirir el Tiempo Compartido.

Como regla general se utiliza la palabra promotor refiriéndose a la persona moral o física (que no consideramos sea muy factible que se dé) como la parte que ofrece "vender", aquélla en la cual el promotor solamente ofrece el uso y disfrute del bien para un determinado tiempo anual -normalmente una o varias semanas- por un determinado número de años, contra el pago de un precio cierto, más una contra prestación mensual o anual como costo de mantenimiento, pero conservando el promotor la plena propiedad del inmueble correspondiente.

Aquella en la cual el promotor transmitió la "propiedad compartida" del inmueble correspondiente al compartidario por un determinado periodo anual -también dividido en semanas- contra el pago de un precio (para el cual también puede ser concedido un cierto plazo), quedando por lo tanto los beneficiarios (compartidarios) con los problemas relativos al mantenimiento del inmueble.

A esta parte le interesa fundamentalmente construir, "vender", obtener una utilidad y desaparecer de la relación jurídica lo más pronto posible.

Con lo anterior tenemos más o menos una perspectiva de las dos diversas situaciones jurídicas que se crean, y de los problemas de distintas índoles que surgirán en cada caso:

¿Cuál será el costo anual por el mantenimiento? ¿Será realmente un beneficio el haber adquirido el bien en tiempo compartido, pagando su precio desde antes? ¿Es costeable este tipo de vacaciones? Como nos percatamos, las interrogantes que nos surgen son casi todas de carácter económico, ya que el principal objetivo de esta figura es proporcionar al compartidario la posibilidad de adquirir un lugar y tiempo determinados para poder disfrutar de sus vacaciones, con la "certeza" de que no aumentarán o incrementarán de precio por lo menos su alojamiento.

Ante la segunda opción surgen todavía más preguntas ¿Quién se hará cargo de la administración? ¿Quién estará a cargo de las relaciones laborales que ocasionarán con motivo de la prestación de servicios? ¿Cómo se procederá a liquidar el precio del edificio, cuando no se cumpla con el fin por el que se realizó el Contrato de Tiempo Compartido? ¿A cargo de quién estarán las obligaciones fiscales? etc.

Como vemos podríamos continuar enumerando interrogantes, casi sin límite, pero ¿Podremos dar respuesta a las mismas, sin que exista una legislación específica sobre la materia? Aún cuando haya quienes opinen que el régimen de propiedad en condominio sienta la figura de representación, nosotros opinamos que sin una regulación legislativa específica, estaremos frente a un hecho jurídico de importantísimas consecuencias económico-culturales, a punto de estallarnos cual

bomba de tiempo, en las manos.

Podemos entonces cuestionarnos sobre la efectividad de todo tipo de contratos de tiempo compartido, sobre todo cuando el promotor, concluidas las operaciones de "venta", cobrado el grueso de su producto, se retira del negocio y deja en manos de todos los "compradores", que es lo mismo que en manos de nadie, el problema de organizar y mantener la administración y la prestación de los servicios, a este respecto nos referimos cuando hablamos de defraudación, misma que debería tipificarse en nuestro Código Penal, para asegurarle al compartidario sus derechos, ya que éste cree que adquiere la propiedad del bien cuando celebra uno de estos contratos, sin que entienda que también adquiere la responsabilidad de su mantenimiento.

Ahora bien, consideramos en principio, que es un error pensar que a través de las "Operaciones de Venta en Tiempo Compartido" se da o se transmite la propiedad. Cuando analizamos la copropiedad y el Régimen de Propiedad de Inmuebles en Condominio, vimos que el derecho de propiedad tiene elementos esenciales que lo caracterizan, siendo, el más importante, el ánimo de dominio. El dominio es el derecho real que confiere a su titular el máximo señorío sobre una cosa, que abarca todas las facultades de uso y disposición sobre la misma, aunque el ejercicio de sus facultades se en-

cuentra limitado por la función económico-social que a la propiedad privada o pública confiere la Ley. Así pues, los autores suelen señalar seis facultades que competen al titular de un derecho de dominio que son: 1) Facultad de poseer la cosa; 2) Facultad de tener acceso a ella cuando es un fundo; 3) De gozarla y aprovecharla según disponen las leyes; 4) De disponer de ella libremente; 5) De excluir a toda otra persona, en esas facultades; 6) El derecho de reivindicación.

De ahí que la facultad de disponer de la cosa propia no sólo importa el poder transmitirla o grabarla, sino que, también el poderla mejorar y transformar y a veces, incluso, cuando no se afectan derechos de terceros, el poderla destruir.

Otro elemento necesario del derecho de propiedad es su continuidad, ya que mientras exista la titularidad de dueño, esa titularidad y el ejercicio de ese derecho es continuo, no se interrumpe.

En el "Régimen de Propiedad en Tiempo Compartido", no se da la trasmisión del dominio, ya que basta pensar que quien es titular de los derechos para el uso de inmuebles por tiempo compartido, no tiene ningún derecho para mejorar o transformar lo que cree que es suyo; es más, si se deteriora

intencional o accidentalmente, la habitación o departamento, cuyo uso ha "adquirido", está obligada a reponerlos o a repararlos, más aún, él no puede modificar según su preferencia ni siquiera la colocación de los muebles que recibe para su uso, ni sustituirlos por otros que le sean más gratos o agradables.

Por otra parte, la mera posibilidad de que se puedan transmitir los derechos de uso, de ninguna manera es suficiente para configurar un derecho de propiedad. Por lo que respecta a la participación que tiene el titular en el uso de las instalaciones que forman los servicios comunes, tampoco son copropiedad, por las mismas razones antes apuntadas, de privación del poder de dominio y de la intermitencia en el uso y goce de esos bienes.

Asimismo, suele utilizarse como instrumentación legal de las "Operaciones de Tiempo Compartido", la declaración previa de propiedad de inmuebles en condominio, de la que posteriormente se desmembra la propiedad singular, atribuyéndose por partes a los que en ella participan. Es ampliamente conocido que la administración de los bienes comunes se desplaza a los condominios, quienes organizan la administración mediante el cobro de determinadas cuotas de servicio, mantenimiento, administración y reserva, pero, si en un in-

mueble sujeto al "Régimen de Propiedad y Condominio Ordinario", el funcionamiento de las Asambleas de condóminos es deficiente por nuestros hábitos individualistas y apatía por participar en conjunto, cuando se piensa en la copropiedad en tiempo compartido, seguramente, se llega a la conclusión de que será un caos, ya que resulta muy complejo manejar muchas voluntades para conducir las a un acuerdo, y después de éste, para ejecutarlo, lo que nos llevaría a chocar con los intereses legítimos de los adquirientes.

Además, si tomamos en consideración que las operaciones de tiempo compartido suelen darse en los centros turísticos del país, que, en su mayoría, se encuentran en la llamada "zona prohibida" y que, suelen ser un medio eficaz para captar divisas, debemos advertir que si bien los nacionales pueden adquirir la propiedad, no lo pueden hacer los extranjeros. Si los extranjeros no pueden ser propietarios o dueños, es decir, si no pueden ser "dómines", tampoco pueden ser "condómines", lo que desvirtúa, aún más, los objetivos prácticos de la operación.

Por las consideraciones anteriores, de plano deseamos que la naturaleza jurídica del llamado "Régimen de Propiedad en Tiempo Compartido", se encuentre vinculado al derecho de propiedad del inmueble del que se tiene el derecho de uso y

goce únicamente y creemos conveniente dejar establecido que quienes se empeñan en sostener como auténticos conceptos que han sido vaciados de su contenido sustancial siguiendo el nombre de una institución conocida a otras nuevas, de naturaleza total y definitivamente distinta, exponen a forzar la aplicación de normas jurídicas que no son aplicables y a patrocinar errores que tienen como consecuencia una abierta defraudación.

Así tenemos también que dentro de la "venta" del tiempo compartido para inmuebles con fines de casa habitación turístico familiares existen varias especies.

A) La venta de vacaciones que funcionan como hoteles, v. gr. "El Ritz Acapulco".

