

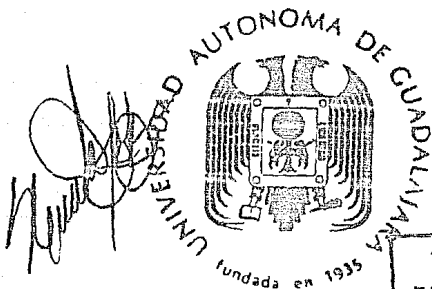
870109

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

44
rej.

FACULTAD DE DERECHO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

LA NECESIDAD DE REGLAMENTAR EL TIEMPO COMPARTIDO
COMO FIGURA JURIDICA UNICA DE NUESTRO DERECHO

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

JOSE LUIS ZORRILLA RAMIREZ

GUADALAJARA, JALISCO.

1990



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.

INDICE

PROLOGO

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL TIEMPO COMPARTIDO.

- a) Europa Occidental.
- b) Estados Unidos.
- c) México.

CAPITULO SEGUNDO

FIGURAS JURIDICAS EQUIPARABLES AL TIEMPO COMPARTIDO.

a) Condominio.

- Aspectos que Originaron el Condominio.
- Definición y Naturaleza Jurídica del Condominio.
- El Condominio y su Diferencia con el Tiempo Compartido.

b) Copropiedad.

- Antecedentes del Derecho de Copropiedad.
- Definición y Naturaleza Jurídica de la Copropiedad.
- La Copropiedad y su Diferencia con el Tiempo Compartido.

c) Fideicomiso.

- Origen del Fideicomiso en el Tiempo Compartido.
- Definición, Naturaleza Jurídica y Sujetos que Intervienen en el fideicomiso.
- La Forma en que Opera el Tiempo Compartido a través de un Fideicomiso.

CAPITULO TERCERO.

FORMAS INADECUADAS EN QUE SE INCORPORA JURIDICAMENTE EL TIEMPO COMPARTIDO, CON OTRAS FIGURAS DEL DERECHO.

a) Contrato de Arrendamiento.

- Incorporación del Tiempo Compartido a través de un Contrato de Arrendamiento.

b) Contrato de Compraventa.

- Incorporación del Tiempo Compartido a través de un Contrato de Compraventa.

c) Contrato de Hospedaje.

- Incorporación del Tiempo Compartido a través de un Contrato de Hospedaje.

CAPITULO CUARTO.

PRESENTACION DEL PROBLEMA.

a) Problemática Actual del Tiempo Compartido.

b) Descripción de la Propuesta sobre la Naturaleza Jurídica del --- Tiempo Compartido.

c) Propuesta para Incorporar a la Vida Jurídica al Tiempo Compartido.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

PROLOGO

PROLOGO

El vacío legislativo, originado por la falta de reglamentación en la figura de los Tiempos Compartidos, ha creado un negocio con muchos problemas de índole legal, por las estratosféricas ganancias, evasión fiscal, fraude, incumplimiento de contratos, alza desmedida de precios, falta de mantenimiento en los lugares que prestan este servicio, y una serie de actos que se encuentran al margen de las leyes mexicanas.

Con el auge turístico llegaron a México, los corredores de bienes raíces que fueron absorbidos por las inmobiliarias, financieras y fraccionadoras, que encontraron en los Fideicomisos la fórmula mágica para sus negocios.

En nuestro país existe una verdadera anarquía en su tratamiento, las más variadas formas se han utilizado, desde las acciones de sociedades anónimas, las membresías de asociación, la propiedad plena, la copropiedad en condominio, el fideicomiso, el uso vacacional temporal, condohotel, club de propietarios, y sociedades inmobiliarias vacacionales, sin que todas estas modalidades tengan una denominación jurídica plena.

Estamos frente a un vacío legislativo, ya que ni con el mismo reglamento para el Tiempo Compartido se ha llegado a tener una resolución satisfactoria a los problemas que ocasiona la falta de una tipificación en nuestra Ley Civil, ya que muchas de las promotoras de tiempos compartidos siguen ofreciendo este servicio por períodos de años que son mayores a los que realmente pueden funcionar dichos

proyectos de acuerdo con el fideicomiso creado para la legal funcio-
nalidad de tiempos compartidos dentro de territorio nacional. Tam-
bién se viola el Código Fiscal al vender los promotores de tiempos
compartidos sus proyectos directamente en el extranjero, sin ente-
rar al fisco mexicano dichas transacciones, la Ley Federal de Pro-
tección al Consumidor, debido al incumplimiento de los servicios --
ofrecidos por los prestadores de tiempos compartidos.

Además las transacciones comerciales en nuestro país deben -
ser realizadas en moneda nacional, lo que sucede en muchos casos ya
que los promotores de tiempos compartidos ofrecen y concretan la --
venta de unidades directamente en el extranjero. Inclusive muchos -
de los contratos para tiempos compartidos son redactados en idioma ex-
tranjero, encontrándose dichos proyectos en territorio nacional.

Por lo anterior, sería oportuno que esta nueva modalidad de
servicios turísticos quedara debidamente encuadrada en nuestra Ley
Civil a reserva de poder ser contemplada dentro de la Legislación -
Mercantil.

CAPITULO PRIMERO
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.

"Hace poco más de quince años, se inició la gestión de una nueva modalidad de hospedaje en la industria turística mundial, - si bien todavía se discute quién, cuándo, y dónde se inició este concepto, lo que no está sujeto a discusión es que esta modalidad llamada Tiempo Compartido, se ha consolidado como la mejor opción para que las clases medias vacionen tanto en su propio país como alrededor del mundo.

Ante el surgimiento del Tiempo Compartido o propiedad vacacional, como se le ha dado en llamarla recientemente, existían básicamente dos formas de alojamiento para vacacionar, la primera - era hospedarse en un hotel tradicional con los inconvenientes que significaría el aumento de precios año con año y la incomodidad - que representaba el acomodo de un cuarto de hotel para familias - compuestas por más de dos personas.

La otra opción era adquirir una propiedad, casa o condominio, en algún sitio de recreo. Si bien las comodidades de estas - instalaciones eran prácticamente similares o superiores a las de nuestra propia casa el desembolso para adquirirlas limitaba esta opción a solamente unos cuantos.

Más aún, estos pocos pagaban por la totalidad de la propiedad aunque en la gran mayoría de los casos solo la disfrutaban - unas cuantas semanas al año.

Fue así como al combinar las ventajas y eliminar las dos -

ventajas de ambas opciones, surgió como una nueva alternativa el --
Tiempo Compartivo o Propiedad Vacacional.

Por un precio fijo y una cuota de mantenimiento se ha adquirido un período vacacional anual para ser disfrutado durante un número determinado de días en un Condominio con capacidad para dos, - cuatro, seis o más personas.

De esta manera, se congela el costo de alojamiento en las va
caciones y solo se paga por lo que realmente se usa, sin embargo, -
este concepto tenía aún una importante limitante, ataba al vacacionis
ta a ir al mismo lugar año tras año.

Así prácticamente desde su origen, se incorporó un elemento fundamental, que le dió a esta nueva forma de vacacionar un impulso -
decisivo, la posibilidad de intercambiar el uso de la propiedad va-
cacional por otras en otros destinos. El propietario de una semana en Acapulco podía intercambiarla y disfrutarla en Orlando, mientras que el dueño de la semana en Orlando, disfrutaba en las costas del sol en ESPAÑA, ya que este último dueño vacacionaba en Acapulco.

Con una avanzada tecnología y un sofisticado equipo de compu-
to, el intercambio agregó a las ventajas de economía y comodidad --
del Tiempo Compartido original, una nueva dirección de variedad y -
flexibilidad, creando así un concepto vacacional que ha verdadera-
mente revolucionado a la industria turística". (1).

1.- Cruz Teista Jorge. Revista para los Vacacionistas de RCI. Vacaciones sin Lí-
mite. Vol. II Núm. 1.
Octubre-Diciembre de 1988. pág. 7. "La Nueva era Turística".

a) EUROPA OCCIDENTAL

"Europa fué la cuna donde nació y se presentó por vez primera el Tiempo Compartido en el mundo. El primer proyecto surgió durante los últimos años de la década de los sesentas en un centro de esquí francés. Sin embargo, el desarrollo de este concepto en esta parte del mundo ha sido muy relativo. En los últimos años se han -- presentado varios proyectos en el mercado, con un grado de éxito -- muy variable. Los conocedores en la materia atribuyen que las causas que originaron dichos factores han sido fundamentalmente:

- a) "La sólida y bien estructurada industria de viajes en Europa Occidental la que permite a sus residentes viajar con cierta frecuencia y a bajo costo, esto ha influido en la respuesta que pudiera tener con respecto a las ventajas económicas que el Tiempo Compartido ofrece".
- b) "Los empresarios europeos no arriesgan sus capitales o transforman sus bienes inmuebles en unidades de Tiempo Compartido hasta no estar convencidos que dichos proyectos tendrán éxito".

