

641
2c

2018 JUN 10 10:30 AM
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA

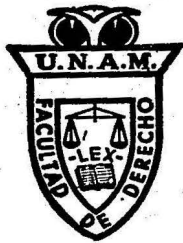


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

**CONTRATO PARA EL APROVECHAMIENTO
DE BIENES BAJO EL REGIMEN DE
TIEMPO COMPARTIDO.**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

JOSE LUIS PEREZ DE TEJADA ROSAS



MEXICO, D. F.

1987



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

CONTRATO PARA EL APROVECHAMIENTO DE BIENES BAJO
EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO

Pág.

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA.....	1
1.1. REFERENCIAS LEGISLATIVAS.....	3
1.2. CONSTITUCION DEL CONTRATO.....	6
1.3. CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	12

CAPITULO II

RELACION CON OTROS CONTRATOS TIPICOS
Y FIGURAS ANALOGAS

2.1. PROPIEDAD.....	22
2.2. COPROPIEDAD.....	27
2.3. CONDOMINIO.....	33
2.4. ARRENDAMIENTO.....	36
2.5. COMODATO.....	44
2.6. HOSPEDAJE.....	46
2.7. USUFRUCTO.....	48

CAPITULO III

ELEMENTOS DEL CONTRATO

3.1. ELEMENTOS PERSONALES.....	52
3.2. ELEMENTOS REALES.....	53
3.3. ELEMENTOS FORMALES.....	61

CAPITULO IV

TRATAMIENTO LEGISLATIVO

4.1. C.C. PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.....	70
4.2. REGLAMENTO TIPO.....	78
4.3. CONCLUSIONES.....	86

PROLOGO

Debido al desarrollo turístico que ha logrado nuestro país en los últimos años, se ha puesto de moda el poseer "tiempo compartido" en los principales puntos vacacionales del país, pero como en todo, existen los "vivales", que los han convertido en un gran negocio en detrimento de las mayorías. Simplemente, después de la última semana santa, hubo miles de quejas contra ese tipo de "tiempo-compartido" en la Procuraduría Federal del Consumidor.

Pondré como ejemplo un tiempo compartido en Can Cún a fines de 1976, costó 60 mil pesos y en 1987 vale 720 mil pesos. La inversión inicial ha perdido su "poder adquisitivo" en un 30% aproximadamente, ya que para estar a la par con la inflación es decir, para que hubiera sido una inversión con equidad, la suite deberá valer mucho más. Por lo tanto, no ha tenido una plusvalía positiva que alcance a contrarrestar la inflación, además de que no ha dado rendimiento alguno, ya que en un principio la inmobiliaria y operadora prometió rentar el inmueble ella misma, cosa que después no cumplió y por otra parte, las "cuotas de mantenimiento" se han incrementado de \$ 1,500.00 quincenales en 1976 a \$ 78,200.00 más I.V.A. en 1987, lo que quiere decir que estas personas sí han operado con la regla de la inflación pero en su total beneficio, aquello que parecía una atractiva inversión pasó a ser un fiasco.

Por lo anterior, si el lector está pensando en invertir en esto, recapacite si verdaderamente lo va a utilizar siempre, ya que es difícil rentarlo. La operadora del inmueble sólo le vende los meses "malos" (obviamente, en los que no

hay turismo), y los "buenos" se los reserva ella, cubriendo sus costos fijos con nuestras cuotas de mantenimiento, viviendo de nosotros.

Tampoco los considere como una conversión de rendimiento, ya que normalmente no le rinde nada. Y mucho menos lo adquiera en "fotografía" o en "maqueta", ya que la realidad es muy diferente; de todas formas, en caso de que aún persista en su terquedad por adquirirlo, lea cuidadosamente el contrato, el reglamento interno y la forma en que le robarán con las "cuotas de mantenimiento".

En realidad, estos tipos de inversiones resultan un "negocio redondo" pero no para quien los adquiere, sino para quien los hace y que normalmente los administra, y si no, juzgue usted lo que exponemos a continuación.

Por principio le venden en maqueta o anticipadamente su "tiempo compartido" y usted los financia para que la construcción de un inmueble que no es suyo, ya que de lo que es dueño es del derecho al uso del tiempo, y como se nos hace creer comúnmente dueños del inmueble, es decir, por una parte se construye con dinero de nosotros y por la otra no se es propietario, como sucede en el régimen del condominio, de una porción del inmueble sino que es propietario de una porción de tiempo de ese inmueble.

Se respalda lo anterior desde el punto de vista de las cuotas del mantenimiento ya que a este tipo de tiempo compartido normalmente le dan muy buen mantenimiento ya que a los propietarios y administradores del inmueble no les cuesta el mantenimiento, sino es a todas las personas que poseen una parte del tiempo compartido a quienes les cobran las cuotas del mantenimiento para su inmueble, para que nos entendamos

es como tener una esposa a la que estamos manteniendo. Y por si fuera poco en muchos casos nos cobran el impuesto al valor agregado (IVA) indebidamente, ya que la "cuota de mantenimiento" se la aportamos a un "Comite, consejo, representante, asamblea, administración o como lo quieran llamar de compartidarios (los que tienen su tiempo compartido), luego entonces no debe pagarse I.V.A., porque no es un servicio independiente; para entendernos es como decir que en el matrimonio (sociedad conyugal) el esposo le hace un servicio a la esposa administrado el patrimonio de ambos...! y se le cobra I.V.A.

Y ahora se preguntará el porque esta gente se preocupa tanto por el mantenimiento, la razón es bien simple: los fideicomisos que se han constituido para operar este tipo de "tiempo compartido" durante 30 años, por lo cual nosotros seremos compartidarios del mismo solo durante 30 años (solamente) después dejaremos de tener este derecho. Por lo tanto entre mejor mantenimiento le proporcionen al inmueble, al final de cuenta lo tendrán en mejores condiciones volviendo a hacer de nueva cuenta otro negocio redondo.

Por lo tanto, si es que decide adquirir este tipo de tiempo compartido de un fideicomiso que haya empezando hace 8 años, actualmente nada más le quedarán 22 años de vida y no los treinta que normalmente nos hacen creer, lo cual no se nos aclara a la hora de firmar el contrato.

Lo que si nos aclaran y nos dan una lista es de que existen infinidad de lugares en todo el mundo con los cuales podemos intercambiar nuestro tiempo, pero solo es como "gancho" para venta, ya que nunca amplian los demás requisitos para hacerlo, como son la anticipación, los trámites y el que haya lugar a donde queremos ir, los costos (donde ganan los de aquí y los de allá)... y ¿quién cree usted que es el pagano?.

Además de que ni un establecimiento guardan en México.

Al adquirir usted tiempo compartido le está dando la seguridad a los administradores que en los meses de escaso turismo usted ira a consumir en el restaurante, bar, etc., etc., que normalmente se reservan para su administración, y si por alguna circunstancia, como normalmente sucede, no podemos ir en esa época, trataremos de rentar el inmueble con los problemas consiguientes.

En muchas ocasiones la habitación que habíamos adquirido bajo este régimen en el piso 16 resulta que está ocupada y nos da un piso 4 para que no nos enojemos, como llegamos cansados del viaje normalmente la aceptamos, pero nos olvidamos que por la habitación del piso 16 pagamos más que lo que vale la del piso 4 y que las cuotas del mantenimiento nos las cobran conforme al piso 16 y no conforme al piso 4; como si todo fuera poco si es un tercero al que usted le rentó o prestó el inmueble para que lo utilizará durante su semana desconociendo todas estas circunstancias el señor todavía se hace acreedor a que le pidan una "propina" por haberle conseguido una habitación en algún otro piso, no respetándose en la mayoría de las ocasiones, la suite por usted adquirida.

A través del análisis del aprovechamiento de los bienes dentro de las lecciones de derecho civil recibidas en nuestra Facultad de Derecho, adquirimos la inquietud de colaborar en la investigación de este contrato, porque surge apenas en nuestros días, dando un nuevo perfil a la problemática jurídica.

Al darse en la realidad ese tipo institucional nos vemos en la necesidad de fijar interpretaciones convencionales, en virtud de no existir un tipo legal establecido, dando lugar

a que la aplicación de la ley sea supletoria.

Por tal motivo y para fundamentarlo, analizaremos en primer lugar la naturaleza jurídica de los contratos que en la actualidad lo rigen subsidiariamente, para entrar a exponer su estructura, sus elementos, así como las modalidades que precisamente lo caracterizan.

De esta manera se logra realmente un marco legal que contenga las disposiciones que reglamentan dicho contrato, y así facilitar la labor legislativa y como consecuencia la mejor interpretación y cumplimiento de las obligaciones a las que se someten las partes.

Por último analizaremos la situación de dicho contrato en base al Código Civil de Quintana Roo, único ordenamiento que contempla en nuestro país, específicamente tal institución, y concluiremos con un punto de vista particular respecto de la reglamentación que requiere este nuevo contrato.

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA

A medida de que la civilización avanza, los contratos son más variados pues dadas las complejidades de la vida moderna, ni el legislador puede modelar todos los contratos que pueden surgir, ni sería conveniente reducir la libertad de contratación a tipos o figuras jurídicas establecidas previamente. Ya que son tantas y tan variadas las necesidades de relación de la vida, que se presentan hoy a cada paso nuevos tipos de contratos, que si no tienen nombre específico, son de frecuente aplicación, por lo que conviene mantener abierta la libertad de estipulación, y al mismo tiempo dejar libre la acción del estado para que vaya encuadrando la iniciativa individual que viene impelida, por necesidades de relación de la vida a crear los tipos contra actuales requeridos que constituyen figuras jurídicas no contempladas por el legislador, pero que tienen indiscutible fuerza obligatoria por nacer al amparo de la libertad de contratación de las necesidades de la sociedad y de la conciencia jurídica del pueblo.

El contrato engendra derechos reales o personales o bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos, es decir, existen contratos que originan exclusivamente derechos personales y puede haber contratos que exclusivamente tengan por objeto dar nacimiento a derechos reales.

En todos los contratos translativos de dominio, se dá nacimiento a derechos personales y reales.

La compra-venta, como cualquier otro contrato transla-

tivo de dominio, por definición, transfiere la propiedad del enajenante al adquirente, y al transferirla dá nacimiento a un derecho real; derechos de dominio en favor del comprador, del permutante, del donatario etc., pero también engendra derechos personales, porque tienen los contratantes obligación de dar, de hacer y de no hacer: Obligaciones de entregar la cosa, de garantizar la posesión pacífica de la misma; de responder de los vicios ocultos, así como de la evicción; y respecto al comprador, pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, ya que se trata únicamente de obligaciones, es decir, de derechos personales.

En otros contratos, como el arrendamiento y el comodato, en que se transmite temporalmente el uso de una cosa, se originan exclusivamente derechos personales, la transmisión del uso en el arrendamiento o en el comodato engendra el derecho real de uso.

También hay contratos que exclusivamente tienen por objeto dar nacimiento a derechos reales, como el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres; por lo tanto, el contrato celebrado para constituir estos derechos reales o para transmitirlos, tendrá sólo esta función específica.

En cuanto al contrato que, en este estudio tratamos, cabe la aclaración de que se trata de la forma de aprovechamiento de un bien ajeno, o sea la transmisión de derechos personales y no la creación de derechos reales, como el uso, la habitación y las servidumbres, tal como se comprobará en el transcurso de la presente investigación.

Nuestra ley, el código civil y demás ordenamientos legales, no reglamentan el contenido de todos los contratos realizables, solo lo hacen con los contratos más frecuentes e importantes, tales como la promesa, la compra-venta, el

arrendamiento, el comodato etc., por lo que a los contratos que menciona y cuyo contenido disciplina el legislador se les llama contratos nominados, y a los que no reglamenta, aunque de ellos simplemente los mencione, se le llama innominados.

1.1. REFERENCIAS LEGISLATIVAS

La doctrina en general, entiende por contrato innominado aquel que carece de "Nomen Iuris" y de regulación particular dentro de un determinado sistema legal, es decir aquel que no encaja en los tipos disciplinados por el código civil o por otra ley que no está en definitiva, directamente regulado por el ordenamiento jurídico.

"Se ha escrito al respecto que como no basta por si solo tener un nomen iuris, y no tenerlo es insuficiente para diagnosticar si estamos o no ante un contrato nominado o innominado, sería mejor abandonar la vieja terminología de contrato nominado o innominado y hablar de contratos típicos y atípicos, pues lo decisivo es tener o no una disciplina particular". (1)

"La clasificación de los contratos en nominados e innominados no tienen entre nosotros la importancia que ofrecía en Roma, en que expresaba la desigual eficacia de los distintos modos de obligarse dado que actualmente, en el derecho de nuestro tiempo todos los contratos celebrados regularmente tiene fuerza obligatoria". (2)

(1) De Pina (2), Derecho Civil Mexicano, Obligaciones Civiles contrato en general, pág. 352.

(2) Ob. Cit. pág. 352.

En los contratos innominados o atípicos no existen normas legales que disciplinen su contenido, el cual puede llamarse o modelarse libremente por voluntad de las partes, en ejercicio también de la libertad contractual, pero en estos contratos se plantea el problema de como llenar las lagunas dejadas por las estipulaciones omisas de las partes, por no existir en el caso normas supletorias dispositivas a propósito de esos contratos, así como el problema de como interpretar estos contratos, a falta de preceptos especiales que los reglamente e integren, pero esta laguna puede y debe ser cubierta inmediatamente que sea advertida por el propio legislador, convirtiendo el contrato de que se trate de atípico en típico.

"FUBINI dice al respecto que la novedad de la necesidad de estos tipos de contratos no constituye una característica de algunos contratos innominados, sino un rasgo distinto de todas las categorías que de contratos innominados pretende hacerse, porque la falta de regulación de un contrato dado, o bien la carencia en la misma disciplina, de normas que se adapten a la figura contractual ideada por las partes, depende precisamente de la desacertada inteligencia de una necesidad con manifestaciones dadas, en el momento en que se desenvuelve la obra del legislador, o cuando menos, el silencio de este viene a significar que la importancia económica de las relaciones singulares y el hecho de responder a una verdadera necesidad social, no fueron apreciados convenientemente". (3)

La aceptación de los contratos atípicos como eficaces responde a la necesidad social de llenar una laguna en el ordenamiento jurídico contractual, que el legislador no ha

(3) Ob. Cit. pág. 353.

previsto.

Así lo ha hecho el legislador italiano en el vigente código civil en relación con determinados contratos atípicos que en dicho cuerpo legal figuran ya como típicos.

Dada la variedad de las convenciones de tipos contractuales a que las necesidades del tráfico dan lugar, resultaría tarea imposible, hacer una relación agotadora de los contratos atípicos.

Principalmente se mencionan entre ellos, el suministro, el de arrendamiento de cosas complejas, el de mediación, etc., aunque algunos de estos si se encuentran regulados por nuestra legislación.

Los contratos atípicos son considerados como infinitos en número por los tratadistas de derecho civil.