B) Mediante fideicomisos en el que el promotor o propietario, constituyen un fideicomiso sobre el inmueble y las construcciones del mismo. Este fideicomiso es celebrado entre el dueño del predio o finca, siendo generalmente una inmobiliaria o constructora, el fiduciario, que es la institución de crédito autorizada y el fideicomisario que es generalmente otra inmobiliaria, agregando que es fideicomisaria original y será además la que concede el uso y aprovechamiento temporal de las unidades comerciales y el uso y dis-



frute de las unidades o departamentos a las personas que designe.

También se puede hacer de manera que el fideicomisario pueda ser la persona que designe el fideicomitente, obteniendo directamente el fideicomisario los derechos de uso y aprovechamiento de los apartamentos en "Tiempo Compartido", lo cual se logra por medio de un contrato de mediación mercantil que se celebra con la fiduciaria, precisamente para la mediación en la designación de los fideicomisarios.

Asimismo se indica que actualmente la transmisión de estos certificados está gravada por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en la misma forma que las acciones de las sociedades mercantiles inmobiliarias, lo que significa que previamente a su transmisión, la ley ordena que se practique un avalúo bancario sobre la totalidad de los bienes inmuebles que integran el patrimonio del fideicomiso, resultando una gran desproporción entre el valor de la venta de los certificados y el costo de un avalúo del total del inmueble.

Existen opiniones al respecto en el sentido de que tanto el trámite ante las Comisiones Nacionales de Valores y Banca (Art. 228-c de la L. G. de T. y O. de C.), como el requisito de avalúo (Art. 228-h. de la misma ley), previo a

la venta y aún el gravamen sobre ésta, podrían ser disminuidos en tiempo y modificados, si a través de la Secretaría de Turismo se hacen las peticiones correspondientes, de mostrando que se trata de una actividad turística de interés nacional y que al ser incrementada en su volumen de operaciones, ésto redundará en grandes beneficios tanto para el fisco como para la economía nacional.

Otro tipo de contrato que se celebra respecto del "Tiempo Compartido", es aquél en el que primeramente alguna empresa adquiere un inmueble con el fin de destinarlo a ventas en tiempo compartido, muchas de éstas trabajan bajo el nombre de clubes (Ejem. Club México).

Bajo esta modalidad encontramos algunos cambios, ya que una vez realizado lo anterior, la empresa empezará a celebrar contratos por medio de los cuales el cliente adquiere únicamente los derechos de usar y disfrutar el apartamento respectivo, durante una semana, o quincena al mes, de una determinada época del año, por un determinado número de años.

Cobrando "cuotas" mayores de acuerdo a la época del año y la demanda turística, el tiempo es intercambiable y rentable (otorgando un porcentaje a la compañía "promotora"), puede

ser cedida, previo aviso por escrito con dos meses de anticipación a la "promotora", etc.

Existen grandes cargas para el adquirente, quien deberá hacerle frente al aumento anual por gastos de administración y mantenimiento, (deberá ser él quien cumpla con las obligaciones de carácter fiscal).

Algunas de estas empresas han denominado a estos contratos como concesión de uso.

Esto ocasiona que muchas veces las compañías promotoras ofrezcan una serie de servicios comunes maravillosos, y que en realidad puede no llegar a existir, habiendo el "adquirente" pagado ya un enganche y quizá hasta varias mensualidades.

Dentro de una subcategoría de estos clubes están las llamadas "Asociaciones Civiles", quienes pondrán al mercado una "membresía" que permitirá al adquirente disfrutar de los bienes y servicios de que la misma dispone el tiempo contratado. Expedirá certificados de aportación que le confieren al adquirente el derecho de uso de los bienes y servicios y después de un determinado tiempo lo dejan a cargo de la administración y mantenimiento de los mismos, además de pagar una cuota cada vez que vaya a usar de sus derechos.

El tiempo de duración es generalmente de 99 años.

### Constitución de Sociedades Mercantiles por Acciones

Por este sistema el promotor constituye una sociedad mercantil para dedicarla específicamente al desarrollo del proyecto de que se trate, integrando el capital social de las empresas fundamentalmente con el o los terrenos sobre los cuales se vaya a edificar el desarrollo turístico.

Posteriormente pone a la venta las acciones de dicha sociedad y con el producto de la venta construye el inmueble objeto de la promoción, dando a los compradores de las acciones, además de los derechos inherentes a las mismas, el de usar alguna de las unidades inmobiliarias, durante un periodo fijo anual, así como las instalaciones complementarias.

Lo que convierte al adquiriente en un accionista con las responsabilidades fiscales, y la limitación en cuanto a extranjeros a su cargo.

### Bajo el Régimen de Propiedad en Condominio

Para transmitir al comprador (compartidario) la propiedad de la parte alícuota del inmueble que se va a destinar a

tiempo compartido, es necesario que el promotor constituya un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal o vertical y vender en copropiedad a los interesados cada una de las unidades que lo integran, previa la celebración de un convenio entre los copropietarios en el cual se regulan los periodos de tiempo en que cada uno de ellos pueda hacer uso de la unidad que adquirió en copropiedad y bajo el régimen de "Tiempo Compartido"; lo que ya hemos analizado con anterioridad, y que resulta poco funcional.

Como hemos visto para que se de el dominio y por ende la propiedad de una cosa es necesario el tener la capacidad de disponer libremente de la misma, cosa que no sucede con la figura materia de nuestro trabajo. Al respecto ahondamos en otros puntos del presente trabajo.

## II. Naturaleza Jurídico-Económica del Contrato de Tiempo Compartido

Antes de abocarnos a definir la naturaleza jurídico-económica del tiempo compartido, creemos indispensable el conocer la calidad de los derechos a los que ya hemos hecho mención tratando al tiempo compartido, esto es a los derechos reales y personales, para tener una idea clara de los anteriores, justo será el referirnos y apoyarnos en las teorías de tratadistas y estudiosos, cuya seriedad en los trabajos de investigación, por ellos realizados, aseguran la validez de nuestra opinión.

Así tenemos que los autores de la escuela clásica, Aubrey y Rau y Baudry Lacantinerie dan de derecho real la siguiente definición: "existe derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra. Esta definición implica, como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa" (1).

De lo que presumimos la inmediatez en el sujeto y la cosa; el sujeto será pues el elemento activo del derecho, y la cosa el objeto determinado o determinable; v. gr. La Propiedad y El Arrendamiento.

La definición anterior es criticada, ya que no es exacto decir que el derecho real consista en establecer una relación directa entre una persona y una cosa. Esta relación no es más que un hecho, y tiene su nombre en la posesión, es decir, la posibilidad de retener la cosa y de servirse de ella como dueño. Una relación de orden jurídico no puede existir entre una persona y una cosa. Ello sería una falta de sentido. En principio todo derecho es una relación entre personas. Esto es una verdad elemental sobre la cual está fundada toda la creencia del derecho y el axioma es inquebrantable. (2)

#### Tesis Personalista

Así también tenemos la tesis personalista en la cual se define al derecho real como una relación jurídica de orden obligatorio establecida entre una persona como sujeto activo y todas las demás como sujetos pasivos a quienes no se les pide más que una abstracción de respeto al derecho del titular. (3)

#### Planiol y Ripert

Por otro lado en Planiol y Ripert, encontramos una teoría ecléctica que manifiesta que para definir el derecho real es preciso considerar los dos aspectos sobre los cuales se presenta. En su aspecto externo, lo que se presenta es la obli-

gación general que tiene por objeto hacer que se respete la situación del titular con relación a la cosa, obligación pasiva que puede, sin embargo, revestir a veces forma positiva, constriñendo a los terceros a realizar una prestación.

