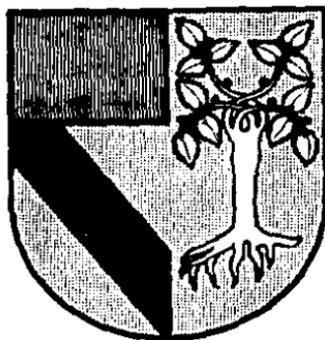


UNIVERSIDAD PANAMERICANA

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M.



EL CONTRATO MERCANTIL DE TIEMPO COMPARTIDO

T E S I S

PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
QUE PRESENTA EL ALUMNO

JUAN CARLOS ARISTEO CONEJO MORENO

DIRECTOR DE TESIS: GUILLERMO DIAZ DE RIVERA ALVAREZ
MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1989



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.

I N D I C E

EL CONTRATO MERCANTIL DE TIEMPO COMPARTIDO

PAG.

INTRODUCCION.....	1
-------------------	---

CAPITULO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) DEFINICION.....	4
E) TERMINOLOGIA.....	5
C) CLASIFICACION.....	7
D) ESPECIES.....	9
E) ELEMENTOS PERSONALES.....	12
F) ELEMENTOS REALES.....	15
G) ELEMENTOS FORMALES.....	18
H) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.	19
I) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	21
J) MODOS DE TERMINACION.....	23

CAPITULO II

EL CONTRATO DE HOSPEDAJE

A) DEFINICION.....	25
B) ESPECIES.....	25
C) CLASIFICACION.....	26
D) NATURALEZA JURIDICA.....	28

	PAG.
E) ELEMENTOS PERSONALES.....	29
F) ELEMENTOS REALES.....	30
G) ELEMENTOS FORMALES.....	30
H) OBLIGACIONES DEL HOTELERO.....	30
I) OBLIGACIONES DEL HUESPED.....	32
J) DERECHOS DEL HOTELERO.....	33
K) MODOS DE TERMINACION.....	33

CAPITULO III

COPROPIEDAD Y CONDOMINIO

A) COPROPIEDAD DEFINICION.....	35
B) NATURALEZA JURIDICA.....	36
C) LA CUOTA.....	38
D) CLASES.....	38
E) DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.....	39
F) OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.....	40
G) FIN DE LA COPROPIEDAD.....	41
H) COPROPIEDAD CON INDIVISION.....	42
I) CONDOMINIO DEFINICION.....	43
J) NATURALEZA JURIDICA.....	43
K) REGULACION.....	46
L) LA CUOTA.....	47

M) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.....	47
N) ADMINISTRACION Y JUNTA DE PROPIETARIOS.....	48

CAPITULO IV

FIDEICOMISO

A) DEFINICION.....	49
B) NATURALEZA JURIDICA.....	50
C) ELENENTOS PERSONALES.....	51
D) ELEMENTOS REALES.....	53
E) APLICACION.....	54

CAPITULO V

EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN TIEMPO COMPARTIDO

EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN TIEMPO COMPARTIDO.....	56
---	----

CAPITULO VI

MEMBRESIAS

MEMBRESIAS.....	59
-----------------	----

CAPITULO VII

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.....	62
--	----

CAPITULO VIII

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... 67

CAPITULO IX

EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

A)	DEFINICION.....	71
B)	CLASIFICACION.....	71
C)	NATURALEZA JURIDICA.....	74
D)	DERECHOS REALES Y PERSONALES.....	76
E)	NATURALEZA JURIDICA DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO.....	83
F)	RAMA DEL DERECHO EN QUE DEBE UBICARSE.....	84
G)	LEGISLACION APLICABLE.....	85
H)	ELEMENTOS PERSONALES.....	89
I)	ELEMENTOS REALES.....	91
J)	ELEMENTOS FORMALES.....	96
K)	OBLIGACIONES.....	96
L)	TERMINACION.....	99
M)	REGLAMENTO.....	100
N)	MODELO DE CONTRATO.....	115
N)	CONCLUSIONES.....	121
	BIBLIOGRAFIA.....	123

INTRODUCCION

El tiempo compartido tuvo su origen en Europa en la década de los sesentas, de donde pasó a los Estados Unidos y de ahí a México, teniendo un gran auge debido a las grandes ventajas que representa.

De las conquistas sociales que se han alcanzado en este siglo, está aquella que ha facilitado a la población, el salir de su ciudad en época de vacaciones y viajar a los centros turísticos más atractivos del país; y es el tiempo compartido un instrumento que hace accesible el hospedaje en estos centros turísticos a un precio inferior que el que se conseguiría en un hotel de buena clase.

Pero así como representa ventajas, también es fuente de muchos conflictos, pues los vendedores de tiempo compartido frecuentemente abusan de los adquirentes, con el engaño de que adquieren propiedad, cosa que no es cierta; actualmente uno de los renglones en que la Procuraduría del Consumidor tiene más quejas por parte de los consumidores, es el tiempo compartido.

El objeto de este trabajo, es exponer lo que a mi juicio es el tiempo compartido, y proponer alguna solución a su problemática.

Primeramente analizaré algunas figuras con que frecuentemente se confunde el tiempo compartido, para más tarde encargarme del tiempo compartido, en la segunda parte de este trabajo.

CAPITULO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Dentro de la clasificación que la doctrina hace de los contratos, existe la que los clasifica en Traslativos del Uso o Disfrute de alguna cosa. En virtud de estos contratos, el otorgante, sin transmitir el dominio de una cosa, cede a otra u otras personas, el goce o utilidad de la misma. El arrendamiento es el ejemplo claro de estos contratos.

En relación con los actos que implican el uso o disfrute, se puede decir:

"Los actos que implican el uso, son aquellos que obtienen de una cosa su utilidad sin alterar su integridad ni la de los productos de la misma; sólo es posible, por lo tanto, sobre bienes no consumibles.

Los actos de disfrute consisten en consumir los frutos que de una cosa produce, sin alterar .la cosa misma que los

produce". (1)

A) D E F I N I C I O N :

"Doctrinalmente se ha definido al arrendamiento como el contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa, mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle". (2)

El artículo 2398 del Código Civil, nos dice que: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce, un precio cierto".

- (1) Alvaro D'Ors, Derecho Romano, "Editorial Universidad de Navarra"; Navarra 1982, pags. 176 y 177.
- (2) Louis Josserand, "Derecho Civil" Tomo II, Vol. II, Trad. Santiago Cunchillos, Bosch y Cia. Editores, Buenos Aires, 1951, pag. 126.

B) TERMINOLOGIA:

Ya sea que el arrendamiento recaiga sobre inmuebles, bienes muebles o ganados, se le puede designar de distintas formas:

Tratándose de bienes muebles, el arrendamiento puede llamarse alquiler y el precio que se paga por él recibe el nombre de alquiler, y al arrendatario en el alquiler de inmuebles, se le llama inquilino.

Por lo que se refiere al arrendamiento de un bien rural se le llama arrendamiento rural y a su precio, renta.

Cuando son objeto del contrato, animales, suele llamársele aparcería.

Actualmente, en la práctica, se le llama arrendamiento, independientemente que recaiga sobre bienes muebles o inmuebles y al precio que se recibe por él, renta.

El arrendamiento en el Derecho Romano comprendía hipótesis muy distintas a las actuales, ha sufrido una evolución restrictiva. Existía el arrendamiento de cosas: locatio rei, semejante al actual; arrendamiento de servicios: locatio conductio operarum; el contrato de obra: locatio conductio operis. Estos dos últimos referidos a personas, ya sea prestación de servicios intelectuales o mecánicos, o bien, actividades dirigidas a la realización de una obra determinada.

En México desde la promulgación del primer Código Civil, de 1870, el arrendamiento se limitó al de cosas, y se dijo que el trabajo humano no podía asimilarse a una cosa, porque debido a la dignidad del hombre no podía reglamentarse como un arrendamiento. En este sentido puede verse el artículo 3o. de la Ley Federal del Trabajo, que excluye al trabajo humano como artículo de comercio, dándole una dignidad más alta. En España aún se considera como arrendamiento la prestación de servicios, y así se regula en su Código Civil, en el artículo 1542. (3)

(3) Castán Tobeñas, José "Derecho Civil Español, Común y Foral" Tomo IV, 9o. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid 1961, pag. 256.

C) CLASIFICACION:

El arrendamiento es un contrato principal, bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, generalmente formal. (4)

+ Principal.- Existe y subsiste por sí mismo porque tiene su propia finalidad jurídica y también económica, porque no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir. Reune su finalidad en sí mismo; no necesita de otro contrato u obligación para existir.

+ Bilateral.- Es un contrato bilateral o sinalgamático; la misma definición del contrato se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes; existe un contrato que engendra, desde que se celebra, obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes.
(5)

- (4) Lozano Noriega Francisco "Cuarto Curso de Derecho Civil" 2a. ed.; Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, D.F., pag. 330.
- (5) Mazeaud Henri y León "Cuarto Curso de Derecho Civil" Parte Tercera, Vol. IV, Trad. Alcalá Zamora; Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires 1962, pag. 3.

+ Oneroso.- Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga, desprenderse del uso o del goce de la cosa, para transmitirla al arrendatario mediante un acto que podría asemejarse a una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio, el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. Desde el punto de vista del arrendatario, éste obtiene un provecho, obtiene un beneficio, la posibilidad, la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad. Pero soporta la carga de pagar un precio cierto.

+ Conmutativo.- El arrendamiento es un contrato conmutativo, porque desde que se celebra, sabe el arrendador cual es la extensión de su obligación, proporcionar el uso o el uso y goce de una cosa; también el arrendatario sabe que debe pagar su precio.

+ Tracto Sucesivo.- Las obligaciones que contraen las partes, pesan sobre ellas durante todo el transcurso del

arrendamiento; es un contrato que se va ejecutando, se va cumpliendo momento a momento.

+ Generalmente formal.- Cuando versa sobre inmuebles, generalmente es formal, puede ser consensual cuando recae sobre muebles.

Algunos autores le dan el carácter de contrato intuitu personae, en atención a la persona del arrendatario, ya que éste no puede subarrendar sin permiso del arrendador, aunque salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino. (6)

D) ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Se puede distinguir en el arrendamiento, las siguientes especies:

- 1) Arrendamiento Mercantil
- 2) Arrendamiento Administrativo
- 3) Arrendamiento Civil

(6) Sánchez Meda! Ramón, "Los Contratos Civiles" 6a. ed. Editorial Porrúa, México, D.F. 1982, pag. 190.

1) Arrendamiento Mercantil:

El arrendamiento será mercantil según el artículo 75, fracción I del Código de Comercio, cuando se celebre con propósito de especulación, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural o después de trabajados o labrados. (7) Esto es, se refiere exclusivamente a bienes muebles. Consiguientemente, en nuestra legislación todo arrendamiento de bien inmueble, será de naturaleza civil, ya sea que se celebre entre comerciantes o por necesidades del comercio.

Desde un punto de vista teórico, al determinar los actos de comercio, se podrá considerar el arrendamiento que recae sobre inmuebles, como un acto de comercio, cuando se hace con el propósito de especulación mercantil, pues en nada se distingue, mercantilmente hablando, que se arriende una casa o un bien inmueble, si se hace con el fin de obtener un beneficio pecuniario.

(7) Aguilar Carvajal Leopoldo, "Contratos Civiles" 3a. ed. Editorial Porrúa, México, D.F. 1982, pag. 152.

2) Arrendamiento Administrativo:

El Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, en su artículo 2411 se refiere a los arrendamientos administrativos, estableciendo que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no estuviere regulado por tales disposiciones, lo estará por las propias del Código Civil.

Es decir, será arrendamiento administrativo, el que realice el Estado a través de sus órganos, son los arrendamientos de los bienes que pertenezcan al Estado.

3) Arrendamiento Civil:

En vista de lo dicho anteriormente, será Civil, el arrendamiento de inmuebles, el que se haga sin propósito

de especulación mercantil y el que se haga con bienes propiedad de particulares en contraposición con los bienes del Estado.

E) ELEMENTOS PERSONALES:

Las dos partes que intervienen en el contrato, son el arrendador, quien da la cosa en arrendamiento; y el arrendatario, quien la recibe en tal forma. Ambos contratantes requieren de la capacidad general para contratar, esta es, que no estén expresamente exceptuados por la ley para contratar, además, el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, ya sea porque es propietario, o bien por estar autorizado por el propietario en forma expresa.

La legitimación la define el Maestro Sánchez Meda diciendo que: "es un presupuesto legal de eficacia en los contratos, por virtud de la cual, el titular del interés o de la relación jurídica materia del contrato

en cuestión, puede ser el emisor de la voluntad, esto es, el autor de la policitud o de la aceptación en el respectivo acuerdo de voluntades. Es en el principio general, de tal suerte que si el emisor de la voluntad (Parte formal) no es también el titular del interés o de la relación jurídica del contrato en cuestión (Parte sustancial), este contrato resulta ineficaz, aunque en él concurren todos los elementos de existencia y validez". (8)

Por lo que hace al arrendatario, puede decirse, que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, a excepción de los funcionarios y empleados públicos respecto de los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones.

En relación con el arrendador, la regla general es que el propietario, el usufructuario o la persona por ellos autorizada pueden dar bienes en arrendamiento, pero con algunas limitaciones:

(8) Sánchez Medel Ramón, op. cit., pag. 57

1) No puede darse en arrendamiento un bien que ya haya sido dado en arrendamiento con anterioridad, en la misma época, a un mismo tiempo.

2) Cuando la cosa esté hipotecada, no puede darse en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca.

3) Cuando el arrendamiento se celebra dentro de los 60 días anteriores a un secuestro judicial, que termina con la enajenación de la cosa en remate judicial, dicho arrendamiento puede darse por terminado anticipadamente.

4) Cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios copropietarios, no puede dar uno de ellos sin el consentimiento de la mayoría, la cosa en arrendamiento.

Por lo que se refiere a las personas que tienen en administración algún bien ajeno, la regla general es que pueden darlo en arrendamiento, ya que comunmente se

considera el arrendamiento como un acto de administración, sólo que en ocasiones se considera el arrendamiento como acto de administración extraordinaria o como acto de dominio, como sucede cuando un albacea desea dar en arrendamiento por más de un año, un bien que pertenezca a la sucesión, o cuando un apoderado general para actos de administración da en arrendamiento por más de seis años, o recibe anticipos de renta por más de tres años. En estos casos, el albacea requiere del consentimiento de los herederos; y el apoderado requiere de cláusula especial.

F) ELEMENTOS REALES:

Los elementos reales del arrendamiento son tres: la cosa objeto del arrendamiento, el precio y el tiempo.

1) La Cosa.

La cosa objeto del arrendamiento puede referirse a cosas corporales e incorporales o derechos, y en el primer

caso, puede afectar a inmuebles o a muebles. El arrendamiento de inmuebles tiene como modalidades: el de fincas urbanas, el de fincas rústicas (llamado colonato) y el de minas (que suele llamarse en las regiones mineras, partido). El arrendamiento de cosas muebles tiene como variedades, el de muebles propiamente dichos y el de semovientes. (9)

2) El Precio.

Es esencial en el arrendamiento, la existencia del precio, éste debe ser cierto y determinado, cuando en un contrato no se determina el precio a pagar, este hecho afectaría a la existencia del arrendamiento mismo; el precio puede ser determinable al momento de hacerse exigible.

Puig Peña, citado por Sánchez Medal dice: "Asimismo puede consistir el precio en el uso o disfrute de otra

(9) Castán Tobeñas José, op. cit. pag. 267

cosa que concede a su vez el arrendatario al arrendador, o sea puede existir un arrendamiento en el caso de la permuta del uso temporal o recíproco de dos cosas determinadas". (10)

El precio también puede ser mixto, esto es, que una parte sea pagado en dinero y otra en bienes distintos, con tal de que estos sean ciertos y determinados, por ejemplo, frutos.

3) El Tiempo.

De la definición que se dió del contrato de arrendamiento, se concluye su carácter temporal.

Actualmente en varias legislaciones se prohíben los arrendamientos perpétuos, porque se afectan los bienes y no pueden recuperarse y una propiedad así, es poco

(10) Sánchez Meda! Ramón, op. cit. pag. 199.

atractiva desde el punto de vista económico, pues se desvalorizan los bienes.

Concretamente en Derecho Mexicano, se pone como tope para la duración máxima de los arrendamientos en inmuebles: de diez años para fincas destinadas para habitación, de quince años para fincas destinadas a comercio y de veinte años para fincas destinadas para industria, incluyendo la agricultura.

Las sociedades mercantiles deberán recabar permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores cuando el arrendamiento es por más de 10 años.

G) ELEMENTOS FORMALES:

En algunos países la forma no es requerida para el arrendamiento, sólo la exige en cuanto al papel probatorio que se necesitare, respecto del arrendamiento. (11)

(11) Louis Josserand, op. cit. pag. 129.

En México se exige que el arrendamiento conste por escrito, respecto de bienes cuya renta anual sea superior a los cien pesos (artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal).

Asimismo, debe revestir la formalidad de la escritura pública, si la renta es superior a cinco mil pesos anuales, tratándose de un predio rústico (artículo 2407 del mencionado Código Civil). Y para que produzca efectos ante terceros un contrato de arrendamiento que tenga un plazo superior a seis años o se hayan pactado en él anticipos de rentas por más de tres años, el contrato debe registrarse en el Registro Público de la Propiedad (artículo 3042 del Código Civil citado).

H) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

"Todas las obligaciones impuestas al arrendador se derivan de un principio único: el de que el arrendador

está obligado a procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por el tiempo del arrendamiento". (12)

Del principio anterior, se derivan las siguientes obligaciones:

* Primera Obligación.- Conceder el uso o el uso y goce temporal de una cosa. El arrendador se desprende de la cosa para proporcionar su uso al arrendatario.

* Segunda Obligación.- Entregar la cosa arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, esto es, no es sólo entregar la cosa para su uso, sino con todo lo que le es propio y que permita su utilización de acuerdo a lo establecido en el contrato.

* Tercera Obligación.- Conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias, puesto que el arrendatario debe continuar usando la cosa por todo el tiempo que dura el arrendamiento.

(12) Castán Tobeñas José, op. cit. pag. 288.

* Cuarta Obligación.- No estorbar el uso de la cosa, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, pues se obliga a conceder el uso y de impedir ésta, incumpliría el contrato.

* Quinta Obligación.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, debido a que nadie contrataría si es molestado en el uso o goce de la cosa dada en arrendamiento.

* Sexta Obligación.- Responder de los daños y perjuicios por los defectos y vicios ocultos anteriores a la celebración del arrendamiento.

I) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

* Primera Obligación.- Pagar el precio en la forma y tiempo convenidos, esto es, si es en dinero, que así sea, y si es en forma mixta, pues respetar eso, asimismo, si se ha de pagar por adelantado, por rentas vencidas, mensualmente, o anualmente, etc.

* Segunda Obligación.- Usar la cosa para el destino convenido o de acuerdo a su naturaleza, pues incurrirá en incumplimiento si ocurre lo contrario, v.gr. que se trate de casa habitación y utilice el inmueble para dedicarlo al comercio.

* Tercera Obligación.- Conservar la cosa en buen estado y responder de los perjuicios que sufra por culpa o negligencia ya sea de él mismo, de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, pues se trata de usar cosas ajenas debiendo cuidar de ellas como si fueran propias.

* Cuarta Obligación.- Avisar de las novedades dañosas y reparaciones necesarias, para poder continuar usando la cosa según su naturaleza y conservando un buen estado.

* Quinta Obligación.- Permitir determinados actos del arrendador en la cosa arrendada, tales como reparaciones urgentes e indispensables o anuncios para la venta de la cosa arrendada.

* Sexta Obligación.- Devolver la cosa arrendada tal y como la recibió, con el sólo demérito del tiempo .

J) MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO:

El contrato de arrendamiento puede terminar de las siguientes maneras:

- 1) Por nulidad del contrato, v.gr. cuando se viole alguna disposición legal.
- 2) Por vencimiento del plazo, pues siempre deberá sujetarse a la temporalidad.
- 3) Por rescisión, al haber incumplimiento de alguna de las partes.
- 4) Por mutuo consentimiento, si así conviene a los intereses de los contratantes.
- 5) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, pues nadie puede obligarse a lo imposible.

- 6) Por expropiación de la cosa arrendada.
- 7) La quiebra del arrendador o del arrendatario.
- 8) Por confusión, cuando en la persona del arrendatario se junten las calidades de propietario de la cosa y arrendatario.
- 9) Por evicción de la cosa arrendada.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE HOSPEDAJE

A) D E F I N I C I O N .

El contrato de hospedaje puede definirse de la siguiente manera: "Contrato por el que una persona, llamada hospedero u hotelero, se obliga a prestar albergue a otra persona, llamada huésped o viajero, a cambio de una retribución, comprendiéndose o no también los alimentos y demás servicios que origina el alojamiento". (1)

B) E S P E C I E S .

El Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, del 7 de Abril de 1942, hoy derogado, distinguía el hospedaje, en público y privado. Es público el hospedaje que se presta en establecimiento especializado para prestar alojamiento y se encuentra abierto al servicio del público en general; y es privado el hospedaje que se presta en una casa no abierta al público, pero en la que se destinan un máximo de tres habitaciones a prestar

(1) Sánchez Medal Ramón, op. cit. pag. 306.

alojamiento a personas allegadas al jefe de familia, para auxiliarse en los gastos normales de alimentación y habitación de la misma familia.

También se distingue el hospedaje mercantil y el hospedaje civil, según se preste el alojamiento en forma habitual o profesional por una empresa, o bien que el servicio se proporcione por una persona o entidad en forma accidental u ocasional. (2)

C) C L A S I F I C A C I O N .

El hospedaje es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, consensual, obligatorio y con frecuencia de adhesión. (3)

Bilateral.- Las partes tienen al contratar, obligaciones recíprocas.

- (2) De Pina Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano" Vol. IV, 3a. ed.; Editorial Porrúa, México, D.F., 1974, pag. 192.
- (3) Luis Muñoz, "Derecho Civil Mexicano" Tomo III, Ediciones Modelo, México 1971, pag. 423.

Oneroso.- En el hospedaje al igual que en el arrendamiento, las partes tienen gravámenes recíprocos, el hotelero presta el albergue y el huésped paga una remuneración por el mismo.

Commutativo.- Desde su celebración, las partes conocen cuáles son sus obligaciones.

Tracto Sucesivo.- Porque es un contrato que se va cumpliendo durante el transcurso del tiempo que se haya pactado en él.

Consensual.- Puesto que se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades de las partes contratantes, sin requerirse ninguna formalidad.

Obligatorio.- "Se dice que el hospedaje es un contrato meramente obligatorio, ya que cuando se trata de hospedaje público, el hostelero está obligado a celebrar

el contrato, en virtud de la oferta hecha por él al público..." (4)

De adhesión.- Ya que generalmente el huésped celebra el contrato sin discutir las condiciones del mismo.

D) NATURALEZA JURIDICA.

Al hospedaje se le ha querido calificar como contrato complejo, el maestro Clemente de Diego, afirma que "es complejo, porque consta de contratos que podían hacerse separadamente, a saber: contrato de arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto); contrato de arrendamiento de servicios (para los servicios personales); contrato de obra (para la comida, etc.) y contrato de depósito (para los efectos que en el hotel se introducen)". (5)

(4) ibidem. pag. 423

(5) Clemente De Diego pag. 246 (III)

No obstante lo anterior, la doctrina dominante considera al hospedaje como un contrato de naturaleza compleja o múltiple, "tanto por que en él se encuentran elementos de diversos contratos, como por que en esos mismos elementos se advierte una modificación o transformación de su contenido tradicional y ordinario". (6)

E) ELEMENTOS PERSONALES.

Los elementos personales en el hospedaje son dos: el Hospedero y el Huésped. "Es interesante hacer constar que para la capacidad de aquellos es preciso tener en cuenta las disposiciones de tipo administrativo que regulan la posibilidad de ejercicio de esa profesión. En cuanto a la capacidad de huésped no existen reglas especiales, por lo que regirán las generales de la contratación. (7)

(6) Pérez Serrano José "El Contrato de Hospedaje en su Doble Aspecto, Civil y Mercantil", Bosch Editores, Madrid 1930, pag. 170.

(7) Puig Peña "Tratado de Derecho Civil Español" Tomo IV, 2a. ed. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1973, pag. 518.

F) ELEMENTOS REALES.

Son elementos reales del contrato de hospedaje, primero el albergue y los servicios complementarios (ropa, custodia, aseo, alimentación) que constituyen un complejo de servicios; y segundo, el precio, que ordinariamente consiste en dinero, sin que se excluya la posibilidad de otra contraprestación, como el servicio de tocar el piano a determinadas horas, como la entrega de víveres o alimentos, etc.

G) ELEMENTOS FORMALES.

No se requiere ninguna formalidad para la celebración de este contrato, mismo que puede ser expreso o tácito. Ocurre esto último cuando el hospedaje se ofrece para servicio del público.

H) OBLIGACIONES DEL HOTELERO.

Son obligaciones del hotelero, las siguientes:

- 1) Proporcionar los servicios a los que se obligó a prestar.

- 2) Registrar al huésped en tarjetas o libros especiales, a efecto de llevar un control.

- 3) Custodiar los objetos introducidos en el establecimiento por el huésped, pues tiene obligaciones de depositario.

- 4) Cuidar de la moralidad dentro del establecimiento y de la observancia del reglamento interior.

- 5) Colocar dentro de cada habitación un ejemplar del reglamento interior, a fin de que pueda cumplirlo el huésped.

I) OBLIGACIONES DEL HUESPED.

Las obligaciones del huésped, en el hospedaje son:

- 1) Pagar el precio convenido por el hospedaje.
- 2) Usar el local que ocupe con el cuidado con que habitualmente se usan las cosas propias. (8)
- 3) Acatar el reglamento interior del establecimiento.
- 4) Indemnizar al hotelero de los daños y desperfectos que cause o que causen las personas que dependan de él, en el establecimiento.
- 5) Observar moralidad dentro del establecimiento.

(8) De Pina Rafael, op. cit. pag. 194.

J) DERECHOS DEL HOTELERO.

El hotelero en caso de incumplimiento del huésped en el pago del hospedaje, tiene un derecho de retención y de prenda sobre los objetos introducidos en el establecimiento, mientras aquéllos se encuentran dentro de éste.

K) MODOS DE TERMINACION.

Además de los modos generales de terminación de los contratos, el licenciado Ramón Sánchez Medal señala que: "puede citarse como un modo especial de terminar el hospedaje, la denuncia unilateral del mismo por parte del hotelero, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial en tres casos:

- 1) Cuando el huésped no pague el alojamiento en el plazo fijado en el contrato.

- 2) Cuando el huésped se presente en estado de ebriedad o cometa faltas a la moral o escándalos que perturben el reposo de los demás huéspedes.

- 3) Cuando el huésped se ausente del establecimiento durante más de setenta y dos horas sin previo aviso al hotelero". (9)

(9) Sánchez Medal Ramón, op. cit. pag. 311

CAPITULO III

COPROPIEDAD Y CONDOMINIO

A) COPROPIEDAD. DEFINICION:

La propiedad privada puede pertenecer a un sólo sujeto o a varios simultáneamente. En el primer caso se habla de propiedad o dominio y en el segundo de copropiedad. Pero la propiedad no es el único derecho que puede corresponder a varios sujetos y caben otros supuestos de titularidad plural o cotitularidad. Por ello, como concepto más amplio o genérico que el de copropiedad, se habla de comunidad de bienes y derechos. (1)

Como se ha dicho, la copropiedad es la situación de comunidad referida concretamente al derecho de propiedad. Nuestro Código Civil, en el artículo 938

(1) Puig Brutau José, "Fundamentos de Derecho Civil", Tomo III Editorial, pag. 7

define la copropiedad de la siguiente forma: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas".

B) NATURALEZA JURIDICA:

Doctrinalmente se ha discutido ampliamente la naturaleza jurídica de la copropiedad, sobresaliendo las teorías clásica o del derecho romano y la germánica.

Teoría Clásica.- "Esta teoría explica la copropiedad dando a cada copropietario la propiedad de una fracción de la cosa; es la concepción que trata a la copropiedad como una propiedad individual múltiple; pero como la cosa no está dividida aún, la propiedad sólo puede ser concebida sobre la cuota intelectual o ideal, que se individualizará cuando se haga la división; es la cuota-parte o parte alicuota". (2)

(2) Mazeaud Henri y Louis, op. cit. pag. 580

Teoría Germánica.- "Esta teoría recurre a la solución técnica de crear una persona moral que soporte la propiedad, perdiendo en ella los copropietarios, la individualidad de su derecho, es decir, la cosa pertenece a la colectividad, pero cada miembro tiene una participación que le permite gozar y disfrutar de la cosa; a ninguno de los copropietarios le pertenece la propiedad de una cuota, ya sea real o intelectual; dando por resultado que en esta especie de propiedad en mancomún, no corresponde al propietario el derecho de pedir la división, ya que no es propietario de ninguna cuota". (3)

Nuestro Código Civil, sólo regula la copropiedad por cuotas. Sin embargo, las otras teorías son también admisibles, aun sin reconocerlo expresamente, v. gr. al reglamentar la formación de la voluntad colectiva de los copropietarios para los actos de disposición y para los actos de administración. (4)

(3) *ibidem*, pag. 581

(4) Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil Mexicano" tomo IV, 6a. ed.; Editorial Porrúa, México 1981, pag. 126.

C) LA CUOTA:

El copropietario en el modelo del Código Civil, tiene una participación alicuota sobre la cosa, expresada en números. O sea: "...el derecho del titular parciario se cuantifica a través de una cuota, expresión numérica del contenido de su participación; la mitad, o un quinto, o un milésimo. La cuota da la medida del derecho en todos los aspectos en que el aprovechamiento económico de la cosa es cuantificable". (5)

D) CLASES DE COPROPIEDAD:

La copropiedad puede ser:

+ "Voluntaria: Cuando nace por voluntad de las partes, por acuerdo entre los particulares que así desean establecerlo.

(5) La Cruz Berdejo "Elementos de Derecho Civil", pag. 266

+ Legal o Forzosa: Si el título proceda de la ley, por ejemplo en las paredes divisorias de edificios contiguos.

+ Incidental: Cuando surge por circunstancias - - fortuitas" (6)

E) DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS:

Distinguimos los siguientes:

1) Uso de la cosa común.- Pudiendo servirse de la cosa siempre de acuerdo a su destino y no perjudicando el interés de los demás copropietarios.

2) Participación en los beneficios.- Que será -- proporcional a las cuotas de cada uno de los

(6) Trabuchi Alberto "Instituciones de Derecho Civil", Trad. de Luis Martínez Calcerrada, Revista de Derecho Privado, Madrid 1967, pag. 442.

copropietarios. Las cuotas se presumirán iguales, en tanto no se prueba lo contrario.

3) División de la cosa.- Cada copropietario tendrá derecho a pedir la división de la cosa siempre que no se trate de una copropiedad con indivisión, esto es que sea imposible la división.

4) Derecho al tanto.- Los copropietarios gozan del derecho al tanto en caso de venta de alguna parte alicuota.

5) Plena propiedad.- El copropietario tiene plena propiedad de su cuota-parte, como si fuera individual.

F) OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS:

Las obligaciones que tienen los copropietarios son las siguientes:

1) Cargas.- Cada uno de los copropietarios debe participar en las cargas de la cosa en proporción a su cuota parte.

2) Gastos.- Asimismo, el copropietario debe contribuir a los gastos que cause la cosa objeto de la copropiedad.

3) Acatar los acuerdos de la mayoría.- Para el mejor uso y disfrute de la cosa común, el copropietario debe acatar los acuerdos tomados por la mayoría de los copropietarios, pues éstos son obligatorios.

G) FIN DE LA COPROPIEDAD:

Se puede poner fin a la copropiedad, ya sea por acuerdo de los copropietarios o por medio de una acción judicial.

1) Por acuerdo de los copropietarios se da fin a la copropiedad, si la cosa puede dividirse cómodamente, o

porque se enajene a un tercero, o por consolidación, esto es, que todas las cuentas hayan sido adquiridas por uno sólo de los copropietarios.

2) Judicialmente termina la copropiedad mediante el ejercicio de la acción comuni dividendum, prevista en los artículos 939 y 940 del Código Civil, que se refieren a que nadie está obligado a conservar indiviso el dominio legal de una cosa, salvo que por ley, el dominio sea indivisible, pudiendo convenirse que la cosa sea adjudicada a alguno de los copropietarios y si no hay convenio, se procederá a su venta y a la repartición del precio entre los interesados.

H) COPROPIEDAD CON INDIVISION:

Esta copropiedad se da cuando por la naturaleza de la cosa, ésta no admita cómoda división, esto es, que no pueda dividirse pues perdería su naturaleza.

CONDOMINIO O PROPIEDAD DE CASAS POR PISOS.**I) DEFINICION:**

"Así como un edificio puede pertenecer entero en propiedad a una persona, cabe también que el dominio de sus diferentes pisos corresponda a varias que, entonces, tienen por un lado la propiedad exclusiva de los mismos, y, por otro, son copropietarios de los elementos comunes". (7)

J) NATURALEZA JURIDICA:

Existen varias teorías que intentan explicar la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, y entre ellas se encuentran las siguientes:

- 1) Teoría de la servidumbre.- Esta teoría concibe a la propiedad por pisos o por departamentos, como la

(7) Albaladejo Manuel, pag. 412.

resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de la servidumbre se limita a los objetos de uso común, mientras que el derecho individual de propiedad impera en cada piso o departamento. (8)

2) Teoría del Derecho de Superficie.- Para esta teoría, el propietario de un piso o departamento no es más que un superficiario. (9)

3) Teoría de la Sociedad.- Esta teoría sostiene que la propiedad por pisos comporta la existencia de una sociedad constituida por la reunión voluntaria de los distintos propietarios, con el fin de conservar y mejorar la cosa común. La propietaria del inmueble, sería la sociedad, y los socios, sólo tendrán un derecho de aprovechamiento. (10)

(8) Fuentes Lojo Juan "Suma de la Propiedad para Apartamentos" Tomo I, 3a. ed., Librería Bosch, Barcelona 1978, pag. 63

(9) ibidem. pag. 68

(10) ibidem. pag. 66

4) Teoría de la Comunidad.- Las doctrinas hoy más en boga, son las que ven en la propiedad por pisos una comunidad de derechos; estas van, desde las que la consideran como una simple copropiedad en la que procede la actio comuni dividendum, hasta las que la consideran una copropiedad sui generis, en la que hay propiedad exclusiva de un piso o departamento y copropiedad de las partes comunes.

Esta última teoría es la que acepta nuestra legislación. Ya que considera a la propiedad por pisos como una institución en la que cada dueño de un departamento es propietario del mismo, 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 del derecho de propiedad. (11)

(11) Borja Soriano Manuel "Teoría General de las Obligaciones" 3a. ed.; Editorial Porrúa, México 1960, pag. 77.

K) REGULACION ACTUAL:

La propiedad por pisos, se encuentra regulada por el artículo 951 del multicitado Código Civil. Este artículo fue reformado por el decreto de 30 de noviembre de 1954, en el que se establece el derecho de cada propietario sobre los elementos comunes.

El 2 de diciembre de 1954, se promulga en el Distrito Federal, la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos por pisos, departamentos viviendas y locales, en la que se organiza más detalladamente el régimen mencionado.

La Ley anterior fue derogada por la Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación de 28 de diciembre de 1972, que consta de 44 artículos y siete secciones, en las que se estudia el régimen de la propiedad en condominio; los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común; las asambleas y el administrador; el

reglamento de condominio; los gravámenes; la ruina y la reconstrucción del condominio.

L) LA CUOTA:

A cada departamento corresponde una parte del valor total del inmueble. Esa misma parte pertenece a su dueño, en el condominio respecto de los elementos comunes.

Al tenor de ella se deberán repartir las percepciones y gastos que se originen en el inmueble.

M) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Cada dueño tiene la propiedad exclusiva de su piso, y habrá de servirse de él, de acuerdo a las facultades y obligaciones que en general la ley le concede o impone al propietario de inmuebles.

Pero por lo que se refiere a los bienes comunes, se pueden usar por cada condómino, no en la cuantía de su cuota, sino sirviéndose de ellos totalmente, siempre que lo haga conforme a su destino, sin perjudicar el interés de la comunidad, ni impedir el uso de los demás partícipes.

N) ADMINISTRACION Y JUNTA DE PROPIETARIOS:

El órgano supremo del condominio es la junta de propietarios, quien acordará la forma en que se manejarán los elementos comunes, los gastos que se deben hacer, elegir al administrador, etc.

El Administrador será el encargado de ejecutar los acuerdos tomados por la junta de propietarios, además de representar a ésta.

CAPITULO IV

F I D E I C O M I S O

A) D E F I N I C I O N .

"El fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realización de un fin determinado". (1)

El acto constitutivo del fideicomiso es una declaración unilateral de voluntad. Siempre será la voluntad del fideicomitente de quien dependa la constitución del fideicomiso.

El fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, esto es, un patrimonio distinto de otros, y sobre todo distinto del patrimonio de quienes intervienen en el fideicomiso; este patrimonio autónomo, está afectado a un fin determinado.

(1) Cervantes Ahumada Raúl "Títulos y Operaciones de Crédito". 6a. ed.; Editorial Herrero, México 1982, pag. 289.

B) NATURALEZA JURIDICA:

Doctrinalmente al fideicomiso se le suele equiparar con los negocios fiduciarios, por estos últimos, debemos entender, "al negocio complejo atípico, compuesto de dos negocios típicos cuyos efectos son contradictorios. El primer negocio es real, extereorizado, efectivamente realizado por las partes, y el segundo negocio, que destruye entre las partes los efectos del primero, es un negocio oculto, que sólo tiene eficacia entre las partes... El negocio fiduciario es una forma compleja que resulta de la unión de dos negocios de índole y efectos diferentes, colocados en oposición recíproca. Consta: 1o. De un contrato real positivo, la transferencia de la propiedad o del crédito, que se realiza de modo perfecto e irrevocable; 2o. De un contrato obligatorio negativo; la obligación del fiduciario de usar tan sólo en una cierta forma el derecho adquirido, para restituirlo después al transferente o a un tercero.

Si el negocio fiduciario es atípico por definición, y el fideicomiso es un negocio típico, por principio queda

excluida la equiparación. En el negocio fiduciario, como vimos, los efectos del negocio aparente se destruyen por el negocio oculto; el fideicomiso es un negocio único, no compuesto de dos negocios, y cuyos efectos derivan del acto constitutivo o de la ley, no de relaciones internas y secretas, que en el fideicomiso deben considerarse prohibidas". (2)

El fideicomiso es un acto mercantil, negocio unilateral, exclusivamente bancario. (3)

C) ELEMENTOS PERSONALES

Los elementos personales del fideicomiso son: el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario.

-
- (2) Muñoz Luis "Derecho Civil Mexicano" Tomo III, Ediciones Modelo, México, D.F. 1971, pag. 291.
- (3) Cervantes Ahumada Raúl, op. cit. pag. 290.

1) EL FIDEICOMITENTE.

"Es la persona que constituye el fideicomiso y destina los bienes o derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, transmitiendo su titularidad al fiduciario".

(4)

Debe tener poder de disposición sobre los bienes o derechos que constituyan el patrimonio fideicomitado.

2) EL FIDUCIARIO.

"Es la persona que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados y que se encarga de la realización de los fines del fideicomiso". (5)

La facultad de desempeñar el cargo de fiduciario es privativa de las instituciones expresamente autorizadas

(4) Villagordoa Lozano M. "Breve Estudio Sobre el Fideicomiso" Editorial Porrúa, México 1970, pag. 112.

(5) Serrano y Trasviñas citado por M. Villagordoa Lozano, op. cit. pag. 114.

por la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

3) EL FIDEICOMISARIO.

"Es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso" (6)

Puede tratarse de cualquier persona física o moral, que cuente con la capacidad necesaria para recibir el provecho del fideicomiso.

D) ELEMENTOS REALES:

Son elementos reales del fideicomiso, los bienes o derechos que se afectan al fideicomiso, y que forman el

(6) M. Villagordoa Lozano, op. cit. pag. 119.

patrimonio fideicomitido. Se excluyen del fideicomiso los bienes fuera del comercio y los derechos estrictamente personales.

E) APLICACION PRACTICA DEL FIDEICOMISO:

Existen en cuanto a la aplicación del fideicomiso múltiples fines. En el caso que nos ocupa, el fideicomiso ha sido usado para dar una solución al tiempo compartido.

En estos fideicomisos se señalan claramente los fines, desde su constitución. Son una forma de protección de los adquirientes de tiempo compartido, pues el fiduciario se encarga del exacto cumplimiento del reglamento de tiempo compartido, además es un instrumento para que los extranjeros que adquirieran (en propiedad) el tiempo compartido, ubicado en zonas prohibidas.

El problema con los fideicomisos es que por ley no podrán exceder en duración a 30 años, por lo que al vencimiento, ¿qué sucederá con las propiedades de extranjeros?

CAPITULO V

EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN TIEMPO COMPARTIDO

Hay quienes han tratado de explicar al tiempo compartido, asimilándolo a un régimen de propiedad, con características propias, muy distintas del concepto clásico de la propiedad.

En este sentido, existe una definición de este régimen de propiedad que nos dice que: "Es una figura jurídica mixta, que consiste en la propiedad de una cosa por varias personas, que se suceden en el tiempo para el uso, goce o disfrute del bien, pudiendo disponer libremente de su parte alicuota, en cualquier tiempo". (1)

Siguiendo esta definición, encontramos que en este régimen de propiedad sui generis, se conjugan otras figuras jurídicas como la copropiedad, el condominio, los servicios profesionales.

(1) Pereda Becerra Luis Alberto "El Régimen de Propiedad en Tiempo Compartido" Tesis Profesional, UNAM, México, - D.F., 1983, pags. 31 a 35.

De la copropiedad, toma la idea de la parte alicuota; del condominio, los lineamientos para la utilización de las instalaciones y la administración, y del servicios profesionales, tenemos el hospedaje, el servicio de limpieza, etc.

Considero que esta idea del tiempo compartido, va muy lejos, pues desvirtúa el concepto de derecho de propiedad, creando uno muy limitado, puesto que quien adquiere bajo esta forma, sólo tiene el uso o disfrute de un bien, no pudiendo variar ni su uso ni su forma, y lo que es peor, sólo se puede utilizar en un lapso determinado, pues se sujeta a los calendarios de utilización. Lo único que como propietario puedo hacer en todo tiempo, es la venta de mi parte alicuota, además si no pago las cuotas de mantenimiento, no puedo utilizar mi propiedad, lo que da una clara idea de lo limitado que es mi derecho.

Lo limitado de mi derecho lo es aún más, por el Reglamento del Régimen de Propiedad, que estableco reglas para la utilización de las unidades, prohibiendo incluso, el cambio

de lugar de los muebles de las habitaciones.

De las ideas apuntadas anteriormente, se puede ver lo inadmisibles de una teoría que pulveriza por un lado el derecho de propiedad, y por otro lo limita de tal forma, que casi se impide su utilización.

CAPITULO VI

MEMBRESIAS

Otra forma en la que se ha explotado el tiempo compartido, es a través de la comercialización de membresías.

Jurídicamente, se estructura mediante Asociaciones Civiles, en los términos de los Códigos Civiles de la República Mexicana. En los Estatutos de estas asociaciones, se contempla la posibilidad de organizar clubes turísticos, prestar servicios de hospedaje, alimentación, explotar instalaciones deportivas y recreativas.

De la manera anterior, al comercializar las membresías, se adquiere el carácter de miembro de un Club, crea un sentido de pertenencia a alguna organización y psicológicamente, una seguridad de algo serio, un establecimiento en regla, que cuenta con lo necesario para la prestación de los servicios.

Generalmente los Asociados fundadores aportan un inmueble a la Asociación, que será el que se utilice en la operación de los tiempos compartidos, en otros casos, se adquiere el inmueble sólo para su operación, el dueño del inmueble no aparece, y es la Asociación quien vía concesión o arrendamiento, da la cara al público.

El adquirente de la membresía adquiere el derecho a la utilización de las instalaciones del Club, durante un lapso de tiempo determinado, cada año o cada semestre, según sea el caso.