La mayoría de las economías europeas durante los últimos --- años (cuatro o cinco), han estado en recesión, lo que ha limitado -- el poder adquisitivo de sus habitantes. Sin embargo, actualmente -- aún con dichas contrariedades económicas, ha sido la Gran Bretaña -- quien más rápidamente aceptó y desarrolló el Tiempo Compartido dentro del Reino Unido, además de otros países como España, Italia, -- Austria y algunos otros países de Europa Occidental.

Las estadísticas señalan que la absorción de ventas de inter

valos de Tiempo Compartido en la parte occidental del viejo continente seguirán incrementándose a pasos sumamente moderados".(2)

b) ESTADOS UNIDOS

"El destino principal donde el Tiempo Compartido adquirió su trascendental evolución y diversificación hacia todo el mundo. Su aparición dentro del mercado norteamericano fué durante los primeros años de la década de los setentas, logrando una aceptación tal, que para 1975 existían ya en el mercado aproximadamente 45 proyectos, para 1985 la cifra de tiempos compartidos alcanzó los mil proyectos, y el número de familias poseedoras de uno o más intervalos de tiempos compartidos ha llegado a más de quinientos mil poseedores.

La popularidad que este concepto ha adquirido en el mercado norteamericano fué causado principalmente por diversas razones:

- Al presentarse una sobre-oferta de cuartos hoteleros en diversos puntos turísticos de los Estados Unidos, como Florida, Las Vegas, Hawai y California, ocasionó que algunos precursores tomaran esta nueva forma de negocio turístico.

- El sistema bancario norteamericano facilitó a los empresarios la obtención de créditos para sus proyectos de tiempos compartidos y del mismo modo a estos les permitió dar facilidades de financiamiento interesante a sus adquirientes.

- El Tiempo Compartido conforma, en esencia un concepto de vacación-viaje y gran parte de la población de los Estados Unidos gusta de esta manera de viajar, además de representar el mercado más importante del mundo.

- A través del sistema de intercambios vacacionales el Tiempo Compartido el poseedor de un intervalo se libera con una fecha fija así como de un destino dado, dándole oportunidad de conocer diferentes centros vacacionales alrededor del mundo, el turismo norteamericano encontró en él la manera más conveniente y económica de realizar y disfrutar de sus vacaciones.

Fué así como en 1975 surgió En Estados Unidos Resort Condominiums International (RCI), la primera empresa que ofrece el servicio de intercambios de períodos vacacionales dentro del tiempo completo, como de Tiempo compartido.

Desde su nacimiento, RCI cuadyuva a que la industria crezca, pues las ventas se han incrementado notablemente al hacer el concepto más atractivo para el comprador. A su vez éste ha aumentado su desarrollo de un mayor número de proyectos bajo esta modalidad que el afiliarse a RCI, multiplican las opciones y atractivos de los intercambios.

RCI international, es la empresa líder en el mundo en materia de intercambios vacacionales, (mantiene el 70% de participación en el mercado) actualmente cuenta con más de 1300 condominios

afiliados en 51 países (incluyendo México), y tiene cerca de:

850,000 miembros activos en todo el mundo". (3)

c) MEXICO

"En México el Tiempo Compartido hizo su aparición de manera casi simultánea con los de los Estados Unidos. Prácticamente, el - condominio vacacional es quien vino a darle peso de entrada el --- Tiempo Compartido en nuestro país debido a que aquel tuvo una severa declinación en las ventas, quedando éstas paralizadas, y la mejor solución ante tales circunstancias fue la de adoptar dicho concepto, provocando el desarrollo del mismo.

El primer Tiempo Compartido apareció en Acapulco durante -- 1972, con el proyecto denominado la lunada, no es sino hasta 1974 cuando empezó el auge más palpable del concepto con proyectos de - gran magnitud, como son Torres de las Lomas y el Club del Sol, --- igualmente en Acapulco hacia los últimos meses de 1974 un impor-- tante grupo promotor reconoce la utilidad del concepto y adopta esta nueva forma en parte de las Torres Gemelas, la cual vino a ser la mejor alternativa que la promotora y grupos inversionistas pu-- dieron encontrar ante situaciones críticas.

Hacia 1975, el concepto hizo su llegada a Puerto Vallarta, - extendiéndose posteriormente a los principales destinos turísticos de México. Para entonces, existía ya una oferta de estos proyectos

en el mercado, en casi todos los destinos turísticos del país, sin embargo, el auge más notorio del concepto se observó, en los años de 1976-1977, cuando por la crisis económica por la que atravesó el país, en la cual el turismo nacional fué afectado por la confusión política y económica aunado esto al cambio presidencial, trajo consecuentemente desconfianza y especulación, provocándose una baja considerable, tanto en los promedios de ocupación hotelera como en las ventas de condominios vacacionales convencionales, algunos de ellos en construcción y otros ya en funcionamiento, estos efectos llevaron a muchos promotores de condominios así como a operadores de hoteles a buscar rápidas soluciones a sus problemas de ventas y de ocupación ocasionados por una economía cambiante. La solución que muchos de ellos encontraron fue la del Tiempo Compartido la cual ha probado ser en la práctica la más exitosa.

Para 1977, este nuevo servicio se introduce a Cancún para entonces había aproximadamente veinte desarrollos de Tiempo Compartido en el mercado por todo el país, la gran mayoría eran convencionales de estructuras existentes con anterioridad. Debido al éxito alcanzado posteriormente, estimuló muchos promotores a iniciarse en el desarrollo de Tiempos Compartidos, el cual además les significaba una solución aceptable a sus problemas de financiamiento, a través de sus programas de preventa de unidades de Tiempo Compartido.

Durante 1977-1978, el Tiempo Compartido se vuelve un producto más sofisticado, teniendo el liderato Acapulco y Cancún, con los exitosos programas de venta de Viva y Vacation Club Internatio

nal y en Manzanillo con el complejo Las Hadas con nuevas técnicas de comercialización.

El desarrollo y venta del tiempo Compartido ha logrado implementarse con gran fuerza, además de Cancún y Acapulco, hacia Mazatlán y Puerto Vallarta, con altos grados de calidad logrando niveles de ventas exitosos. En 1981, algunos proyectos hacen registro para vender sus condominios directamente al mercado extranjero, promoviéndolos principalmente a los Estados Unidos, existe uno en particular, localizado en Puerto Vallarta bajo el nombre de COSTA VIDA, el cual se caracterizó por su ritmo de ventas muy elevado y su programa de comercialización exitoso, llevado a cabo en el Estado de California, otro de los proyectos vendidos en el extranjero han sido CLUB INTERNATIONAL de Puerto Vallarta y Mazatlán, MAEVA en Manzanillo, quien llevó su oferta al Estado de Texas, también en los Estados Unidos.

Sin embargo, nuevamente en 1982, el país padece otra crisis económica y política, causas como la nacionalización bancaria, y con el consiguiente congelamiento de cuentas en dólares, así como el control de divisas por parte del gobierno, medidas éstas que impresiona considerablemente tanto al turista nacional como extranjero, creando desconfianza para invertir en propiedades sobre todo por los altos precios en dólares, conduciendo de esta forma a una tendencia por parte del mercado comprador a adquirir unidades de Tiempo Compartido el cual, como se ha venido a demostrar nuevamente, es el producto vacacional que logra mantenerse y proliferar en el mercado y, hasta cierto punto, a favorecerlo comercialmente, a

pesar de la situación económica difícil por la que atravieza el país.

Actualmente, Cancún y Puerto Vallarta, son los principales destinos turísticos donde continúa incrementándose exitosamente el número de proyectos de Tiempo Compartido, siendo creados desde su inicio para funcionar básicamente para este concepto, contando con niveles de calidad más elevados en sus instalaciones y con una diversidad de servicios mucho más amplia, con operación hotelera para llevar a cabo su logro completo".(4)

C A P I T U L O S E G U N D O

FIGURAS JURIDICAS EQUIPARABLES AL TIEMPO COMPARTIDO.

FIGURAS JURIDICAS EQUIPARABLES AL TIEMPO COMPARTIDO.

En la actualidad, nuestro derecho positivo ha cuidado de presentar los parámetros legales que deben de seguirse en aquellos casos de conductas humanas que crean un acto jurídico, con el fin de regular las relaciones sociales y satisfacer las necesidades jurídicas de la época.

Así fué el caso de las modalidades de la propiedad como fueron el Condominio y la Copropiedad, en el caso que nos ocupa y como otra nueva modalidad encontramos el Tiempo Compartido, cuya finalidad causa y desarrollo dejará claro con posterioridad durante la elaboración de la presente tesis.

Es claro que nos encontramos frente a un fenómeno social novedoso, de tal manera que es fácil disponer de cualquiera de las figuras jurídicas legales que operan actualmente para darle cabida a esta modalidad, lo que realmente acontece hasta el momento.