Los tratadistas que han dedicado atención especial a los contratos atípicos han formulado diferentes clasificaciones de los mismos, la mayoría de las cuales carece de verdadero interés. Por lo que solo señalaremos la más importante a nuestro parecer.

Los contratos atípicos en sentido estricto están representados por dos grupos, el de aquellos que tienen un contenido absolutamente nuevo y del todo extraño a los tipos legales conocidos, y el de aquellos que se resuelven en la mezcla o combinación de elementos legales y extralegales.

"Los contratos innominados llamados mixtos constan de materiales suministrados por la ley y se componen, por lo tanto de elementos conocidos dispuestos en combinaciones diversas de las que se presentan en los contratos ARCANGELI

clasifica los contratos innominados en propios e improprios, clasificados de propios aquellos que responden a una necesidad nueva y de improprios aquellos contratos ya existentes". (4)

CONSTITUCION DEL CONTRATO

El problema que plantea la selección del método adecuado para señalar las normas aplicables a los contratos atípicos, en el momento de su cumplimiento o ejecución, a dado lugar a tres teorías: La de la absorción que busca en los casos de contrato atípico, cual es el contrato típico con el que tiene más semejanza, entendiendo que las normas de éste son en tal caso, las aplicables al contrato de que se trata.

La Teoría de la combinación afirma la posibilidad legal de la aplicación a un solo contrato atípico de normas particulares de diferentes contratos típicos y, en tal caso, considera que cuando un contrato atípico contiene prestaciones características de varios contratos típicos, le deben aplicar a cada una de ellas las normas peculiares del contrato de donde procedan, siempre que no sean contradictorias.

"HEDEMANN considera que para el tratamiento jurídico de estos contratos se ofrecen tres posibilidades, ó sea, el sistema de absorción, el de la combinación y el de la emancipación, presentando los dos primeros en la forma que ha quedado indicada y el tercero en el sentido de considerar la mezcla como creadora de un nuevo contrato, dirección que se libera de tener que regular el supuesto contrato por uno de los tipos legales ya existentes para formar un nuevo tipo". (5)

(4) De Pina Vara Rafael, ob. cit., pág. 356.

(5) Ob. Cit. pág. 357.

Ahora bien, nuestro Código Civil para el Distrito Federal, contiene reglas expresas a este respecto, que no pueden ser desconocidas ni olvidadas.

El artículo 858 del Código Civil dispone expresamente: "Los contratos, que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía de los reglamentos en este ordenamiento". (6)

Los códigos civiles para el distrito y territorios de 1870 y 1884 no hacían referencia a los contratos atípicos, pero, sin embargo, la doctrina nacional se ocupaba de ellos.

"Refiriendose MATEOS ALARCON a la distinción de los contratos en nominados e innominados escribe que la misma, aún bajo la legislación antigua, no ha tenido entre nosotros importancia de ninguna especie, porque desde que fue promulgada la ley primer título, primer libro, X de la Novísima Recopilación, quedó sancionado el principio según el cual son obligatorios todos los convenios que los hombres celebren siempre que aparezca de algún modo su intención de obligarse. Nuestra ley civil añade Mateos Alarcón a ejemplo de otras muchas legislaciones, no conserva la división de contratos nominados e innominados por que ya existe como en tiempo de Roma, la estrecha relación que existía entre la acción y el procedimiento que la hacía necesaria". (7)

El Código civil vigente para el Distrito Federal,

-
- (6) Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, Editorial Porrúa, S.A., 1986.
- (7) Rafael de Pina, Derecho Civil Mexicano, Vol. III, Editorial Porrúa, S.A., pág. 355.

aunque no emplea la palabra atípicos en ninguno de sus preceptos, en el artículo 1858 reconoce la posibilidad legal de su existencia.

Nuestra doctrina no desconoce tampoco la existencia de los contratos innominados ó atípicos, aunque no les haya dedicado la atención que realmente merecen, sin duda por entender que no plantean problemas que no puedan resolver sin grandes dificultades, que podría admitirse con carácter general.

En realidad, los legisladores se limitaron siempre a consagrar o reglamentar los contratos más usuales dándoles una denominación oficial dejando fuera de reglamentación otros que han surgido en el transcurso de los tiempos por el imperativo indeclinable de las múltiples necesidades de la vida.

La expresión "Contratos innominados" se encuentra ya de acuerdo con el resultado de las investigaciones del derecho Romano en el Brachilogies luiri Civilis manual para la enseñanza del derecho, de origen francés, cuya antigüedad se remonta a los principios del siglo XII.

Como es sabido, en Roma éstos contratos produjeron inicialmente acción civil siendo necesario en caso de incumplimiento acudir a la estipulación para alcanzar la protección debida.

No es que el derecho Romano entonces condenase al que había cumplido, a perder su prestación, sino que lo único que podía hacer si el otro no cumplía era: Reclamar la devolución de lo dado mediante la acción (causa data causa non secuta), ó el resarcimiento de los daños y perjuicios mediante la acción "doli mali" ó "in factum" según que hubiere mediado ó no, fraude.

"La doctrina y la legislación referentes a los contratos atípicos presentan carácter similares, siendo el reconocimiento de ellos en las mismas, unanime.

El Código Civil de Napoleón (art. 1107), dispone que los contratos, tengan o no una denominación propia, están sometidos a las reglas generales contenidas en su título tercero, que trata de los contratos y obligaciones convencionales en general, reconociendo así la existencia de unos contratos que tienen denominación particular (los típicos), y de otros que carecen de ella (los atípicos).

"JOSSEERAND refiriéndose a los contratos innominados escribe que todo lo que de ellos puede decirse, en nuestro régimen de libertad contractual, es que no estando descritos, por la ley, son gobernados por las reglas generales aplicables a todos los contratos y por la voluntad de las partes, en la medida en que esta se afirma, y subsidiariamente, por las reglas aplicables al contrato nominado más próximo. (8)

El Código Civil Español no habla expresamente de contratos típicos y atípicos, pero no deja de reconocer su existencia dado el contenido de su artículo 1255 según el cual los contratantes están facultados para crear contratos de tipo distinto y no reglamentados particularmente por el mismo.

La figura del contrato atípico se encuentra también reconocido en el artículo segundo del Código de Comercio Español cuando se dispone que los actos mercantiles, estén ó no especificados en el mismo se registrarán por las disposiciones en él contenidas.

(8) Ob. cit., Derecho Civil Mexicano Tomo III, pág. 357.

El tribunal Supremo Español ha declarado que cuando se trata de contratos que no tienen facil encaje en el modelo de los definidos en las leyes, es preciso acudir a su clasificación, antes que la intención, sobre todos los elementos interpretativos cuando ésta se deduce racional y lógicamente (sentencia de 10 de junio de 1920).

El Código Civil Italiano (Art. 1322), autoriza a las partes a concluir contratos que no pertenezcan a los tipos que tienen una disciplina particular, con tal que vayan dirigidos a realizar intereses merecedores de tutela según el ordenamiento jurídico, con lo cual abre la posibilidad legal de la celebración de contratos innominados ó atípicos.

El artículo (1323), del Código Civil Italiano reproduce literalmente el contenido del viejo código civil de Napoléon en cuanto a la sumisión de los contratos atípicos a las reglas generales de la contratación.

Con referencia al régimen legal de los contratos en Italia, puede señalarse el hecho de que muchos contratos que se manifestaban antes como innominados, a partir de la publicación del vigente código civil, pasaron a ser nominados. Igualmente, el código italiano de la navegación, actualmente en vigencia, transformó en nominados contratos que anteriormente eran innominados.

Las realidades de la vida moderna nos muestran la aparición constante de formas contractuales que sería absurdo entorpecer.

"MESSINEO. ha escrito que el florecer de las figuras de contrato innominado se debe no tan solo a un proceso técnico de diferenciación, sino también (y sobre todo), al nacimien-

to de nuevas necesidades económicas; concluyendo que cuando más rico es el desarrollo de la vida económica, tanto mas crece el número de las formas contractuales".

Entiende MESSINEO que, en verdad tomada a la letra la expresión contrato innominado equivaldría a contrato que no tiene nombre en el sistema de la ley, pero que, en definitiva, el hecho de no tener nombre depende a su vez, del hecho de que el contrato dado no está sujeto a una disciplina propia y que éste último es el exacto concepto de contrato innominado, agregando que, por otra parte, tener un nombre en el sistema de la ley no basta para hacer de determinado contrato un contrato nominado, considerándolo como tal aquel que aunque mencionado por la Ley, carece de una disciplina particular, a menos que la mención del contrato esté hecha por la ley en un lugar que mediante remisión al mismo se puede deducir su disciplina jurídica" (9)

"El contenido de este contrato dice ROTONDI se forma en virtud de la autonomía, en principio ilimitada de la voluntad de los contratantes (es decir, salvo los límites legales o impuestos por el orden público y las buenas costumbres)". (10)

De acuerdo con la disposición del Código Civil Aleman, se reconoce a las partes contratantes, la facultad de crear, a través de sus convenciones, figuras completamente nuevas, es decir, tipos contractuales en los que el legislador no ha pensado en absoluto.

(9) De Pina. pág. 358

(10) Ibidem.

"HEDEMANN dice al respecto que la libertad contractual esta por encima de las figuras típicas". (11)

No susceptibles de derogarse por pacto en contrario, como ocurre con las normas que establecen los requisitos esenciales de cada contrato, y con aquellas normas que protegen primordialmente el interés público, a propósito de cada contrato.

Asimismo, en los contratos innominados o atípicos no existen normas legales que disciplinen su contenido, al cual puede llenarse o modelarse libremente por voluntad de las partes, en ejercicio también de la libertad contractual, pero en estos contratos se plantea el problema de como llenar las lagunas dejadas por las estipulaciones omisas de las partes, por no existir en el caso de normas supletorias ó dispositivas a propósito de esos contratos así como el problema de como interpretar estos contratos a falta de preceptos especiales que lo reglamenten e integren.

CLASIFICACION DEL CONTRATO

En primer lugar, hay contratos sólo en apariencia innominados ó atípicos, pero que en realidad no dejan de ser nominados ó típicos. Así ocurre con un contrato que conserva la estructura fundamental y las prestaciones esenciales de un determinado contrato nominado o típico, pero al que solo se ha agregado una prestación extraña y subordinada a la principal y dentro de la cual queda absorbida (ejem.: Un arrendamiento en el que el arrendador concede el uso temporal de un local destinado a cine o restaurante con la obligación del arrendatario de pagar una suma periódica y además una cierta participación o porcentaje en las entradas brutas).

(11) Ibidem.

Además, el contrato innominado ó atípico no es simplemente el contrato que carece de nombre propio, según ya se indicó, dado que hay contratos que no dejan de ser innominados o atípicos por el solo hecho de ser mencionados por el legislador o por tener ya en doctrina un nombre propio.

Por otra parte, tampoco deben confundirse los contratos innominados o atípicos con los contratos múltiples o uniones de contratos en que no hay un contrato único con efectos complejos sino en realidad se trata de la coexistencia de dos o más contratos diferentes.

Los contratos múltiples o uniones de contratos puedan ser de tres clases:

a) Unión recíproca de varios contratos, con dependencia unilateral, cuando hay varios contratos, pero la voluntad de las partes fue celebrarlos como un todo, de manera que un contrato depende de otro, los diversos contratos tienen interdependencia entre sí, sin poder desvincular el uno del otro y sin que tampoco pueda subsistir uno sin que el otro quede sin efecto por algún motivo, por lo que a estos contratos se les llama también contratos vinculados (por ejem.: Se da en arrendamiento una casa y al mismo tiempo se vende el mobiliario especial de ella al inquilino se vende una maquinaria y al mismo tiempo se concede el uso de una patente para explotarla). Un caso muy claro de contratos vinculados lo constituyen los llamados hoy día "Contratos de paquete", (por ejem.: Una compañía de viajes a cambio de un precio global ofrece el boleto de ida y vuelta en avión a un determinado país extranjero, el transporte terrestre a varias ciudades de ese país, el servicio de guías determinados, Hoteles, la entrada a algunos centros de diversión, museos, lugares famosos, etc.). En estos últimos contratos conocidos como "De

excursión" que celebran agencias de viajes son responsables éstos de los daños y perjuicios que causan cuando dejan de cumplir o no cumplen en la forma convenida todas las obligaciones contraídas por ellas.

b). Unión alternativa, cuando se celebran dos contratos para que si se realiza un hecho determinado, subsista uno de tales contratos y quede sin efecto el otro (ejem.: Se toma en arrendamiento una casa por un plazo y se conviene que si llega el arrendatario a obtener un determinado puesto en ese tiempo, se hará por él la compra de dicha casa en determinado precio).

"El subcontrato. Se ha considerado en forma destacada una especie de unión de contratos con dependencia unilateral en la relación que se dá entre el contrato básico y el subcontrato de él porque aquel puede subsistir de manera totalmente independiente del mencionado subcontrato, no así este último que no puede vivir en forma autónoma sino vinculado unilateralmente al contrato original". (12)

En los contratos de duración, tales como el arrendamiento, puede presentarse ésta figura jurídica del "subcontrato" o "contrato" derivados base del cual depende aquel, como acontece, por ejemplo: En el subarrendo, es un contrato nuevo, pero no es autónomo y por ello, no puede sobrepasar no en duración ni en extensión al contrato-base.

Aunque el subcontrato es un contrato sucesivo, en

(12) Ramón López Vilas. El Subcontrato, y Héctor Masuata, el Subcontrato, Abeledo Perrote.

virtud de que en el tiempo y, sobre todo, lógicamente está siempre precedido por el contrato básico; sin embargo, en el subcontrato coexisten éste y el contrato anterior, es el precontrato o promesa de contrato que se agota o desaparece una vez que se celebra el contrato definitivo.

Excepcionalmente, en ciertos sub-arrendamientos y en la sustitución propiamente dicha del mandato, se extingue el contrato básico.

El subcontrato es también un contrato dependiente de otro, pero participa de la misma esencia del contrato base, a diferencia de otros contratos dependientes, como los accesorios, que solo garantizan la obligación surgida de un contrato principal o de otra fuente.

Por otra parte, la cesión de contrato implica la sustitución de un contrato por nuevos, en tanto el subcontrato deja incólumes las relaciones jurídicas que creó para una y otra parte del contrato básico y además agrega a una de esas mismas partes las relaciones jurídicas que derivan del subcontrato que ella celebra en un tercero. A este respecto se ha hecho notar con razón que en el subcontrato no existe una sucesión traslativa, sino una sucesión constitutiva y funcional, destacando así la relación de filiación que dió origen al subcontrato con respecto al contrato básico, sin producir la extinción de éste.

No todos los contratos son susceptibles de servir de soporte a un subcontrato pues no lo pueden ser los contratos

de ejecución instantánea, como la permuta; tampoco pueden serlo aquellos en que por pacto expreso o por mandamiento legal esta prohibido, por ejemplo en el arrendamiento, así como también en los contratos "intuitu" "personae", por ejemplo, el mandato, a menos que en estas dos últimas hipótesis exista cláusula expresa que autorice el subcontrato.