En su aspecto interno el derecho real presenta un poder sobre la cosa. Este poder no lo constituye solamente la posesión. Por lo demás, la misma posesión no es tampoco una simple situación de hecho, sino un verdadero derecho puesto que ella está protegida por acciones judiciales. El poder del propietario está determinado y limitado por la ley, que es la que concede la relación jurídica, resultando dicha relación, en derecho real, en carácter bien diferente del de la obligación. Podemos definir por tanto, el derecho real como el derecho que impone la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere su posesión o, si se prefiere, el derecho que, dando a una persona un poder jurídico inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejercitado, no solamente contra una persona determinada sino contra todo el mundo. (4)

El autor Luis Araujo Valdivia propone que el derecho real debe ser considerado como el poder jurídico bastante para disponer o aprovechar por el titular mismo y en cualquier



tiempo, total o parcialmente, de cosa determinada, el cual está protegido por los derechos de persecución o preferencia (el derecho de persecución permite al titular perturbado en la posesión la acción que se llama persecutoria en contra del tercer poseedor, para adquirir de éste la cosa que no posee y para recuperarla cuando es despojado de ella y el derecho de preferencia confiere a su titular la facultad de satisfacer su interés antes que nadie y servirse por el principio de prioridad en tiempo, que generalmente se determina a través del Registro Público de la Propiedad y de prioridad por grado, que la ley establece según la mayor o menor categoría jurídica o importancia económica de los intereses en presencia). (5)

El Maestro García Maynez define al derecho real como la facultad de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todo o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir. (6)

El Tratadista español Don Felipe Sánchez Román considera que es derecho real la facultad correspondiente a una persona sobre cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquélla pueda personalmente dirigirse.

Antonio de Ibarrola llega a la conclusión de acuerdo con el Maestro Borja Soriano, considerando, como Planiol y Ripert que, bajo su aspecto interno, el derecho real representa un poder jurídico directo sobre la cosa y que, bajo su aspecto externo, lo que aparece es la obligación general que tiene por fin respetar la situación del titular respecto de la cosa obligación pasiva que es distinta de la obligación individual que caracteriza el derecho personal. (7).

Nuevamente nos topamos ante un problema jurídico, el de tratar de clasificar los derechos reales.

Tenemos que para los Romanos prevaleció la tesis de Numerus Clausus, admitiéndose únicamente a la servidumbre, anticresis, superficie y garantía como derechos reales; mientras que entre los Germanos prevalecieron las ideas de Numerus Apportus, en el que existe posibilidad ilimitada de constituir derechos de esta naturaleza, mediante la Gewere (la posesión), a cualquier obligación referida a una cosa determinada. (8).

Al parecer, de acuerdo a lo que el maestro De Pina Vara opina, nuestros legisladores tomaron la de los Romanos el concepto de derechos reales, toda vez que el C.C. enumera de manera taxativa los mismos, siendo estos: La posesión,

la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre, la prenda, la hipoteca, el derecho hereditario, el arrendamiento; por más de diez años el derecho de tanteo, la condición resultoria de la renta, el pacto de reserva y el derecho de retención. (9)

Como apuntamos anteriormente, existe discrepancia de criterios, y a lo mencionado por de Pina lo controvierten el maestro Rofina Villegas y Gómis Soler y Muñiz, cuando afirman que de acuerdo al contenido del Art. 3002, Frac. I del C.C. se establece que: se inscribiera en el Registro todos los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales. (10)

Citaremos la clasificación que el licenciado Araujo Valdivia propone:

	Propiedad
	Posesión ad usucapionem
De Dominio	Copropiedad
	Derecho de Autor
	Derecho de Propiedad Industrial

De Goce	Temporales	Usufructo Uso Habitación
	Permanentes	Servidumbres Legales De Duración Definida o Indefinida: Servidum- bres Voluntarias
De Garantía	Mueble	Prenda Hipoteca de embarcaciones
	Inmueble	Hipoteca

Los derechos reales de dominio permiten el aprovechamiento total de la cosa sobre la cual ejercen, de acuerdo con la naturaleza de cada uno de ellos.

Los derechos reales de goce solo permiten el aprovechamiento parcial de la cosa respecto de la cual se ejercen y pueden ser divididos en temporales o permanentes y duración definida o indefinida.

Los derechos reales de garantía confieren a su titular el derecho preferentísimo, exclusivo y excluyente, de ser pagado con el valor de la cosa dada en garantía, aunque al producirse esta finalidad, dejen de ser pagados los acreedores quirografarios y los de prelación posterior.

Esta brevísima semblanza quedaría incompleta si no menciónáramos por lo menos, a Ludwig Enneccerus y Tehodor Kipp en su Tratado de Derecho Civil quienes establecen que una posición central dentro del sistema total de los derechos reales la ocupa la propiedad, como siendo el más amplio derecho de señorío que es posible tener sobre una cosa y frente a ella estarán los derechos reales limitados, que solo facultan a un dominio parcial.

Sería conveniente analizar a qué se refieren dichos derechos:

Al disfrute que son:

1. Servidumbres
2. Arrendamiento hereditario (enfiteusis)
3. Beneficios eclesiásticos
  - a) Asiento en la Iglesia                      Que no se reconocen en
  - b) Derecho a sepulcro                      nuestra legislación
4. La anticresis sobre muebles

Acerca de los derechos de disfrute existe una norma común:

Si sobre la misma cosa recaen a la vez varios derechos de goce de igual rango, que no puedan ejercerse simultáneamente o sólo puedan ejercerse de un modo incompleto, cada uno de los titulares podrá exigir que sea regulado el ejercicio

de tales derechos. En dicha regulación habrán de tenerse en cuenta, equitativamente todos los intereses. (11)

Sobre los derechos de realización de un valor pecuniario tenemos a:

1. Cargas reales
2. Hipotecas
3. Deudas
4. Inmobiliarias
5. Deudas de rentas
6. Obtener cantidades en metálico, mediante la enajenación o administración del objeto gravado

De los derechos reales de adquisición tenemos que se dividen en:

1. Derechos postetativos
  - a) Derechos de caza, pesca
  - b) Derechos de minas, etc.
2. Derechos privados
  - a) Tanto
  - b) Expropiación, etc.
3. Derechos de expectativa
  - a) Vencimiento de un plazo
  - b) Adquisición del que encuentra una cosa extraviada, etc.

## Derechos Personales o de Crédito

La escuela clásica los define como una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación de dar, de hacer o de no hacer, de carácter patrimonial. Sobre este punto ya hemos hablado al referirnos a las obligaciones.

Conviene reforzar nuestras opiniones con las de otros destacados juristas como: Jean Mazeaud quien define al derecho de crédito o personal, como aquél que recae, no sobre una cosa, sino sobre una persona.

Don Felipe Sánchez Román considera que el derecho personal o de obligación: es la facultad correspondiente a una persona para exigir de ésta, como sujeto pasivo individualmente determinado, el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer.

Luis Araujo Valdivia nos dice que el derecho personal o de crédito es considerado como el poder jurídico necesario para recibir y en su caso, para exigir al deudor el cumplimiento de una prestación de dar, de hacer o de no hacer una cosa, con el deber correlativo de recibir el pago o de liberar al deudor.

Como hemos leído, estos tratadistas equiparan en realidad al derecho personal con el concepto de obligación que hemos manejado a lo largo del presente trabajo.

Entre las diferencias que se señalan entre derechos reales y personales tenemos:

#### Derecho Real

- a) Es un derecho absoluto, porque existe erga omnes y su cumplimiento depende de la voluntad del titular.
- b) La obligación pasiva general es de abstención, aunque la obligación pasiva individual sea de acción.
- c) El objeto siempre es determinado específicamente.
- d) Los derechos de preferencia y de persecución son intrínsecos, aunque no esenciales ni privativos de los derechos reales.

#### Derecho Personal

- a) Es un derecho relativo que solo existe contra persona determinada y cuyo cumplimiento depende de la voluntad de lo obligado.
- b) La obligación pasiva consiste siempre en una prestación específica de dar, de hacer o de no hacer.
- c) El objeto puede ser indeterminado, excepto cuando se trata de cosas que deban ser medidas, pesadas o contadas.
- d) La preferencia y persecución son generalmente excepcionales.



- |   |  |
|---|--|
| e) Es susceptible de posesión y de abandono   | e) El abandono implica su extinción.   |
| f) No confiere al acreedor más que un derecho de garantía general sobre el patrimonio de su deudor. | f) Establece esa garantía respecto de cosa determinada protegido por la facultad de persecución y de preferencia. (12) |

Nuestro deseo, en el desarrollo del presente trabajo, ha sido el dar fundamentos dogmáticos y legales para poder llegar a conclusiones generales y aplicarlas particularmente al contrato de tiempo compartido.