Si bien, es cierto que nuestras disposiciones legales dejan a salvo los derechos de las partes para elaborar todo tipo de actos jurídicos que sean lícitos y no se afecten intereses de terceras personas o, en su caso, ordenamientos de orden público, también es cierto que las necesidades sociales son cada vez mayores, conforme la necesidad crece, ya que de la misma manera y proporción crecen sus necesidades políticas, económicas y legales, así el encontrarse con que nuestras leyes quedan cortas a las actividades sociales, equiparan o incorporan actos que en determinado momento pudieran tener alguna similitud con las figuras jurídicas que ya existen.

Esto de lo que sucede actualmente en el caso del Tiempo Compartido, que por ser una actividad prácticamente moderna, lo han equiparado al Condominio, inclusive lo han denominado ocasionalmente con el nombre de CONDO-HOTEL.

Partimos entonces únicamente del concepto de Tiempo Compartido, tratando de desenmarañarlo a lo que es ya una figura jurídica clara, determinada y específica como es el Condominio, la Copropiedad o el Fideicomiso, que si bien dos de ellas son propias del régimen de Propiedad y de los Derechos Reales y la última por cuestiones de administración se ha equiparado al Tiempo Compartido, en este capítulo, trato de esclarecer la funcionalidad y operatividad de cada una y su relación con la figura a estudiar, con el propósito de lograr su incorporación a nuestro derecho como una figura jurídica diferente a las demás, con las que se equipara inadecuadamente el Tiempo Compartido, como son las figuras del Condominio y de la Copropiedad.

A) CONDOMINIO

- ASPECTOS QUE ORIGINARON EL CONDOMINIO.-

Uno de los principales problemas de la actualidad es el explosivo crecimiento de la población; problema que produce un desequilibrio en relación con los recursos de que dispone el gobierno para satisfacer las necesidades de los grandes centros urbanos.

Dentro de estas necesidades insatisfechas, se encuentra la escasez de la vivienda, que ha hecho necesario buscar nuevas fórmulas, que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren

sustancialmente el bienestar de la población. De esta manera, el criterio individualista, que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas. Mediante el impulso del régimen de propiedad en Condominio, se puede contribuir a resolver el problema habitacional que se plantea en nuestro país.

"En el Derecho romano, el dueño del suelo lo era también de las construcciones que en él se efectuaban.

En la Edad Media fué diferente, la razón de ello estribó en la carencia de espacio en las ciudades amuralladas que dió lugar a la admisión de que varias personas fuesen propietarias de distintos planos de un edificio.

A principios del siglo XIX, cabe agregar, el Código francés lo admitió en su artículo 664, modificado por leyes especiales.

La propiedad horizontal, siguiendo esa tendencia legislativa fue incorporada por distintos países europeos, de América Latina, por Canadá, algunos estados de los EE.UU., Japón, etc. (5)

Para satisfacer la constante demanda de vivienda, es necesario apartarse de los criterios de urbanización que nos heredó la tradición Colonial, es decir, el crecimiento de las grandes ciudades en forma horizontal, ya que en este sistema se requieren millones de metros cuadrados los cuales reclaman una enorme inversión en servicios públicos.

(5) Alterini Atilio Anibal. Derecho Privado. Primer Curso. Tercera ed. Cathedra Edit. Buenos Aires. 1968, pág. 457-438.

El régimen de propiedad en Condominio permite el mejor aprovechamiento del suelo de las zonas urbanizadas, como es el caso de la regeneración urbana; por lo que es necesario conocer este nuevo sistema de propiedad.

Tenemos pues que el Condominio nace de la necesidad de vivienda y a través de los sistemas de propiedad ya existentes, es decir, es una mezcla de la propiedad individual y la propiedad colectiva, las cuales son las formas tradicionales, por medio de las cuales una persona denominada "propietario adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes", así lo define el art. 830 del Código Civil para el Distrito Federal. (6)

El artículo 986 del Código Civil para el Estado de Jalisco establece lo siguiente:

Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquel a la vía pública, perteneciendo a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho o Copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores,

(6) Muñoz Luis y Castro Zavaleta Salvador. Comentarios al Código Civil. Vol. I. Segunda ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, D.F. 1983. pág. 540.

cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

El derecho de Copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considere anexo inseparable.

La Copropiedad sobre elementos comunes del edificio, no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere éste precepto, se regirán por las escrituras en que se hubieran establecido el régimen de Condominio, por el Reglamento de Condominio y administración y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este Artículo.

En los casos de enajenación de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio de Condominio, no habrá derecho al tanto de parte de los demás dueños del resto de la finca. Los inquilinos disfrutarán de ese derecho y lo ejercerán en la forma y términos que señala la ley reglamentaria del presente artículo.

El régimen de propiedad en Condominio, existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores la individual y la copropiedad, de ambos sistemas de propiedad mencionados surge, el régimen de propiedad en condominio, distinto a los demás y con una fisonomía propia.

DEFINICION Y NATURALEZA JURIDICA DEL CONDOMINIO. -

"Condominio.- Manifestación de la propiedad inmueble en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos 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 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 y disfrute". (art. 951 del Código Civil para el Distrito Federal). (7)

La Ley Reglamentaria del art. 986 para el Código Civil del Estado de Jalisco en su artículo primero nos menciona que:

"En atención a las características de las edificaciones realizadas o en procesos de construcción, podrá ser de tipo vertical, horizontal o mixto, o implica siempre, mientras subsista, la habitabilidad del inmueble y la coexistencia inseparable de derechos exclusivos de propiedad plena individual, con derechos condominales de propiedad proporcional sobre los bienes identificados como de uso común del grupo específico de condominios". (8)

(7) De Pina Rafael y De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Decimocuarta ed. Editorial Porrúa. México, D.F. 1986. pág. 400.

(8) Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominos de Inmuebles Reglamentaria -- del Art. 986 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Jalisco. Decreto Número 12006 del Congreso del Estado. Gobernador Enrique Alvarez del Castillo. UNED Editorial. 1986. pág. 11

- EL CONDOMINIO Y SU DIFERENCIA CON EL TIEMPO COMPARTIDO.

Tenemos pues, que el Condominio nace con otra finalidad completamente diferente a la que origina al Tiempo Compartido, desde su naturaleza y origen, son completamente diferentes, ya que si bien es cierto de que hablamos de un Derecho Real en ambas actividades, en uno no es más que la constitución de la propiedad (CONDOMINIO) aunque limitada en los casos de las áreas comunes y en el Tiempo Compartido es únicamente el uso de un derecho Real, es decir, en el -- Tiempo Compartido no se constituye el régimen de propiedad sobre el inmueble como en el Condominio, en la figura del Condominio los condominios son precisamente dueños de uno de los departamentos, vi--vienda, casa o local que integre el Condominio, y en el Tiempo Com-partido únicamente pueden usar el bien inmueble, en este caso el -- cuarto, habitación o finca que forma parte del hotel o centro vacacional que preste este servicio, pero jamás tendrán el dominio ex-clusivo, como se tiene en el régimen del Condominio, podrán trasm-itirla de la forma legal que se desee (vender, donar, rentar, etc.) pero a la vez se tendrá únicamente el derecho de uso del bien inmue-ble que se trate.

Si bien es cierto hay semejanza entre ambas figuras en lo -- que se refiere a las Areas Comunes, (las áreas son aquellas zonas - de los condominios, como de los Hoteles y fraccionamientos habita-cionales, que pueden usarse en común, es decir, que nadie puede dis-poner de ellas en forma privada ni como condominio, ni como huésped, esto es, que debido al derecho de condominio o al de huésped según sea el caso, solamente se puede hacer uso de dichas áreas, pero nun

ca en forma exclusiva. Es igual la forma en que funcionan, tanto el Condominio como el Tiempo Compartido en lo tocante a las áreas comunes y su uso, de ahí a que se confundan ambas figuras.

No se llega a negar la posibilidad de que el Tiempo Compartido se pudiera administrar o regir de una forma similar a la que se realiza en el Condominio, pero única y exclusivamente sobre las áreas comunes, por lo que se refiere a su naturaleza jurídica el Tiempo Compartido es una figura independiente y diferente a la naturaleza jurídica del Condominio.

b) COPROPIEDAD

- ANTECEDENTES DEL DERECHO DE COPROPIEDAD.-

La COPROPIEDAD por pisos o departamentos ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo.

"Para los clásicos del Corpus Iuris y los glosadores, todo el mecanismo del condominio se reduce a la cosabida fórmula de la propiedad sobre el conjunto para todos los titulares reunidos y la de su respectiva parte indivisa, con relación a cada uno de ellos.

De esta manera se deduce la facultad de enajenar y gravar tal derecho, que también se ha denominado "porción alicuota" ó "cuota parte", sometido al resultado de la división.

En la fórmula Germánica, es igualmente exacto que el dominio corresponde a todos los comuneros reunidos; pero aquí ninguno de ellos a título individual ni siquiera sobre una "porción indivisa",

no se permite enajenar o gravar el objeto, totalmente, ni en forma fragmentaria; al extremo de que le está prohibido ceder o afectar su derecho. Por lo tanto, está dada con justicia la denominación de "propiedad de mano común" "Gesammte Hand" ó "condominio solidario". (9)

- DEFINICION Y NATURALEZA JURIDICA DE LA COPROPIEDAD.

Concepto General:

Hay Copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro-indiviso a dos ó más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.

Parte Alícuota:

"La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos". (10)

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 88 define a la Copropiedad de la siguiente manera:

- (9) Lafrille Hector. Derecho Civil. Tomo IV. Vol. II. Tratado de los Derechos Reales. Buenos Aires. 1944. pág. 210-211.
- (10) Rejina Villegas Rafael. Compendio del Derecho Civil II, Bienes Derechos Reales y Sucesiones. Decimonovena ed. Edit. Porrúa. México, D.F. 1985. pág.111

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 88 define a la Copropiedad de la siguiente manera:

Si la propiedad de una cosa corresponde a varias personas en comun, se tratará de una comunidad por cuotas o de una comunidad en mano común, en la duda se presume la comunidad por cuotas.

En su artículo 741 señala:

La comunidad de propiedad por cuotas se llama copropiedad.

El Código Civil para el Estado de Jalisco, en su artículo 971 define a la Copropiedad de la siguiente manera:

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen en proindivíduo a varias personas.

"La Copropiedad debe considerarse como una propiedad compartida segun las normas que al efecto dicte el legislador, o que las autorice como manifestación de la voluntad de los condominios".(11)

- LA COPROPIEDAD Y SU DIFERENCIA CON EL TIEMPO COMPARTIDO.-

Una vez habiendo dejado en claro la naturaleza jurídica de la figura de la Copropiedad, nos damos cuenta, que desde sus orígenes y antecedentes es completamente diferente al Tiempo Compartido, ya que en la Copropiedad todos son dueños de la cosa y no puede ser vendida o transmitida si no es por el consentimiento de todos

(11) De Pina Rafael. Elementos del Derecho Civil Mexicano. Bienes y Sucesiones. Vol. II. Tercera edición. Editorial Porrúa. México, D.F. 1973. pág. 106.

los copropietarios, podrá uno de los copropietarios enajenar o trasmitir su parte alcuota correspondiente pero aún así necesita del consentimiento de los otros copropietarios, ya que los mismos pueden ejercer el derecho del tanto, y de no dar el aviso la venta será nula, en el caso del Tiempo Compartido los compartientes no están sujetos al consentimiento de los demás compartientes para enajenar su condominio o departamento, dado que estos no tienen el derecho al tanto, por que no son dueños de la cosa compartida, sino que únicamente tienen un derecho de uso sobre la misma.

La diferencia radica en los actos de dominio, el compartimiento en el caso del Tiempo Compartido no puede ni podrá ejercer - actos de dominio sobre el inmueble, sino únicamente a su derecho de uso que es lo que adquiere a través de la Inmobiliaria o Fraccionadora, Hotel o Centro Vacacional que presta el servicio.

Aquí la terminología de compartir es ficticia, es decir, no es que se compartan entre si ya que sus derechos de uso sobre el inmueble es ajeno o independiente, no tiene relación uno con el otro, por que lo que se adquiere es en intervalo vacacional determinado por el tiempo, y si este período de tiempo no tiene que ver con el otro período del otro adquiriente entonces no hay nada que compartir, ni siquiera el uso del derecho.

En el caso de la Copropiedad, aquí no existen áreas comunes ni áreas de propiedad individual como en el Condominio, es decir, - que todos los copropietarios son dueños de todo lo que forma parte de la propiedad en Copropiedad. La diferencia del Tiempo Compartido,

es que los compartientes no son dueños ni tienen la propiedad del inmueble sino únicamente el derecho de uso sobre el mismo, jamás tendrán el dominio ni la propiedad física del inmueble, solamente el derecho de usar y gozar dicho inmueble, durante su respectivo intervalo o período de tiempo determinado.

c) FIDEICOMISO

- ORIGEN DEL FIDEICOMISO EN EL TIEMPO COMPARTIDO. -

Con el crecimiento de la actividad comercial del Tiempo Compartido, se presentó un fenómeno llamado Pre-Venta, esta quiere decir, que las ventas se hacían sin la existencia del bien inmueble sino que este aparecía después de su elaboración, es decir, las Inmobiliarias y Fraccionadoras que prestaban este servicio, elaboraban un proyecto de lo que sería el inmueble que funcionaría con la modalidad de Tiempo Compartido.

Ahora bien, este dió origen a que muchos de los adquirientes fueran timados y engañados por los vendedores en pro-venta de los Tiempos Compartidos. Así fué como las empresas que verdaderamente prestaban este servicio, se vieron afectadas en sus ventas y en sus intereses, por la falta de confianza del comprador, y el -- que hubieran bajado las ventas por el motivo anteriormente señalado, decidieron elaborar entonces un Fideicomiso, que devolviera la confianza perdida al adquiriente y garantizara la existencia del inmueble en un período de tiempo determinado.

Es decir, el Fideicomiso aparece como una garantía al comprador, esa fué la causa que le dió origen. Así se inicia al merca

do el Tiempo Compartido, una forma en que las empresas prestadoras de este servicio ganaban confianza al elaborar con el adquirente el Fideicomiso, debido a la naturaleza jurídica del mismo.

- DEFINICION, NATURALEZA JURIDICA Y SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO. -

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señala - en su Artículo 346 la definición del fideicomiso de la siguiente - manera:

El fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito de terminado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

"Más que una definición, las palabras anteriores se limitan a describir el contenido externo del Fideicomiso.

En primer término, debemos partir del principio de que el Fideicomiso es una especie de negocio fiduciario, toda vez de que en esta institución descubrimos las relaciones que integran a este tipo de negocios. La relación real, con efectos "erga omnes", se establece mediante la transmisión del fideicomitente al fiduciario, de la titularidad de los derechos, que constituirán la materia del Fideicomiso.

El fiduciario recibe la titularidad y la ejercita destinando los bienes o derechos relativos a la realización de los fines del Fideicomiso, y no en su propio provecho. En estos términos surge la relación obligatoria, cuyos efectos son interpartes, ya que el ejercicio de los derechos transmitidos al fiduciario se convier

ten en una obligación a su cargo y a favor del fideicomisario, por ser dicho ejercicio un requisito indispensable para la realización de los fines establecidos en el acto constitutivo correspondiente".

"Por lo anterior tenemos, que el Fideicomiso es un negocio Fiduciario, por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes y derechos al fiduciario, quien está --- obligado a disponer de los bienes y a ejercitar los derechos para la realización de los fines establecidos en beneficio del fideicomisario".

Definición de negocio fiduciario:

"Debe entenderse como aquel acuerdo mediante el cual, un su jeto trasmite la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho a otra y éste se obliga a destinar lo transmitido a una finalidad determinada que aquel le señaló con lo que corresponderá a la confianza que para ello le tuvo el primero". (12)

SUJETOS:

a) Fideicomitente:

"Persona física o moral que constituye un Fideicomiso, para destinar ciertos bienes o derechos a la realización de un fin lícito y determinado y encarga dicha realización a una institución fiduciaria.

Dice el artículo 349 de la Ley General de Títulos y Operaciou

(12) Villagordon Lozano José Manuel. Doctrina General del Fideicomiso. Segunda ed. Editorial Porrúa. México, D.F. 1976. pág. 119, 122 y 167.

nes de Crédito, que solamente pueden ser fideicomitentes las personas físicas y morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y - las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a ellas o a las personas que ellas misma designen.

b) Fiduciario:

Es la persona encargada por el fideicomitente de realizar el fin del fideicomiso. El fiduciario se convierte en el titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos destinados a la realización de tal finalidad.

La fracción XV del artículo 30 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito dispone que las instituciones de crédito podrán realizar las operaciones de fideicomiso a que se refiere el artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

La designación del fiduciario corresponde al fideicomitente y debe hacerse constar el acto de constitución del fideicomiso.

El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que, junta o sucesivamente, desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de sustituirse.

c) Fideicomisario:

Es la persona que recibe el beneficio (no siempre existe) - del Fideicomiso o la que recibe los remanentes una vez cumplido la finalidad. Según el artículo 348 de la Ley General de Títulos y -- Operaciones de Crédito". (13)

- LA FORMA EN QUE OPERA EL TIEMPO COMPARTIDO A TRAVES DE UN FIDEI-COMISO. -

Para mayor protección de los compradores y solamente en el caso de que la construcción del inmueble no esté terminada, y se - opte ante ello por el Fideicomiso o Financiamiento de Pre-Venta, - el gobierno federal exige se constituya un Fideicomiso que garantiza la conclusión del mismo, el cual deberá funcionar de la siguiente manera:

El promotor, propietario de un inmueble lo afecta en Fidei-comiso instruyendo a la institución fiduciaria para que declare el régimen de Condominio sobre las unidades y áreas comunes que lo integran.

El fideicomitente se reserva el derecho de designación de - fideicomisarios, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, quienes tendrán el derecho de uso y aprovechamiento de una determinada unidad, durante un período igualmente determinado de tiempo cada año.

El fiduciario entrega a cada uno de los fideicomisarios de-

(13) De Pina Rafael y De Pina Vera Rafael. Op. Cit. Página 272.

signados un certificado de derechos de fideicomisario, en el que se precisa el nombre del mismo, la unidad sobre la que tendrá el derecho de uso y aprovechamiento de dicha unidad, durante un período de tiempo igualmente determinado de cada año, así como las estipulaciones que indican que el tenedor de esa certificación se adhiera a todo el clausurado del contrato de Fideicomiso correspondiente.

"El plazo máximo de vigencia de este Fideicomiso es de treinta años y durante el mismo, el Fideicomisario deberá sufragar en la proporción que le corresponda, los gastos de administración de su unidad y de las áreas comunes del inmueble en la inteligencia de que la administración del mismo se llevará a cabo bien sea por el propio promotor fideicomitente, o bien por la persona que designe la asamblea de fideicomisarios.

Al término del Fideicomiso, la fiduciaria titulará en copropiedad todo el inmueble fideicomitado a los fideicomisarios existentes en ese momento, que tengan capacidad jurídica necesaria o a terceros con dicha capacidad, si los fideicomisarios existentes carecen de ella". (14)

De lo anterior se desprende que en el Fideicomiso que se elabora para la administración del Tiempo Compartido, se utilizan las dos formas de adquirir la propiedad analizadas con antelación, como son el Condominio y la Copropiedad, no se descarta la posibilidad de que el Fideicomiso pudiera ser una forma correcta de garantizar

(14) Gillas Mario Enrique. El Fideicomiso en México. Convenciones Anuales del Centro Bancario de Monterrey. Primera ed. Editorial TEE, S.A. México, D.F. 1976. pág. 347-349.

la buena administración del Tiempo Compartido, pero para su funcio
nalidad hay que esclarecer el fenómeno del Tiempo Compartido, para
evitar que se utilicen las formas antes señaladas como la Copropie
dad y el Condominio que no tienen por que utilizarse con otros fi
nes que no sean los de su propia naturaleza jurídica.

C A P I T U L O T E R C E R O

FORMAS INADECUADAS EN QUE SE INCORPORA JURIDICAMENTE EL TIEMPO
COMPARTIDO, CON OTRAS FIGURAS DEL DERECHO.

FORMAS INADECUADAS EN QUE SE INCORPORA JURIDICAMENTE EL TIEMPO COMPARTIDO, CON OTRAS FIGURAS DEL DERECHO.

Desde el nacimiento de esta figura atípica, que ha originado un sinnúmero de actos jurídicos, en su gran mayoría irregulares ya que la forma en que se incorpora el Tiempo Compartido no es la correcta, ni tampoco la legal por no estar debidamente tipificada ni caracterizada a la altura de cualquier figura jurídica, ha dado origen a que se presente a través de figuras jurídicas plenamente determinadas que se presentan mediante la forma de los contratos - bien tipificados en nuestro derecho.

Ahora bien, en virtud del vacío legislativo sobre este concepto ha dado lugar a que no se determine con exactitud el contrato que sería adecuada para incorporar a la vida jurídica el Tiempo Compartido, toda vez, que en la práctica se han utilizado otras figuras jurídicas plenamente determinadas y diferentes en muchos de sus elementos al Tiempo Compartido, de ahí la necesidad de crear una disposición legal, clara y específica que caracterice a la actividad del Tiempo Compartido y evitar que se sigan utilizando figuras jurídicas determinadas, claras y específicas completamente independientes.

El caso que nos ocupa, en materia de Tiempo Compartido, si no llega a existir una disposición clara y específica, este fenómeno seguirá arrazando con las disposiciones de Orden Público, incorporándose en forma errónea amparándose en otras figuras diferentes por su propia naturaleza.

- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su aplicación constante en la práctica.

"Nuestro Código vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei). Por consiguiente, ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios (locatio conductio operarum), ni el contrato de obra (locatio conductio operis), como sí aconteció en el derecho romano y sigue aconteciendo en el moderno derecho francés, italiano y español". (15)

Definición:

"Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler.

Caracterización:

El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso

(15) Rejina Villegas Rafael. Compendio de derecho Civil IV, Contratos. Decimosexta edición. Editorial Porrúa. México D.F. 1979. pág. 229.

porque impone provechos y gravámenes para ambas partes". (16)

Su característica onerosa no depende de que sea bilateral, ya que hemos demostrado que en el comodato, contrato bilateral, bajo el Código vigente, no existe la reciprocidad de derechos y gravámenes. En cambio, en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso y goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. "Se trata, además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$100.00; también, excepcionalmente y en fincas rústicas, se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de \$5,000.00

Por su naturaleza el arrendamiento es un contrato conmutativo. Insistimos una vez más en que el caracter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida dentro de la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

"El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia". (17)

(16) De Pina Rafael y De Pina Vara Rafael. Op. Cit. pág. 99.

(17) Rejina Villegas Rafael. Op. Cit. Tomo IV. pág. 230.

- INCORPORACION DEL TIEMPO COMPARTIDO A TRAVES DE UN CONTRATO DE --
ARRENDAMIENTO.

Habiendo dejado en claro la caracterización del contrato de arrendamiento, podemos señalar y darnos cuenta de que existe un grado de similitud con la modalidad del Tiempo Compartido, y es por -- ello, que muchas de las inmobiliarias y centros vacacionales que se dedican al desarrollo de esta actividad toman como parámetro la figura del arrendamiento por lo que procedo a hacer un análisis sobre el arrendamiento y el Tiempo Compartido. Tomando en consideración primeramente la naturaleza jurídica, nos damos cuenta de que ambas figuras parten de una naturaleza propia y diferente, es decir, no -- podemos hablar del contrato de arrendamiento en Tiempo Compartido, primeramente porque el Tiempo Compartido declamos que nace y se forma de un derecho real y el arrendamiento es sin duda alguna un derecho personal.

Viéndolo desde este punto de vista no puede tratarse de un -- mismo acto, ya que en el contrato de arrendamiento, se elabora de -- conformidad con las reglas que rigen al derecho personal, el Tiempo Compartido primeramente afecta directamente al inmueble con caracter opoñible a todo el mundo y parten de un objeto diferente, mientras que en los derechos personales la voluntad es la de obligarse, y en los derechos reales el objeto son los bienes o las cosas sobre las cuales se ejerce un determinado poder jurídico de aprovechamiento, apropiación o garantía. Tomando en consideración estos conceptos doctrinales sobre derechos reales y sobre derechos de crédito o personales, partimos de dos parámetros diferentes y si vemos que --

conforme a la clasificación del contrato de arrendamiento podemos señalar que el contrato que se celebra entre la inmobiliaria, fraccionadora o centro vacacional que efectúa esta actividad y el adquirente o compartiente del Tiempo Compartido deja completamente a salvo el derecho que tiene de usar o disponer del inmueble durante el período vacacional determinado, evitando que cualquier tercero quisiera dejar sin efecto este derecho, ya que lo que se grava es el inmueble que opera bajo esta modalidad y no simplemente la voluntad del dueño del inmueble para obligarse con el adquirente, para el caso de que existiera o pudiera existir el cambio de propietario sobre dicho inmueble, quedaría operando bajo esta modalidad, de ahí señalarlo como un derecho real de uso sobre un bien inmueble y no un derecho personal.

El arrendamiento, como el Tiempo Compartido son onerosos de tracto sucesivo o de ejecución duradera, bilaterales, formales y conmutativos; onerosos porque de ambas partes que intervienen en el contrato, existen obligaciones y derechos recíprocos, de tracto sucesivo porque su vigencia depende de un período de tiempo determinado, es decir, no son contratos que se agoten desde el mismo momento de su celebración, como los instantáneos, son bilaterales porque existen gravámenes para ambas partes, son formales porque necesitan expresarse por escrito y conmutativos porque sus provechos y gravámenes son ciertos y conocidos en el momento de la celebración del contrato.

Por lo anterior, encontramos grandes semejanzas entre estos dos contratos, pero también existen grandes diferencias como son:

En el contrato de arrendamiento hablamos de cosas muebles o inmuebles, en el Tiempo Compartido únicamente de inmuebles, en el arrendamiento hablamos de una renta fija que debe ser en dinero, - en el Tiempo Compartido se presentan dos fenómenos, la compra del uso temporal de una fracción del inmueble durante un período determinado y el pago por un servicio de mantenimiento, que se hace generalmente semestral o anualmente, según la forma de contratar, en el arrendamiento existe la modalidad de ser casa habitación, negocio, comercio o local, mientras que en la modalidad del Tiempo Compartido siempre será para uso vacacional, por todo esto la causa - que le da origen a ambos contratos es diferente, en el Tiempo Compartido la finalidad será el aseguramiento de un período vacacional por sobre el alza de precios motivados por la inflación, mientras que en el arrendamiento la finalidad puede ser variable.

No se niega la posibilidad de que exista el arrendamiento de inmuebles cuya finalidad también sea la de vacacionar, pero --- aquí estaremos hablando del arrendamiento como un derecho personal, pero nunca comparándolo con el Tiempo Compartido que parte más de la naturaleza de derecho real.

.. CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Cuando hablamos de la compraventa, hablamos indudablemente del acto jurídico más importante y frecuente de todos los negocios jurídicos constituyendo la fuente más copiosa de las obligaciones.

Se ha dicho con razón que "si bien no todo el mundo vende, puede decirse con seguridad que todo el mundo compra", "se calcula que aproximadamente un 70% de los actos de la vida de un hombre se

reducen a comprar o a vender". (18)

Todos los autores coinciden en explicar que la compraventa es resultante de la evolución del contrato de permuta, pues primitivamente los hombres negociaban entre sí cambiándose una cosa por otra, pero ese tipo de contratos quedó relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio. Desde este momento adquirió supremacía el contrato de compraventa.

Desde el punto de vista económico la compraventa constituye una de las formas de apropiación de la riqueza.

El contrato de compraventa figura por su importancia social y por su frecuente empleo, en primera línea entre los civiles; aún después de descartar todas las operaciones mercantiles que se reduzcan a una compraventa, por lo anterior la compraventa ocupa en la vida jurídica un lugar preponderante.

Definición:

"Precisada la función jurídica y económica de la compraventa, entraremos en materia, analizando su definición. La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código de Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual, una parte llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero". (19).

(18) Rejina Villegas Rafael. Op. Cit. Tomo IV. pág. 49

(19) Rejina Villegas Rafael. Op. Cit. Tomo IV. pág. 49

El Código Civil para el Estado de Jalisco, en su artículo - 2168 lo define de la siguiente manera:

Habr^á compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y otra se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

Caracteres:

"La compraventa es un contrato principal (existe por sí solo sin depender de una obligación preexistente); bilateral (engendra obligaciones recíprocas); oneroso (origina provechos y cargos también recíprocas). Además, es generalmente un contrato conmutativo, por cuanto las prestaciones son ciertas desde su celebración".
(20)

INCORPORACION DEL TIEMPO COMPARTIDO A TRAVES DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA. -

Después del análisis general, de la compraventa y su clasificación podemos señalar que existen en estos actos jurídicos cierta afinidad; aquí la diferencia que encontramos con el contrato de arrendamiento, es que la compraventa es un derecho real, estimamos que los derechos reales son la forma de apropiación de la riqueza y los personales son la forma de utilización de un servicio, también decíamos que el Tiempo Compartido parte de un derecho real ya que este derecho es oponible a terceros y ejerce sobre el objeto - un acto de aprovechamiento característico de los derechos reales. No obstante, estos actos jurídicos son diferentes parten de causas

(20) Garibi Harper Alberto. Los Contratos en el Código Civil de Jalisco. Apuntes del maestro. pág. 10.

diferentes aunque los encontramos en la misma clasificación de los derechos reales, en la compraventa se ejerce un acto de dominio y adquisición a diferencia del Tiempo Compartido aquí se ejerce un derecho real de aprovechamiento con openibilidad a terceros, y con caracter de persecución no obstante, a muchas inmobiliarias y fraccionadoras que ejercen o prestan este servicio de Tiempo Compartido, les ha dado por promoverlos e incorporarlos a la vida jurídica a través de un contrato de compraventa; y esto desde luego es una ilusión para el adquirente del Tiempo Compartido, si parten del principio de adquisición ya que no obtienen el dominio.

Señalaba que primeramente se afecta el inmueble en la modalidad del Tiempo Compartido, con posterioridad se promueve y se incorpora a través de los contratos; esta promoción es a través de la venta, cualquiera que sea la forma de denominar el contrato, -- nos encontramos con que si existe una compraventa, no cabe la menor duda, pero debe quedar muy claros la compraventa que existe tomando como parámetros la naturaleza jurídica de la compraventa que es la de la adquisición y acumulación de la riqueza, y que parte de un derecho real, en la actividad del Tiempo Compartido lo que se vende es el derecho de usar por un período determinado de tiempo una suite de un hotel, un cuarto determinado de un inmueble o un bungalow de un fraccionamiento, en fin una fracción determinada del inmueble que opera con esta modalidad, pero aquí existe la --- transmisión del dominio, aunque existe un enriquecimiento con la adquisición del derecho de uso. Con las mismas características del derecho de propiedad, en algunos casos es violado este derecho por

algunos prestadores de este servicio, cuando en el contrato señalan que la adquisición del derecho se extingue al transcurrir un determinado tiempo, no siendo permanente como el derecho de propiedad -- original y único, que solo puede perderse por las causas legales -- que marcan las leyes en la materia.

En líneas antecedentes dentro de la clasificación de la compraventa señalaba que es un contrato instantáneo o en algunos casos de tracto sucesivo, es cuando la operación se hace el pago al contado o bien a plazos, en la figura del Tiempo Compartido encontramos que al celebrar el contrato de compraventa nos damos cuenta de que se hace en una forma mixta a los contratos instantáneos o de tracto sucesivo, por lo siguiente: se paga una cantidad inicial para ser el dueño del Tiempo Compartido en lo que se refiere a su concepto de apropiación del derecho de usar, esto es, una compraventa instantánea "se transmite el derecho y se paga el precio", hasta aquí deberá de cerrarse la transacción, pero en la práctica y en el mismo -- contrato se estipulan una serie de cláusulas donde el adquirente tiene que seguir pagando un determinado precio por otro tipo de servicio, que se denomina muy comúnmente "servicio de mantenimiento", si el adquirente omitiera estos pagos, los cuales se efectúan en la forma antes señalada (semestral o anual), inmediatamente se rescinde el contrato: mi pregunta es ¿si es compraventa, porqué se -- obliga al adquirente al pago de cuotas de mantenimiento del inmueble?, si se vende el derecho de usar el inmueble por un período determinado, es voluntad del adquirente saber si durante su estancia y haciendo uso de su derecho de propiedad se le de mantenimiento a

su unidad, pero el rescindirle el contrato por no pagar este servicio es totalmente una aberración al sentido jurídico de la compraventa, en este tipo especial de compraventa nos encontramos con una compraventa delimitada a una condición resolutoria.

Definitivamente, la compraventa no es la forma adecuada en -- que debe incorporarse a la vida jurídica la operabilidad de los -- Tiempos Compartidos ya que de ser así, estamos viciando una figura jurídica que tiene naturaleza propia como lo es la compraventa, la cual se encuentra debidamente caracterizada en nuestro derecho, y -- si se considera compraventa, entonces que se siga estrictamente esta modalidad con todos sus elementos o bien que se tomen algunos de sus elementos a la hora de establecer correctamente la figura del -- Tiempo Compartido, como un contrato aparte en nuestro derecho Civil.

c) CONTRATO DE HOSPEDAJE.

Otra forma de incorporar el contrato de Tiempo Compartido a la vida jurídica es a través del contrato de hospedaje, su similitud y naturaleza jurídica del mismo se presta a confusiones, la realidad es que el contrato de hospedaje se encuentra debidamente tipificado y es completamente determinado de ahí que a través del mismo, el Tiempo Compartido busque la manera de enfocar sus parámetros de funcionalidad a través de este contrato.

Definición:

Contrato en virtud del cual una persona presta a otra albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no los -- alimentos y demás atenciones inherentes al mismo según se estipule

(arts. 2666 a 2668 del Código Civil para el Distrito Federal).

"El contrato de hospedaje puede ser expreso o tácito.

Este contrato se celebra tácitamente si el que presta el hospedaje tiene esas p^ublicas destinada a ese objeto.

El hospedaje expreso se rige por las reglas y condiciones es tipuladas, y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad competente y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible". (21)

Caracteres:

Es un contrato bilateral, oneroso y de tracto sucesivo.

Algunos autores niegan que sea un contrato autónomo y lo -- consideran como agrupación de contratos diferentes: arrendamiento para la habitación o cuarta); prestación de servicios (para los -- servicios personales); de obra (para la comida); y de depósito (pa -- ra los efectos que se introducen en el inmueble).

Sin embargo, este concepto es erróneo, por que si bien es -- cierto que las diferentes prestaciones que contrae el hospedero -- fue en dar lugar a contratos separados, lo que caracteriza la figu -- ra contractual del hospedaje es precisamente la concurrencia de -- esas prestaciones.

"Pérez Serrano considera que la verdadera del verdadero hos

(21) De Pina Rafel y De Pina Vara Rafael. Op. Cit. pág. 291

pedaje es mercantil en cuanto la industria de intermediación se ejercita profesionalmente y con ánimo de lucro. En nuestro derecho es reglamentado por los códigos civiles, el Código de Comercio no lo reglamenta aún cuando en el anteproyecto del nuevo Código ha sido incorporado" (22).

En consecuencia, en la actualidad el contrato tiene carácter civil.

FORMA EN QUE SE INCORPORA EL TIEMPO COMPARTIDO A TRAVÉS DE UN CONTRATO DE HOSPEDAJE.