Así, pues, según se indicó antes, el contrato base ha de ser un contrato de duración para que pueda coexistir con el subcontrato que dimana de él, y no hallarse además en alguno de los supuestos acabados de señalar.

De acuerdo con estas ideas, puede configurarse el subcontrato en el subarriendo, en el subcomodato, en el subdeposito, en el submandato, en el subtransporte y en el subcontrato de obra.

En cambio conforme a las mismas ideas ya expuestas no puede haber subcontrato en la llamada subfianza porque en este último contrato se establecen relaciones jurídicas sólo entre el acreedor y el subfiador para garantizar el cumplimiento de la obligación del fiador, por análogas razones no encaja dentro del subcontrato el reaseguro. (13)

El subcontrato reviste hoy día cada vez mayor importancia por cuanto que en ocasiones permite la colaboración de un tercero en la ejecución de ciertos contratos; en otros casos hace posible una mayor circulación expansiva de la riqueza; en algunas hipótesis también puede rendir ventajas de

(13) López Vilas. El Subcontrato.

índole fiscal a los particulares, y finalmente, en la economía moderna la subcontratación es un instrumento de enorme utilidad para la producción y para la distribución de bienes y servicios.

Especies: Los contratos innominados o atípicos pueden dividirse en dos grandes grupos:

1. Contratos innominados en sentido estricto o contratos innominados puros, que comprenden tanto los contratos que tienen un contenido completamente extraño a los tipos legales ejemplo: El contrato estimatorio; el contrato entre el arbitro y los comprometientes; el llamado "contrato de garantía", distinto del de fianza, pues en aquel no se promete responsabilidad por la deuda ajena, sino se promete indemnización por el daño que nazca para la otra parte en virtud de una empresa, o bien se promete garantizar un determinado rendimiento u otro resultado como los contratos que tienen un contenido solo parcialmente extraño a los tipos legales, y

2. Contratos mixtos y complejos, en los que todos los elementos de su contenido, son de tipos legales, pero en combinaciones diversas.

Hay también otra clasificación doctrinal de los contratos atípicos en dos especies: Los innominados propiamente dichos, que son los que responden a nuevas necesidades no previstas y no nominados en las clasificaciones existentes; y los innominados impropiedades dichos, que son una especie modificada de un tipo ya existente del cual se diferencian por faltarles un elemento esencial lo que hace que no alcance la finalidad propia sino otro fin diferente.

En el contrato innominado mixto o complejo, hay un

solo contrato y no una pluralidad de contratos. Estos contratos mixtos o complejos pueden ser:

a) Contratos gemelos o combinados, cuando la prestación de una parte corresponde a varios contratos, típicos y la contraprestación de la otra corresponde a otro contrato típico unico por ejemplo: El hospedaje, en las legislaciones que no lo reglamentan; o bien un contrato en el que se conceda a un administrador de empresas alojamiento completo para el y su familia en determinado hotel y una cierta retribución mensual, a cambio de llevar a cabo la dirección de tal hotel.

b) Contrato mixto en sentido estricto, en el que a un determinado contrato típico, se agregan elementos u obligaciones de otro contrato típico por ejemplo: En un contrato por el que el contador se obliga a llevar la contabilidad de un negocio, a cambio de una participación en las utilidades de otro negocio.

c) Contratos de doble tipo o híbridos, cuando el total del contrato encaja en dos tipos diferentes por ejemplo: El contrato en que se promete habitación gratuita a cambio de la custodia de otra cosa pues hay depósito por una parte y comodato por la otra parte; y el contrato por el que una persona cede el uso temporal de una habitación a cambio de que la otra persona le pinte un retrato o le enseñe a tocar un determinado instrumento musical.

En suma, en el contrato mixto, hay combinaciones diversas de elementos o prestaciones solamente de contratos típicos, pues si en la combinación intervienen elementos o prestaciones de contratos atípicos, ya no hay contrato mixto, sino contratos innominados en sentido estricto. Así mismo, las combinaciones posibles en el contrato mixto son las tres

acabadas de mencionar.

Por lo que se refiere a los elementos reales de los contratos atípicos, la multiplicidad de las posibles combinaciones de los contratos atípicos, hace imposible o inútil la formulación de observaciones generales.

Contenido obligacional, el problema más importante que plantean los contratos innominados puros y los contratos mixtos deriva de la ausencia de normas supletorias o dispositivas que directamente llenan las omisiones de las partes en virtud que el contenido de tales contratos no ha sido reglamentado o estructurado por el legislador.

Para las dos clases de contratos innominados (los innominados puros o mixtos), nuestro legislador establece que debe acudirse a los principios generales del contrato y a las estipulaciones expresas de las partes, reconociendo en esta forma la validéz de la autodisciplina en el contrato innominado.

Pero a falta de una norma de la teoría general de contrato o de una estipulación expresa, se plantea el problema de qué normas deben aplicarse.

Sobre este particular en el contrato innominado puro cabe la aplicación analógica, a través de las normas del contrato típico con el que el contrato innominado puro tenga más analogía. En el contrato mixto, propiamente no hay aplicación analógica sino más bien aplicación directa, o sea la aplicación de las normas de los distintos contratos típicos o que correspondan a los contratos combinados en el contrato mixto.

Empero sobre la interpretación del contrato mixto existen tres doctrinas, la del sistema de la absorción, el método de la combinación y el procedimiento de analogía.

Según el método de la absorción, cada contrato mixto debe regirse por las reglas propias del contrato nominado o típico a que corresponden las prestaciones prevalentes o más importantes del contrato mixto de que se trate pero contra este sistema, cabe aplicar que no siempre es posible determinar cuales son las prestaciones prevalentes o más importantes pudiendo inclusive en un mismo contrato mixto ser tan importantes unas obligaciones correspondientes a un contrato típico, que las correspondientes a otros típicos.

Según el método de la combinación se establece una especie de tabla alfabética o índice de prestaciones para encuadrarlas dentro de cada contrato nominado o típicos a que correspondieran cada una de estas prestaciones e interpretar en esta forma desarticulada el contrato mixto, lo cual tampoco puede admitirse, porque desintegraría o descompondría la unidad orgánica del contrato.

Finalmente, se estima que el procedimiento más aceptable es de la analogía, o sea la aplicación de las normas del contrato típico con el que dicho contrato mixto tenga más analogía. Sin embargo éste criterio no es tan claro y fácil de aplicar, pues puede ocurrir que el contrato innominado, sea puro o mixto, tenga analogía con varios contratos y que no puede decidirse cual de todos ellos es el más importante o dominante. En el fondo, pues, las mismas objeciones a las teorías de la absorción y de la combinación podrían suscitarse al tratar de aplicar el sistema de analogía a un determinado contrato innominado puro o mixto, por ello, se ha observado con razón que aquellas dos teorías no son el último análisis

más que especificaciones del principio de la analogía inesperada en las peculiaridades de la materia y que la importancia práctica del contrato innominado se reduce a saber que normas particulares le son aplicables y en que medida el principio de la analogía puede servir de ayuda. (MESSINEO) (14)

El contrato innominado demuestra que la vida jurídica no se fosiliza en formas o moldes inmutables, sino que aún bajo el aspecto técnico está en constante movimiento y evolución. Así lo confirma la aparición de nuevos contratos típicos, pero que se desprendieron de las formas tradicionales y regidas del viejo derecho romano, como por ejemplo: El suministro que surgió de la compra-venta y asimismo la apertura de crédito, el descuento y el reporte que naciera del mutuo. El florecimiento de nuevos contratos innominados o atípicos no es obra solo, de un proceso técnico de diferenciación, sino que obedecía principalmente al nacimiento de nuevas necesidades económicas que requieren nuevas figuras contractuales. (MESSINEO) (15)

En definitiva el mejor camino es el de jerarquía de criterios que establece nuestra ley; primero recurrir a las reglas generales de los contratos enunciados en la teoría general del contrato; después a las estipulaciones expresas de las partes, en acatamiento a la libertad contractual; finalmente a las normas del contrato nominado o reglamentado por la ley con el que se tenga más analogía.

(14) Compendio de Derecho Civil, Rafael Rojina Villegas, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Tomo II.

(15) Ibidem.

CAPITULO II

RELACION CON OTROS CONTRATOS NOMINADOS Y FIGURAS ANALOGAS

PROPIEDAD

El derecho de propiedad es la facultad reconocida por un orden jurídico a una persona, para usar, disfrutar y disponer de una cosa, con las modalidades y limitaciones establecidas por la ley.

El derecho de propiedad es un derecho real, ya que tiene por objeto un bien o una cosa material.

En esta relación jurídica, existen dos partes, la activa que es el propietario, y tiene el derecho de propiedad sobre dicho bien, y la parte pasiva, que son todas las personas que están obligadas a respetar ese derecho de propiedad.

Por lo tanto podemos deducir que el derecho de propiedad se compone de tres elementos que son:

- a) El derecho de usar.
- b) El derecho de disfrutar, y
- c) El derecho de disponer.

Por el derecho de usar, una persona propietaria de una casa, la puede habitar, es decir, la puede usar. Por el derecho de disfrutar la puede rentar para que le produzca un ingreso. Por el derecho de disponer podrá venderla o regalarla.

El titular de un derecho de propiedad puede desprenderse de alguno de los elementos que forman éste derecho, por ejemplo: El dueño de un terreno, podrá desprenderse temporalmente del derecho de usarlo, cediéndoselo a otra persona, o bien, podrá ceder también temporalmente, el derecho de disfrutar, permitiéndole a otra persona que lo cultive en provecho de ésta; pero no podrá desprenderse del derecho de disponer, porque entonces estaría cediendo la propiedad misma del bien.

Definición.- Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

"Según el artículo 544 del Código Civil, para el D.F., la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera mas absoluta. Esta definición tiene el mal de no señalar más que un solo carácter de la propiedad, cuya exactitud misma, puede ponerse en duda, pues se verá que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios son, realmente, absolutos; al contrario, implican numerosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter esencial: Es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de las demás. Debemos, pues, preferir la definición siguiente: "El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona. A diferencia del Código Civil Francés, el Alemán hace resaltar el carácter exclusivo de la propiedad".

"En los casos de vecindad y colindancia el Código Civil impone obligaciones y concede derechos correlativos entre los vecinos y colindantes, determinándose así sujetos pasivos especiales". (16)

Comparemos el derecho real con la propiedad:

1.- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

2.- En la propiedad éste poder jurídico se ejerce sobre una cosa es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporeales.

3.- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aún cuando jamás se ejercuten. Es decir se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

"El código de Napoleón, así como la declaración de los derechos del hombre, influyeron determinadamente en las

(16) Planiol, Tratado práctico de Derecho Francés. pág. 138 y 139.

legislaciones Europeas, posteriormente en las latinoamericanas, de tal forma que, en el siglo XIX los códigos que se promulgaron, tomaron como base éste concepto Napoleónico, respecto de la propiedad, el cual en el fondo es el concepto, romano, si prescindimos de su fundamentación filosófica". (17)

Posteriores al código de Napoleón, y la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789, nuestro código de 1870 consagra una definición por la cual se dice que, "La propiedad es el derecho de disponer y gozar de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes. (Art. 827).

Esta definición de la propiedad pasó a nuestro código de 1884 en su artículo 729, de igual forma el artículo 731, establece un concepto de propiedad de gran interés para nuestro orden jurídico, relacionado con antecedentes desde la época colonial, con la legislación Minera, con la Carta Magna de 1857, y con la Constitución vigente en su artículo 27 de importancia por la declaración que el propietario es dueño del suelo y del subsuelo.

Nuestra Constitución actual, establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad las modalidades que dicte el interés público, así como las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública mediante indemnización.

Es conveniente saber, cual es el reconocimiento que de la propiedad hace la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a mayor abundamiento, transcribimos la ex-

(17) Rojina Villegas. ob. cit., T. II. pág. 82.

posición que al respecto da' el Lic. GERMAN FERNANDEZ DEL CASTILLO.

"21.- Las disposiciones de la Constitución en materia de propiedad son las siguientes:

Otorga el Estado el derecho originario de propiedad sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional y el derecho de enajenarlas para constituir la propiedad privada. (Art. 27 párrafo primero).

Le concede también el derecho de expropiar por causa de utilidad pública mediante indemnización (Art. 27, párrafo 2); dá a sí mismo al Estado la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público (Art. 27, párrafo 3); le marca normas de política para conducirse en materia de propiedad entre las cuales están el fraccionamiento de latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad y la dotación de tierras y aguas a los pueblos que carezcan de ellos (Art. 27 párrafo 3); reserva a la Nación el dominio directo de ciertos bienes (Art. 27, párrafo 4), y fracción II), y la propiedad de otros (Art. 27, párrafo 5, fracción II); limita a la capacidad". (18)

Respecto a la propiedad, consideramos esta figura como base del contrato para el aprovechamiento de bienes en tiempo compartido, ya que para que exista el mismo, debe haber por un lado, uno o varios propietarios, y por otro, el o los sujetos que van aprovechar el bien gravado, o sea los compartidarios.

(18) Fernández del Castillo Germán, La Propiedad y la Expropiación en el Derecho Mexicano Actual. pág. 29, No. 21.

Es decir, que la propiedad y sus titulares, son elementos indispensables, para que se constituya, un contrato de tiempo compartido, razón por la cual damos un breve análisis de la misma.

Nuestro Código Civil, establece en su artículo 830:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes", por lo tanto el propietario tiene facultades para hacer de su propiedad lo que le convenga siempre y cuando obseve lo dispuesto en las leyes y reglamentos especiales de la materia.

El propietario o compartidor, siempre será propietario y los compartidarios, cuando compran una unidad de tiempo compartido, compran el derecho de aprovecharlo por cierto tiempo cada año, la unidad no puede ser rentada, ni usada durante ese tiempo sin su consentimiento, cuando termina el plazo convenido no le pertenece el uso, ni la propiedad, es decir no le pertenece nada al compartidario.

COPROPIEDAD

CONCEPTO.- Existe copropiedad cuando un derecho patrimonial o una cosa, pertenece pro indiviso, a dos o más personas. Sobre partes determinadas de la cosa, los propietarios no tienen dominio absoluto, sino un derecho de propiedad en cierta proporción, sobre todas y cada una de las partes de la cosa, es decir, sobre parte alícuota.

PARTE ALICUOTA.- Desde el punto de vista mental aritmetico y en función a una idea de proporción, la parte alícuota es una parte ideal determinada. Podemos decir que solo

mentalmente representamos una parte, y se expresa por un quebrado que permite establecer sobre cada molécula de la cosa la participación de todos y cada uno de los copropietarios, participación que variará según los derechos de éstos. Para conocer todo lo referente sobre los derechos de los copropietarios, es fundamental entender la naturaleza de la parte alícuota.

Cada copartícipe tiene derecho absoluto sobre su cuota, dicha porción, es un bien que está en el comercio, y puede ser objeto de contratación, arrendarse, cederse y enajenarse, siempre y cuando se observen las restricciones o modalidades previstas por las leyes de la materia.