Es por eso que resulta de enorme importancia para nosotros, el saber a qué tipo de derechos nos referimos cuando hablamos del Tiempo Compartido.

Retomando nuestra idea anterior. ¿A qué tipo de derechos pertenece el tiempo compartido? Podemos decir que aquellos contratos por medio de los cuales el compartidor concede al compartidario exclusivamente el uso, goce y disfrute de un determinado bien, por un periodo determinado al año, durante un número de años, se refiere pues a derechos personales.

Por otro lado, tenemos aquellos contratos de "Tiempo Compartido" por medio de los cuales se transmite la propiedad al compartidario, en los que se trata de derechos reales. Estos tipos de propiedad y contratos han sido materia de análisis previo, por lo que no redundaremos al tocarlos. Y con los cuales no estamos de acuerdo.

Réstenos decir que en este tipo de contratos, el compartidario supuestamente tiene el derecho de persecución.

Tratándose de la obtención de certificados de participación inmobiliaria a través de fideicomisos podemos hablar tanto de derechos personales como de reales, siempre y cuando se cumplan los siguientes supuestos:

a) Cuando los adquirentes se constituyen como fideicomisarios, otorgándoles derechos de uso, goce y disfrute en un determinado inmueble por un periodo determinado al año, estamos en presencia de derechos personales, ya que el fideicomitente o la fiduciaria solo necesita cumplir con lo estipulado en el Fideicomiso, que consiste en proporcionar al fideicomisario, el uso, goce y disfrute del inmueble respectivo por el periodo contratado.

Con esto entendemos que no tendrá el fideicomisario derecho a pedir la reivindicación, que es exclusiva de los derechos reales.

b) Ahora bien, por lo que es al caso, de cuando se otorgan certificados de participación inmobiliaria, éstos, por representar una parte alícuota del derecho de propiedad, estimamos que nos encontramos en el caso de derechos reales, ya que estamos dentro del supuesto de la copropiedad, pues llevan implícita esta naturaleza, (13) solo que abundantemente subdividida, por lo que al respecto hacemos válidos los argumentos manifestados para aquellos contratos de "Tiempo Compartido", por medio de los cuales se transmite la propiedad al compartidario, a los que hicimos referencia con anterioridad.

Inclusive Joaquín Rodríguez Rodríguez, cuando hace mención a los certificados de copropiedad, nos dice que en éstos la relación con la cosa es directa, inmediata; el sujeto jurídico indeterminado; la exigencia jurídica con el dueño, tiende a la abstención de los demás. De aquí que los certificados de copropiedad incorporan derechos reales ya que suponen entre los diversos tenedores un vínculo de copropiedad, que los hace tener el interés común de la existencia de una misma cosa como objeto de un derecho de propie

dad. Como copropietarios se encuentran vinculados por las decisiones mayoritarias de ellos relacionadas con el condominio. (14)

Con lo mencionado a lo largo del presente capítulo, esperamos haberle dado al lector principiante, al cual nos sumamos, un esbozo claro, sencillo y concreto de la naturaleza jurídica del Contrato de Tiempo Compartido.

Así tenemos que se trata de un medio para disfrutar de un espacio y tiempo determinados con anterioridad, de un servicio cómodo y eficiente que le proporcionará confort y bienestar, a un precio razonable, al adquiriente, y por medio del cual adquirirá derechos personales o reales, en su caso, para disfrutar en forma pacífica del bien adquirido.

Analizamos a vuelo de pájaro algunos de los distintos tipos en que se da el tiempo compartido y de sus consecuencias jurídicas.

### III. Diversidad de Contratos Comerciales que Confluyen en el Contrato de Tiempo Compartido

Ahora bien, nos toca tratar dentro de este mismo capítulo las diferencias más significativas que existen entre el contrato de tiempo compartido y otros contratos similares:

#### El Usufructo

El usufructo es en los términos del Artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, además los Artículos 982 y 986 del mismo ordenamiento establecen: 1. El usufructo puede constituirse a favor de una o varias personas simultánea o sucesivamente. 2. Es vitalicio si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

Después de haber analizado, como lo hemos hecho, la naturaleza del contrato, podemos concluir que si bien es cierto que el tiempo compartido otorga derechos, estos no son como los del usufructo que es un derecho real sobre inmuebles, por lo tanto, es cosa inmueble. La Constitución Política de nuestro país, prohíbe a los extranjeros el dominio de inmuebles, dentro de la faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas y, jurídicamente, el usufructuario puede ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personas o posesorias, por lo cual, de hecho, goza de

de todos los atributos del dominio (Artículo 989 del Código Civil para el Distrito Federal). De este modo, el extranjero ejercería dominio de inmuebles porque su usufructo le concedería derechos reales que conforme a la ley resultan inmuebles y, además, son de tal naturaleza que de hecho le permitirían un ejercicio en forma de dominio.

Por lo que queda claro que no transmite el dominio a extranjeros y tampoco la propiedad total, que solo podría hacerse a través de un fideicomiso que resulta ya otra figura, y que posee otras características peculiares, que ya hemos analizado.

#### El Contrato de Hospedaje

El Contrato de Hospedaje se encuentra regulado en la Legislación Civil, en el Código Civil para el Distrito Federal, en su Artículo 2666 establece que "el contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje".

La ley dispone que se celebrarán tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto. El contrato de hospedaje expreso se rige por las condiciones

estipuladas y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad competente y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre en lugar visible.

Algunos autores han considerado el tiempo compartido como un contrato de hospedaje, hecho para el futuro, pero pagado al menos en parte, por anticipado, y que tiene como elemento esencial, la obligación de dar alojamiento, durante una semana a través de muchos años, a un huésped que ha pagado por anticipado el servicio de ocupación de una habitación determinada y que pagará en cada ocasión en que haga uso de ese derecho el costo adicional de servicios previamente convenidos en su calidad y en sus modalidades.

También, descartamos esta posibilidad, toda vez, que el "Régimen de Propiedad en Tiempo Compartido", no representa exclusivamente el derecho de utilizar una habitación, ya que lleva aparejado el derecho, entre otros, al mantenimiento de las instalaciones de servicio común y a su uso y disfrute y el derecho a los servicios de atenciones domésticas y el derecho de conservación durante todo el tiempo, del mobiliario que deben tener las habitaciones, etc.

## Constitución del Régimen de Propiedad de Inmuebles en Condominio

Hay quienes han considerado que el tiempo compartido puede constituirse a través de la declaración previa del régimen de propiedad de inmuebles en condominio.

Recordemos lo que el licenciado Borja Martínez opinaba sobre el condominio y que aquí tenemos por reproducido.

Baste lo anterior para que nos demos cuenta de que lo que se plantea como forma de constitución del "Régimen de Propiedad en Tiempo Compartido", mediante la declaración previa del condominio, para después desmembrar las propiedades individuales entre tantas personas como sea necesario para que puedan disfrutar por una semana o más de esa propiedad individual anualmente, por varios años, y, puedan, además, disfrutar de los bienes comunes, para que descartemos esta posibilidad por lo impráctico que resultaría, es evidente y por todos conocido que en nuestro país, uno de los problemas que más a menudo se presentan en los condominios es aquél que deviene como consecuencia de la mala administración de los mismos, muchas veces, orillado ésto, por la poca participación que existe de parte de los condóminos en las asambleas respectivas. Así que, fácilmente, puede uno imaginarse lo nefasto que sería el que hubie-



ra un número elevado de condóminos que como copropietarios del inmueble, considerado individualmente, tuvieran que participar en la toma de decisiones o en el órgano supremo del condominio y, si a esto agregamos que, generalmente, un inmueble con las características del tiempo compartido se localiza en centros vacacionales alejados de las grandes zonas metropolitanas del país, que es en donde se encuentran la mayoría de los adquirentes y habría que pensar en que difícilmente se trasladarían para participar en las asambleas respectivas y, aún cuando existe la posibilidad de que estuvieran representados todos los copropietarios por una sola persona, esto no facilita ni hace menos impráctico este sistema, pues si de por sí resulta difícil armonizar las voluntades de algunos condóminos de algún inmueble sujeto al régimen de condominio ordinario, poco más que imposible, resultaría armonizar las voluntades de los cientos de copropietarios del departamento, casa, vivienda o local sujeto al régimen en condominio, que en un sistema así, deben participar, como fórmula del tiempo compartido.