Como podemos darnos cuenta en la clasificación que se hace con antelación de la figura jurídica denominada contrato de hospedaje, es bastante claro, se encuentra dentro de la clasificación de los contratos de prestación de servicios la cual considero que es la clasificación idónea para incorporar el Tiempo Compartido.

Ahora bien, en el contrato de hospedaje encontramos una nueva modalidad clasificada en público y privado, en el Tiempo Compartido no existe tal clasificación, el tiempo compartido siempre será un servicio público.

Por otro lado el hospedaje se señala como un contrato mixto en el cual se presentan diferentes actos jurídicos como el depósito; actualmente en la modalidad del Tiempo Compartido, también se presenta este fenómeno, es factible de la misma manera considerar al Tiempo Compartido, su problemática actual es el desarrollo de este

(22) Caribi Harper Alberto. Op. Cit. pág. 95

concepto sin ningún parámetro legal que proteja de alguna manera a los adquirentes de Tiempos Compartidos.

Otra característica del hospedaje también señalada, en la - de que considera al contrato de hospedaje como un contrato mixto - ya que se celebra un contrato de depósito en relación al equipaje de los huéspedes un contrato de alquiler en relación al mobiliario del cuarto, pues bien en el Tiempo Compartido, encontramos duplicidad en el contrato dentro de sus funciones, también presta el servicio de depósito para aquellos compartientes que lleven equipaje y el servicio de mobiliario, pero ésto no quiere decir que sea necesario para su funcionalidad, sólo para el caso de que el servicio sea prestado por un Condo-Hotel, esto es porque el Condo-Hotel presta el servicio mixto de hotel y de Tiempo Compartido. Cuando - el servicio es exclusivo de la modalidad en Tiempo Compartido, el servicio de depósito puede ser optativo más no necesario, mucho depende del tipo de construcción del inmueble o del fraccionamiento, que sirve para funcionar como tiempo compartido.

Si fuera correcta la forma de incorporar el Tiempo Compartido a través de un contrato de hospedaje a la vida jurídica, definitivamente este no existiría, porque tendría que funcionar como hotel y esto quiere decir que no se podrían reservar aquellas habitaciones que se encontraran ocupadas durante el año por un determinado compartiente, y esto hace que dichos establecimientos no pueden operar como hoteles, ya que el hotel que se incorpora a la vida jurdica a través del contrato de hospedaje no tendría futuro al operar como Tiempo Compartido.

CAPITULO CUARTO
PRESENTACION DEL PROBLEMA

- PROBLEMÁTICA ACTUAL EN LA FIGURA DEL TIEMPO COMPARTIDO.-

El concepto de Tiempo Compartido surgió como respuesta obligatoria por las condiciones económicas que por difíciles estaban -- amenazando la factibilidad de desarrollo y los márgenes de rentabilidad, de algunos proyectos vacacionales y centros de renombre. Fué bajo estas circunstancias que el Tiempo Compartido nació, se desarrolló de manera muy rápida, teniendo que regirse por las regulaciones ya existentes.

Actualmente en nuestro sistema de derecho, el problema del Tiempo Compartido se ha ido extendiendo cada vez más en toda la República Mexicana a través de las inmobiliarias y fraccionadoras así como -- los hoteles que prestan este servicio, los cuales han ido extendiéndose por todo el país en casi todos los centros turísticos.

Tenemos pues, cientos de casos en la Procuraduría Federal del Consumidor, así como en los tribunales de primera instancia que viven la realidad del problema, sufrido por muchos de los adquirientes de Tiempos Compartidos, los cuales han mostrado su inconformidad por los grandes fraudes de que han sido objeto en manos de los prestadores de este servicio, por no encontrarse dicha actividad tipificada debidamente.

Hoy en día existe un gran vacío legislativo sobre esta figura, actividad que trata de alguna manera de encuadrarse o sostenerse de las figuras jurídicas ampliamente determinadas. Todos los movimientos jurídicos que se han efectuado hasta el momento, relacionados con esta actividad comercial, han incurrido de algún modo u -

otro en violaciones a nuestras disposiciones legales, a pesar de que en México existen una propiedad de disposiciones, como la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, - la Ley Federal de Turismo, la Ley Federal de Títulos y Operaciones de Crédito, el Código de Comercio; los prestadores de este servicio en algunos casos violan incluso hasta la misma Constitución General de la República. También violan las disposiciones Fiscales por evasión de impuestos; los créditos penales por el engaño que sufren muchos adquirentes, el Código Civil porque muchos de los contratos - están escritos en idioma extranjero, la Ley Federal de Protección al Consumidor, debido al incumplimiento con los servicios ofrecidos, así como la Ley Monetaria porque las transacciones comerciales deben de realizarse en Moneda Nacional, lo cual no sucede en muchos - casos. Por todo lo anterior, se hace necesario la reglamentación o más bien la tipificación de esta nueva figura en los Códigos Civiles de toda la República.

La realidad es esta, el problema existe hoy en día y se ha - venido arrastrando aproximadamente hace más de 17 años, en los centros vacacionales de Acapulco y Cancún, extendiéndose esta nueva modalidad a casi todos los centros turísticos de nuestro país, con el único fin lucrativo, para obtener cifras mayores de utilidades pero sin respetar casi ningún marco legal, esto bastante claro de entender, ya que no existe una reglamentación bastante clara para regular los contratos de Tiempo Compartido.

En los contratos anteriormente mencionados podremos encontrar que los denominan de diferentes formas como: Compraventa de --

Tiempo Compartido, Condominio en Tiempo Compartido, Condo-Hotel en Hotel Compartido, Arrendamiento en Tiempo Compartido, y una serie de figuras jurídicas que se encuentran debidamente tipificada y -- que son completamente independientes a este nuevo concepto, pero -- su semejanza da lugar a que se pierda a ser absorbido en forma --- errónea por cualquiera de estas figuras jurídicas.

Por otro lado actualmente en México, en toda la República Me- xicana y no solamente en las zonas turísticas, este fenómeno ha da- do lugar a grandes negociaciones fraudulentas, ésto da lugar a que en el extranjero la imagen de México se deteriore.

Todos estos actos realizados por empresas de particulares ha dado lugar a muchos incumplimientos y de ahí la necesidad de que se deben esclarecer estas actividades marcando los parámetros que se - deben seguir para la prestación adecuada de este servicio, evitando de esta manera que el adquirente quede desprotegido y a la vez, -- que se equilibren las obligaciones y derechos tanto de los adqui--- rientes como también de los prestadores de servicios.

Existe ya en nuestro país un reglamento para la prestación - del servicio turístico del Sistema de Tiempo Compartido, el cual -- contempla aspectos relevantes propios de este servicio tales como:

- I.- Número de períodos diarios, semanales, mensuales o anuales - en que se divide el uso;
- II.- Mención de si los períodos son fijos o variables y, en su ca- so, los requisitos para variar la fecha de uso;
- III.- Sistema de reservaciones.

- IV.- Cuotas de mantenimiento, origen, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de incrementarlas o disminuirlas;
- V.- Cuotas extraordinarias, origen, aplicación y formas de determinarlas;
- VI.- Supuestos en que el usuario-turista tendrá derecho de voto - en la toma de decisiones del establecimiento, sistema de votación y quórum;
- VII.- Sistema para la designación de representantes de los usuarios, facultades de aquellos, procedimientos y causas de sus titución y destitución de los mismos;
- VIII.- Formas y periodicidad en que se dará mantenimiento a las habi taciones, servicios, instalaciones y áreas comunes;
- IX.- Descripción del mobiliario;
- X.- Número de usuarios-turistas que podrán alojarse por unidad;
- XI.- Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;
- XII.- Condiciones para el uso de áreas comunes;
- XIII.- Sanciones que internamente se puedan aplicar al usuario-turista por incumplimiento de su propio reglamento, y procedimiento para aplicarlas;
- XIV.- Características del seguro con que debe de contar todo establecimiento de tiempo compartido;
- XV.- Servicios complementarios que se prestarán al usuario-turista;
- XVI.- Mención de que el uso es sobre una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase en concreto;
- XVII.- Forma de cumplir las obligaciones por parte del prestador;

Estos son algunos de los aspectos más relevantes que toca el reglamento del Tiempo Compartido.

Este reglamento fué emitido en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal el 16 de Agosto de 1989, publicándose el 21 de Agosto del mismo año en el Diario Oficial de la Federación.

Es clara la disposición del Ejecutivo al tratar la problemática del Tiempo Compartido, observando en su Reglamento situaciones que ninguna autoridad habfa contemplado antes de la aparición de dicho ordenamiento, situación que estaba siendo aprovechada por muchos de los prestadores de este servicio, obteniendo grandes ganancias, pero defraudando en no pocas ocasiones a los adquirientes de Tiempos Compartidos, al no cumplir con los servicios ofrecidos.

Sin embargo, el propio Reglamento para el Servicio de Tiempo Compartido, no contempla algunos aspectos que pueden llegar a ocasionar problemas a futuro, dichos aspectos los contemplo en las propuestas para incorporar el Contrato de Tiempo Compartido a nuestra legislación Civil.

- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE TIEMPO COMPARTIDO. -

En términos conceptuales el Tiempo Compartido no es más que el uso de un Derecho Real sobre un bien inmueble determinado, en una unidad de un centro vacacional durante un número específico de días y por un determinado número de años.

Los intervalos de clasificación con la que se designa el número de días a que los adquirentes tienen derecho de usar sus unidades, son como mínimo de una semana de duración.

Generalmente, el derecho de uso abarca una semana específica de cada año, en un Departamento o Habitación definidos, durante un plazo que puede ser hasta de treinta años, incluyendo el uso de sus instalaciones mejor conocidas como áreas comunes.

Actualmente, el Tiempo Compartido se ofrece bajo diferentes fórmulas, mientras que en otros el derecho de uso, sin embargo, independientemente del nombre por el cual se ofrezca el Tiempo Compartido representa básicamente a futuro, una buena forma de proteger a los adquirentes de las constantes alzas en los precios, el momento de vacacionar.

Es por esto que el Tiempo Compartido es un concepto más relacionado con vacacionar, que con intervenciones en Bienes Raíces, el cual ha adquirido gran auge y aceptación dentro del mercado turístico nacional e internacional colocándose como el servicio vacacional más viable y dinámico en la actualidad.

- PROPUESTA PARA INCORPORAR EL TIEMPO COMPARTIDO A LA VIDA JURIDICA.

Durante el desarrollo de esta tesis he insistido en la necesidad de integrar a nuestra legislación Civil la forma en que debe incorporarse a la vida jurídica el Tiempo Compartido, esto a través de un contrato cuya denominación sea la de "CONTRATO EN TIEMPO COMPARTIDO", ahora bien, tomando en consideración los sujetos que intervienen en el mismo, tenemos por una parte al adquirente del Tiempo Compartido que a su vez es compartidario con un número de sujetos con las mismas características jurídicas que las de él, con un período de tiempo determinado, y por otro lado, a la prestadora del servicio o compartidora la cual puede ser una Fraccionadora o una Inmobiliaria, dejando fuera a los Hoteles, pues había dicho que el Hotel funciona o se incorpora a través del contrato de Hospedaje, y no a través del contrato de Tiempo Compartido y si bien es el deseo de afectarse con la modalidad de Tiempo Compartido debe dejar de prestar el servicio de hospedaje propio para un Hotel y ser exclusivo de Tiempo Compartido, lo anterior hace necesario que se inscriba su funcionalidad en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que surta efectos a terceros; ya que señalamos como el uso de un Derecho Real. Bien, volviendo a lo anterior, decía que otro de los sujetos es el Compartidor o Fraccionadora, éstos una vez que expresan su consentimiento para obligarse y siendo personas con capacidad legal, se puede integrar el contrato y elaborarlo de conformidad a la disposición legal que debe de integrarse a nuestra legislación.

Ahora bien, tenemos pues que los contratos no son sino aque-

llos acuerdos de voluntades que sirve para crear derechos y obligaciones, este fenómeno se encuentra claramente en el acto jurídico que se celebra en el Tiempo Compartido, porque se crean y se transmiten derechos y obligaciones. Dentro de la clasificación de los contratos tenemos a los Contratos Traslativos de dominio, los Contratos Traslativos del Uso, los Contratos de Garantía, los Contratos de Prestación de Servicios, entre otros. En mi opinión, se debe clasificar al Contrato de Tiempo Compartido dentro de los contratos de Prestación de Servicios, que son aquellos que tienen una obligación de hacer específica o general.

Por lo anterior, procedo a redactar un anteproyecto para la incorporación del Contrato de Tiempo Compartido a nuestra legislación Civil, dentro del Título Décimo de los contratos de Prestación de Servicios, en su Capítulo VI. Del Contrato de Tiempo Compartido.

- 1.- En el Contrato de Tiempo Compartido el Compartidor se obliga a conceder el uso del inmueble materia del Contrato y, por el plazo que se convenga con el Compartidario, el cual se obliga a efectuar el pago de una cuota adicional en forma periódica, por el mantenimiento del inmueble.
- 2.- El Contrato de Tiempo Compartido tendrá una duración de 30 años, de acuerdo al fideicomiso por medio del cual, operan los centros turísticos en las costas de nuestro país.
- 3.- En el Contrato de Tiempo Compartido, se estipulará el tipo de unidad, el número de semanas y la clasificación del período de

uso en una unidad determinada de Tiempo Compartido.

- 4.- La venta del derecho de uso de unidades de Tiempo Compartido se hará en territorio Nacional mientras las unidades de Tiempo Compartido se encuentren dentro del país, así como el pago por el derecho de uso se efectuará en moneda Nacional, o su equivalente en moneda extranjera al tipo de cambio vigente al cierre de la operación.
- 5.- Los promotores-propietarios de Tiempos Compartidos llevarán un registro de los adquirientes en unidades, en el cual se hará constar el nombre, domicilio, nacionalidad, tipo de unidad y período adquirido dentro de una categoría determinada.
- 6.- Dicho registro se tendrá a la vista de las autoridades competentes para su verificación.
- 7.- El período de uso de unidades de Tiempo Compartido será de una semana fija al año, además de una semana móvil en períodos de baja ocupación durante ese mismo año, previa reservación.
- 8.- El pago por el servicio de mantenimiento se efectuará en forma anual.
- 9.- El registro de entrada se inicia el Sábado a las 17.00 Horas. La salida se debe hacer como máximo a las 10.00 Horas del siguiente Sábado.

CONCLUSIONES

El Tiempo Compartido como un servicio turístico, ha provocado un notable incremento en los flujos de personas así como en los niveles de ocupación permanente a los centros turísticos. Si bien el Tiempo Compartido es bastante similar al servicio de hospedaje de los hoteles, debe considerarse que es una forma de ocupación turística complementaria que ha coadyuvado grandemente a incrementar la población turística en los centros vacacionales, así como muchos otros servicios turísticos complementarios.

El sistema de Tiempo Compartido requiere la máxima y apoyo como fuente de inversión y de empleo para las zonas turísticas, -- que pueden contar así con un tipo de turismo continuo y estable.

Es necesario incorporar este nuevo contrato en una nueva de nominación, la de "Contrato de Tiempo Compartido", sugiriendo a -- las legislaciones de los Estados de la Federación crear la infraestructura jurídica por la cual, a través de su esfera de competencia se proporcione seguridad al adquirente de Tiempos Compartidos. Esto se lograría al considerar al Contrato de Tiempo Compartido -- dentro de la legislación Civil, mediante una norma de interés público que sea irrenunciable para todas y cada una de las partes -- contratantes con el propósito de garantizar al adquirente el desarrollo a un trato más justo.

BIBLIOGRAFIA

- ALTERINI ATILIO ANIBAL. Derecho Privado. Primer Curso. Tercera ed. Cathedra Edit. Buenos Aires. 1968.
- DE PINA RAFAEL. Elementos del Derecho Civil Mexicano. Bienes-Sucesiones. Vol. II. Tercera ed. Edit. Porrúa. México, D.F. 1973.
- DE PINA RAFAEL Y DE PINA VARA RAFAEL. Diccionario de Derecho. Decimocuarta edición. Editorial Porrúa. México, D.F. 1986.
- GARIBI HARPER ALBERTO. Los Contratos en el Código Civil de Jalisco. Capítulo IV. Apuntes del Maestro.
- GILLAS MARIO ENRIQUE. El Fideicomiso en México. Convenciones Anuales del Centro Bancario de Monterrey A.C. Primera edición. Editorial IEE, S.A. México, D.F. 1976.
- LAFAILLE HECTOR. Derecho Civil. Tomo IV. Tratado de los Derechos Reales. Vol. II. Editorial Ediar. Buenos Aires. 1944.
- MUÑOZ LUIS Y CASTRO ZAVALA SALVADOR. Comentarios al Código Civil. Vol. I. Segunda ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, D.F. - 1983.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil II. Bienes Derechos Reales y Sucesiones. Decimonovena edición. Editorial Porrúa. México, D.F. 1983.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil IV. Contratos. - Decimosexta edición. Editorial Porrúa. México D.F. 1979.
- VILLAGORDOA LOZANO JOSE MANUEL. Doctrina General del Fideicomiso. Segunda ed. Editorial Porrúa. México, D.F. 1976

LEGISLACION

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO VIGENTE.

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DE INNUEBLES.

Reglamentaria del Artículo 986 del Código Civil del Estado

Libre y Soberano de Jalisco. Decreto número 12006 del Congreso

del Estado. Gobernador Enrique Alvarez del Castillo. UNED.

Edit. 1986.

REVISTAS

CRUZ TEISTA JORGE. Revista para los Vacacionistas de RCI.

Vacaciones sin Límite. Vol. II. Núm. 1.

Octubre-Diciembre de 1988. México, D.F.