Asimismo, adquiere la obligación de pagar además del precio de la membresía las cuotas de mantenimiento ordinarias y las extraordinarias, para estar en posibilidad de utilizar las instalaciones.

Quien administra este Club, es la Junta de Directores, quienes se encargan del cobro de las cuotas, del mantenimiento de las instalaciones y a hacer respetar el Reglamento del Club.

En el Reglamento del Club, se establecen los lineamientos para la utilización de las instalaciones por parte de los miembros del Club, así como las obligaciones y responsabilidades para el cuidado de las mismas, y sanciones para el caso de incumplimiento.

El cuestionamiento que hago a estas Asociaciones, es que si por definición, persiguen fines no preponderantemente económicos, cómo es que hacen un gran negocio de la venta de las membresías.

CAPITULO VII

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

A partir del 5 de febrero de 1976, entró en vigor la Ley Federal de Protección al Consumidor, esta ley protege los intereses de los consumidores frente a los comerciantes, prestadores de servicios, etc., regulando a éstos últimos en forma general, en el sentido del ofrecimiento de los bienes y servicios, sus garantías, publicidad, calidad de los bienes y servicios que adquieren los comerciantes.

Así, el artículo 2, se refiere a quiénes quedan obligados al cumplimiento de la ley, a la letra dice:

"Quedan obligados al cumplimiento de esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores; asimismo, quedan obligados al cumplimiento de

esta ley, los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación."

El artículo 30., establece lo que debe entenderse por consumidor y por proveedor, así como los actos jurídicos que quedan sujetos a la ley, mismo que se transcribe:

"Para los efectos de esta ley por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios. Por proveedores, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 20. y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compraventa de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes.

Los actos jurídicos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

Los actos jurídicos relacionados con bienes muebles y servicios quedarán sujetos a las prevenciones de esta ley, cuando las partes tengan el carácter de proveedor y consumidor en términos de la misma."

De los artículos transcritos, podemos ver que el tiempo compartido se encuentra sujeto a la Ley, puesto que por un lado se refiere a que se concede al consumidor, el uso o disfrute de un bien por tiempo determinado (art. 3o.) y por el otro lado se habla de prestación de servicios, ambos supuestos del contrato que nos ocupa.

Asimismo, los artículos 52 y 53 pueden interpretarse para hacer su aplicación al tiempo compartido, se trata de dos disposiciones que protegen al consumidor y cuidan de que se protejan los compromisos que adquieren los prestadores de servicios, estos dos artículos a la letra dicen:

ARTICULO 52.- "Todo proveedor de bienes o servicios estará obligado a respetar los precios, intereses, cargos, términos, plazos, fechas, condiciones, modalidades, reservaciones y demás circunstancias conforme a las cuales se hubiera ofrecido, obligado o convenido originalmente con el consumidor la entrega del bien o la prestación del servicio".

ARTICULO 53.- La violación reiterada o contumaz a lo dispuesto en el artículo anterior, tratándose de servicios públicos de concesión federal, turísticos o de transporte, o de viaje, hoteles, restaurantes u otros servicios análogos, podrá sancionarse por la autoridad competente, independientemente de la multa que corresponda, con la

cancelación o revocación de la concesión, licencia, permiso o autorización respectivos y, en su caso, con la clausura temporal o definitiva del establecimiento.

CAPITULO VIII

EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

El Código Civil para el Estado de Quintana Roo es el primer Estado de la República Mexicana, que se encarga del Contrato de Tiempo Compartido, regulándolo en el Título Noveno del Libro Tercero de la Cuarta Parte Especial, del mencionado ordenamiento.

Por ser el primer antecedente legislativo de este tipo en nuestro país, es muy loable el esfuerzo realizado, aunque no muy afortunado en mi opinión, por lo siguiente:

Por las razones que expondré en otro capítulo de este trabajo, el Contrato de Tiempo Compartido, debe ser regulado por una ley de carácter federal, dada la mercantilidad de la figura.

Además, en lo tocante a su articulado, el artículo 2757 se encarga de definir al contrato, y a la letra dice:

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

Como vemos, el artículo habla de que el inmueble debe ser amueblado, situación que no es del todo cierta, ya que puede haber tiempo compartido de inmuebles sin amueblar, la existencia del contrato no depende de que haya muebles o no los haya.

Cuando se refiere al precio, establece que debe ser en dinero, excluyendo cualquier pago en especie.

Asimismo, en la parte final del artículo, se menciona que se debe pagar una cuota por el servicio y por el mantenimiento, sin aclarar cuál servicio y cuál mantenimiento.

Por otro lado, el artículo 2761 nos habla de lo que debe entenderse por casa o departamento amueblado, y lo hace erróneamente, ya que enuncia los elementos de una manera limitativa, al decirnos que "...por casa o departamento amueblado se entiende todo inmueble equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa con su equipo de gas para cocinar, manteles o mantelitos, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño y ropa de cama."

De la redacción anterior, podemos ver que si a la casa o departamento le falta el comedor, no tiene estufa o carece de vajilla, entonces no se los considerará como amueblados.

El artículo 2761 exige para la celebración del contrato, la obtención de una constancia expedida por la Secretaría Estatal de Obras Públicas, en la que se manifieste que se cumplieron con todos los requisitos que sirvieron de base para la obtención de la licencia de construcción.

Aparte de que no se dice quién es el que debe solicitarla, con qué objeto se solicita si ya se expidió la licencia de

construcción, ¿no es esto una duplicidad burocrática?; además porqué es Obras Públicas quien dé el visto bueno para la operación de los inmuebles, debe ser la Secretaría de Turismo la encargada.

Otro desacierto de esta regulación es que en el artículo 2764 sujeta el plazo del contrato a cinco años forzosos para ambas partes; entonces si se quisiera contratar sólo por un año, ¿no es ésto una limitante a la libertad contractual?

El artículo 2766 establece que la falta de pago de los gastos por parte del Compartidario faculta al Compartidor a negarle el uso del inmueble, ésto no sólo es causal para negar el uso, sino que constituye causal de rescisión del contrato.

En adición a todo lo anterior, la regulación que hace de la figura, debería ser más extensa, pues sólo cubre algunos puntos, sin referirse en lo absoluto a las obligaciones del Compartidor, incumplimientos por parte del mismo, etc.

CAPITULO IX

EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

En esta parte del trabajo nos referiremos ya, en especial, al Contrato de Tiempo Compartido.

A) D E F I N I C I O N :

El contrato de tiempo compartido es aquel, mediante el cual, una persona llamada COMPARTIDOR se obliga para con otra llamada COMPARTIDARIO, (usuario) a permitirle el uso de un bien inmueble (UNIDAD) y sus accesorios, y eventualmente a prestarle un conjunto de servicios, por un tiempo determinado, mediante la entrega de un precio.

B) C L A S I F I C A C I O N :

Atendiendo a la clasificación del contrato de tiempo compartido, podemos decir que es un contrato:

Bilateral Sinalagmático.

Esto es, porque las partes se obligan recíprocamente, teniendo las obligaciones derivadas del contrato una interdependencia entre sí.

El Compartidor se obliga a conceder el uso y a prestar los servicios, mientras que el Compartidario se obliga a entregar el precio, a conservar en buen estado las unidades y a respetar el reglamento.

O n e r o s o .

La onerosidad de este contrato se refiere a que en él, se debe pagar un precio, conceder el uso y proporcionar ciertos servicios.

C o n m u t a t i v o .

Porque las prestaciones que se deben las partes, son conocidas desde el momento en que celebran el contrato,

el contenido obligacional es claro desde que se ofrece el tiempo compartido.

Tracto Sucesivo.

Porque su ejecución se va dando periódicamente, durante el tiempo que se pacte en el contrato, una o varias semanas al año, durante el tiempo que se adquiriera.

De Adhesión.

Puesto que el Compartidario no discute las condiciones de contratación, es el Compartidor quien elabora el contrato y el compartidario decide si lo celebra o no, se adhiere a él basado en lo que ofrece el Compartidor.

P r i n c i p a l .

Estamos ante un contrato que existe por sí mismo, no depende de otro para existir.

Traslativo de Uso.

Es un contrato por el que el Compartidor confiere a el Compartidario, el derecho de utilizar el inmueble (la unidad y sus accesorios, como son la alberca, gimnasio, canchas de tenis, etc.), por el tiempo en que haya contratado éste último, una o varias semanas al año.

F o r m a l.

Es un contrato que debe constar por escrito, para seguridad de ambos contratantes y por razón de orden en el calendario de utilización de las unidades.

C) NATURALEZA JURIDICA:

Se trata de un contrato de naturaleza múltiple, porque en él se mezclan elementos de diversos contratos con ciertas modificaciones en su contenido.

ARRENDAMIENTO/TIEMPO COMPARTIDO.

Participa en algo del arrendamiento, en cuanto que es un contrato por virtud del cual, se concede el uso de un inmueble (unidad), distinguiéndose del mismo, en que en el Tiempo Compartido, el Compartidario no está obligado a hacer las reparaciones locativas, pagando además del precio, una cantidad por mantenimiento de las unidades.

PRESTACION DE SERVICIOS/TIEMPO COMPARTIDO

Comparte además algo con el contrato de Prestación de Servicios, puesto que el Compartidor presta el servicio de uso de la unidad, el de cambio de ropa de cama y toallas o de cocina, etc., pudiendo agregarse varias formas de servicio.

HOSPEDAJE/TIEMPO COMPARTIDO.

Respecto del Contrato de Hospedaje, tiene alguna similitud, ya que se dá albergue a alguien;

distinguiéndose del mismo, en cuanto que en el Tiempo Compartido no hay depósito de los bienes del compartidario como sucede con los bienes del huésped.

D) DERECHOS REALES Y PERSONALES:

La doctrina ha elaborado distintas teorías en relación a los derechos reales y personales, dentro de las cuales sobresalen las siguientes: (1)

- 1) Teoría Clásica, elaborada por Aubry y Rau
- 2) Teoría Personalista, elaborada por Planiol, Ortolan y Demogue
- 3) Teoría Ecléctica, elaborada por Planiol y Ripert
- 4) Teoría Económica, elaborada por Bonnecase
- 5) Teoría Realista, elaborada por Jallu, Gazin y Gaudemet.

(1) Planiol y Ripert, "Tratado Práctico de Derecho Civil", Tomo III, pag. 40.

A continuación analizaremos brevemente cada una de ellas:

1) Teoría Clásica.

Para esta teoría, el derecho real es por su naturaleza totalmente diferente al derecho personal; al primero lo define diciendo que "es el poder jurídico que ejerce directa e inmediatamente una persona sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, poder jurídico oponible a cualquier otro" (2), mientras que el segundo lo define como "la facultad que tiene una persona llamada acreedor de exigir de otra, llamada deudor, el cumplimiento de una prestación o una abstención". (3)

En el derecho real, se ejerce el poder jurídico en forma directa e inmediata, porque no hay un intermediario,

(2) Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Tomo II, pag. 73.

(3) idem.

y el titular no necesita recurrir al sujeto pasivo para poder ejercer su poder; es un derecho absoluto, pues se puede oponer a todo el mundo, a cualquier tercero que en alguna forma perturbe el ejercicio normal del mismo.

En el derecho personal sucede lo contrario que en el derecho real, ya que en él, encontraremos dos sujetos, el activo y el pasivo y además un objeto de la obligación, es decir, supone un intermediario, un sujeto pasivo a través del cual podrá ejercitarse el derecho personal. Este derecho sólo es oponible al deudor, por lo tanto, la facultad del acreedor sólo se concibe frente a la obligación del deudor.

2) Teoría Personalista.

Esta teoría considera que la naturaleza jurídica del derecho real es semejante a la del derecho personal, es decir, asimila el derecho real al personal y encuentra en ambos derechos patrimoniales caracteres esenciales idénticos y sólo caracteres secundarios distintos.

De este modo, esta teoría afirma que todo derecho real o personal, implica una relación jurídica entre personas, pues no es posible la relación jurídica entre la cosa y la persona, ya que esto sería como afirmar que la cosa es deudora de la persona. "Todo derecho es una relación entre personas". (4) De ahí que exista un sujeto pasivo en los derechos reales, sólo que es indeterminado.

En el derecho personal es evidente la existencia del sujeto pasivo y sus obligaciones, en el derecho real el sujeto pasivo se esconde en todo el mundo, y puede determinarse en el caso de una violación, derivándose una serie de consecuencias, existe una obligación general y negativa de no hacer, frente a los derechos reales de los demás.

De lo anterior define esta teoría el derecho real diciendo que "es una relación jurídica que se establece entre un sujeto activo determinado y un sujeto pasivo universal indeterminado, por la cual, el titular ejerce

(4) Marcel Planíol "Tratado Elemental de Derecho Civil"
Tomo I, 12a. ed., 1939.

un poder sobre la cosa, siendo oponible de este poder a todo el mundo, en atención a aquella relación jurídica".

(5)

En cuanto a las diferencias secundarias podemos decir que el derecho real tiene un sujeto pasivo indeterminado, mientras que en el derecho real el sujeto pasivo siempre será determinado.

El contenido de las obligaciones también es distinto pues en el derecho real el sujeto pasivo tiene una obligación general, negativa, sin contenido patrimonial, y en el personal, el sujeto pasivo tiene una obligación específica, determinada, positiva o negativa, siempre de contenido patrimonial.

(5) idem.

3) Teoría Ecléctica.

Esta teoría fue formulada por Planiol y Ripert, al criticar la teoría personalista desarrollada por el propio Planiol, pues sólo veía el aspecto externo de los derechos, pero no el contenido del derecho real; así, afirman estos autores, que en el aspecto interno, tomando las conclusiones de la Teoría Clásica, o sea, como un "poder jurídico que se ejerce por la persona sobre la cosa" (6), pero sin ignorar el aspecto externo, como relación jurídica entre sujeto activo y sujeto pasivo indeterminado, es como se puede definir en los siguientes términos: derecho real es una relación jurídica entre un sujeto activo determinado y un sujeto pasivo indeterminado, por virtud de la cual nace y se establece un poder jurídico directo e inmediato del sujeto activo sobre la cosa para aprovecharla total o parcialmente, siendo ese poder jurídico oponible al sujeto pasivo indeterminado, que sólo se determina en el momento en que se viola el derecho.

(6) Planiol y Ripert, Tomo III, pag. 44.

4) Teoría Económica.

Esta teoría fue desarrollada por Bonnacase tomando en cuenta los dos fenómenos de la economía, por un lado la riqueza y por otro lado el servicio; en el derecho real se atiende a la organización jurídica de la apropiación de la riqueza; mientras que en el personal se atiende a la organización jurídica del servicio.

Siempre las formas jurídicas coincidirán, porque cualquier derecho habrá de traducirse en relaciones entre personas, esto será el aspecto externo, pero en el aspecto interno se debe explicar a través de la economía, teniendo el poder jurídico en el derecho real y la facultad en el personal, en base al factor económico de la riqueza y el servicio.

5) Teoría Realista.

Esta teoría asimila el derecho personal al derecho real, pues considera que la obligación se ha ido despersonalizando para convertirse en una relación entre

patrimonios; lo que importa de una obligación no es la persona del deudor, sino su patrimonio, y la eficacia de la obligación estriba en que exista un patrimonio solvente por lo cual el derecho de crédito tiene valor cuando puede ejecutarse en un patrimonio; de este modo, el derecho de crédito se convierte en un derecho real sobre el patrimonio del deudor, por esto esta teoría asimila el derecho personal al real.

La única diferencia estriba en que en el derecho real el titular ejerce un poder jurídico sobre cosa determinada, en el personal tiene un poder jurídico sobre un patrimonio.

E) NATURALEZA JURIDICA DE LOS DERECHOS DERIVADOS DE UN CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO:

Después de todo lo dicho en los incisos anteriores respecto de los derechos reales y los derechos personales o de crédito, podemos concluir que la

naturaleza de los derechos que se derivan de un contrato de tiempo compartido, no son reales, sino personales o de crédito, puesto que sólo otorgan al Compartidario la facultad de exigir al Compartidor el cumplimiento de las obligaciones pactadas, sin que el Compartidario pueda disponer de la unidad, a su antojo, como sería el caso de un derecho real.

F) RAMA DEL DERECHO EN QUE DEBE UBICARSE EL TIEMPO
COMPARTIDO:

De acuerdo al artículo 75 fracción VIII del Código de Comercio, son actos de comercio las empresas de turismo; entendiéndose por empresa de turismo, aquellas que tienen como fin preponderante el realizar actividades de carácter turístico. Desde una agencia de viajes, un hotel, etc., son empresas de turismo.

El Tiempo Compartido necesita todo un despliegue de actividades profesionales, reiteradas, con un fin preponderantemente turístico, del que no puede separarse

la idea de la obtención de un lucro, pues sin éste, no habría motivación en la realización de las empresas.

De acuerdo a lo anterior, el Tiempo Compartido es una figura de carácter mercantil y por ello, debe ubicarse dentro de las regulaciones del Derecho Mercantil.

G) LEGISLACION APLICABLE:

En mi opinión debería crearse una Ley que regulara específicamente el Tiempo Compartido.

Debe tratarse de una ley de aplicación federal y no local, y cuya elaboración estaría encargada al Congreso de la Unión, en los términos del artículo 73 fracción X de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En esta ley debe de regularse todo lo relativo al Tiempo Compartido, desde las condiciones para el establecimiento en un inmueble de un Tiempo Compartido, su definición, forma de contratación, obligaciones de las partes, sanciones, etc. y debe de encargársele a la Secretaría de Turismo el cuidado de la observancia de esta ley.

A continuación me referiré a los puntos que deben establecerse en la ley en mención.

1) Establecimiento de Tiempos Compartidos.

Debería sujetarse a permiso previo por parte de la Secretaría de Turismo, el establecimiento de tiempos compartidos.

El fin de este permiso sería el que la Autoridad verificara que el inmueble que se pretende utilizar para el Tiempo Compartido reúne las condiciones mínimas para

la clase de servicio que se ofrecerá. Asimismo que quien ofrece el Tiempo Compartido, cuenta con la experiencia y los medios suficientes para la prestación del servicio.

Establecer que quien ofrece el Tiempo Compartido cuenta con un capital social que pueda garantizar la prestación del servicio.

2) Concepto.

Esta ley deberá establecer con claridad, el concepto de Tiempo Compartido, para evitar confusiones y forzar que toda la actividad al respecto, caiga bajo la regulación de la misma.

3) Obligaciones de las Partes.

La ley deberá indicar claramente cuáles son las obligaciones tanto del Compartidor como del

Compartidario, para protección de ambas partes, pues así aparte del contrato, estará la ley para resolver las controversias que pudieran surgir.

4) Reparaciones.

Esta ley deberá preveer un capítulo que indique quién y en qué casos se deberán hacer las reparaciones tanto necesarias como las extraordinarias.

5) Responsabilidades.

Deberá también regularse la responsabilidad que tenga el Compartidor cuando no pueda prestarse el servicio en el supuesto de fuerza mayor o causa fortuita.

6) Sanciones.

La nueva ley deberá incluir un capítulo que establezca las sanciones en caso de incumplimiento de ambas partes.

Las sanciones podrían ir desde multas, rescisión de contrato o pérdida del permiso para el Compartidor.

Asimismo, deberá proveer un procedimiento para la interposición de quejas ante la Secretaría de Turismo.

H) ELEMENTOS PERSONALES:

- 1) El Compartidor.
- 2) El Compartidario.

1) El Compartidor.

Es quien concede el uso de la unidad en tiempo compartido y quien presta los servicios.

Requiere de la capacidad general para contratar sin ser necesaria alguna situación especial, pero además necesita estar legitimado, pudiéndolo estar, siendo propietario del inmueble que se vaya a dar en tiempo compartido u operador.

La figura del operador es muy utilizada en el Tiempo Compartido, generalmente el operador es una empresa con gran experiencia en el terreno turístico que consigue un inmueble con las instalaciones necesarias para hacerlo atractivo a los consumidores, y lo explota comercialmente, bajo la figura del Tiempo Compartido.

Obviamente el Compartidor deberá contar con las instalaciones y la experiencia suficientes para prestar los servicios propios pactados en el Tiempo Compartido.

Asimismo, el Compartidor deberá contar con las autorizaciones necesarias de las autoridades, para prestar los servicios y comercializarlo.

2) Compartidario.

Por lo que hace a la persona del Compartidario, este requiere de capacidad general para contratar, sin ser necesario otro requisito.

I) ELEMENTOS REALES:

1) La Unidad.

Es indispensable para la existencia del Tiempo Compartido que exista un inmueble que pueda utilizarse para ese fin, esto es, habitaciones, albercas, canchas deportivas, restaurantes, etc., en algún lugar que lo haga rentable.

Para utilizar el inmueble en tiempo compartido, se deberá contar con las autorizaciones respectivas en cuanto a higiene y condiciones de seguridad, que expidan las autoridades administrativas.

2) La prestación de los servicios.

Generalmente el atractivo de los Tiempos Compartidos es la prestación de todo un conjunto de servicios que harán que la estancia del Compartidario en la unidad sea placentera, como pueden ser el servicio de aseo de la unidad, el cambio y lavado de la ropa de cama y toallas, restaurantes, bares, etc.

3) El tiempo.

En el contrato de Tiempo Compartido es esencial establecer la temporalidad en que se utilizará la unidad, puesto que lo que se vende es eso, tiempo. Esto evitará problemas de una doble utilización de la unidad en un mismo tiempo y permitirá establecer los calendarios para el mantenimiento de las instalaciones.

4) El precio.

Es importante el precio en el Tiempo Compartido, no puede haber Tiempo Compartido gratuito, porque es un contrato esencialmente comercial.

El precio debe ser cierto y determinado o al menos determinable en el momento en que sea exigible.

Generalmente debe pagarse con dinero en efectivo, sin excluir la posibilidad de que pueda ser pagado en especie.

Es práctica común al ofrecer el tiempo compartido, el fijar el precio en moneda extranjera, generalmente en dólares de los Estados Unidos de América. Esto lo hacen los Compartidarios con objeto de cuidar sus intereses en esta época de inseguridad económica e inflación, cuando el precio se paga a plazos.

Considero que esta práctica comercial es válida, puesto que de acuerdo a la legislación vigente en nuestro país, no existe prohibición de fijar el precio de los productos en moneda extranjera, afirmo lo anterior basándome en la Ley Monetaria y en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La Ley Monetaria en su artículo 8, establece que: "La moneda extranjera no tendrá curso legal en la República Mexicana.

Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se solventarán entregando el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago."

De la disposición transcrita, se puede ver que el que se fije el precio en dólares americanos no la contraviene, pues esa disposición prevee la posibilidad de que se adquieran obligaciones en moneda extranjera y da la posibilidad de entregar el equivalente en moneda

nacional al tipo de cambio vigente en el lugar y fecha en que deba efectuarse el pago, y en tal virtud, no se está sustituyendo el curso legal de la moneda nacional por el de la extranjera. De esta manera, el acreedor recibe en pago una cantidad de moneda nacional que corresponde exactamente a la cantidad en moneda extranjera adeudada.

Ahora bien, podría pensarse que se está violando el artículo 27 de la Ley Federal de Protección al Consumidor pues pareciera que el precio se aumenta, debido a que cada vez que se modifique la paridad del dólar respecto de la moneda nacional, el deudor debe pagar cantidades adicionales, pero esto es incorrecto, pues el precio no ha variado, ya que siempre será la misma cantidad de dólares, lo que cambia es el equivalente que se debe pagar.

El precio no cambia, es el mismo que hubiera podido pagar de contado el adquirenta, y de este modo permite que al ser a plazos la compraventa, el vendedor pueda recuperar el mismo precio, pues el equivalente en moneda

nacional que reciba, le permitirá adquirir la misma cantidad de moneda extranjera.

J) ELEMENTOS FORMALES:

Es un contrato que debe constar por escrito, principalmente para protección del Compartidario, ya que en el contrato se establecen las temporadas en que podrá disfrutar de la unidad y los servicios con los que contará dentro de esas temporadas, asimismo, se establecen las cuotas de mantenimiento y el precio del tiempo compartido y su forma de pago.

X) OBLIGACIONES:

1) Del Compartidor:

1) La más importante, es conceder el uso de la unidad, puesto que corresponde a la esencia del contrato.

2) Garantizar el uso apropiado de la unidad al compartidario, esto es, conforme a lo pactado en el contrato generalmente es para fines de recreo y descanso.

TG

3) Conservar la unidad en buenas condiciones para su utilización, pues se compromete a conceder el uso y no parcial, sino total.

4) La correcta utilización de las cuotas de mantenimiento, derivada de la obligación anterior de conservar la unidad en buen estado.

5) Prestar los servicios según lo convenido, pues es en gran parte el atractivo del tiempo compartido.

6) Responder por la pérdida total o parcial de la unidad, debiendo devolver al Compartidario parte proporcional de las cantidades que como precio haya entregado, pues no se podrá utilizar la unidad en lo futuro.

ii) Del Compartidario:

- 1) Pagar el precio en la forma y tiempo convenidos.
- 2) Utilizar la unidad sólo dentro del tiempo pactado para utilizarse en otro tiempo sólo previa autorización del compartidor y que haya unidad disponible.
- 3) Desocupar la unidad al vencimiento del tiempo a que se tiene derecho para utilizarla.
- 4) Conservar la unidad en buen estado para su uso, respondiendo por ella como un buen padre de familia.
- 5) Cumplir el reglamento del Tiempo Compartido.
- 6) Pagar las cuotas de mantenimiento durante el tiempo en que esté vigente el contrato.

L) T E R M I N A C I O N:

El contrato de Tiempo Compartido puede terminar:

- 1) Por vencimiento del plazo a que se sujetó, v.gr. una semana por año por cinco años.

- 2) Por acuerdo de las partes, si de común acuerdo las partes lo deciden.

- 3) Por pérdida total o parcial de la unidad, pues ya no hay objeto del contrato.

- 4) Por quiebra del Compartidor, pues es necesario que alguien administre las unidades y cumpla con el contrato y al quebrar, el Compartidor queda inhabilitado para estos efectos.

5) Por falta de pago del precio, cuando se pactó en parcialidades.

M) REGLAMENTO:

Cuando hablé sobre las obligaciones del Compartidario en el inciso respectivo, mencioné que debía cumplir el Reglamento, pero ¿a qué se refiere éste?

El propósito del Reglamento es proteger el uso y disfrute de cada unidad, así como su preservación.

Los reglamentos definen lo que se entienda por Unidad o por Areas Comunes, limitando su uso v.gr. al fijar un máximo de ocupantes o incluso prohibiendo determinadas conductas que puedan perjudicar tanto a los inmuebles como a sus ocupantes, como podría ser la prohibición del uso de sustancias inflamables. También establece las

bases para la utilización del inmueble. Asimismo, regula lo relativo a los gastos comunes y cuotas por concepto de mantenimiento.

Generalmente quien aplica y hace cumplir el Reglamento, es el Administrador del inmueble en Tiempo Compartido.

El Administrador será quien se encargue del mantenimiento de las unidades, así como del cobro de las cuotas a cargo del Compartidario.

En algunos reglamentos se prevee la posibilidad de efectuar intercambios en distintas plazas del periodo de uso, así como la autorización para arrendar el propio periodo cuando no se utiliza.

Es importante que al empezar a hacer uso de cada unidad, se entregue al Compartidor un inventario de los bienes que integran la unidad, manifestando el estado de

conservación que guardan en ese momento, para que el administrador al término del período, pueda comprobar la correcta utilización y en caso contrario exigir responsabilidad.

A continuación, puede verse un reglamento, en cuya redacción se pueden ver los temas a que nos referimos en este apartado:

R E G L A M E N T O

Artículo 1o. Propósito del Reglamento:

El propósito de este Reglamento es el de proteger el uso y disfrute de cada socio, ocupante o huésped de _____.

Artículo 2o. Definiciones:

Los términos específicos que se usan en este Reglamento se definen como sigue:

a) PROPIETARIO.- El propietario del inmueble de _____ es el _____.

b) SOCIO.- Es el titular con derechos de uso de tiempo compartido.

- c) PLAN.- Será el derecho de cada socio de ocupar la -
unidad específica durante una semana específica, de
pertenecer al sistema de intercambio y de tener acce-
so a las amenidades públicas de _____.
- d) PERIODO DE USO.- Será el período de una semana que
compra el socio, empezando el día sábado y terminando
el sábado siguiente. Existen 52 períodos de uso en
cada año calendario.
- e) HOTEL.- Serán el inmueble y las instalaciones.
- f) UNIDAD.- Será una unidad habitacional dentro del ho-
tel. Todas las unidades tendrán una entrada indepen-
diente, uno o más baños con excusado, lavabo, tina
con regadera. La recámara tendrá closet integral.
Cada unidad tendrá aire acondicionado y ofrecerá mue-
bles y enseres de acuerdo a la categoría con que está
clasificado el hotel.

- g) ADMINISTRADOR.- Será la empresa o personas autorizadas por parte del propietario para administrar el hotel y aplicar el Reglamento.
- h) GASTOS COMUNES.- Serán los siguientes costos y gastos: renta del teléfono o parte proporcional del conmutador, gas, luz e impuesto predial; mantenimiento y reparación de las unidades y la adquisición y reposición de muebles, blancos y toallas; primas de seguros para incendio, huracán, temblor y responsabilidad civil, vigilancia y seguridad; servicio de limpieza de cada unidad con cambio de blancos, mínimo dos veces durante cada periodo de uso y un honorario para el operador equivalente al 3 por ciento del total de gastos comunes.

Artículo 3o. Limitaciones de Uso:

- a) USO HABITACIONAL.- Cada unidad tendrá un uso exclusivo de habitación para los socios, sus familias o invitados. El socio puede permitir a otros el uso de

su unidad. Cualquier invitado o arrendatario del socio debe presentar autorización por escrito dirigida al administrador para pedir el acceso a la unidad.

- b) OCUPACION MAXIMA.- Será el Número máximo de personas que pueden dormir en una unidad, sin importar edades.

- c) USOS PROHIBIDOS.- Ningún socio permitirá cualquier uso de su unidad que pueda perjudicar la buena reputación del hotel. Asimismo, ningún socio permitirá cualquier actividad nociva, ofensiva, ruidosa, molesta o que pueda interferir con la comodidad, derechos o seguridad de otros socios, invitados o arrendatarios. El socio no hará ninguna modificación a la estructura o a la decoración de la unidad. En el hotel no se permiten animales.

- d) MANTENIMIENTO.- Cada socio mantendrá su unidad en buen estado de limpieza durante su periodo de uso. Saldrá en forma puntual al terminar su periodo de uso, sacando sus pertenencias personales, así como a

las personas y sus pertenencias que hayan ocupado la unidad dejando la misma en el mismo estado en que se encontraba al iniciar el período de uso. La hora de registro al inicio de cada período de uso, será el día sábado a las 16:00 horas. La hora de salida al final de cada período de uso será el sábado siguiente a las 12:00 horas. No se permite almacenar pertenencias personales en el hotel.

- e) SISTEMA EXTERNO DE INTERCAMBIO.- El hotel está afiliado a un sistema externo de intercambio de período de uso, pero será responsabilidad exclusiva del socio, cubrir sus cuotas y observar las reglas y disposiciones del sistema.

Artículo 4o. Administrador:

La administración de las operaciones del hotel estará bajo el control y dirección exclusiva del Administrador, quien tendrá las siguientes facultades, sin limitar:

- a) Reparar, mantener, repintar, remodelar o amueblar la unidad y establecer reservas para costos anticipados, incluyendo los costos para muebles nuevos necesarios; contratar y pagar al personal que estime necesario -- para la operación y el mantenimiento del hotel.

- b) Contratar y pagar los servicios de electricidad, gas, cablevisión (en caso de que se instale), así como -- cualquier otro servicio.

- c) Aplicar y hacer observar el Reglamento, así como - -- cualquier modificación relativa al uso y disfrute de las unidades por parte de los socios.

- d) Obtener y pagar los honorarios para los servicios - - legales y contables necesarios para la operación del hotel y la aplicación del Reglamento por parte de un socio, el administrador estará facultado para tomar - posesión del período de uso del socio. Cualquier socio que viole el Reglamento estará obligado a cubrir los costos u honorarios legales incurridos en la - -- aplicación del Reglamento.

- e) Cobrar en forma anticipada a cada socio, su parte -- proporcional de los gastos comunes y cualquier otro -- gasto comprobado del Administrador, facturar a los -- socios los montos que les corresponden y cobrar las -- deudas pendientes de los socios.

- f) Entrar en cualquier unidad del hotel cuando sea necesario para la operación del hotel o para efectuar reparaciones de emergencia que fueran necesarias para -- prevenir daños a cualquier unidad o al hotel.

Artículo 5o. Responsabilidad Financiera del Socio:

- a) GASTOS COMUNES.- El Administrador facturará a cada -- socio a más tardar el día 31 de diciembre de cada año su parte proporcional de los gastos comunes para el -- año siguiente.

El pago correspondiente por parte de cada socio debe ser enterado en las oficinas del Administrador a más

tardar el 31 de enero de cada año. Como pena convencional se le cargará a cualquier cuenta de gastos comunes no recibida en forma oportuna un recargo del 25 por ciento más un interés mensual equivalente al 5 -- por ciento sobre el saldo insoluto.

Bajo ninguna circunstancia podrá un socio ocupar su - unidad si no ha pagado con anticipación la totalidad de los gastos comunes correspondientes al período en curso. En el caso de que los gastos comunes no estén pagados al 31 de enero de cada año, el Administrador se reserva el derecho de rentar u ocupar la unidad -- correspondiente, reteniendo cualquier renta u otro -- ingreso.

- b) GASTOS INDIVIDUALES.- Cada socio será individualmente responsable por cualquier cuenta incurrida en el - hotel por parte de las personas que ocupan su unidad durante su período de uso. Además, cada socio se hace responsable por cualquier daño ocasionado por actos negligentes por parte del socio, su familia, invitados, usuarios o arrendatarios o como resultado de su incumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento. -

El pago de gastos individuales se hará a más tardar - el último día de cualquier periodo de uso y cualquier retraso causará un recargo del 25 por ciento, más un interés mensual equivalente al 5 por ciento sobre el saldo insoluto.

- c) HONORARIOS DE TRASPASO DE CONTRATO.- El administrador recibirá una notificación por escrito por parte del socio, del traspaso de un contrato, dentro de los diez días siguientes al traspaso. El socio enviará al Administrador el contrato original de membresía, debidamente endosado y con todos los datos de la persona a quien se hace el traspaso y que fuesen necesarios para poder efectuar la emisión de un nuevo contrato. El Administrador cobrará un honorario por traspaso de membresía de \$ 20,000.00 M.N. en el año 1986, mismo que no sufrirá incremento mayor al aumento en el índice de costo de la vida en México, para años subsecuentes. El traspaso de cualquier contrato traspasará al nuevo socio todos los derechos y obligaciones del socio anterior.

El Administrador se reserva el derecho de no registrar el traspaso en el caso de que el socio vendedor no esté al corriente en sus pagos al hotel.

En caso de traspaso por herencia, no se cargará ningún honorario de traspaso.

Artículo 6o. Cláusulas Generales:

- a) **TERMINACION.-** Lo previsto en este Reglamento no tendrá vigencia respecto al socio al término del contrato. Dicha terminación no relevará a ningún socio de obligaciones pendientes, las cuales pueden ser procesadas y cobradas por el Administrador.

- b) **INVALIDEZ Y NO RENUNCIA.-** La invalidez de cualquier cláusula de este Reglamento no afectará en forma alguna la validez, aplicación o legalidad de las demás disposiciones del Reglamento.

El no hacer valer cualquier cláusula de este Reglamento no constituye una renuncia al derecho para hacer valer tal cláusula posteriormente.

- c) MODIFICACION.- El Administrador queda facultado para modificar el Reglamento o cambiar al operador, siempre y cuando tal modificación no altere sustancialmente el contenido del plan. Cualquier modificación a este Reglamento se comunicará por escrito a cada socio.
- d) LEYES APLICABLES.- Las partes convienen que el presente Reglamento se regirá e interpretará, incluso en cualquier controversia que surja, de acuerdo con las leyes y en los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal.

De igual forma, a partir de este momento, las partes renuncian a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles ahora o en el futuro, por razón de domicilio o por cualquier otro concepto.

Firmado el día ___ de _____ de 198__.

Administrador _____

Por: _____

Socio: He leído, entendido y acepto el contenido de este
Reglamento.

Socio No. _____ Unidad _____ Período de uso _____

Nombre _____ Firma _____

N) MODELO DE CONTRATO

A continuación propongo la redacción mínima para un contrato de Tiempo Compartido:

CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Comprador _____.

Unidad _____.

Temporada _____.

Semana de uso _____.

Precio _____.

Forma de pago _____.

Gastos de mantenimiento _____.

Primer periodo de uso _____.

C L A U S U L A S

Primera.- El operador vende al comprador, quien adquiere para sí, el uso de la semana () de la unidad (), descritas en el proémio de este contrato, en el club de playa () en Cancún, Q.R.

La descrita adquisición otorga a su titular, el derecho de recibir hospedaje en su unidad durante la semana mencionada, con la ocupación máxima permitida, de acuerdo al tipo de unidad, así como el derecho de utilizar las instalaciones del club, de conformidad con el reglamento del mismo.

Segunda.- La duración del presente contrato será de 25 años, computándose dicho plazo desde el primer año de uso de la unidad, el comprador está conforme que el vencimiento del contrato no tendrá ningún derecho adicional a los que adquiere en el mismo.

Sexta.- El club está afiliado a un sistema internacional de intercambio a fin de permitir y facilitar al comprador, el intercambio de su tiempo compartido, en otras plazas afiliadas al sistema.

Las cuotas que se deberán pagar por el intercambio dependerán de la plaza que se pretenda visitar, dichas cuotas serán cubiertas por el comprador previamente a su ocupación.

El comprador se compromete a sujetarse al reglamento del sistema y a las reformas que pudiera sufrir.

Séptima.- Si el comprador incumpliera con cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato, el vendedor podrá darlo por terminado, mediante simple aviso por escrito dado al comprador en ese sentido.

A la terminación del contrato, todas las sumas entregadas al vendedor serán retenidas a título de

indemnización, para cubrir el uso de los servicios del club por parte del comprador, en este caso, el vendedor queda liberado de cualquier obligación.

Lo anterior sin perjuicio de que en el supuesto de que existan adeudos pendientes de pago, el comprador por vía judicial, intenta su cobro, agregando un 10% de interés mensual por cada pago no realizado.

Octava.- Cualquier aviso que se den las partes, deberá ser por escrito y entregado fehacientemente en el domicilio que para tal efecto señalan en:

El vendedor

El comprador

Novena.- Para la interpretación del presente contrato serán aplicables las leyes del Distrito Federal, sometándose las partes a la jurisdicción de los tribunales de la mencionada ciudad, renunciando al fuero que por cualquier razón pudiera corresponderles.

Leído que fue el presente contrato, y enteradas las partes de su alcance y contenido, lo firman en la ciudad de _____ el ____ de _____ de 198__.

N) CONCLUSIONES:

1) El Tiempo Compartido, es una figura con características propias, no puede asimilársele ni a una forma de propiedad, ni a un arrendamiento, ni a ninguna otra figura jurídica, pues se trata de un nuevo medio para otorgar el uso y disfrute de un inmueble generalmente ubicado en lugares turísticos.

2) A través de este contrato, el Compartidario adquiere un derecho personal, el derecho al uso de la unidad en Tiempo Compartido.

3) El Compartidario durante todo el tiempo que usa la unidad, tiene una posesión derivada, tiene el derecho de retenerla temporalmente en su poder y aprovecharse de ella.

4) Es necesario y urgente que se legisle al respecto, pues de este modo se evitarían muchos abusos en contra de los Compartidarios, derivados la mayoría de las veces, de la falsa creencia de que adquieren la propiedad de algo y no sólo el uso.

5) Es indispensable la intervención de las autoridades turísticas en el desarrollo de esta industria, que puede traer muchos beneficios al país, pues hasta la fecha se han dejado a los operadores en completa libertad, con el consiguiente perjuicio por los abusos apuntados.

6) Asimismo, debe intervenir la autoridad para garantizar el cumplimiento de los contratos durante el tiempo en que estén vigentes los mismos, ya que de este modo se evitaría el que los operadores Compartidores, desaparecieran antes del vencimiento de los contratos o que por malos manejos se acabara la operación del Tiempo Compartido.

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

Aguilar Carvajal, Leopoldo; "Contratos Civiles". (3a. ed., México: Ed. Porrúa, S.A., 1982)

Albaladejo, Manuel; "Derecho Civil". (7a. ed., Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1980)

Borja Martínez, Manuel; "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano". (México: Ed. Porrúa, S.A., 1957)

Castán Tobeñas, José; "Derecho Civil Español Civil y Foral". (9a. ed., Madrid: Instituto Editorial Reus, 1961)

Cervantes Ahumada, Raul; "Titulos y Operaciones de Crédito". (6a. ed., México: Ed. Herrero, 1982)

De Diego, Clemente; "Instituciones de Derecho Civil Español" (2a. ed., Madrid: Instituto Editorial Reus, 1975)

De Pina, Rafael; "Elementos de Derecho Civil Mexicano". (3a. ed., México: Ed. Porrúa, S.A., 1974)

Donderis Tatay, Luis; "La Copropiedad". (2a. ed., Buenos Aires: Ed. Bosch y Cía., 1975)

D'Ors, Alvaro; "Derecho Romano". (Navarra: Ed. Universidad de Navarra, 1982)

Fuentes Lojo, Juan; "Suma de la Propiedad por Apartamentos". (3a. ed., Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1978)

Gullon Ballesteros, Antonio; "Curso de Derecho Civil". (Madrid: Ed. Tecnos, 1968)

Josserand, Louis; "Derecho Civil". (Trad. Santiago - Cunchillas; Buenos Aires: Ed. Bosch y Cia., 1951)

La Cruz Berdejo; "Elementos de Derecho Civil". (2a. ed., Barcelona: Ed. Librería Bosch, 1975)

Lozano Noriega, Francisco; "Cuarto Curso de Derecho Civil". (2a. ed., México: Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano)

Mazeaud, Henry y León; "Leciones de Derecho Civil". (Trad. Alcalá Zamora; Buenos Aires: Ed. Juridicos Europa América, 1962)

Muñoz, Luis; "Derecho Civil Mexicano". (México, D.F.: Ed. Modelo, 1971)

Pereda Becerra, Luis A.; "El Régimen de Propiedad en Tiempo Compartido". (Tesis Profesional, México: UNAM, 1984)

Pérez Serrano, José; "El Contrato de Hospedaje". (Madrid: Ed. Bosch, 1930)

Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge; "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés". (Trad. Mario Díaz Cruz; Habana: Ed. cultural Habana, S.A., 1947)

Planiol, Marcelo; "Tratado Elemental de Derecho Civil".
(Trad. José M. Cajica Jr.; Puebla: Ed. José M. Cajica Jr.,
S.A., 1945)

Puig Brutau, José; "Fundamentos de Derecho Civil".
(Barcelona: Ed.

Puig Peña, Manuel; "Tratado de Derecho Civil Español".
(2a. ed., Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1973)

Rojina Villegas, Rafael; "Compendio de Derecho Civil
Mexicano". (6a. ed., Mexico: Ed. Porrúa, S.A., 1981)

Ruggiero, Roberto; "Instituciones de Derecho Civil".
(Trad. R. Sorrano Suñer; Habana: Ed. Cultural Habana, S.A.,
1940)

Sánchez Meda, Ramón; "Los Contratos Civiles". (6a. ed.,
México: Ed. Porrúa, S.A., 1982)

Trabuchi, Alberto; "Instituciones de Derecho Civil".
(Trad. Luis Martínez Calcerrada; Madrid: Ed. Revista de
Derecho Privado, 1967)

Villagordoa Lozano, M.; "Breve Estudio Sobre el
Fideicomiso". (México: Ed. Porrúa, S.A., 1970)

Legislación:

Código Civil para el Distrito Federal

Código Civil para el Estado de Quintana Roo

Ley Federal de Protección al Consumidor

**Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles
para el Distrito Federal**

Ley Federal de Turismo

Reglamento para Establecimientos de Hospedaje.

Ley Monetaria