Recordemos nuevamente, el problema que plantearía para los extranjeros el tratar de adquirir la "propiedad" de dichos módulos de tiempo compartido, ya que el Art. 27 Constitucional prohíbe expresamente dicha adquisición.

### La Copropiedad

Recordemos que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas. Así que, legalmente, no existe imposibilidad jurídica como para no poder pensar que un determinado inmueble pueda pertenecer a un número elevado de personas en copropiedad para que, contribuyendo éstos a los gastos de conservación del bien y tomado un acuerdo por la mayoría de los partícipes, puedan éstos disfrutar del mismo sucesivamente durante un tiempo determinado semestral o anualmente, mientras no cese la copropiedad y el carácter de copartícipe.

Mismo que ha sido anteriormente materia de discusión y que ya no repetiremos, réstenos remarcar la dificultad que existiría, nuevamente, para los extranjeros la adquisición del tiempo compartido bajo esta institución jurídica.

### El Fideicomiso

Hemos hecho hasta ahora una semblanza de lo que resulta ser la figura del fideicomiso como medio para celebrar contratos de tiempo compartido. Creemos que en la mente del lector ha quedado clara una idea. No se trata de la figura más perfecta para adquirir un tiempo compartido, a pesar de que muchos estudiosos ven en esta institución la salvaguardia de los intereses de "propiedad" para los ex-

tranjeros, además la seguridad para todos los compartida-  
rios de tener una administración y mantenimiento sin tener  
que formar asociaciones o similares.

#### Constitución de una Asociación Civil con Venta de Membresías

También hemos tocado este punto con anterioridad, y no con  
sideramos necesario el profundizar más en el mismo.

#### Constitución de Sociedades Mercantiles

Sobre este punto nos hemos referido ya con anterioridad,  
por lo que nuevamente opinamos que no existe una razón  
de peso para ahondar más en la materia.

## CITAS BIBLIOGRAFICAS

### CAPITULO III

- (1) PLANIOL Y RIPERT.- "Tratado Práctico de Derecho Civil" (Los Bienes.- Tomo III).- Edit. Juan Buxó.- La Habana 1930.- Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz. p. p. 43
- (2) Idem al anterior; página 44
- (3) ARAUJO VALDIVIA, LUIS.- "Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones".- Edit. Cajica, S.A.- segunda edición.- Puebla, Pue.- México 1972.- p. p. 70
- (4) PLANIOL Y RIPERT.- Op. cit. p. p. 46
- (5) ARAUJO VALDIVIA, LUIS.- Op. cit. p. p. 64 y 81
- (6) GARCIA MAYNEZ, EDUARDO.- "Introducción al Estudio del Derecho".- Edit. Porrúa, S.A. novena edición, México 1960.- p. p. 214
- (7) IBARROLA, ANTONIO DE.- Op. cit. p. p. 48
- (8) ENNECCERUS, KIPP, WOLF.- "Tratado de Derecho Civil" (Derecho de Cosas I).- Edit. Bosch. tercera edición. Barcelona 1971.- Traducción por Pérez González y José Alger.- p. p. 13
- (9) PLANIOL Y RIPERT.- Op. cit. p. p. 43  
DE PINA, RAFAEL.- "Derecho Civil Mexicano" (Bienes y Sucesiones).- Edit. Porrúa, S.A. segunda edición.- México 1962.- p. p. 21
- (10) Idem al anterior
- (11) ENNECCERUS, KIPP, WOLF.- Op. cit. p. p. 18

- (12) POTHIER. - Citado por ARAUJO VALDIVIA, LUIS. - Op. cit. p. p. 69
- (13) BAUCHE GARCIA, DIEGO MARCIO. - "Operaciones Bancarias" (Activas, Pasivas y Complementarias). - Edit. Porrúa, S.A. tercera edición aumentada y actualizada. - México 1978. - p. p. 222
- (14) RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JOAQUIN. - "Derecho Bancario". - Edit. Porrúa, S.A. quinta edición. - México 1970. - p. p. 460 y 469

## CAPITULO IV.

### Legislación Aplicable al Tiempo Compartido

Hemos realizado en capítulos anteriores el estudio comparado de las figuras jurídicas dentro de las que se trata de encuadrar al contrato de tiempo compartido, y de cómo incurren por tal hecho en vicios, que por lo general tienden a beneficiar exclusivamente al compartidor y no al "adquirente" del tiempo compartido.

No podemos culpar en todo al compartidor quien solo realiza la actividad económica con la finalidad de obtener los mayores beneficios posibles, ya que no nos hemos preocupado por legislar en ese sentido y proteger por ende los derechos tutelables del compartidario.

Como muestra de algunos de los vicios que generalmente se cometen tenemos; que en la mayoría de los casos los adquirentes no conocen la realidad jurídica ni del inmueble respecto del cual van a adquirir "Tiempo Compartido", ni de la sociedad vendedora o de la Asociación Civil, en el caso, o del fideicomiso respecto del cual se constituyó dicha figura, ya que la mayoría de los contratos no hacen referencia a los

datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, respectivo.

Los adquirentes no tienen protección jurídica frente a terceros, en virtud de la no inscripción de sus adquisiciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

No existe un control sobre las cuotas de mantenimiento que se establecen a cargo del "adquirente", pudiendo, por lo tanto, ser aumentadas sin límite alguno y la falta de pago solo trae consecuencias fatales para el "adquirente" (pérdida de sus derechos).

Otras veces nos encontramos que los bienes ofrecidos al público, aún no han sido construídos, por lo que en caso de no hacerlo dentro del plazo pactado, el "adquirente" no tiene ninguna acción que ejercer en contra del Compartidor y menos del promotor, sujetándose únicamente de manera supletoria, a normas dictadas para otras figuras jurídicas.

De ahí que recalquemos nuevamente la imperiosa necesidad que existe en cuanto a la formulación de una legislación aplicable al caso.

Repetimos nuestra preocupación con respecto a la obligación que existe, en algunos casos para los compartidarios "adqui-

rentes" en cuanto al mantenimiento y administración conjunta del inmueble compartido, en este supuesto cabe mencionar la posibilidad de que llegue el compartidario que ocupa su apartamento o cabaña del 15 al 21 de julio de cada año, por ejemplo y se encuentra con que el compartidario que lo ocupa del 8 al 15 de julio no se ha salido o no quiere desocupar el inmueble respectivo, cómo se puede proceder en contra de éste, si no en una forma sumaria y efectiva, pues de otra manera ningún sentido tendría, ya que si tardara más de 15 días, su derecho de utilizar el bien habrá terminado.

¿Qué actitud se asumiría en el extremo caso de que dicho compartidario no se saliera?

Consideramos que lo anterior nos demuestra la falta de contemplación, por parte de los compartidores sobre las posibles consecuencias que podrían darse por caso fortuito, fuerza mayor, abuso por otra de las partes, etc., y enfatizar la imperiosa necesidad de legislar y proteger los derechos de las partes en esta materia. ¿No acaso se aplican los principios que respecto a dichos supuestos marca la Ley por cuanto a los contratos en general?

Al respecto, el C.C. del Estado de Quintana Roo, ha procedido a encuadrar el tiempo compartido dentro de un nuevo género y a sentar las bases para su legislación en materia federal. Apuntemos pues nuestros comentarios a dichos artículos, mismos que se anexan al presente trabajo.



Como es costumbre nuestra, antes de entrar al estudio del tema consideramos indispensable dar el fundamento constitucional en el que apoyaremos nuestro estudio. El Art. 27, Fracción I, 1er. párrafo, que tenemos por transcrito.

Ahora, avocándonos completamente al estudio de los artículos dedicados al Tiempo Compartido en el C.C. del Estado de Quintana Roo, tenemos que:

El 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 abonoso, así como una cantidad más también de dinero que puede ser variable por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento.