Respecto a la limitación para vender la parte alícuota, es obligación del vendedor notificar previamente a sus copropietarios el derecho del tanto, o sea darle preferencia en la compra-venta.

En cuanto a la cosa considerada físicamente como unidad, no existe derecho absoluto de la disposición ni de administración, ya que todos los copropietarios tienen cierta participación, y un interés por el que tendrán que intervenir en los actos de administración y de dominio, que se ejecuten sobre dicho bien.

Principios jurídicos fundamentales que regulan en materia de copropiedad.

1.- Todo acto de dominio, sólo es válido, si se celebra con el consentimiento unánime de todos los copropietarios.

Ningún copropietario puede disponer jurídicamente, ni materialmente sin el consentimiento de todos.

2.- Los actos de administración se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses. (Comprende todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, substancia o destino).

La relación de la figura de copropiedad y el contrato de tiempo compartido es en cuanto a las obligaciones y derechos que tienen las personas que aprovechan el bien entre sí, como compartidarios del uso de su habitación, camarote o unidad de tiempo compartido, así como los copropietarios.

Esto es, que si en una habitación que se vende por semana-año se encuentran 52 unidades de tiempo compartido (ya que dos semanas se destinan para conservación y mantenimiento del bien y son 54 semanas en un año), van a ser 52 compartidarios por cada habitación, camarote o lo que sea al año.

El artículo 930 del Código Civil a la letra dice:

"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas". (19)

Lo dispuesto en el artículo 942 del Código Civil tiene completa aplicación a nuestro contrato en estudio al establecer que, "El concurso de los partícipes tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se prueba lo contrario las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

(19) Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales 1986, Editorial Porrúa, S.A.

En nuestro contrato, también se da el concurso de partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, pero en este caso sería proporcional a sus respectivas unidades autónomas de tiempo compartido entre los 52 titulares, o sea que el beneficio es el aprovechamiento temporal de la unidad de tiempo compartido y las cargas serán, las obligaciones para la conservación y mantenimiento respecto del bien gravado.

De igual forma lo establecido en el artículo 943 del Código Civil es aplicable al contrato que estudiamos, ya que del simple análisis se comprueba, y a mayor abundamiento se transcribe:

"Artículo 943.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho".
(20)

En nuestro contrato podemos hablar de compartidarios, ya que ninguno de ellos es propietario y por lo mismo, el uso, goce y disfrute debe ser conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de los demás.

Respecto a la copropiedad, es aplicable a nuestro contrato, lo que se refiere al derecho que tiene el compartidario para obligar a los compartidarios de la misma unidad a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común también puede eximirse de esta obligación al que renuncie a la parte que le pertenece, o sea al uso, goce y disfrute de dicha unidad de tiempo compartido quedando de la

siguiente forma: Ninguno de los compartidarios podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa o bien común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

Refiriéndonos a los artículos 945, 946 y 947 del Código Civil no son aplicables a nuestro contrato, ya que la administración se lleva por separado, como se plantea en el capítulo correspondiente a la misma en este estudio.

Lo establecido en el numeral 950 de la misma ley, tiene aplicabilidad supletoria, respecto a subsistir otro en su aprovechamiento, sustitución que se solicitará con anticipación y por escrito a la administración del tiempo compartido.

El artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal sí establece diferentes prevenciones aplicables al contrato de referencia, y para no transcribirlo, preferimos anotarlos como debieran quedar, substituyendo el concepto de copropietario por el de compartidario.

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos compartidarios cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de aprovechamiento temporal sobre su unidad de tiempo compartido y además un derecho sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada compartidario podrá enajenar, ceder o rentar el aprovechamiento de su habitación, camarote, unidad, sin

necesidad de consentimiento de los demás titulares sino previo aviso a la administración.

En la enajenación, cesión o renta de una habitación, camarote o unidad, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Respecto al derecho de aprovechamiento sobre los elementos comunes del bien no es susceptible de división, los derechos y obligaciones de los titulares a que nos referimos en este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de tiempo compartido, por el reglamento del tiempo compartido de que se trate, por las disposiciones del código civil y las demás leyes que fueren aplicables.

El artículo 959 del código citado, señala obligaciones aplicables supletoriamente a nuestro contrato, en el siguiente sentido:

Los titulares del aprovechamiento están obligados a cuidar de que no se deterioren los elementos comunes del bien y si por el hecho de que alguno de sus parientes o causahabientes o por cualquier otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

El numeral 960; también señala supletoriamente que:

La reparación, reconstrucción y mantenimiento de los elementos y áreas comunes, se costearán, proporcionalmente, por todos los beneficiarios que tengan a su favor el aprovechamiento, uso, goce y disfrute.

Por último el artículo 975 del Código Civil dispone:

Las enajenaciones hechas por herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se registrarán por lo dispuesto en las disposiciones legales relativas.

A simple vista se pueden confundir las obligaciones y derechos de la figura copropiedad y el condominio, más sin embargo, la relación que guardan entre si los 52 titulares de unidades en tiempo compartido, respecto de una habitación, camarote, etc., es en cuanto a una parte (unidad), del todo que forman las unidades.

A guisa de ejemplo trataremos en la siguiente gráfica:

La relación entre los 52 titulares de una unidad, semana-año, es comparable con la relación entre copropietarios, estos pueden formar una persona moral.

El conjunto de 20 personas morales, puede constituir una Asociación Civil, y la relación que existe entre ellos, es comparable con los derechos y obligaciones de los condóminos.

CONDOMINIO

Acerca de la relación que existe entre el régimen de propiedad en condominio y el régimen de tiempo compartido, podemos comparar dichas figuras desde el punto de vista de los derechos y obligaciones de las partes, por lo que, para mejorar referencia, citaremos las normas legales que regulan el compartimiento del condómino, en el capítulo I, de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para

el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Artículo 10.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute". (21)

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa, local, de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrará por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el reglamento de

(21) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles en el Distrito Federal.

condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente Ley y las de otras leyes que fueren aplicables.

La relación que existe entre el régimen de condominio y el régimen de tiempo compartido, es en cuanto, a que en el condominio, como hemos visto se tiene un derecho exclusivo al departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideran comunes. En cambio, en el régimen de tiempo compartido, también se tiene derecho exclusivo al departamento, vivienda, casa o local, pero este derecho, no es continuo, sino sucesivo, o sea una semana, o quince días, o un mes, al año, durante todos los años que establezca el término del contrato. Haciendo notar que éstos derechos y obligaciones del primero nacen de la propiedad misma, y en el tiempo compartido, surgen de un contrato, o sea son derechos personales.

En cuanto a las partes comunes antes citadas son objeto de propiedad común, y las obligaciones respecto de las mismas, usar gozar y disponer de ellas, con las limitaciones y prohibiciones legales y las demás que establezcan la escritura y el reglamento del condominio en su caso, o bien en el tiempo compartido.

Por lo que se refiere a los demás derechos del condómino sólo se diferencian porque, en el condominio, el condómino es propietario, y en el tiempo compartido, el compartidario no es propietario, sino sólo puede usar, gozar y aprovechar el bien, en los términos del contrato, escrituras y reglamento correspondiente.

Refiriéndonos a las obligaciones, podemos decir, que las que se le imponen al condómino, son las mismas, que tiene

el que aprovecha el bien compartido o compartidario. Excepto la obligación de devolver la cosa, en virtud de que, el que aprovecha el bien bajo el régimen de tiempo compartido, no es propietario, como sí lo es el condómino.

ARRENDAMIENTO

El arrendamiento lo definimos como un contrato por medio del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio determinado.

El derecho romano reguló diferentes formas de arrendamiento, tales como: El arrendamiento de cosas, (locatio rei,) la prestación de servicios (locatio conductio operis), formas que siguen contemplando actualmente el derecho francés italiano y español a diferencia de nuestro código vigente que sólo comprende, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei).

La relación jurídica que existe entre el contrato de arrendamiento y el que nos ocupa, contrato para el aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tiempo compartido, es en cuanto a los derechos correspondientes al arrendatario, así como al compartidario éstos derechos en el arrendamiento, actualmente son de orden público o sea irrenunciables, y en el segundo, sí son renunciables, o sea, se está a lo estipulado por las partes en el contrato. Para analizar debidamente dichos derechos. En cuanto al arrendador sus derechos consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la cosa, conservar la cosa en ese buen estado, y garantizar dicho uso.

Nuestro legislador enumera cinco obligaciones del

arrendador cuyo comentario se presenta a continuación:

1a.- Deber de entregar.- El arrendador debe entregar la cosa, debe entregarla con todas sus pertenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa, en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido por el arrendatario. Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa hasta el día en que la devuelve el arrendador. El bien que se entregue debe hallarse en estado de servir precisamente para el uso convenido, o en defecto de un destino pactado para el uso que sea conforme a la naturaleza del mismo bien. Por ejemplo una casa que va a ser habitada por el inquilino debe ser entregada de manera que reúna las condiciones de salubridad e higiene que las autoridades sanitarias y administrativas en general exijan para que dicha finca sea habitable e higiénica.

2a.- Deber de conservar.- El arrendador debe conservar el bien en ese mismo estado, o sea en estado de servir para el uso convenido, y a falta de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa. Esta obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el uso útil del bien significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento. Esta obligación tiene dos aspectos uno activo o positivo, y el otro negativo o pasivo.

En su aspecto activo o pasivo, la conservación de la cosa arrendada implica el deber del arrendador de hacer las reparaciones que necesite la cosa para mantenerse en estado de servir al uso convenido o natural de la misma cosa.

Obligación que existe, hasta la terminación del contrato principal.

Cuando se presenta la necesidad de efectuar reparaciones en la cosa arrendada, contempla nuestro código civil tres diferentes supuestos:

a) El arrendatario, que es quien está en contacto directo con la cosa arrendada, no pone oportunamente en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer las reparaciones de que se trata.

b) El arrendatario pone en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer determinadas reparaciones, pero dicho arrendador no efectúa las mismas.

c) El arrendador procede a hacer las reparaciones, después de habersele avisado por el arrendatario la necesidad de ellas. Sin embargo, el arrendador no está obligado a hacer reparaciones en dos casos: Cuando se trata de reparaciones menores o locativas, para arreglar pequeños desperfectos que regularmente son causados por las personas que usan de la cosa arrendada; o bien cuando expresamente se ha pactado eximirlo de la obligación de hacer toda clase de reparaciones.

Es uno y otro supuesto las respectivas reparaciones quedan a cargo del arrendatario.

En su aspecto negativo, la conservación de la cosa arrendada impone al arrendador la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, o sea que con pretexto de reparaciones ni por otro motivo debe modificar sustancialmente la cosa arrendada.

3a.- Deber de garantizar.- Tiene el arrendador la obligación de garantizar el arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, puesto que con razón se hace notar que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa. Este deber de garantía es de carácter complejo porque comprende tres obligaciones:

a) La garantía del hecho personal, o sea la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho, sobre la cosa arrendada que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa, o el uso natural de la misma, si no pactó respecto de ella un determinado destino. De acuerdo con esta obligación, no puede el arrendador "intervenir en el uso legítimo" de la cosa arrendada, ni debe tampoco "estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada", ya que sólo puede hacerlo "por causa de reparaciones urgentes e indispensables", pero esto último sin perjuicio del derecho del arrendatario a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, en caso de perder el propio arrendatario el uso total o parcial de la cosa, por causa de reparaciones, de acuerdo con lo expuesto a propósito de la obligación anterior.

b) La obligación del arrendador de "garantizar" el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.

c) La obligación del arrendador de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impidan ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea confor-

me a la naturaleza de la misma. En cualquiera de aquellos dos supuestos podrá al arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, a menos que el arrendador acredite que el arrendatario tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de la existencia de tales vicios o defectos de la cosa y que, por tanto, no eran ocultos, "scienti el volenti non fit injuria". Además de éstas tres obligaciones fundamentales de entregar, conservar y garantizar que se han explicado, pueden presentarse otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador, que son las que se explican a continuación.

4a.- Reembolso de mejoras. Por regla general, puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, ya que quien tiene facultad para usar la cosa, puede adoptar ésta a un mejor uso de la misma y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa, pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla. Sin embargo, hay dos casos en que, por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, a saber:

1.- Cuando se trate de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada, o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario del "consentimiento expreso del arrendador".

2.- Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras en obras en la cosa arrendada. Fuera de éstas dos limitaciones y casos de excepción en los que las obras realizadas por el arrendatario no le dan a éste ningún derecho de reembolso, pueden las demás obras realizadas por el arrendata-

rio engendrar en las tres hipótesis siguientes:

a) Si en el contrato, o posteriormente, se autorizó al arrendatario para hacerlas y el arrendador se obligó a pagarlas.

b) Si se trata de mejoras útiles y por causas del arrendador se rescindiere el contrato.

Esta obligación de reembolsar las mejoras útiles, sin que sea preciso que para hacerlas se haya facultado expresamente por el arrendador al arrendatario es muy significativa, dado que constituye la demostración palpable de que el mismo arrendatario puede adaptar o mejorar la cosa para obtener un mejor uso de la misma, con tal de que no varíe la forma de la cosa arrendada.

c) Cuando el contrato sea de tiempo indeterminado si el arrendador facultó al arrendatario para hacer mejoras y antes del tiempo necesario para que el mismo arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras, de los gastos que hizo, el arrendador diere por terminado el arrendamiento.

5a.- Preferir al arrendatario. Finalmente, en ciertos arrendamientos, los que han durado mas de cinco años y siempre que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones frente a terceras personas para el nuevo arrendamiento, o en el caso de venta de dicha finca debe preferir al arrendatario, bajo pena de nulidad del contrato de compra-venta por la falta de este requisito, según lo establecido actualmente por nuestro código civil para el Distrito Federal.

Estas obligaciones del arrendador, son las mismas que las que corresponden al vendedor del tiempo compartido, es decir, al propietario originario, o la persona responsable del bien o local que se debe responsabilizar y se obliga a lo anteriormente señalado, bien sea en el arrendamiento, o en el régimen de tiempo compartido, ya que se crean muy parecidas situaciones de hecho, mas no de derecho. Así en forma supletoria se tomaron las estipulaciones referentes al arrendamiento para encuadrar los de aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tiempo compartido y así regular las voluntades de las partes, y someterlas al espíritu del contrato.

Respecto a las obligaciones del arrendatario; el hecho de pagar la renta difiere, del contrato en cita, en cuanto que; el arrendatario se obliga a pagar por el uso, goce y disfrute del inmueble cierta cantidad, (de contado o a plazos), por el total del importe de dicha operación, y se obliga al mismo tiempo a contribuir en los gastos de mantenimiento y servicios especiales del local de que se trate.

Por lo que hace a las demás obligaciones del arrendatario, si coinciden con las del adquirente de un tiempo compartido o compartidario.

Pasamos a referirnos a ellas para mayor identificación y encuadramiento del contrato: Son cinco, usar debidamente la cosa; conservar la cosa, avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas; permitir ciertos actos al arrendador, y devolver la cosa.

Respecto a la primera obligación. El arrendatario está obligado a hacer ese uso y no simplemente facultado a ello. En la segunda el arrendatario se distingue del comodatario quien sólo está facultado y no obligado a usar de la

cosa; del acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar de la cosa; y del depositario quien no está facultado para usar de la cosa. En el caso de que el titular de un tiempo compartido sólo está facultado más no, obligado al uso de la cosa.

En cuanto a la tercera obligación que consiste en conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del arrendatario o por las de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, obligación compleja que involucra tanto obligaciones de hacer como obligaciones de no hacer.

A este respecto, ante todo, la ley presume que la cosa se entregó en buen estado salvo prueba en contrario cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen.

Cuarta obligación: Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar tiempo oportuno u otro aviso.

Quinta Obligación: Permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, tales como permitir que haga reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de los cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento al arrendador.

Sexta obligación: Devolver la cosa arrendada, al

concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

COMODATO

Concepto: En nuestros dos códigos anteriores y en el Napoleónico, se consideró al comodato como una especie de género "préstamo", mismo que se subdividía en préstamo de consumo o mutuo, que transmitía la propiedad de la cosa, y en el préstamo de uso o comodato, que transmitía solamente el uso de la cosa, pero con la obligación de devolución en ambos casos, para devolver otro tanto de la misma especie y calidad en el mutuo, y para devolver la cosa individualmente o en especie en el comodato.

En el código actual ha desaparecido ésta clasificación y se define el comodato como "contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente". (22)

Esta definición legal o aparentemente excluye el comodato sobre bienes inmuebles, dado que nuestro código civil menciona la distinción entre bienes fungibles a propósito de los bienes muebles.

Sin embargo, el concepto de bien no fungible, por su amplitud, es perfectamente aplicable también a los bienes inmuebles.

(22) Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto a las diferencias entre el comodato y el régimen de tiempo compartido, es que en el primero uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de un bien no fungible, o sea es un contrato gratuito y el segundo es oneroso lo demás, en ambos casos, la otra parte se obliga a restituirla individualmente.

Analizaremos los derechos y obligaciones de las partes en el comodato, para posteriormente compararlas con las del tiempo compartido.

Obligaciones del comodante:

Son tres las obligaciones del comodante, si bien sólo la primera es contemporánea a la celebración del contrato y tiene su fuente en él, ya que las otras dos son de nacimiento eventual y se originan en hechos posteriores a la celebración del contrato.

1a.- Obligación de entregar la cosa al comodatario para que use de ella gratuitamente.

2a.- Obligación de reembolsar al comodatario los gastos extraordinarios y urgentes que ésta ha tenido que erogar para conservar la cosa.

3a.- Obligación del comodante de indemnizar al comodatario los perjuicios que causen a este los defectos de la cosa dada en comodato, siempre que tales defectos no sean conocidos del comodatario, pero sí del comodante, sin que este haya dado aviso oportuno de los mismos al propio comodatario.

En cuanto a la primera obligación, es diferente, respecto de la que tiene el compartidor, ya que si bien, tiene

que entregar la cosa para que la use el compartidario, pero éste uso no es gratuito, como se señaló anteriormente.

Por lo que se refiere a la segunda y tercera obligación difieren de las que corresponden al compartidario, en virtud de que existe una administración, que se hace cargo de todas y cada una de las mejoras y reparaciones necesarias, para el buen funcionamiento y servicio, del bien, conforme a su naturaleza. Y es la administración, quien repetirá la acción de pago, a los usuarios.

Obligaciones del comodatario:

- 1.- Conservar la cosa,
- 2.- No destinarla a un uso distinto del convenido,
- 3.- Devolverla.

Estas mismas obligaciones corresponden al compartidario, por lo que sólo hacemos referencia de ellas, ya que las incluimos en el tema de arrendamiento.

CONTRATO DE HOSPEDAJE

Definición: Contrato por el que una persona, hospedero u hotelero, se obliga a prestar albergues a otra persona, llamada huésped o viajero, a cambio de una retribución, comprendiéndose o no también los alimentos y demás servicios que originen el alojamiento. En el primer caso se trata de su alojamiento completo, y en el segundo caso se trata de un alojamiento incompleto. (23)

Es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo, consensual o informal, con frecuencia de adhesión, y un contrato nominado en el derecho civil protugués

(23) Sánchez Meda! Ramón. De los contratos Civiles pág. 306.

(en el código civil de 1867, porque en el vigente código civil de 1967 ya se suprimió), no así en los demás códigos civiles extranjeros. Cuando es público, o sea que es un contrato obligatorio para el hotelero, porque está obligado a celebrarlo, en virtud de la oferta hecha por él, al público, pero puede rechazar de todas maneras al huésped cuando exista causa justificada, como enfermedades contagiosas, en la reputación o antecedentes fraudulentos (artículo 44 de la Ley Federal del Consumidor).

Obligaciones del hotelero, pueden reducirse a estas obligaciones del hotelero, Fondista y Hostelero, a saber:

1.- Registrar el nombre del huésped en tarjetas o libros especiales.

2.- Proporcionar el complejo de servicios, que son el albergue (que nunca puede faltar), y adicionalmente el uso de muebles, de ropa, el aseo de la habitación y los alimentos.

3.- Custodiar los objetos introducidos en el establecimiento, con las modalidades relativas a que la responsabilidad a cargo del hotelero por los daños y perjuicios que causen a sus servidores en el ejercicio de su cargo.

Obligaciones del huésped. Las obligaciones del huésped tanto en el hospedaje civil como el mixto se reducirán a dos:

1.- Pago de precio, pudiendo consistir ese precio en una cantidad de dinero o bien en servicios (tocar el piano o algún instrumento, preparar los alimentos, etc.), o proporcionar otros bienes (alimentos o víveres).

2.- Observar moralidad dentro del establecimiento o casa de huéspedes y cuando se trate de un hospedaje público, cumplir con el reglamento interno. La relación que existe entre el contrato de hospedaje y el que analizamos es la siguiente:

En cuanto a las obligaciones del hotelero, ya mencionadas, son iguales a las del compartidor. Existe diferencia en cuanto a las obligaciones del huésped, en relación al pago del precio del hospedaje, en el tiempo compartido, el precio ya está pagado, desde el momento de cubrir el importe de la contratación del mismo. Lo que sí debe acreditar el usuario del tiempo compartido, es estar al corriente en el pago que por concepto de mantenimiento tiene que cubrir todos los compartidarios. Además de que en el hospedaje, se puede pagar con servicios, y en el tiempo compartido si no se acredita el pago del mantenimiento, ni siquiera, le otorgan los servicios. Por lo que hace a la obligación de observar las reglas de urbanidad y buenas costumbres, también corresponden al usuario del tiempo compartido, ya que se presta dicho servicio en un lugar público.

USUFRUCTO

Atento a lo que dispone el artículo 980 del Código Civil referente al usufructo en general, podemos decir que: "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos." Y por lo consiguiente esta figura jurídica tiene semejanza con el contrato que estudiamos, si recordamos que hay aprovechamiento en tiempo compartido cuando las partes contratantes, se obligan recíprocamente, una a conceder el

derecho de uso, goce o disfrute temporal y sucesivo de un bien no fungible y el otro contrae la obligación de pagar por ese uso, goce o disfrute un precio cierto, y a restituirlo individualmente, concluimos que las disposiciones relativas al usufructo en general, sí tienen aplicación supletoria a las situaciones que de hecho y de derecho que prevalecen en el contrato de aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tiempo compartido exceptuando la obligación de pago que corresponde en el tiempo compartido, y no así en el usufructo, ya que éste es un contrato gratuito.

Para tal efecto, señalaremos las disposiciones más importantes y aplicables al contrato que nos ocupa.

En primer lugar señalamos como características para diferenciar un contrato de otro en que, el aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tiempo compartido, es un derecho personal de uso, goce y disfrute, y no un derecho real como en el usufructo y en segundo término, que el primero sólo se puede constituir por voluntad del hombre, y el segundo además de la voluntad, se constituye por ley o por prescripción, tal como lo dispone el artículo 981 del Código Civil.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 982 del Código Civil, se puede constituir el usufructo a favor de una o varias personas simultánea o sucesivamente; en el contrato que proponemos de hecho y de derecho se constituye el aprovechamiento temporal a favor de varias personas sucesivamente.

Según el artículo 983 del Código Civil, si el usufructo se constituye a favor de varias personas simultáneamente cesando el derecho de una de las personas, pasará al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispues-

to que acrezca a los otros usufructuarios.

En el contrato que planteamos, al constituirse se dispone que al término del contrato cesará el derecho de las personas y pasará al propietario, ya que se establece cierto plazo para todos. Y en ningún caso pasarán los derechos a los demás contratantes.

El derecho de usufructo es un derecho real temporal de disfrutar los bienes ajenos. Se constituye cuando el dueño de un bien cede a otra persona el derecho de usar y disfrutar temporalmente el mencionado bien, conservando para sí el derecho de disponer.

El derecho de usufructo que significa "usar los frutos que produzcan los bienes ajenos, puede ser gratuito y oneroso". Es gratuito cuando el dueño de los bienes no cobra al usufructuario por la cesión de este derecho y es oneroso cuando en el contrato de usufructo se establece la cantidad que el usufructuario tendrá que pagar por el goce de este derecho.

El usufructuario deberá formular un inventario de los bienes que recibe y otorgar una fianza que garantice la devolución de los mismos, en caso de que el propietario lo solicite. En caso de que el usufructo sea gratuito, el usufructuario quedará obligado a efectuar las reparaciones y de más gastos de conservación, para mantener la cosa o bien en el estado en que la recibió.

El derecho de usufructo se extingue por las siguientes causas:

- a) Por la muerte del usufructuario,
- b) Porque haya vencido el plazo estipulado,

c) Por renuncia del usufructuario a seguir gozando de este derecho, y

d) Cuando el usufructuario no haya otorgado la fianza que se le hubiere solicitado.

Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan, en todo caso, por el título constitutivo del usufructo.

CAPITULO III
ELEMENTOS DEL CONTRATO PARA EL APROVECHAMIENTO DE BIENES BAJO
EL REGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO

CONCEPTO

El contrato para el aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tiempo compartido, es una figura reciente en el campo de los bienes raíces.

Apareció primero en los Estados Unidos de Norteamérica en los Estados de Hawaii, California y Carolina del Norte, la popularidad del tiempo compartido aumentó como una opción atractiva para la gente que toma vacaciones cortas y regulares.

El movimiento empezó a correr en 1976 y ahora ha aparecido en las zonas turísticas de México, Sudamérica, Canadá el Caribe, Europa, Africa y Japón.

Para analizar correctamente esta figura debemos partir de la definición legal establecida en México, por el art. II del Código Civil del Estado de Quintana Roo, que a la letra dice:

Por contrato para aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tiempo compartido debemos entender: "Que es el contrato de la habitación de casas, departamentos o camarotes amueblados, en el cual, una persona llamada compartidor se obliga a conceder, el uso del bien inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan, a favor de otra persona llamada compartidario, quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una

cantidad más, también en dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por servicios y mantenimiento."

ELEMENTOS PERSONALES

En cuanto al primero de los elementos personales podemos establecer que las partes que intervienen, para celebrar este contrato son el compartidor por un lado y el compartidario por la otra y requieren sólo de capacidad general para contratar, como en todos los contratos tal como se establece en el artículo 1798 de nuestro código civil para el Distrito Federal. Por tanto no es necesario agregar que son hábiles para contratar las personas no exceptuadas por la ley.

Cabe señalar que hay dos clases de capacidad legal, la capacidad de goce y la de ejercicio, el ordenamiento civil, señala o contempla a la capacidad jurídica así "la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código".

Esta es la capacidad de goce, de la cual podemos observar varios grados:

a) Capacidad de goce que corresponde al ser concebido pero no nacido.

b) Capacidad de goce que corresponde a los menores de edad.

c) Capacidad de goce que corresponde al mayor de edad en pleno uso de sus facultades mentales, y en general

que no esté sujeto a interdicción ni por ésta ni por ninguna otra de las causas que señala al respecto el artículo 450 del Código Civil, pues quienes se encuentran en éste caso, son comparados a los menores.

La capacidad de obrar o negociar, o sea la de ejercicio "es la aptitud que tienen determinadas personas para hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismas".

Esta capacidad contemplada en el artículo del código civil para el D.F., es la que nos interesa respecto del contrato que nos ocupa, toda vez de que regularmente intervienen personas morales constituidos conforme a la ley, por lo que debemos establecer que la persona jurídica puede ser definida como toda unidad orgánica resultante de una colectividad organizada de personas o de un conjunto de bienes y a los que, para la consecución de un fin social durable y permanente es reconocida por el estado una capacidad de derecho patrimonial.

Sin embargo aclaramos que dicha capacidad necesariamente supone la de goce, pues al no existir ésta tampoco puede existir aquella.

Por otra parte podemos distinguir la capacidad de las personas morales de la de las personas físicas en dos aspectos:

a) En las personas morales no pueden haber incapacidad de ejercicio, toda vez que ésta depende exclusivamente de circunstancias propias e inherentes al ser humano, citadas con anterioridad.

b) En las personas morales su capacidad de goce está limitada en razón de su objeto, naturaleza y fines.

En el artículo 27 constitucional se exponen reglas especiales para determinar la capacidad de goce de algunas personas morales, como lo son las sociedades extranjeras, las sociedades por acciones, las instituciones de crédito y de beneficencia así como otras corporaciones.

Toda vez de que en el contrato que nos ocupa, intervienen regulamente personas morales, veremos básicamente la creación de personas morales así como el fideicomiso.

FIDEICOMISO

La figura jurídica que tal vez haya sido la más utilizada en México para constituir el tiempo compartido es el fideicomiso.

El artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito, define el fideicomiso como: "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria". Como se ve, el fideicomiso, por su amplia gama de posibilidades, puede ser perfectamente usado con el fin de que varias personas hagan uso de una cosa durante cierto tiempo de una manera coordinada. Pues bien, así el fideicomiso se ha constituido en el principal medio de las personas desarrolladoras de tiempo compartido en México para lograr sus fines.

(24) C.F.R., Código de Comercio y Leyes complementarias, México.

Mediante el fideicomiso se ha querido "enajenar" el tiempo de la siguiente manera: El propietario del inmueble lo afecta en fideicomiso, con el objeto de que el inmueble pueda ser utilizado por los fideicomisarios en el fideicomiso durante el tiempo que los referidos derechos fideicomisarios así lo permitan. Por lo que se ve de lo anterior, los fideicomisarios sólo adquieren los derechos derivados del fideicomiso, los cuales son únicamente derechos personales que representan, por lo tanto, muchísimas limitaciones en el destino y disposición del bien sujeto a tiempo compartido constituido de esta manera.

El realizar operaciones de tiempo compartido bajo el sistema de fideicomiso, presenta, a nuestra manera de ver, los siguientes inconvenientes.

Mas adelante, en el artículo 20 de la ley citada, dispone: "La duración de los fideicomisos a que este capítulo se refiere, en ningún caso excederá de 30 años. La institución fiduciaria conservará siempre la propiedad de los inmuebles; tendrá la facultad de arrendarlos por plazos no superiores a 10 años, y a la extinción del fideicomiso podrá transmitir la propiedad a personas legalmente capacitadas para adquirirla."

Es necesario tomar en cuenta que el fideicomiso es temporal y que llegará un momento en que tocará a su fin, caso que generalmente no se preveé en los contratos de fideicomiso de este tipo y por lo tanto al término del fideicomiso la propiedad revertirá al fideicomitente o a los fideicomisarios, si revierte al fideicomitente, éste, además de haber recibido el precio de la "enajenación" del inmueble en tiempo compartido y de haber recibido cuotas durante toda la vigencia

del fideicomiso, recibe una vez mas la propiedad del bien, el negocio redondo. Si, por el contrario, revierte a los fideicomisarios, estos se enfrentan a un problema enorme ya que al volverse todos los copropietarios del bien, no habrá una medida adecuada para el buen uso del inmueble, el cual terminará enajenándose porque alguno de los copropietarios ejercite la acción de "comuni dividendi", en el mejor de los casos, y en otros, desgraciadamente el inmueble perderá su valor, pues los conflictos que necesariamente se darán entre los copropietarios, harán que éstos pierdan interés en la conservación del bien.

El fiduciario aparece en este tipo de fideicomisos más que como parte en el contrato, como tercero, ya que ante una posible evicción, los fideicomisarios se encuentran desprotegidos, puesto que el obligado a responder sería el fideicomitente, y el fiduciario, quien recibió honorarios por el manejo del fideicomiso, es irresponsable para este caso en particular, viéndose los fideicomisarios en una situación desesperada, ya que tendrán que demandar al fideicomitente.

El fideicomisario se encuentra ante otra situación difícil al adquirir únicamente cierto tipo de derechos personales y que los paga como si estuviera adquiriendo una parte proporcional de la propiedad del bien y que al llegar el término del fideicomiso se perderá el derecho con el consecuente menoscabo en el patrimonio del adquirente del "tiempo compartido".

En el momento actual, aunque sí se han dado, el fideicomiso no ha causado tantos problemas en esta materia, sin embargo, creemos que cuando estas clases de "tiempo compartido" empiecen a llegar a su término, igualmente comenzarán los problemas con los fideicomisarios que adquirieron su tiempo

compartido.

Es de advertir que mientras nuestros legisladores no se den cuenta de la importancia del tiempo compartido y de los problemas que pueden surgir, si se sigue en este tipo de ceguera jurídica, el fideicomiso representa la menos mala de las opciones que tienen tanto el enajenante como el adquirente de un tiempo compartido.

Los derechos fideicomisarios derivados de un contrato de fideicomiso, no pueden constituir un tiempo compartido, porque esta figura necesariamente implica que los que poseen un tiempo compartido sean los propietarios de él y puedan disponer libremente sin necesidad de solicitar permisos a otras personas. Esto es, el que tiene un tiempo compartido, tiene un derecho personal, como se pretende al constituir un régimen en tiempo compartido mediante un fideicomiso.

PERSONAS MORALES

La otra figura que la mayoría de las personas que han querido hacer desarrollar un tiempo compartido han utilizado, es la creación de personas morales sean civiles (básicamente asociaciones civiles), ó mercantiles (básicamente sociedades anónimas). A través de la emisión de acciones o títulos representativos de la parte social, se permite el uso por cierto tiempo, generalmente especificado en la acción o en el título, del inmueble propiedad de la persona moral, con lo cual se logra generalmente un orden de utilización del tiempo compartido, además de que el único propietario del inmueble es la persona moral, la cual permite el uso del inmueble a sus asociados o accionistas.

Si bien es cierto que la figura que se analiza permite

una utilización ordenada del inmueble, el problema lo encontramos en la organización corporativa y económica de la persona moral creada al efecto. Así, por ejemplo, una persona que constituye o es accionista de una sociedad mercantil, lo hace con el exclusivo objeto de una especulación comercial que le permitirá obtener ganancias de tipo económico y que en caso de que no se logran, desistiría de la empresa; y en el caso de una asociación civil cuya finalidad es esencialmente altruista y de ayuda entre los asociados y terceros, él que se incorpora a este tipo de personas morales lo hace con esa finalidad precisamente.

El problema, por consiguiente, lo encontramos en que el motivo o la causa, de una persona que va a adquirir un tiempo compartido no lo hace con un objeto comercial y mucho menos con un fin altruista. Lo que busca, en todo caso, el adquirente, de un tiempo compartido, es según sea el tipo de tiempo compartido, la satisfacción de una necesidad, ya sea de espacio o de turismo o de cualquier otra especie. "Por motivo, o fin, o causa del contrato de sociedad se entiende la finalidad que persiguen las parte", es decir, el fin común de carácter económico, que se traduce en una participación en los beneficios y pérdidas.

De los conceptos que hemos analizado, se infiere que la finalidad del accionista o socio en una sociedad mercantil es de carácter necesariamente económico. Es evidente pues, que quien pretende adquirir un tiempo compartido lo hace, esencialmente, con la finalidad de adquirir un bien en concepto de dueño para su utilización personal o de sus familiares o amigos y no lo hace con la finalidad de obtener beneficios o pérdidas de tipo económico.

Representa además, un grave problema la situación corporativa de la sociedad que es utilizada como medio para la constitución del régimen de propiedad en tiempo compartido, por la carencia de finalidad natural entre los socios, ya que su organización no será la de una sociedad mercantil sino de una corporación atípica que persigue fines comunes.

ASOCIACIONES CIVILES

Por lo que se refiere a las asociaciones civiles utilizadas como medio para constituir un régimen de propiedad en tiempos compartido, debemos concluir en el mismo sentido que para las sociedades mercantiles, esto que es el fin que se busca en una asociación civil es altruista, es de ayuda, como ya lo dijimos, con el objeto de gozar de una cosa de su propiedad. Pero el problema mas grave es para el caso de disolución de la asociación civil, ya que atento a lo que dispone el artículo 2686 del Código Civil, los bienes propiedad de la Asociación Civil, excepto las aportaciones de los asociados, se aplicaran a otra asociación civil de objeto similar. Con lo anterior el adquirente del tiempo compartido quedará desprotegido en su adquisición, ya que por la ausencia de legislación tuvo que aceptar ingresar a una asociación civil que posteriormente se disolverá.

Como dijimos al inicio de este capítulo, no es el objeto de este trabajo el análisis exhaustivo de las figuras que se han utilizado en México para desarrollar un tiempo compartido, sino lograr exponer la necesidad de una legislación adecuada al caso concreto, que implica las sorpresas y los engaños para los adquirentes.

ELEMENTOS REALES

1. La cosa.- En cuanto a la cosa es necesario que sea un bien inmueble, ya sea una habitación, camarote, departamento ó suite, el cual, el compartidor se obliga a respetar el uso, goce ó aprovechamiento del bien de su propiedad, por parte del compartidario, quien tendrá la obligación de restituirlo en el estado en que la recibió, a saber: Equipado con muebles de comedor, recámara, utensilios de cocina, cocineta o estufa, con su equipo de gas para cocinar, manteles, vajilla y cubiertos, toallas para el cuarto de baño yropa de cama, en su caso todo lo indispensable para aprovechar unas vacaciones o giras de trabajo con todo lo necesario paa que sea confortable y segura la habitación que se ocupa.

2. El precio debe consistir necesariamente en dinero ya que se establece desde la contratación, un precio cierto y determinado en dinero, que se puede pagar de una sola exhibición, ó bien en pagos diferidos, segun se establezca en el contrato, ademas. de que se obliga el compartidario al pago de una cuota de escala movil por concepto de mantenimiento.

3. El tiempo, en cuanto al tiempo nos referiremos a dos aspectos; en cuanto a la duración del contrato, y en cuanto al tiempo o temporada en que puede aprovechar el bien, el compartidario.

En cuanto al término del contrato, inicialmente, se pactaba una duración de treinta años y algunos de sesenta años, dando ésto como consecuencia, que al finalizar el contrato de tiempo compartido, el bien gravado, ya no será rentable, y por lo tanto negativo para inversiones a largo plazo para el compartidor.

Actualmente en nuestro país, el único código civil vigente de la República, que contempla éste contrato, establece una duración máxima de cinco años, y renovable cada cinco más, sobre este particular consideramos, que se fijó el máximo de duración al contrato de tiempo compartido para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes gravados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro.

Por lo que respecta al tiempo o temporada de aprovechamiento nos permitimos exponer lo siguiente:

Nuestro propio calendario civil, aunque simple y lo suficientemente exacto para nuestras necesidades, ha sido objeto de críticas por lo irracional de sus divisiones. Lo meses no tienen la misma extensión, ni los trimestres, unidades usadas por muchas empresas con fines contables y de programación de actividades. Ni los meses (con excepción de febrero); ni el año contienen semanas completas. Por consiguiente, cada año y once de los doce meses comienzan con un día de la semana distinto del año o mes precedente.

El calendario que cuelga de una pared es parte indispensable de la vida diaria. Permite al hombre llevar cuenta del tiempo que pasa y trazar planes para el futuro. Le dice cuando arar y sembrar, o preparar ayunos o fiestas, o almacenar combustible para el invierno. Le indica cuando debe preparar la fiesta de cumpleaños de su vástago, y le permite saber cuántos días le quedan para sus compras de navidad.

El calendario cumple otra función no menos importante; permite a la persona coordinar sus actividades con las de hombres que viven a varios miles de kilómetros. Como el mismo

calendario cuelga en todas las paredes y descansa en todos los escritorios (en el mundo occidental, por lo menos), la persona que viva en Buenos Aires podrá concertar una cita de negocios en Nueva York o reservar habitación en un hotel de Beirut con la certeza de que tanto el como sus lejanos corresponsales se estarán viendo, mas o menos en el mismo día. (25)

LA IDEA DEL TIEMPO COMPARTIDO

En física la palabra tiempo es sinónimo de "movimiento" Es la traslación de un objeto de un lugar a otro. Es importante hacer notar esto porque comunmente se confunde al tiempo con la medida que se hace de éste. Así, cuando mencionamos la palabra tiempo, evocamos al reloj y también cuando mencionamos la palabra reloj evocamos la idea de tiempo, la medida y el objeto medido están íntimamente unidos en nuestra mente y los confundimos a tal grado que los consideramos como una sola cosa, pero la realidad es otra el tiempo es el movimiento y nuestro reloj es sólo una medida convencional de ese movimiento.

DEFINICION DE TIEMPO

La palabra tiempo en idioma español tiene varios significados y uno, que es el más común, nos define el tiempo como: "La duración de las cosas sujetas a mudanza". Es por lo anterior que en este trabajo hablamos del tiempo no como la idea física de lo que es el tiempo sino con su acepción gramatical; así podemos entender la palabra "tiempo" como el momento en que sucede algo en el espacio en el cual se da una cosa.

(25) El tiempo, Colección Científica de TIME LIFE, 18/9, TIME BOOKS, B.V. AMSTERDAM.

No entendemos, en este trabajo, al tiempo como el movimiento sino como un momento en el espacio en el cual se da o se hace algo.

"La palabra deviene del verbo "compartir" que el diccionario de la Lengua Española define como la acción de: "Repartir, dividir, distribuir, las cosas en partes". Por esto es que debemos entender el verbo compartir como la realización conjunta de algo, esto es, que dos o más personas pueden realizar una cosa que de otra forma, sino se compartiera, sólo una de ellas podría realizar". (26)

DEFINICION DEL TIEMPO COMPARTIDO

El tiempo compartido entonces es la utilización conjunta de una cosa en el tiempo, esto es, la utilización conjunta de una cosa en un momento determinado.

Jurídicamente, el fenómeno tiempo ha sido considerado con la acepción más común, o sea la que hemos enunciado anteriormente. A lo largo de toda nuestra legislación, el tiempo reúne un papel importantísimo en nuestro orden jurídico, así por ejemplo, lo encontramos regulando un modo de adquirir la propiedad. El artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República

(26) Diccionario de la Lengua Española, 19a., Espasa Calpe, Madrid, 1970.

en materia federal (27). Nos dice: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley". Ya en Roma el tiempo surtía muchísimos efectos jurídicos en la forma de la "Prescriptio" y de la "Usucapio". Pero además de que el tiempo sirve como un medio para adquirir la propiedad, reviste una especial importancia en materia procesal, ya que los actos procesales van a tener que ser desarrollados en una temporalidad determinada y así aparecen las figuras de la preclusión y de la caducidad como eminentemente procesales que buscan firmeza y certeza al proceso.

El tiempo es sumamente importante, también en materia penal cuando se aplica la sanción de privación de la libertad a una persona que ha cometido algún delito. El tiempo es igualmente importante en materia constitucional, por virtud de él sabemos los períodos que durarán los cargos públicos. En fin el tiempo, en el derecho, es importantísimo porque como el derecho regula al hombre en sociedad, éste sólo desarrolla sus potencialidades en un tiempo y espacio determinados.

Pues si el tiempo ha sido ampliamente utilizado en el derecho; no ha pasado lo mismo con la idea "compartido" y es aquí donde es menester encontrar una definición apropiada

(27) Código Civil para el Distrito Federal.

y que nos pueda servir para el desarrollo jurídico del tiempo compartido. Siguiendo la definición de la palabra dada por el diccionario de la Lengua Española, debemos entender jurídicamente hablando por "compartir" como el tener una cosa, o ser el poseedor, o ser inclusive el propietario de una cosa con otras personas.

La idea de tiempo compartido está íntimamente ligada con la idea de la copropiedad; es por esto que es necesario encontrar su relación y su utilidad.

La denominación "tiempo compartido" que se le ha dado al fenómeno jurídico que analizamos en este trabajo, creemos que es la correcta, y que refleja la esencia real de lo que esta figura es.

La necesidad de esclarecer el fenómeno denominado en nuestro medio, "tiempo compartido" se hace evidente, toda vez que esta figura ha sido utilizada como medio para cometer numerosos delitos, y, por lo tanto, se ha ido desvirtuando las posibilidades reales de esta nueva forma de disfrutar la propiedad.

A continuación pretendemos hacer un análisis, no exhaustivo en virtud de no ser objeto de este trabajo, de las distintas formas en que se nos ha pretendido presentar en México al tiempo compartido, pero es necesario dejar claramente sentado, que todas las formas por analizar son manejos de distintas figuras jurídicas para pretender "vender" el tiempo de utilización de un inmueble y ninguna de ellas representa el verdadero espíritu de lo que se debe entender por tiempo compartido.

Es importante hacer notar, antes de entrar al análisis de las figuras jurídicas que se han querido utilizar como tiempo compartido que la mayoría de los fraccionadores que han pretendido llevar a cabo esta figura se han encontrado frente a un vacío en la legislación, porque se han enfrentado al problema de ¿cómo vender el tiempo?, y a lo que el jurista siempre ha respondido que el tiempo es imposible de ser vendido, ya que el tiempo se les ha ocurrido la utilización de figuras que les permitieren llevar a cabo su idea en la mejor forma para ellos.

Por lo que respecta al tiempo de aprovechamiento que disfrutará del bien el compartidario éste podrá ser, una semana, quince días, un mes al año, sucesivamente con los demás compartidarios, durante todo el tiempo que se establezca en el contrato, y según la ley durante cinco años renovables.

Cabe mencionar, que si las partes pactaron un plazo mayor al establecido como límite legal, el contrato no será nulo, sino que por virtud del principio de la conservación del contrato, se debe reducir el plazo al tope legal, y conceder el compartidor un derecho de preferencia a favor del compartidario para preferirlo en igualdad de condiciones a otra persona por todo el tiempo que había pactado.

ELEMENTOS FORMALES

Podemos afirmar que por regla general el tiempo compartido, es un contrato que debe constar por escrito sin la necesidad de revestir la formalidad de la escritura pública, según lo establece nuestro código civil en cita, ordenamiento que deja mucho que desear, tal como lo señalaremos en el título correspondiente a las conclusiones.

Asimismo en cuanto a los elementos formales, puede afirmarse que son contratos consensuales o informales, pues no requieren ninguna formalidad especial, dado que el legislador no contempla en concreto estas figuras contractuales, rige, pues en esta materia la libertad contractual también en cuanto a la forma y no solo en cuanto al fondo. Sin embargo cuando a virtud del contrato innominado hay translación de propiedad o constitución de derechos reales sobre inmuebles debe revestir al contrato la formalidad de la escritura privada o de la escritura pública, según que el valor sea hasta de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), o exceda de esta suma e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que produzca efectos contra tercero. Fuera de este caso excepcional y de algún otro caso en que aparezca con claridad que se está concediendo mandato por un contratante al otro para realizar determinados actos jurídicos en cuyo supuesto también deberían cubrirse las formalidades legales del mandato por ejemplo: Un contador se obliga a llevar el departamento de contabilidad de un conjunto industrial, donde se le proporciona alojamiento completo para él y su familia, se le concede un sueldo mensual, se le concede una participación escalonada en las utilidades y se le faculta para contratar el personal auxiliar y para defender a la empresa en asuntos fiscales ante las autoridades competentes, aunque alguno de los contra-

tos típicos que intervengan en la combinación de un contrato mixto, requiera alguna formalidad legal determinada, no debe llenarse por fuerza a dar formalidad legal, para la validéz de ese contrato mixto.

CAPITULO IV

CAPITULO UNICO DEL C. C. PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

Artículo 2757.- Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a conceder al compartidario el uso dell inmueble material del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso, el compartidario se obliga a pagarle al compartidor el precio cierto, y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, asi como una cantidad mas, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento.

COMENTARIO: Es un contrato mixto que engendra derechos personales y no reales, ya que en ningun momento trasmite la propiedad, sino que unicamente cede el uso, goce y disfrute o sea el aprovechamiento de una localidad habitable.

Artículo 2758.- El compartidor podrá prestar los servicios a que se refiere la parte final del artículo anterior por mediación de sus propios empleados contratándolos con personas dedicadas a esas actividades.

COMENTARIO: Por lo que respecta a los servicios nos debemos referir a los satisfactores previamente establecidos, que deberá ofrecer el compartidor, o sea los referentes a la atención que ofrece el hotelero en el hospedaje, tales como limpieza y cuidado de las instalaciones, seguridad del compartidario y acompañantes, así como de sus pertenencias, dentro del inmueble de que se trata.

De igual forma, éstos servicios se pueden ofrecer a través de compañías especializadas en el ramo, para así asegurar un mejor servicio y responsabilidad del personal que lo realiza.

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

COMENTARIO: En cuanto al pago de cuotas, son por concepto de mantenimiento y servicios, que estarán establecidas en el reglamento respectivo, y sujetas a una escala móvil en virtud del alza de costos, siempre y cuando se comprueben debidamente, ya que en caso de desacuerdo deberán ser fijadas por la autoridad competente.

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

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

COMENTARIO: Podemos agregar que ésta obligación del compartidor, continúa todo el tiempo que dure el contrato.

Artículo 2762.- Los contratos celebrados sin la licencia que se refiere el artículo anterior estarán afectados de nulidad absoluta, y el compartidor será sancionado por el Presidente Municipal, con multa hasta el equivalente a cinco mil días del salario mínimo.

COMENTARIO: Para el caso de que el compartidor no cumpla éste requisito, se establece una multa, así como la nulidad absoluta, ante esta situación se debe preveer el estado de indefensión en el que queda el compartidario, ya que se supone que se cancela dicha licencia y por lo tanto la suspensión de los servicios a que tiene derecho el compartidario o poseedor de un "tiempo compartido".

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

COMENTARIO: Por lo que se refiere a este artículo en primer lugar se está condicionando la vida de éste contrato a ciertas restricciones, que aseguran las condiciones físicas y de higiene del inmueble indispensables para el uso para el que fué destinado, es decir aplica la retroactividad de la ley, ya que es conforme a derecho, toda vez de que se trata de un servicio al público, y en segundo lugar prevee la obligación del compartidor de mantener en buenas condiciones al servicio, así como el inmueble en caso de renovación del con-

trato.

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

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

Para los efectos de ésta disposición el Presidente Municipal con la personalidad, que proceda, mandará practicar estudios técnicos que determinen dicha vida probable y cuyo resultado notificará al compartidor para su conocimiento y efectos.

La renovación que se haga contrariando el segundo párrafo de este precepto, estará afectada de nulidad absoluta y además independientemente de que se promueva o no tal nulidad el compartidor infractor será sancionado con una multa equivalente al importe de quinientos a dos mil quinientos días de salario mínimo, que en cada caso le impondrá el Presidente Municipal. Tanto el contrato de habitación en tiempo compartido como su renovación, son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo será notarial si las partes así lo convienen.

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

COMENTARIO: Respecto del mantenimiento debemos establecer, en primer lugar, que el inmueble de que se trata, debe reunir las condiciones necesarias o indispensables para el buen funcionamiento para el cual se contrató, desde el momento en que se ofrece, hasta el cumplimiento del plazo contratado, ésto quiere decir que la habitación se debe mantener en perfecto estado de funcionamiento conforme a su destino, sin variar su naturaleza o forma, y en segundo lugar que en caso de descompostura, la administración, en su caso, o el compartidor, están obligados a reparar inmediatamente el desperfecto a fin de que el compartidario pueda aprovechar o disfrutar de la habitación de conformidad a las condiciones previamente establecidas. Este servicio, no es forzoso que lo brinde personalmente el compartidor, bien puede realizarlo por conducto de la administración, y ésta a su vez, por medio de contratación de empresas especializadas en dicha actividad, y por lo tanto, ofrecer una mejor atención al mantenimiento propiamente dicho. Para el cobro y administración de las cuotas está facultada la administración, quien es la encargada del manejo y distribución de ese fondo, así mismo está obligada a llevar un control de las mismas, para así otorgar la autorización del uso y aprovechamiento del bien de que se trata.

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

COMENTARIO: De igual forma se debería facultar al compartidario a retener el importe del mantenimiento en caso de incumplimiento por parte del compartidor conforme a lo establecido.

Artículo 2767.- A efecto de facilitar y aún asegurar el arrendamiento, el compartidario deberá avisar con toda oportunidad al comprador que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponda.

Artículo 2768.- El compartidario podrá ceder sus derechos dando formal conocimiento al compartidor de quien es el nuevo titular de aquellos.

COMENTARIO: Esta es una modalidad, que practican los compartidores integrantes de las cadenas transnacionales de tiempo compartido. Esto quiere decir, que solo aquel compartidor que pertenece a un grupo de compartidores propietarios de varios centros turísticos o inmuebles en diferentes ciudades del mundo, pueden hacerlo; ya que si bien pueden ofrecer el servicio de tiempo compartido, en cualquiera de sus inmuebles construidos bajo éste régimen, también pueden ofrecer este intercambio de lugar y temporada.

En otras palabras, quiere decir: Que si un compartidario compró una semana, o quince días o un mes, de tiempo compartido, por ejemplo en la Ciudad de Can-Cun, y el precio de dicha operación, equivale al mismo precio que una semana, quince días o un mes respectivamente en la Ciudad de Acapulco, podemos presumir, que éste compartidario puede permutar con otro, compartidario previo aviso a la administración, su tiempo compartido, ya sea en cuanto al lugar ó a la temporada, sin perjuicios de que sea por una sola ocasión, y volver el próximo año, a disfrutar de la habitación que originalmente contrato, o bien volver a permutar, otra vez con otro compartidario y así sucesivamente cada año.

La gran restricción de los intercambios es que el lugar que usted quiere, tiene que ser al mismo nivel que el suyo, dependiendo del tamaño de la unidad, locación y tempora-

Artículo 2767.- A efecto de facilitar y aún asegurar el arrendamiento, el compartidario deberá avisar con toda oportunidad al comprador que no ocupará el inmueble en el tiempo que le corresponda.

Artículo 2768.- El compartidario podrá ceder sus derechos dando formal conocimiento al compartidor de quien es el nuevo titular de aquellos.

COMENTARIO: Esta es una modalidad, que practican los compartidores integrantes de las cadenas transnacionales de tiempo compartido. Esto quiere decir, que solo aquel compartidor que pertenece a un grupo de compartidores propietarios de varios centros turísticos o inmuebles en diferentes ciudades del mundo, pueden hacerlo, ya que si bien pueden ofrecer el servicio de tiempo compartido, en cualquiera de sus inmuebles construídos bajo éste régimen, también pueden ofrecer este intercambio de lugar y temporada.

En otras palabras, quiere decir: Que si un compartidario compró una semana, o quince días o un mes, de tiempo compartido, por ejemplo en la Ciudad de Can-Cun, y el precio de dicha operación, equivale al mismo precio que una semana, quince días o un mes respectivamente en la Ciudad de Acapulco, podemos presumir, que éste compartidario puede permutar con otro, compartidario previo aviso a la administración, su tiempo compartido, ya sea en cuanto al lugar ó a la temporada, sin perjuicios de que sea por una sola ocasión, y volver el próximo año, a disfrutar de la habitación que originalmente contrato, o bien volver a permutar, otra vez con otro compartidario y así sucesivamente cada año.

La gran restricción de los intercambios es que el lugar que usted quiere, tiene que ser al mismo nivel que el suyo, dependiendo del tamaño de la unidad, locación y tempora-

da. Aclaremos que ésta modalidad, se observa recientemente, ya que con el transcurso del tiempo, se buscan mayores ventajas, para hacer mas atractivas para los particulares, la inversión en tiempo compartido.

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

COMENTARIO: Por lo que se refiere a daños y perjuicios causados por la negligencia de los compartidarios o sus familiares ya sea en la habitación o instalaciones del inmueble el compartidor está obligado a reparar inmediatamente los daños ocasionados, quedando facultado, para repetir los gastos contra el responsable, inclusive, impedir el uso de la habitación e instalaciones al compartidario, mientras no garantice dicho adeudo.

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

COMENTARIO: Uno de los actos importantes, es el referente a la designación de un representante de los compartidarios encargados de la gestión de los intereses comunes, que tendrá las facultades y obligaciones que la ley le fija,

además de las que los compartidarios decidan otorgarle para asegurar el más eficaz funcionamiento del régimen especial de tiempo compartido en dicho inmueble.

La convergencia de intereses privados comunes en un mismo inmueble, que caracteriza al sistema de tiempo compartido y la necesidad de velar por su normal coexistencia, superando los problemas resultantes de la convivencia numerosa en el inmueble, justifica la necesidad de la designación del administrador a cuyo cargo se haya la gestión inmediata de los intereses comunes, en ejercicio de sus facultades legales y convencionales, previamente establecidas en el reglamento de dicho contrato.

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

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

COMENTARIO: Además también se deben aplicar las referentes al condominio, y copropiedad tal como quedo manifestado en el segundo capítulo.

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

Código Civil para el Estado de Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del 8 de Octubre de 1980.

REGLAMENTO DE USO Y OPERACION DE UN COMPLEJO
TURISTICO HABITACIONAL BAJO EL REGIMEN
DE TIEMPO COMPARTIDO

El presente reglamento regirá el uso y funcionamiento del Complejo Turístico Habitacional, construido sobre un lote determinado de la Avenida o Calle especificada en la Zona Turística de equis Ciudad, bajo el régimen de "Tiempo Compartido".

De conformidad con lo dispuesto en el contrato para el aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tiempo compartido, relacionado en la cláusula correspondiente, los compartidarios tienen el uso y disfrute temporal de los departamentos o localidades que integran el citado complejo turístico habitacional. Los compartidarios deberán obligarse a respetar todas y cada una de las normas contenidas en el presente reglamento, obligación que asumirán en el acto de su designación como compartidarios.

Las normas que regulan el uso y operación del mencionado Complejo Turístico Habitacional se contienen en los artículos del siguiente reglamento:

REGLAMENTO

Art. 1º El Complejo Habitacional está formado por un solo edificio. La Torre consta de ocho pisos con departamentos de los cuales 98 son sencillos y tiene dos Suites. Además el complejo habitacional consta de alberca, 2 canchas de tenis, un restaurante, dos bares y cuenta con tres locales.

Art. 2º Cada departamento consta de recámara, estancia, 2 baños, uno con tina y otro de regadera, cocineta, terraza y 2 closets.

Art. 3º Además como bienes de uso y explotación individual se encuentran en el restaurante con cocina y almacenes con cámara de refrigeración, el bar de la planta baja de la torre. El bar de la alberca y tres locales comerciales que se encuentran en la planta baja de la torre.

Art. 4º Son áreas y bienes comunes, el área de recepción, las oficinas administrativas, la alberca, las canchas de tenis, los jardines, las áreas de estacionamiento, las escaleras, los sanitarios públicos y de empleados, los pasillos y corredores, el cuarto de máquinas, la subestación de electricidad, los cubos de los elevadores, los equipos de aire acondicionado, los equipos de tratamiento de agua y las de carga y descarga de suministros, así como todos los servicios de acceso común.

Art. 5º El complejo turístico habitacional es administrado por la empresa que se encarga de administrar los recursos humanos y materiales de los departamentos utilizados en "Tiempo Compartido", por cuenta y orden de los compartidores a fin de mantener en condiciones adecuadas de uso, los muebles, equipos e instalaciones del Complejo Turístico Habitacional, y para proporcionarle a los usuarios los servicios que se señalan más adelante en el presente reglamento.

Para los efectos del presente reglamento a la administradora del Complejo en lo sucesivo simplemente se le denominará como La Operadora.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

El Compartidor, contrató con La Operadora, los servicios antes mencionados, por lo que los compartidarios en el momento de su designación deberán subrogarse parcialmente en las obligaciones por el primero, asumiendo como propias tales obligaciones, en especial las establecidas específicamente para los compartidarios.

Art. 6º Los gastos que origine la operación, administración y mantenimiento del complejo turístico, de cualquier naturaleza, serán cubiertos proporcionalmente por todos los compartidarios. Tales gastos y costas también incluirán los Honorarios de la operadora y las primas del seguro; así como los impuestos, derechos y más tributos que cause el complejo turístico o su operación. Por los periodos y departamentos respecto de los cuales no se hayan hecho la designación de compartidario. La operadora, cubrirá las cuotas correspondientes hasta en tanto no se haga dicha designación equitativamente y prorrateado de acuerdo a su unidad de tiempo completo.

Las cuotas mencionadas de este artículo deberán cubrirse con un mínimo de 90 días antes de la fecha en que se inicie la semana de ocupación a que tenga derecho de uso y disfrute el compartidario a quien le corresponda hacer el pago.

Art 7º Para efecto de este reglamento como invitados deben entenderse las personas físicas a las que un compartidario haya permitido en lugar de él, el uso de su departamento durante la semana que le corresponda. Por acompañantes debe entenderse las personas que utilicen el departamento conjuntamente con el compartidario durante la semana que le corresponda. Como visitante debe entenderse las personas que sin estar hospedadas en el departamento acudan al mismo a visitar al compartidario, a sus acompañantes o a sus invitados.

Art. 8º Cuando los invitados vayan hacer uso del departamento en lugar del compartidario este de será notificarlo por escrito a la operadora con 30 días de anticipación a la fecha de inicio de ocupación.

Art. 9º Para iniciar su periodo de ocupación, el compartidario y sus acompañantes o sus invitados deberán registrarse en el área de recepción ubicada dentro del Complejo Turístico Habitacional, acompañando los comprobantes de pago de la cuota señalada en el Art. 7º de este reglamento. Igualmente deberá registrar su salida al terminar la semana de ocupación. Todo esto para checar que han cubierto dichos pasos y para llevar un registro y control de usuarios del Conjunto.

Art. 10º Cada semana de ocupación comprenderá de las 18 horas del viernes a las 11 horas del viernes de la semana siguiente, por lo que antes de esta hora el compartidario y sus acompañantes o sus invitados deberán haber desalojado el departamento respectivo.

Art. 11º El número de personas, incluyendo niños, que ocuparán cada tipo de departamento son los siguientes:

- 1.- Para departamento sencillo Torre 4 personas
- 2.- Para Suite, Torre 10 personas.

Art. 12º Durante su estancia en el departamento que les corresponda, el compartidario y sus acompañantes o invitados tendrán derecho a los siguientes servicios:

- 1.- Servicio de limpieza y cambio de blancos del departamento.
- 2.- Dotación de jabones y papel sanitario.

Art. 13º Para ocupar un departamento, el compartidario deberá haber cubierto la cuota señalada en el art. 7º anterior, con una anticipación mínima de 90 días antes de la fecha de inicio de la semana en que tenga derecho de uso. El compartidario autorizará a la operadora a no permitir el uso del departamento a que tenga derecho, cuando no haya cumplido con los requisitos señalados en el presente artículo.

También autorizará el compartidario a la operadora para que dé el uso departamento por reparaciones o por causas de fuerza mayor, en el supuesto señalado en el punto inmediato anterior.

Art. 14º Los daños causados en el departamento o en el Complejo Habitacional por un compartidario, sus acompañantes o por sus invitados serán pagados íntegramente por el propio compartidario antes de abandonar el departamento al concluir su período de ocupación, la operadora podrá retener en garantía el pago de dichos daños, el equipaje del compartidario y sus acompañantes o el de sus invitados.

Art. 15º En caso de que por causas de Fuerza Mayor o por reparación, el compartidario o sus invitados no puedan hacer uso del departamento de similares características para utilizarlo en el mismo periodo o en distinto periodo de acuerdo a la disponibilidad de departamento con que cuente la operadora

Art. 16º El compartidario y sus acompañantes o sus invitados deberán respetar los reglamentos de uso y ocupación de las áreas y zonas comunes.

Cada compartidario respetará el derecho que tienen los compartidarios o sus acompañantes o sus invitados para hacer uso de las áreas y zonas comunes, en forma conjunta y simultánea.

Art. 17º La operadora no tendrá responsabilidad alguna por robos o pérdidas que sufran los compartidarios o sus acompañantes o invitados cuando no los haya depositado en las cajas de seguridad del Complejo Turístico Habitacional.

Art. 19º Son obligaciones de los Compartidarios y sus acompañantes o invitados durante su estancia en el Complejo Turístico Habitacional, las siguientes:

1.- Mantener el mobiliario, instalación, decoración, equipo y enseres del departamento de acuerdo con la distribución y estado de conservación en que se encuentre el ocupar el departamento, sin que puedan hacer modificación alguna a los mismos y sin que puedan sacarlos del departamento.

2.- No realizar o permitir que se realicen actos contrarios a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres.

3.- No realizar o permitir que se realicen actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del departamento o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

4.- No introducir o conservar en el departamento sustancias tóxicas, inflamables o explosivas.

5.- No permitir o conservar en el departamento ninguna clase de armas.

6.- No permitir que en los departamentos permanezcan personas en estado de embriaguez o bajo la influencia de un narcótico o droga enérvante.

7.- Notificar de inmediato a la operadora cualquier usurpación o novedad dañosa en el departamento.

8.- Permitir que el personal de la operadora inspeccione el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el artículo y para efectuar la limpieza del departamento.

9.- No permitir que se introduzcan en el departamento radios, planchas, televisión o cualquier otro aparato que produzca sonido.

10.- No colocar objetos de ninguna clase en las áreas y bienes de uso común.

11.- Depositar la basura y desperdicios exclusivamente en los recipientes instalados para tal efecto o en los lugares que especifique la operadora.

12.- No tener o conservar dentro de los departamentos ninguna clase de animales.

13.- No utilizar aparatos que funcionen con gas LP o cualquier otro combustible inflamable o explosivo, salvo la cocineta ya instalada en los departamentos.

14.- Utilizar el mobiliario y utensilios que se encuentren dentro del departamento en el Complejo Turístico Habitacional de acuerdo con su destino y su uso ordinario.

15.- Mantener cerradas las llaves de agua y al desocupar el departamento cerrar puertas y ventanas.

16.- Para cualquier controversia que surja en rela-

ción al presente reglamento, serán competentes para resolver al respecto los tribunales competentes de la Ciudad de Residencia y aplicables las Leyes de dicho Estado.

CONCLUSIONES

- 1.- El contrato para el aprovechamiento de bienes bajo el régimen de tipo compartido, es un contrato mixto que engendra derechos personales, ya que en ningún momento transmite la propiedad, sino que únicamente se cede el uso, goce y disfrute de una localidad habitable.
- 2.- En virtud de la similitud que existe entre el contrato materia de esta tesis y otros contratos existen disposiciones legales aplicables supletoriamente para garantizar propiamente su estructura y ejecución.
- 3.- En cuanto sus elementos personales. Las partes que intervienen en este contrato son las que regularmente intervienen en otros similares y en esto se caracteriza por la intervención de empresas, fideicomisos y prestadores de servicios, constituidos en personas morales.
- 4.- El reglamento interno constituye un elemento imprescindible que encarna la vida jurídica del contrato, pues garantiza el funcionamiento del inmueble y mantiene los servicios para el fin que fué destinado.
- 5.- Por lo que se refiere al incumplimiento del contrato en cita, actualmente se contemplan normas que regulan las relaciones con el estado, y no así para los beneficiarios quienes quedan en un completo estado de indefensión frente al dueño, dando lugar a una serie de abusos y fraudes causando un detrimento en la economía de las clases menos favorecidas.
- 6.- Por tanto debe estipular en la ley, como causal de rescisión, una facultad otorgada al llamado compartidario para

el caso de incumplimiento por parte del compartidor, al igual que los modos de terminación de dicho contrato, y pago de daños y perjuicios en su caso.

- 7.- La duración de 5 años prevenida en la ley para este tipo de contrato debe ser proporcionada con la vida esperada del inmueble relacionado para asegurar el goce efectivo de los derechos adquiridos.
- 8.- En consecuencia la rentabilidad del inmueble es recomendable, por ejemplo para los sindicatos, pues la inversión que realizan. La recuperan favorablemente y pueden brindar este contrato, como una prestación completaria al trabajador, en lugar de estar pagando vacaciones que necesariamente van aumentando su costo conforme al alza de la vida.
- 9.- Por lo que se refiere a su aplicación y esfera de competencia jurisdiccional, es de tomarse en cuenta, que los inmuebles destinados a este tipo de régimen se encuentran ubicados en zonas federales, de modo que la competencia debiera ser federal, y no local, como aparece actualmente.
- 10.- Respecto de la modalidad de intercambio del lugar, es necesario establecer una adecuada ordenación pues muchas veces se trata de lugares fuera de la jurisdicción estatal y aún federal al encontrarse estos en el extranjero situación que dá lugar a complejos conflictos de leyes.

LEGISLACION

- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.
- Código de Comercio.
- Código de Procedimiento Civiles.
- Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos que Reforma la del 5 febrero de 1857.
- Ley Organica de La Administración Pública Federal.
- Ley General de Titulos y operaciones de Crédito.
- Ley de Población y su Reglamento.
- Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- Ley Federal de Turismo.
- Ley General de Sociedad Mercantiles.
- Ley para promover La Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.
- Ley Reglamentaria de Las Fracciones I y IV del Artículo 27 Constitucional y su reglamento.

- Reglamento del Registro Público de La Propiedad del Distrito Federal.
- Ley sobre El Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles en El Distrito Federal.
- Código Civil Italiano.
- Código de Comercio Español.
- Código Civil Español.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- AZUARA PEREZ Leandro.- Sociología.- 1a. Edición Ed.
Porrúa, S.A. México, D.F. 1977.
- CASTAN TOBEÑAS José.- Derecho Civil Español, Común y Foral.
(Tomo 2o., V 1o. y 2o.) 11a. y 12a.
Edición Ed. Reus, S.A. Madrid, España.
1978.
- BARRERA GRAF Jorge.- Inversiones Extranjeras.- 1a. Edición
Ed. Porrúa, S.A. México, D.F. 1975.
- COLIN SANCHEZ Guillermo.- Actualización Registral en México.
Dirección General del Registro Público
de la Propiedad del D.F. México, D.F.
1982.
- LEMUS GARCIA Raúl.- Derecho Romano (Sinopsis Historica).
2a. Edición. Ed. Limsa. México, D.F.
1977.
- OVALLE FAVELA José.- Derecho Procesal Civil. 1a. Edición
Ed. Harla, S.A. de C.V. México, D.F.
1980.
- PALLARES Eduardo.- Derecho Procesal Civil. 5a. Edición. Ed.
Porrúa, S.A. México, D.F. 1974.
- PERAL Daniel A.- Obligaciones y Contratos Civiles. Unidad
de Producción No. I. La Habana, Cuba,
1980.

- PEREZNIETO LeoneI.- Derecho Internacional Privado. 1a. Edición
Ed. Harla, S.A. de C.V. México, D.F.
1980.
- PINA Rafael, de.- Diccionario de Derecho. 6a. Edición Ed.
Porrúa, S.A. México, D.F. 1977.
- RECASENS SICHES Luis.- Sociología.- 15a. Edición Ed. Porrúa.
- TENA RAMIREZ Felipe.- Leyes Fundamentales de México. 9a.
Edición. Ed. Porrúa, S.A. México,
D.F. 1980.
- TRABUCCHI Alberto.- Instituciones de Derecho Civil. (Tomo
I) 1a. Edición. Ed. Revista de Derecho
Privado. Madrid, España. 1967.
- RACCIATTI Herman.- Propiedad por pisos o por departamentos.
3a. Edición Ediciones Depalma Buenos
Aires. 1975.
- TREVIÑO GARCIA Ricardo.- Contratos Civiles y sus Generalida-
des. Dos Tomos. Editorial. Font.
S.A. Guadalajara Jalisco. México.
1982.
- DIEGO CALVO Carlos.- Manual Práctico de Propiedad Horizontal.
Editorial Universidad. Buenos Aires.
1980.
- CAZEAUX, BREBBIA, ALTERINI, Mosset.- Temas de Derecho Civil.
Editorial Universidad Buenos Aires.
1980.

MATTIELLO Angel.- Como Derrotar a La Inflación. Editorial
Limusa. México, D.F. 1985.

BIBLIOGRAFIA CITADA

- DE PINA Vara. Derecho Mexicano Obligaciones Civiles Contrato en General. Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.
- PLANIOL y RIPERT, Tratado Práctico Civil Frances, Tomo VI, pág. 57. Editorial Cajica, S.A. Puebla, México.
- Contribución al Estudio de Los Contratos Complejos en "Revista de Derecho Privado" Año XVIII, No. 208.
- Tratado de Derecho Civil. Vol. II, Derecho de Obligaciones.
- Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones Luis Adolfo Arguello, Editorial Astrea. Buenos Aires. 1981.
- Estudios sobre El Código Civil del Distrito Federal, III, pp. 14-15.
- DE PINA, Doctrina General del Contrato, Tomo I, Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A.
- GUTIERREZ y GONZALEZ Ernesto. Derecho de Las Obligaciones. Editorial Cajica, Séptima Reimpresión. Puebla, Puebla México. 1981.
- RAMON LOPEZ VILAS El Subcontrato, Editorial Tecuos, Madrid 1973 y Hector Masuta, El Subcontrato, Abeledo-perrote, Buenos Aires, 1966.

BIBLIOGRAFIA CITADA

- DE PINA Vara. Derecho Mexicano Obligaciones Civiles Contrato en General. Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.
- PLANIOL y RIPERT, Tratado Práctico Civil Frances, Tomo VI, pág. 57. Editorial Cajica, S.A. Puebla, México.
- Contribución al Estudio de Los Contratos Complejos en "Revista de Derecho Privado" Año XVIII, No. 208..
- Tratado de Derecho Civil. Vol. II, Derecho de Obligaciones.
- Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones Luis Adolfo Arguello, Editorial Astrea. Buenos Aires. 1981.
- Estudios sobre El Código Civil del Distrito Federal, III, pp. 14-15.
- DE PINA, Doctrina General del Contrato, Tomo I, Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A.
- GUTIERREZ y GONZALEZ Ernesto. Derecho de Las Obligaciones. Editorial Cajica, Séptima Reimpresión. Puebla, Puebla México. 1981.
- RAMON LOPEZ VILAS El Subcontrato, Editorial Tecuos, Madrid 1973 y Hector Masuta, El Subcontrato, Abeledo-perrote, Buenos Aires, 1966.

- PLANIOL y RIPERT, Tratado Elemental de Derecho Civil, Editorial Cajica, S.A. Puebla, Puebla 1984.
Tres tomos.
- Compendio de Derecho Civil, Rafael Rojina Villegas, Bienes, Derechos REales y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. cuatro tomos.
- FERNANDEZ DEL CASTILLO Germán, La Propiedad Actual México, Cía. Editorial de Revistas, S.A., 1939 pág. 29 No. 21.
- El Tiempo, Colec. Científica de Time Life, 1979, Time Life Books B.V. Admsterdam.
- DE PINA Vara Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., México, 1980 tres tomos.