Al respecto hemos visto qué es la propiedad y copropiedad, y sabemos que uno de los elementos constitutivos de la propiedad es el "animus dominii", lo que significa el deseo de tener el dominio de la cosa: enajenarla, modificarla, destruirla, abandonarla, etc.

Sin que exista este ánimo en el "adquirente" del Tiempo Compartido, existe por tener limitación en el uso y disfrute de la cosa, como son: no variarla, ni mejorarla, etc., y por ende el concepto Romano de propiedad se ve cercenado, imperfecto, incompleto. De ahí que, siguiendo la teoría Romana, no

existe propiedad; sino posiblemente posesión temporal, pero definitivamente no será el "adquirente" propietario.

También vimos cómo en algunos casos sí se da este deseo o ánimo entre los "adquirentes" quienes creen o piensan que de "hecho" tienen la posibilidad de poseer vitaliciamente el bien materia de su operación, pero hemos analizado los inconvenientes que lo anterior acarrea, ya que el extranjero (caso en el que se acostumbra el Contrato por Tiempo Vitalicio) dentro del mismo inmueble y plan no podría por ejemplo obtener el dominio mediante el Contrato de Tiempo Compartido, incumpléndose en parte con la finalidad económica que tiene dicha figura, como ya analizamos en el capítulo anterior.

¿Qué ocurre realmente con la "propiedad" del bien? ¿Podemos acaso concluir que en realidad se trata de un acto traslativo de dominio, el que se efectúa al adquirir un tiempo compartido? ¿Acaso sólo se trata de un derecho de uso? ¿O quizá de un derecho de uso y disfrute del bien? ¿Cómo podrán entonces los extranjeros considerar atractivo adquirir el tiempo compartido? ¿Cómo concederle el derecho a la propiedad dentro de la zona exclusiva a los extranjeros, sin menos cabo a nuestra obligación de salvaguardar el territorio Nacional? ¿De qué manera se administrará lo que pro-indiviso, creen copropiedad "pertenece" a muchos? etc..

Cientos de preguntas como la anterior surgen en nuestras mentes, al contestar en algún sentido a unas implica el responder negativamente a otras, no concebimos un estado de derecho que permita que coexistan estados antagónicos dentro de la misma figura. O de hecho el "adquirente" del tiempo compartido, por tal motivo debiere ser propietario de su derecho de uso, disfrute y goce del bien o tan solo resulta ser beneficiario con el derecho al uso o al uso y disfrute del mismo. Resulta caótico el aceptar la coexistencia de estas posibilidades.

Dentro de nuestro sistema jurídico. Es pues indispensable que los distintos modos de "adquisición" del tiempo compartido estipulen la calidad con la que el compartidario gozará de sus derechos, recalcamos el hecho de que se trata de derechos, ya que el aire y el tiempo no son cosas que se encuentren dentro del comercio, y por lo tanto no son susceptibles de enajenación, cesión, herencia, etc., lo que si es susceptible son los derechos que sobre el bien llega a tener el "adquirente" del mismo.

En este orden de ideas tenemos pues que o aceptamos que se trata de la adquisición de propiedad sobre derechos o que simplemente se resume, el tiempo compartido, al derecho de usar y disfrutar de las instalaciones y servicios que conforman al Contrato de Tiempo Compartido en este caso destinadas al descanso y esparcimiento.

Después de nuestro análisis en los capítulos anteriores consideramos que el "adquirente" del tiempo compartido no llega a ser propietario del mismo, de acuerdo a la concepción actual del derecho de propiedad, ya que le está, en todos los casos, restringida su posibilidad de disponer libremente de los bienes que se encuentran dentro del espacio que ha "adquirido" en tiempo compartido. Esta figura resulta interesantísima en tanto que quizá sea un paso gigantesco hacia la concepción de un nuevo modo de propiedad, en el cual los elementos Romanos resultan excesivos e inoperantes; mientras eso ocurre continuaremos aplicando el concepto Romano de propiedad y nos ajustaremos al mismo.

Es por eso que no coincidimos totalmente con la definición del tiempo compartido consagrada en el Art. 2757 del C.C. del Estado de Quintana Roo cuando dice que se tratará exclusivamente de uso lo que el compartidario adquiera, ya que omite mencionar los servicios, obligaciones de toda índole y demás relaciones jurídicas que pudieran sobrevenir de la celebración del mismo, para el compartidario, dejando de esa manera múltiples posibilidades para la defraudación e incomprensión del contrato.

Del mismo precepto se desprenden otras cuestiones que merecen la pena ser tratadas "Por el contrato de habitación en T.C. de casas o departamentos amueblados..."

¿Qué ocurre aquí con nuestra historia del origen del T.C.? ¿Dónde quedan los bienes muebles? ¿Qué pasa entonces con los T.C. en barcos, que como sabemos actualmente tienen gran auge? ¿Cuántas preguntas e interrogantes levanta la aseveración del legislador en nuestro pensamiento! ¿Cuántas protestas justificadas! Consideramos, pues que no podemos referirnos exclusivamente a las casas o departamentos amueblados, sino que nuestro legislador debió haber hecho mención a ... "aquellos bienes que puedan ser susceptibles de división temporal, sin perder sus características y propiedades; siempre y cuando estuviesen dentro del comercio y cuya finalidad fuese lícita".

Recalcamos tan solo que tampoco se trata únicamente de un contrato de habitación, por los motivos antes enunciados.

En lo que respecta al segundo punto de esa definición, ya ha sido tratada en este mismo capítulo.

Sobre las cuotas periódicas que por concepto de mantenimiento debe hacer el compartidor tampoco están reguladas, permitiendo que las mismas alcancen cantidades desproporcionadas, sobre este punto también hemos tratado en capítulos anteriores, por lo que no ahondaremos en el mismo.

En cuanto al precio, cábenos mencionar que también podrá ser cubierto en especie, por lo que ese punto deberá quedar "... un precio cierto, en dinero o especie..." sin que se incurra en la figura de la permuta.

El 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 esas actividades.

El Art. 2759.-

El importe de los gastos de servicios y mantenimiento solo puede aumentarse cuando aumente su costo y si el compartidor y compartidario no se ponen de acuerdo sobre el aumento, el importe de éste lo fijará un juez.

El 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, cosineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o mantelitos, vajilla o cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama.

Estos artículos indican que la carga de mantenimiento corre a cargo del compartidor, lo que como ya hemos analizado, en ciertos casos, no resulta cierto, opinamos que desde un principio se especifique quién llevará a cabo los actos necesarios para tener en óptimas condiciones el bien, para que éste preste los servicios para los que fue destinado. Cuando esta obligación recaiga sobre los compartidarios se estipulará

en el contrato que una empresa prestadora de servicios se encargará de darle mantenimiento al bien, bajo cuotas previamente pactadas que no podrán ser aumentadas de manera arbitraria y excesiva en detrimento de la economía del compartidario, además se estipularán las causas por las cuales se podrá rescindir ese contrato de prestación de servicios, y quedará nombrado un comité que se encargará de celebrar el siguiente contrato. El comité deberá ser nombrado desde el momento en que cada compartidario adquiera su tiempo compartido. Reconocemos que caemos en un círculo vicioso, pero lo que pretendemos es ahorrarle en lo posible las mayores molestias que al compartidario le ocasiona el arreglar por su cuenta estos servicios, además de proporcionarle una seguridad en cuanto a la permanencia en sus relaciones con el prestador de servicios. Las cuotas se pagarían directamente al prestador o a un consejo de administración previamente designado, recomendaríamos que se hiciera a través de una institución fiduciaria.

Consideramos que aunado a lo anterior se perfecciona la idea, aun cuando carece de sentido realista, en cuanto a tratar de reunir o hacer coincidir tal cantidad de voluntades.

El Art. 2762. -

Los contratos celebrados sin la licencia a que se refiere el artículo anterior, estarán afectadas de nulidad absoluta y el compartidario será sancionado por el presidente municipal con multa hasta del equivalente a 5,000 días de salario mínimo.

El Art. 2763.-

A los propietarios de inmuebles ya construidos al entrar en vigor este código le son aplicables en lo conducente, las disposiciones de este artículo en cuanto a los nuevos contratos de habitación en tiempo compartido que adelante celebran y las disposiciones del artículo siguiente en cuanto a las renovaciones de los contratos ya celebrados o que llegarán a celebrarse.

En estos artículos se expone que el bien materia del fideicomiso ya debe estar construído bajo normas de calidad adecuadas, y de las sanciones que caerán sobre el compartidor que no cumpla con dicha licencia de construcción. El contenido debería referirse a "... todos los bienes que estén sujetos a la modalidad del tiempo compartido, deberán existir en la naturaleza en el momento de la celebración del contrato".

El Art. 2764.-

La duración del contrato será de 5 años forzosos para ambas partes, renovables por periodos también de 5 años. No podrá hacerse ninguna renovación si los 5 años de ello no están comprendidos dentro del término 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 notificará al compartidor para su consentimiento y efectos, la renovación que le haga contrariando el segundo párrafo de este precepto estará afectada de nulidad absoluta y además independientemente de que se promueva o no tal nulidad, el compartidor infractor será sancionado con una multa equivalente al importe de 500 a 2,500 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 nuevo consentimiento de las partes expresando en dicha formalidad escrita misma que solo será notarial si las partes así lo convienen.

Sobre el mismo ya nos hemos referido en cuanto al plazo de 5 años estipulado en el artículo, resulta insuficiente y frena el objetivo para el cual fue creado el tiempo compartido.

El último párrafo del precepto que señala, es el que consideramos operante, por lo que proponemos forme parte de las normas reguladoras del tiempo compartido, pudiendo ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que surta efectos contra terceros.

#### El Art. 2770. -

Si los compartidarios fueren varios pueden designar a una o más personas para que los representen 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.

Sobre el punto que trata este dispositivo ya nos referimos al analizar algunos artículos anteriores, empero recalcamos sobre el hecho de que los representantes deberían ser nombrados al momento de contratar, lo que en la práctica resulta tan difícil como lo otro, pero se pueden proponer "plantillas", etc. y solucionar de la mejor manera para el compartidario el problema.

El Art. 2772. -

En todo lo no previsto en este título sean aplicables, en lo conducente las disposiciones de este código relativas a los contratos de arrendamiento de hospedaje.

Regula la aplicación para el Contrato de Tiempo Compartido de las normas del C.C., en materia de arrendamiento y hospedaje, para todo aquello no previsto para el contrato que nos ocupa.

El Art. 2773. -

Puede también darse el uso en tiempo compartido, de bienes muebles, como computadoras, tractores y otras 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.

Menciona algunos de los bienes susceptibles de ser adquiridos en tiempo compartido, pero reiteramos nuestra opinión en el sentido de que es en el precepto 2757 donde deberían indicarse las posibilidades al respecto.

Como podemos ver la legislación existente no resuelve de manera eficaz las posibles irregularidades, incumplimientos o abusos que el compartidario pudiera llegar a sufrir, obligándolo a someterse a un juicio que, como en algún punto señalamos, sería demasiado tardado para poder solucionar su problema, y le impediría en la mayoría de los casos el poder gozar de su "Tiempo Compartido".

Opinamos que se le diera una tramitación de carácter administrativo, en el que tal vez participara la Secretaría de Turismo u otra dependencia similar como la Procuraduría Federal del Consumidor con facultades coercitivas para estas cuestiones que necesitan de inmediata atención, y cuyo éxito depende de la resolución inmediata de las mismas, en cuestiones que no exijan de la resolución judicial inmediata deberían ser resueltas por la vía mercantil, o supletoriamente la civil.

Consideramos que la legislación debería encuadrarse dentro del marco comercial de acuerdo al Art. 75, Frac. VIII, del Código de Comercio.

De lo que hemos visto nos surge una primera imperiosa necesidad:

Cuando se adquieren los derechos dentro de la figura de tiempo compartido de un inmueble o bien que aún no ha sido construído o cuya creación no ha visto su fin, deberá quedar bien claro para ambas partes de las obligaciones y sanciones, que serán acreedores los que incumplan, pues si bien sabemos que el incumplimiento por parte del "adquirente" de alguna de las cláusulas del contrato le acarreará la suspensión en el goce de sus derechos, no se prevé en igualdad de circunstancias, las sanciones al incumplimiento del Compartidor.

Así deberá especificarse exactamente la fecha a partir de la cual los adquirentes podrán empezar a hacer uso de sus derechos; cuales son los servicios que el inmueble contará para provecho de sus ocupantes; quién o quiénes (aquí reiteramos nuestra sugerencia enunciada con anterioridad) van a hacerse cargo del mantenimiento y administración del inmueble o del bien sujeto en Fideicomiso.

Obvio es pensar que la contraprestación deberá estar establecida con anterioridad y no podrá ser arbitrariamente modificada por el compartidor, por lo que creemos innecesario el efectuar un análisis profundo sobre la materia, lo que sí re-  
marcamos es nuestra preocupación porque las cuotas de mantenimiento y administración no aumenten de manera tan desproporcionada y arbitraria, reflejándose lo anterior en detrimento de la economía del adquirente y la afluencia turística.

Pensamos que sería conveniente que las autoridades antes señaladas como interventoras en los problemas relacionados con el Contrato de Tiempo Compartido, también tuvieran facultades para vigilar y autorizar la fijación y monto de las cuotas, ello en razón de la imposibilidad de reunir a los Compartidarios para que expresen su voluntad.

Vale la pena recordar que deberá estar aprobado por la Secretaría de Turismo y Relaciones Exteriores la inscripción de

la compañía compartidora a organismos internacionales que se encarguen de realizar los intercambios de tiempo y lugar; conocemos actualmente dos bancos con sede en los E.E.U.U., y que funcionan a nivel mundial, pero también existen otras empresas independientemente que agrupan a los "hoteles" pertenecientes a una misma cadena en distintos lugares del mundo.

Apuntamos nuevamente nuestra petición en el sentido de que se tipificara el fraude del Promotor y del Compartidor que no cumplen con lo prometido, en primer lugar cuando lo que se ofrece en el mercado aún no empieza a ser construído o no se ha concluído de la manera prometida.

Concluyo dando la recomendación al posible público adquirente que tuvieran cuidado al celebrar este tipo de contratos y que exijan el saber con exactitud los derechos y obligaciones a que se someterá por motivo de la celebración de dicha operación.

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

Al empezar nuestra pequeña investigación decíamos que no era nuestra pretensión el resumir en dos cuartillas el esfuerzo que para nosotros había representado la elaboración de la presente investigación, creemos que es ahora cuando podemos en realidad concluir. Para eso esbozaremos únicamente nuestras opiniones, remitiendo al lector a la lectura del presente estudio para encontrar las bases doctrinales en las que hemos apoyado nuestro trabajo.

Opinamos que la figura del tiempo compartido, sobre todo en cuanto a inmuebles con finalidad turística, surge de una necesidad psicológica y económica; la primera al descanso y a la diversión y la segunda a obtener lo anterior dentro de un presupuesto familiar de la clase con ingresos medios.

Es pues una institución jurídica novedosa y de gran actualidad. Por ende, plantea un sin fin de interrogantes y ofrece otro tanto de perspectivas en el campo económico-jurídico.

Reiteramos así nuestra primera conclusión en el sentido de que debido a las razones críticas de índole económico por las que atraviesa el mundo en la actualidad se nos plantean problemas distintos, a los que el legislador en particular, deberá

abocarse a resolver. Uno de esos problemas, en el mundo occidental de corte capitalista, es el del uso del tiempo libre. La creciente necesidad que la publicidad y el medio han creado en el ánimo de los habitantes de sus ciudades y pueblos, la necesidad al esparcimiento y al descanso, le han formado el hábito por las playas, montañas, etc., y han en esos mismos lugares desarrollado modernos y complejos centros turísticos cuya finalidad es la de satisfacer esas mismas necesidades.

Tenemos pues que como una de las óptimas soluciones a la creciente demanda de alojamiento, a un costo accesible, por parte de una población cada vez en aumento, el contrato de tiempo compartido surge como una respuesta práctica y útil para satisfacer los requerimientos actuales.

Debido a lo anterior resulta imperativo el legislar y vigilar en primer lugar el cumplimiento del acuerdo de voluntades, y en segundo término el que el mantenimiento y administración del bien sean de tal forma que beneficien al adquirente y no resulten ser una molestia mayor que le impida el uso y disfrute de su tiempo compartido.

Opinamos que nos encontramos frente a un contrato: formal, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o instantáneo, de carácter mercantil, en el cual existen dos

elementos personales: a) Compartidor (quien pone a la "venta" el tiempo compartido), b) Compartidario (quien "adquiere" el tiempo). Sus elementos reales son los bienes ofrecidos en tiempo compartido; cuyo objeto es permitirle al compartidario el uso y disfrute de su bien durante un cierto tiempo y en un cierto lugar, mismos que pueden estar sujetos a cambios dependiendo de varias circunstancias. Un contrato en virtud del cual temporalmente se da la posesión en parte de un bien para que sea usado y disfrutado y el que no se transmite el dominio del que sólo se tienen ciertos derechos de uso y disfrute y con el que se puede celebrar contratos accesorios, ya que lo que se otorga son derechos personales.

En virtud de no existir regulación respecto del contrato de "Tiempo Compartido", para proceder a las "ventas" en este tipo de sistema, se han venido usando diversas figuras jurídicas ya existentes dentro de nuestro sistema legal, las cuales adolecen de vicios ya que además, de las ventajas que tratan de obtener los Compartidores, su reglamentación no corresponde estrictamente a la solución de los problemas que el nuevo fenómeno provoca, lo que consecuentemente, ha venido a propiciar múltiples inconvenientes e injusticias originados en la imprudencia o abuso de los Compartidores.



Se debe unificar el concepto de "Tiempo Compartido", ya que a la fecha éste se ha venido dando con un sinnúmero de variantes, por lo que no se puede estar seguro cuando se habla de "Tiempo Compartido", que es lo que realmente se está adquiriendo, surgiendo así una gran inseguridad al respecto.

Esta figura una vez reglamentada y encausada, puede ser de gran utilidad para el país, ya que además de los beneficios que pueden obtener los particulares, por un lado, los adquirentes por tener facilidades para vacacionar año con año, a un costo más reducido, y por el otro, los vendedores por las utilidades que obtienen, será generadora de divisas, fomentará la inversión, creará fuentes de trabajo y generará impuestos al fisco.

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

ACOSTA Romero, Miguel. - "Derecho Bancario. Panorama del Sistema Financiero Mexicano". Editorial Porrúa, S.A. México 1977.

"Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México". Publicación del Banco Mexicano Somex, S.A. México 1982.

ARAUJO Valdivia, Luis. - "Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones". - Edit. Cajica, S.A. segunda edición. Puebla, Pue. - México 1972.

BAUCHE García, Diego Mario. - "Operaciones Bancarias (Activas, Pasivas y Complementarias)". - Edit. Porrúa, S.A. tercera edición aumentada y actualizada. - México 1978.

BORJA Martínez, Manuel. - "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano". Editorial Porrúa, S.A. México 1957.

"Naturaleza Jurídica del Condominio". Artículo Publicado por la Subdirección Jurídica del INFONAVIT. Ciclo de mesas redondas sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, México 1978.

BORJA Soriano, Manuel. - "Teoría General de las Obligaciones (Tomo I)". - Edit. Porrúa, S.A. séptima edición. México 1971.

DE BUEN Lozano, Néstor. - "La Decadencia del Contrato". - Ed. Textos Universitarios, S.A. México, 1985

DE PINA, Rafael. - "Derecho Civil Mexicano (Bienes y Sucesiones)". - Edit. Porrúa, S.A. segunda edición, México 1962

- DIAZ Bravo, Arturo.- "Contratos Mercantiles".- Colección Textos Jurídicos Universitarios. Ed. Harla Harper y Ron Latinoamericana. México, 1983.
- DICCIONARIO Enciclopédico de Derecho Usual.- Tomo II. Contratos 12a. Edición.- Editorial Heliasta, S.R.L.- Buenos Aires, 1977.
- DONDERIS Tatay, Luis.- "La Copropiedad. Teorías Derecho Español". Editorial Reus, S.A., Biblioteca Jurídica de Autores Españoles y Extranjeros. Volumen CLXVII. Madrid 1933.
- ENNECCERUS, Kipp, Wolf.- "Tratado de Derecho Civil (Derecho de Cosas I)".- Edit. Bosch. tercera edición.- Barceola 1971.- Traducción por Pérez González y José Alger.
- GARCIA Maynez, Eduardo.- "Introducción al Estudio del Derecho".- Edit. Porrúa, S.A. novena edición.- México 1960.
- GARRIGUES, Joaquín.- "Instituciones de Derecho Mercantil", segunda edición, S. Aguirre, Imp. Madrid, 1947.
- GIORGI, Jorge.- "Teoría de las Obligaciones". Volumen III, Madrid. Imprenta de la Revista de Legislación, 1970.
- GOMIS, José y Muñoz, Luis.- "Elementos de Derecho Civil Mexicano". Tomo II. Derechos Reales. Editores José Gomís y Luis Muñoz, México 1942.
- IBARROLA, Antonio de.- "Cosas y Sucesiones".- Edit. Porrúa, S.A. México 1957
- JOSSERAND, Louis.- "Derecho Civil".- Tomo II. Vol. I, Teoría General de las Obligaciones. Ed. Jurídicas Europa - América, Bosch y Cía. Editores, Buenos Aires, 1950.

- LOZANO Noriega, Francisco.- "Cuarto Curso de Derecho Civil (Contratos)".- Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México 1970.
- MALAGARRIGA, Carlos C.- "Tratado Elemental de Derecho Comercial". Tomo II. Ed. Tipográfica Editorial Argentina, 1951.
- MARGADANT S, Guillermo F.- "El Derecho Privado Romano como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea". Edit. Esfinge, S.A. octava edición.- México 1978
- MESSINEO, Francisco.- "Manual de Derecho Civil y Comercial", Tomo IV, Derecho de las Obligaciones, Parte General, Ediciones EJE, Buenos Aires, 1955.
- MUÑOZ, Luis.- "Derecho Comercial". Contratos.- Prólogo del Dr. Malagarriga, Ed. TEA, Buenos Aires, 1960.
- PLANIOL y Ripert.- "Tratado Práctico de Derecho Civil (Los Bienes Tomo III)".- Edit. Juan Buxó.- La Habana 1930.- Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz.
- PETIT, Eugene.- "Tratado Elemental de Derecho Romano".- Edit. Epoca, S.A. novena edición.- México 1977.- Traducción por el Dr. José Fernández González.
- POTHIER.- "Tratado del Contrato de Compra y Venta".- Barcelona, Imprenta y Litografía de J. Roger, 1841
- PRADIER, Fodere.- "Compendio de Derecho Mercantil".- segunda edición, México, Imprenta de Aguilar e Hijos, 1881.
- QUINTANILLA García, Miguel Angel.- "Derecho de las Obligaciones".- 2a. edición. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1981.

ROJINA Villegas, Rafael.- "Compendio de Derecho Civil (Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Tomo II)".- Edit. Porrúa, S.A. México 1970.

RODRIGUEZ Rodríguez, Joaquín.- "Curso de Derecho Mercantil". Tomo II. Editorial Porrúa, S.A. México 1976.

"Derecho Bancario (Introducción Parte General, Operaciones Pasivas)".- Edit. Porrúa, S.A. quinta edición.- México 1970.

SEPULVEDA, Bernard y Chumacero, Antonio.- "La Inversión Extranjera en México". Fondo de Cultura Económica, México 1977.

VITTORIO, Solandra.- "Curso de Derecho Mercantil", traducción de Jorge Barrera Gray, Editorial Jus, México 1947.

VIVANTE, César.- "Instituciones de Derecho Comercial", s/ed., s/fecha.

#### Legislación Consultada

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Código Civil para el Distrito Federal
- Código de Comercio
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
- Código Civil para el Estado de Quintana Roo
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito