

169
29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“ ESTUDIO SOCIO - JURIDICO DEL FIDEICOMISO DEL TIEMPO COMPARTIDO ”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALEJANDRO DE JESUS DEL CORRO GARCIA

Seminario de Sociología General y Jurídica

Asesor: Lic. Pablo Roberto Almazán Alaníz

México, D. F.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

1990



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

PROLOGO	I
-------------------	---

CAPITULO I

CONCEPTOS GENERALES.

1.1 EL FIDEICOMISO Y SUS DIVERSOS TIPOS	1
1.1.1 ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO	4
1.2 EL TIEMPO COMPARTIDO Y SUS MODALIDADES.	20
1.2.1 ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVIENEN EN EL TIEMPO COMPARTIDO	23
1.3 LA SOCIOLOGIA Y EL FENOMENO SOCIAL.	25

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS.

2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO	34
2.1.1 EN ROMA	34
2.1.2 EN ESPAÑA	39
2.1.3 USE Y TRUST	40
2.2 EN MEXICO	47
2.2.1 EL PROYECTO LIMANTOUR	48
2.2.2 EL PROYECTO CREEL	49
2.2.3 EL PROYECTO VERA ESTANOL.	50
2.2.4 EN NUESTRA LEGISLACION.	51
(Las diversas leyes aplicables desde la del 30 de junio de 1926)	
2.3 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.	61 Bis
2.3.1 EN EUROPA	62
2.3.2 EN E. U. A.	62
2.3.3 EN MEXICO	64

CAPITULO III

NATURALEZA JURIDICA.

3.1	DEL FIDEICOMISO.	67
3.2	DEL TIEMPO COMPARTIDO.	74
3.3	DEL FIDEICOMISO DE TIEMPO COMPARTIDO	84
3.4	DERECHOS QUE INCORPORA	88

CAPITULO IV

MARCO JURIDICO.

4.1	FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL.	93
4.2	LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO	99
4.3	LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO.	104
4.4	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.	111
4.5	CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO	116
4.5.1	LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE NAYARIT	121
4.6	DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.	126

CAPITULO V

FACTORES SOCIALES Y REPERCUSIONES DE ESTA FIGURA EN NUESTRO PAIS.

5.1	ECONOMICOS	142
5.1.1	PROPIEDAD PRIVADA.	143
5.1.2	EMPRESAS TURISTICAS.	145
5.2	SOCIALES	150
5.3	SU IMPORTANCIA EN EL DESARROLLO DE COMPLEJOS TURISTICOS.	152
5.4	NECESIDAD DE REGULAR LA FIGURA DEL TIEMPO COMPARTIDO CONSIDERANDO AL FIDEICOMISO COMO LA MEJOR OPCION	154
5.5	LA OPERACION FIDUCIARIA, UN SERVICIO QUE PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA.	155

5.6	COMENTARIOS FINALES	156
	CONCLUSIONES.	158
	BIBLIOGRAFIA GENERAL.	161
	LEGISLACION	165
	ABREVIATURAS.	167

P R O L O G O .

La vida es un cambio permanente; diariamente el comportamiento humano requiere de ir adecuándose a su realidad social.

Las costumbres y tradiciones de alguna época, tiempo después - dejan de serlo e incluso, llegan a prohibirse y a considerarse delitos, por el contrario, figuras que anteriormente ni siquiera llegaron a imaginar nuestros antepasados hoy se erigen como instituciones cada vez más sólidas y fortalecidas en todos los campos, sobre todo en la economía y el derecho.

Este trabajo de tesis que someto a consideración del lector, - es una clara muestra de la afirmación anterior, como espero poder comprobarlo posteriormente, pues las figuras del fideicomiso y del tiempo compartido como virtualmente se les conoce, - distan mucho de ser lo que en la antigüedad fueron, sobre todo por lo que hace al fideicomiso, que aunque etimológicamente encuentra su origen en el Derecho Romano, se asemeja más al uso inglés y al trust anglosajón.

Actualmente en nuestro país ha tenido que variar su economía, para poder salir de la crisis mundial ajustando sus patrones - en la búsqueda de alternativas con las cuales hacer frente a - la generación de empleos y la nivelación de la balanza de pagos, mediante la entrada de divisas por inversión extranjera y el turismo.

Es aquí en donde encuentro una gran trascendencia de esta institución en nuestro Derecho, pues el fideicomiso de tiempo compartido pretende ser la opción que otorga mayores ventajas para lograr este fin.

Independientemente de lo anterior, tal vez la causa más importante que me haya impulsado a realizar esta investigación, se debe al hecho de que por más de nueve años he tenido la oportunidad de conocer y profundizar en esta figura al prestar mis servicios en el área fiduciaria de un banco, en donde me he podido percatar de la nobleza de esta institución al considerar una gama infinita de posibilidades, circunstancia encaminada por mandato de ley a un fin lícito y determinado y, por otro lado, al proporcionar plena seguridad jurídica a sus participantes, mediante un marco jurídico muy especial.

Todo lo anterior, desde mi punto de vista, imprime a este trabajo matices tan interesantes que en realidad pudiera ser objeto más que de una tesis profesional de licenciatura, de un verdadero tratado sobre la materia, sin que con ello quiera decir que este texto tenga tal característica, sin embargo, sí tiene como finalidad dar una visión general de lo que es esta figura y su importancia social.

Con tal objeto, decidí dividir el análisis en cinco capítulos, conteniéndose en el primero los conceptos tanto del fideicomiso como del tiempo compartido y sus modalidades, además de las necesarias nociones sociológicas fundamentales, pues para poder hablar de algo y darle un enfoque definitivo, es indispensable primero saber que es.

En el segundo capítulo, me dedico a determinar el origen y evolución que el fideicomiso y el tiempo compartido han tenido en otras partes del mundo y especialmente en México, sin dejar de mencionar aquellos lugares en donde se han encontrado previas dichas figuras.

En el capítulo tercero, entro al estudio de la naturaleza jurí

dica de nuestro tema, el que resulta de gran interés, toda vez que hoy en día sigue siendo motivo de discusión entre grandes especialistas que no se ponen de acuerdo y que siguen sosteniendo sus particulares opiniones, con cierta razón todos ellos, - pues desafortunadamente algunas confusiones surgieron de la ley y de la falta de una regulación adecuada a nuestra práctica mercantil y bancaria.

Posteriormente, entra el marco jurídico aplicable, relacionando el fundamento constitucional y las leyes especiales, así como otras disposiciones complementarias e incluso algunos proyectos que se han elaborado con el fin de llegar a una conclusión sobre si esta figura está debidamente regulada o bien, si es necesario reformar dicha legislación.

Por último, trato de determinar los factores sociales que inciden en el fideicomiso de tiempo compartido y sus repercusiones que, como fenómeno social, lógicamente derivan de su operación, sobre todo por lo que hace al campo turístico respecto de inmuebles en zonas en donde no pueden adquirir la propiedad los extranjeros.

Reconozco desde este momento la posibilidad de que este trabajo adolezca de ciertas imperfecciones o errores de apreciación desde luego involuntarias, pero que pueden presentarse por falta de experiencia o por haberme inclinado más a la opinión de ciertos autores, y desde este momento reitero mi compromiso - por seguir profundizando en la materia y subsanar esos errores en los que haya incurrido, independientemente de continuar estudiando en todas las ramas jurídicas pues como ciertamente se ha afirmado, en la medida en que se sigue estudiando, en esa medida se sigue siendo un profesional.

C A P I T U L O I

CONCEPTOS GENERALES.

1.1 EL FIDEICOMISO Y SUS DIVERSOS TIPOS.

El término fideicomiso deriva del latín *fideicommissum*; de *fides*, fe, y *commissus*, confiado, tener fe en algo o en alguien, comisión de fe, encomienda que se hace a otra persona en base a la fe o confianza que se le tiene. "Contrato mediante el cual una persona física o moral transfiere la propiedad sobre parte de sus bienes a una institución fiduciaria para que con ellos se realice un fin lícito que la propia persona señala en el contrato respectivo" (1).

Tiene su origen en el Derecho Romano, aunque en esencia lo que hoy se conoce en México como fideicomiso, más que basarse en las figuras practicadas en Roma se asemeja al *use inglés* y al *trust anglosajón*, como se podrá apreciar claramente en el capítulo referente a los antecedentes históricos.

El fideicomiso tiene relativamente poco tiempo en nuestro medio no obstante su reciente adopción en México para resolver problemas de tipo "jurídico-económico-sociales", esta figura ha venido adquiriendo caracteres más precisos y definidos a medida que las operaciones autorizadas en forma abstracta por la reglamentación positiva toman cuerpo en la realidad social y jurídica.

Como más adelante veremos, el fideicomiso nace a la vida jurídica en nuestro país en el año de 1925, al promulgarse la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, misma que carecía de un concepto de esta nueva institución.

(1) Diccionario Jurídico Mexicano, Inst. de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Tomo IV, la., edición, México, 1984, pág. 208.

Es hasta el año de 1926 en la Ley de Bancos de Fideicomiso en donde se da la primera definición:

"El fideicomiso es un mandato irrevocable, en virtud del cual se entrega al banco, con el carácter de fiduciario, determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos, según la voluntad del que los entrega, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado fideicomisario o beneficiario" (Art. 6°).

Una vez que surgió el primer concepto de fideicomiso, se han creado un sinnúmero de teorías en cuanto a su naturaleza jurídica, tratada en el capítulo respectivo, recopilando por lo pronto los juicios emitidos por algunos tratadistas respecto de lo que debe entenderse por esta figura.

Comenzaremos por conocer la opinión del maestro Roberto L. Mantilla Molina, que dice que: "El fideicomiso es un negocio jurídico" y agrega que mediante éste, una persona, el fideicomitente, entrega a otra, el fiduciario, bienes que se destinarán a un fin lícito y determinado (2).

Para el Dr. Jorge A. Domínguez, el fideicomiso "es un negocio jurídico en virtud de la gran versatilidad de finalidades que puede alcanzar, así como por la materia tan vasta en la que se puede desenvolver la autonomía de la voluntad" (3).

Asimismo, el Dr. Cervantes Ahumada, considerando el proyecto para el nuevo Código de Comercio, igualmente señala que la figura en estudio "es un negocio jurídico por el que el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye

(2) Mantilla Molina, Roberto L., Derecho Mercantil, 22a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1982, pág. 60.

(3) Domínguez Martínez, Jorge A., El fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1982, págs. 34 y 35.

al fiduciario, para la realización de un fin determinado" (4).

En ese orden de ideas, Luis Muñoz establece que el fiduciario se atribuye "la titularidad dominical sobre ciertos bienes con la limitación de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos exigidos por el cumplimiento del fin para la realización del cual se destinan" (5), por lo cual, categóricamente - afirma que el fideicomiso debe considerarse como un negocio fiduciario, ya que se trata de un negocio jurídico.

En opinión distinta, encontramos a otros distinguidos estudiosos del tema, entre los que se encuentran los maestros Rafael de Pina, Miguel Acosta Romero y Oscar Vázquez del Mercado.

En efecto, para el Dr. Rafael de Pina, el fideicomiso "es una operación mercantil mediante la que una persona - física o moral- llamada fideicomitente, destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito determinado, encomendando ésto a una institución fiduciaria" (6).

El maestro Acosta Romero reconoce: "que en virtud del fideicomiso se crean, establecen, transmiten y declaran derechos y obligaciones para la relación jurídica que se puede presentar entre dos o más personas", concluyendo que posee todas las características señaladas en el Código Civil para el contrato y por ello se inclina a pensar que es un contrato (7).

- (4) Cervantes Ahumada, Raúl, Títulos y Operaciones de Crédito, 10a. edición, El Herrero, S.A., México, 1978, pág. 288.
- (5) Muñoz, Luis, El Fideicomiso Mexicano, 1a. edición, Cárdenas, editor y distribuidor, México, 1973, pág. 6.
- (6) Pina, Rafael de, Diccionario de Derecho, 5a. edición, El Porrúa, S.A., México, 1976, pág. 219.
- (7) Acosta Romero, Miguel, Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Obra colectiva, 1a. edición, Fomento Cultural de la Organización Sonex, A.C., México, 1982, pág. 160.

En el mismo sentido, el profesor Vázquez del Mercado opina que "es un contrato de naturaleza mercantil, en virtud del cual una persona llamada fideicomitente destina bienes para la consecución de un fin lícito determinado y recomienda la realización de los actos para lograr tal fin, a otra persona llamada fiduciario" (8).

El concepto legal del fideicomiso lo podemos encontrar en el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito el que establece:

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria".

En nuestra opinión, definitivamente adoptamos la posición de los dos últimos estudiosos, atreviéndonos a dar nuestro propio concepto diciendo que: "el fideicomiso es un contrato mercantil - bancario, por medio del cual una persona física o jurídica colectiva, llamada fideicomitente, separa de su patrimonio ciertos bienes y/o derechos entregándolos a una institución de crédito, a la que en su carácter de fiduciaria le encomienda la obtención de un fin lícito y determinado en favor del propio fideicomitente o de otra persona llamada fideicomisario o beneficiario.

1.1.1 Elementos personales que intervienen en el fideicomiso.

Como podemos observar, dentro de los conceptos vertidos en el punto anterior, así como por lo señalado en el artículo 346 de L.G.T.O.C., se desprende la existencia de tres elementos personales en el fideicomiso que son el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario o beneficiario.

(8) Vázquez del Mercado, Oscar, Contratos Mercantiles, 2a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1985, pág. 423.

El primero es la persona que constituye el fideicomiso; el segundo, el fiduciario es el banco legalmente constituido al que se le transmiten en propiedad los bienes y/o derechos; y, el tercer elemento personal es el fideicomisario, que es la persona que normalmente recibe el provecho del fideicomiso, aunque cabe señalar que este elemento personal no es esencial, puesto que puede constituirse el fideicomiso sin la designación de fideicomisario o bien a favor del propio fideicomitente.

Fideicomitente, para Rodolfo Batiza es "la persona que constituye un fideicomiso por una manifestación expresa de su voluntad" (9).

Así tenemos que Villagorda Lozano afirma que quien transmite la titularidad al fiduciario de sus bienes o derechos necesarios destinándolos para el cumplimiento de sus finalidades es la persona denominada fideicomitente (10).

Otro autor, Rafael de Pina, nos dice que es la "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" (11).

El Dr. Acosta Romero lo define como "la persona titular de los bienes o derechos que transmite a la fiduciaria para el cumplimiento de una finalidad lícita y desde luego, debe tener la capacidad jurídica para obligarse y para disponer de los bienes" (12).

- (9) Batiza, Rodolfo, El Fideicomiso, Teoría y Práctica, 4a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1980, pág. 44.
(10) Villagorda Lozano, José M., Doctrina General del Fideicomiso, Asociación de Banqueros de México, A.C., México, 1976, pág. 172.
(11) Pina, Rafael de, op. cit., pág. 220.
(12) Acosta Romero, Miguel, Derecho Bancario, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1986, pág. 433.

A mi parecer, el fideicomitente es la persona física o jurídica colectiva con capacidad jurídica para contratar (conocida capacidad de ejercicio), titular de bienes o derechos que mediante un contrato de fideicomiso transmite en propiedad a una institución fiduciaria a efecto de que con ellos se proceda a realizar fines lícitos y determinados ya en su beneficio o en el de terceras personas.

Ahora examinaremos lo dispuesto por el artículo 349 de la L.G. T.O.C.: "Artículo 349.- Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad 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 dichas autoridades o a las personas que éstas designen".

Analizando este precepto, entendemos por persona en forma general la idea que señala el maestro Eduardo García Maynez que consiste en "todo el ente capaz de tener facultades y derechos" (13).

El juicio anteriormente citado representa el concepto jurídico general de persona, pero cabe destacar que nuestro Derecho reconoce dos clases distintas de personas, las físicas o naturales y las mal llamadas morales o mejor dicho, jurídicas colectivas.

A la persona física o natural la podemos entender como "la expresión unilateral y sintética de los derechos y deberes de un hombre" (14).

(13) García Maynez, Eduardo, Introducción al estudio del Derecho, 16a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1969, pág. 337.

(14) Enciclopedia Jurídica Omba, Tomo XXII, Ed. Bibliográfica Argentina, S.R.L., Argentina, 1964, pág. 99.

O bien, podemos conceptualarla acorde con la exposición del Lic. Minquini en su capítulo redactado de la obra colectiva *Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México*, cuando dice que: La persona física no es otra cosa que el hombre individualmente considerado, el ser humano por el simple hecho de ser, de existir" (15).

En cuanto a las personas jurídicas colectivas, han nacido al derecho ante el menester jurídico de atribuir una serie de conductas de algunas personas físicas, no a los sujetos en sí mismos considerados sino a otro sujeto conceptual, constituido por la norma legal con personalidad jurídica propia, independientemente a la de sus miembros, una ficción jurídica necesaria para referencia de ciertos derechos y obligaciones.

En ese orden de ideas, el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

"Artículo 25: Son personas morales:

- I.- La Nación, los Estados y los Municipios;
- II.- Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la Ley;
- III.- Las sociedades civiles o mercantiles;
- IV.- Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracc. XVI del Artículo 123 de la Constitución Federal;
- V.- Las sociedades cooperativas y mutualistas; y
- VI.- Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo

(15) Minquini Castañeda, Jorge, *Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México*, Obra colectiva, pág. 197.

o de cualquier otro fin lícito, siempre que no fueren des conocidas por la Ley".

Tal vez es de este precepto que en nuestro Derecho a las corporaciones se ha dado en llamarles personas morales, término no jurídico y a mi modo de ver equívoco, pues podría suponerse que existen jurídicamente hablando, personas amorales o inmorales, como en alguna plática ya lo refiriera el Dr Acosta Romero, - por lo que creo más acertado llamar a estas personas "jurídicas colectivas".

Independientemente de la anterior aclaración terminológica, hemos podido observar del estudio realizado tanto al significado de personas jurídicas colectivas como al artículo 25 del C.C.D.F., que son dos los requisitos importantes para su existencia:

- 1.- Nacer como un ente diferente y autónomo de las personas físicas que lo integran.
- 2.- La aceptación por parte del Estado de que este ente tenga - la facultad de ejercer derechos y obligaciones de carácter patrimonial, distintos de los derechos y obligaciones de cada uno de los individuos que conforman a este ente jurídico.

Una vez que hemos conocido los preceptos de persona jurídica tanto física como colectiva, resulta fácil comprender el contenido del artículo 349 de la L.G.T.O.C. en su primera parte, pero continua diciendo el precepto señalado "que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes".

El maestro Eduardo Pallares nos indica que la capacidad es "la condición jurídica de una persona por virtud de la cual puede - ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contra-

tos y realizar actos jurídicos en general" (16).

Para García Maynez "la capacidad suele ser definida como la aptitud que una persona tiene de ejercitar los derechos cuyo disfrute le corresponde" (17).

En lo dispuesto por el artículo 22 del C.C.D.F., se dice: "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 tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código".

Tomando en consideración los conceptos señalados, así como lo dispuesto por el artículo citado en el párrafo anterior, resulta conveniente distinguir entre la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio.

En efecto, lo que el precepto invocado indica es la constitución de la capacidad de goce de las personas físicas, ya que precisamente ésta consiste en la aptitud de ser sujetos de derechos y obligaciones.

Por lo que se refiere a la capacidad de ejercicio de las personas físicas, es la facultad de ejercer, por sí mismo, los derechos y obligaciones de los que se es titular, en ese sentido el artículo 24 del ordenamiento expuesto dice:

"Artículo 24: El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la Ley".

(16) Pallares, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 10a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1980, pág. 180.

(17) García Maynez, Eduardo, op. cit., pág. 412.

La edad, en sentido jurídico, es la cantidad de años que el derecho requiere de la persona para que se encuentre en posibilidad de efectuar los actos que la Ley le autoriza, también podemos decir aquella cantidad de años que la Ley considera como suficiente para eximir o aminorar la efectividad de las obligaciones de las personas.

Al respecto, el artículo 34 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece:

"Artículo 34. Son ciudadanos de la República los varones y mujeres que, teniendo la calidad de mexicanos, reúnen además, los siguientes requisitos:

- I.- Haber cumplido 18 años y,
- II.- Tener un modo honesto de vivir".

La edad de 18 años que señala este artículo, además de significar la mayor edad en el aspecto político, nos indica que aquel que tenga menos de esta edad, se considera como menor y en contrario sensu aquel que tenga 18 años cumplidos será mayor de edad.

En virtud de que el hombre se encuentra sujeto a distintas influencias tanto internas como externas, que en un determinado momento pudieren afectar sus facultades volitivas o puedan impedir el exacto desarrollo de éstas, resulta obvio que no en todo momento es idóneo para manifestar su voluntad con respecto a la creación de relaciones jurídicas propias del desenvolvimiento de su vida. Cuando esto se presenta, aunque su personalidad jurídica es la misma, su capacidad se encuentra un tanto disminuida o posiblemente completamente anulada.

En cuanto al menor de edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la Ley, dice el artículo 23

del C.C.D.F., son restricciones a la personalidad jurídica, pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes.

Cuando un sujeto actúa en nombre y por cuenta de otro, de tal manera que las consecuencias jurídicas de los actos que realiza re afectaran el patrimonio, la persona o el estatus en general de éste, se supondrá como representante, según nos explica el maestro Rojina Villegas (18).

"Si bien, las personas físicas gozan de capacidad, lo mismo ocurre con las personas morales ya que también podemos encontrar tanto la capacidad de goce como la capacidad de ejercicio", según lo manifiesta el co-autor Lic. Minquini y continúa exponiendo que "la capacidad de goce en las personas morales, se define y opera igual que en las personas físicas, salvo que en el caso de las personas morales, está limitada en razón de su objeto, naturaleza y fines" (19).

El mismo co-autor dice que "en cuanto a las personas morales en lo relativo a la capacidad de ejercicio existen dos diferencias:

- 1.- La incapacidad de ejercicio sólo puede presentarse en las personas físicas, las personas jurídicas colectivas no pueden tener incapacidad de esta clase.
- 2.- La capacidad de ejercicio de las personas físicas generalmente se ejerce directamente por éstas, pero existe no obstante la posibilidad de que pueda ser ejercida por alguna otra persona con facultades bastantes para ello.

(18) Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, 5a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1970, pág. 168.

(19) Minquini Castañeda, Jorge, Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Obra colectiva, op. cit. pág. 208.

De lo anterior, las personas morales integradas por la unión jurídica de personas físicas, se ven en la necesidad de nombrar a un representante a efecto de que realice actos jurídicos" (20).

Desde nuestro punto de vista, las personas jurídicas colectivas tienen sólo la capacidad de ejercicio ya que la Ley se las atribuye atendiendo a la naturaleza, objeto y fines y ella misma establece los casos, forma y terminación de aquéllas.

Fiduciario: Como señalamos, el segundo elemento personal que lo calizamos es el fiduciario, "a quien se le encomienda la realización del fin lícito y determinado establecido en el acto constitutivo y se atribuye la titularidad de los bienes fideicomitidos" (21).

La persona encargada por el fideicomitente de realizar el fin del fideicomiso", es el concepto vertido por el maestro de Pina (22).

Dice Joaquín Escriche: "la persona en cuya probidad y buena fe se confía que hará lo que se le manda o encarga" (23).

Para el Dr. Acosta Romero, "es la institución de crédito que tiene concesión de la S.H.C.P. para actuar como tal". (24).

En cuanto a los requisitos para su ejercicio, el artículo 350 de la L.G.T.O.C. señala que: "sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello" y, en términos de los artículos 28, párrafo 5º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 2º, 9º y 30, fracc. XV de la LRSPBC.,

(20) Idem.

(21) Cervantes Ahumada, Raúl, op. cit., pág. 292.

(22) Pina, Rafael de, op. cit., pág. 220.

(23) Escriche, Joaquín, Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia, Tomo II, 1a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1979, pág. 703.

(24) Acosta Romero, Miguel, Derecho Bancario, op. cit., pág. 433.

sólo las S.N.C., sean de banca múltiple o de banca de desarrollo, están autorizadas; además, como lo afirma Acosta Romero, gozan de concesión otorgada discrecionalmente por la S.H.C.P. (*).

Cabe aclarar que aún cuando el artículo 350 de la L.G.T.O.C. señala que el nombramiento de fiduciario lo realizará el fideicomitente al constituir el fideicomiso y que si por alguna causa no lo designara, lo podrá hacer el fideicomisario o el juez de primera instancia del lugar en el que se ubicaran los bienes, - pudiéndose designar varias fiduciarias para que conjunta o sucesivamente ejecuten las finalidades del fideicomiso en el orden y las condiciones en que se hayan de substituir, creemos que esto da la idea de que se trata de un acto unilateral de voluntad y que en ese orden, el banco está obligado a aceptar el nombramiento de fiduciario; sin embargo, como se apreciará más claramente en el capítulo de naturaleza jurídica de esta figura, más que de un nombramiento o designación, se trata de un acuerdo de voluntades que se da entre el titular de los bienes y/o derechos y la institución de crédito, para que se formalice el fideicomiso.

Fideicomisario: Es la persona física o jurídica colectiva que recibe los beneficios que el fideicomiso implica, pudiendo ser fideicomisario el propio fideicomitente, o varias personas o personas no particularmente especificadas.

Llámasse fideicomisario, según Escriche, a la "persona a quien el testador deja toda la herencia o alguna parte alcuota de ella" (25).

(*) Estando en revisión este trabajo, se produjo el proceso de reprivatización de la banca en México, que fue desde la supresión del texto constitucional aludido (DOF de 27/06/90) hasta la expedición de la L.I.C. (DOF de 18/07/90), que ordena nuevamente que las instituciones de banca múltiple se constituyan bajo la forma de sociedades anónimas (art.9º), coexistiendo con las S.N.C., banca de desarrollo (art.30), mediante el régimen de autorización (art.8º) y no de concesión pues aparentemente deja de considerarse servicio público (art.2º).

(25) Escriche, Joaquín, op. cit., pág. 702.

Rafael de Pina dice que: "es la persona física o moral que recibe el beneficio del fideicomiso" (26).

Para el Dr. Acosta Romero "es la persona que recibe el beneficio del fideicomiso o la que recibe los remanentes una vez cumplida la finalidad" (27).

Es pues el fideicomisario la persona designada en el acto constitutivo del fideicomiso para recibir los beneficios de éste, el fideicomisario puede ser indeterminado, esto es, que no se señale a una o varias personas, lo que no significa que deje de existir fideicomisario o fideicomisarios, ya que estos se determinan en el momento de la ejecución del fideicomiso; pero puede efectivamente no designarse fideicomisario alguno, por lo menos no alguien o algunos que en particular se beneficien con la realización del fin del fideicomiso, como en el caso de la construcción de una carretera o de una escultura para adornar nuestra ciudad.

El artículo 347 de la L.G.T.O.C. establece que "el fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado", lo que confirma que el fideicomisario es un elemento personal no esencial para la constitución del fideicomiso.

Por otro lado, el artículo 348 de la L.G.T.O.C. dispone que "pueden ser fideicomisarias las personas físicas o jurídicas que tengan capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica".

Observamos nuevamente el término "capacidad necesaria", ahora en el fideicomisario y aunque la distinción y conceptos de las

(26) Pina, Rafael de, op. cit., pág. 219.

(27) Acosta Romero, Miguel, Derecho Bancario, op. cit., pág. 433.

capacidades de goce y ejercicio, son también válidas para este elemento personal, vale la pena señalar que en virtud del fideicomiso se establecen beneficios de diversa índole, siendo los más comunes la transmisión de bienes muebles o inmuebles en favor del beneficiario o fideicomisario, quien deberá ostentar la capacidad necesaria para adquirirla, a distinción del fideicomitente quien, como señalamos, la deberá tener pero para enajenar los.

Resulta necesario para el fideicomisario contar con la capacidad de goce para efectos de adquirir el bien, pero respecto de la capacidad de ejercicio, resulta un requisito no indispensable, ya que de conformidad a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 355 de la L.G.T.O.C. "cuando el fideicomisario sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público, según el caso".

En opinión de Batiza, "al exigir capacidad de los fideicomisarios, este artículo (348 LGTOC) debe interpretarse en el sentido no de aludir a la capacidad activa para ser fideicomitente, sino más bien a la ausencia de alguna incapacidad especial derivada de la Ley, puesto que el fideicomiso puede constituirse en favor de incapaces y aún de no nacidos" (28).

Con lo cual estamos totalmente de acuerdo pues, en algunos casos la Ley prohíbe que ciertas personas puedan adquirir determinados bienes o derechos, como es el caso de la prohibición que tienen los extranjeros de obtener la propiedad de inmuebles en zona prohibida (arts. 18 a 24 de la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera), o bien la que se refiere a adquirir acciones de sociedades anónimas especia-

(28) Batiza, Rodolfo, Principios básicos del fideicomiso y de la Administración Fiduciaria, 1a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1977, pág. 51.

les e incluso aquella que reduzca el mínimo legal de cinco socios, por ejemplo.

DIVERSOS TIPOS DE FIDEICOMISOS.

Esta figura jurídica que puede presentar varias formas y realizar un sinnúmero de finalidades, ha observado problemas en lo relativo a su apropiada clasificación, ya que en la práctica profesional se han elaborado algunos sistemas teniendo como denominador común el objetivo o finalidad del fideicomiso; a través de esta forma de catalogar, podemos darnos cuenta que el fideicomiso, con sus características tan propias de flexibilidad y versatilidad, ha sido un instrumento importante en el desarrollo de la banca moderna, mejorando la situación socio-económica tanto a nivel individual como empresarial.

En virtud de lo anterior, mencionaremos los criterios de mayor importancia al respecto.

a).- Fideicomiso público y Fideicomiso privado.

Público. - Es el contrato por medio del cual, el Gobierno Federal a través de sus dependencias y en su carácter de fideicomitente, transmite la titularidad de bienes del dominio público (previo decreto de desincorporación), o del dominio privado de la Federación, o afecta fondos públicos en una institución fiduciaria (por lo general, instituciones nacionales de crédito), para realizar un fin lícito, de interés público (29).

En este sentido, será fideicomiso público aquel en el que intervengan instituciones gubernamentales, aunque debe señalarse que en virtud de que los bienes del dominio público son inalienables y que los fideicomisos traslativos de do-

(29) Acosta Romero, Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo, 5a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1983, pág. 272.

minio supondrían la extinción del derecho de propiedad o el derecho del Estado sobre los bienes del dominio público se llega a la conclusión de que no cabría la posibilidad de constituir fideicomisos de esa naturaleza sobre esos bienes.

Por lo anterior, si la materia del fideicomiso fueren esos bienes, previamente deberán desincorporarse del dominio público, de acuerdo con lo previsto por el artículo - 17 fracc. III de la Ley General de Bienes Nacionales, pero si son bienes del dominio privado, no existe problema alguno.

Ahora bien, al referirnos a instituciones gubernamentales lo hacemos en su más amplia acepción, por lo que se consideran sus esferas federal, local y municipal, sea del Poder Ejecutivo, del Poder Legislativo o del Poder Judicial; sin dejar de tomar en consideración que este tipo de fideicomisos se encuentran sujetos a un régimen jurídico especial. (Véase arts. 3º, fracc. III, 46, inciso g) y 49 de la Ley Orgánica de la A.P.F., publicada en el D.O.F. - el día 29 de diciembre de 1976 y las bases para la constitución, incremento, modificación, organización, funcionamiento y extinción de los fideicomisos establecidos o que establezca el Gobierno Federal, publicadas en el D.O.F. con fecha 27 de febrero de 1979, sólo por citar algunos - ordenamientos, ya que todos ellos serán analizados en el capítulo respectivo).

La finalidad de estos fideicomisos serán siempre de interés público, destinados a la satisfacción de necesidades de carácter social, obtener mejores rendimientos de los elementos de la Administración Pública, optimizar esa actividad y tender a una mayor eficacia y eficiencia.

Privado. - Serán aquéllos que se celebren entre particulares aunque el Estado puede ser también parte en estos fideicomisos.

Otra clasificación que podemos señalar es la establecida por la H. Comisión Nacional Bancaria y de Seguros que los clasifica en tres grandes grupos que son: Fideicomisos de Administración, - Garantía e Inversión, acorde con su catálogo de cuentas.

Entre los fideicomisos de Administración consideramos los siguientes:

Traslativos de Dominio: Durante mucho tiempo se utilizó como una modalidad de la compra-venta de inmuebles, decimos que se utilizó porque hasta el año de 1975 gozaba de una exención fiscal, lo que representaba para las partes un ahorro económico en este tipo de operaciones.

Su finalidad consiste en transmitir al fiduciario la propiedad de un inmueble, para que éste la conserve y mantenga a disposición del fideicomisario, concediéndole el uso y disfrute; debiendo transmitir al fideicomisario o a la persona o personas que éste le indique, al fin del fideicomiso.

Dentro de los fideicomisos de administración encontramos aquellos que benefician al personal de las empresas como son los fideicomisos de Fondos de Ahorro, Plan de Pensiones y Primas de Antigüedad; tienen como fundamento la seguridad social; ofrecen ventajas a la clase trabajadora ya que asegura su estabilidad y tranquilidad económica. Beneficia a la empresa al mejorar las relaciones laborales, ofreciendo más prestaciones que las marcadas por la Ley, amén de que pueden considerarse como deducciones de carácter fiscal.

Los fideicomisos cuya finalidad es proteger los intereses de una institución tan importante como lo es la familia, se encuentran también considerados como de administración; dentro de este tipo de fideicomisos destacan los de seguro de vida,

Los testamentarios, sujetos a condición, etc. Como objetivo fundamental encontramos que es el de proteger a la familia.

Por último, ubicaremos dentro de los fideicomisos de Administración los de Representación Común de tenedores de acciones y obligaciones, la finalidad en este tipo de fideicomisos es que el fiduciario vigile el cumplimiento de las obligaciones del emisor de estos títulos, llámense acciones u obligaciones. Este tipo de operaciones surgen de la necesidad de aumentar su fuente de ingresos por parte de las empresas.

Fideicomisos de Garantía; Dentro de esta clasificación encontramos también una gran variedad de fideicomisos cuya finalidad será en forma general, garantizar el cumplimiento de una obligación contraída por el propio fideicomitente o por un tercero.

Entre los más usuales, encontramos aquellos cuya garantía la constituyen bienes inmuebles que sería una modalidad del - - Traslato de Dominio; también se utiliza el fideicomiso de Garantía afectando valores, tales como acciones, pagarés, - etc.

Respecto a los fideicomisos de Inmigrante Rentista, diremos a groso modo que se utilizan para garantizar a la Secretaría de Gobernación que un extranjero que desee radicar en el país, cuente con los medios económicos necesarios para vivir cinco años en tanto adquiere su calidad migratoria de inmigrado.

Fideicomisos de Inversión: En este tipo de fideicomisos, el fideicomitente puede ser una persona física o moral quien entrega al fiduciario una cierta suma de dinero en moneda nacional para que éste la invierta en valores de renta fija o

variable, a través de un fideicomiso. Los rendimientos o intereses que se generen con motivo de la inversión, pueden ser pagados en forma periódica, ya sea mensual, trimestral, semestral, anual, etc., de acuerdo con el tipo de inversión que al efecto se haya seleccionado. Existe también la opción de que los intereses sean capitalizados, esto es, que se reinviertan incrementando de esta forma el patrimonio fideicomitido.

Por la forma en que hemos estudiado los diferentes tipos de fideicomisos, podemos darnos cuenta que estos se han diseñado con fundamentos empíricos, en forma de paquetes dirigidos a dos grandes segmentos del mercado que son; los individuos y las empresas.

Debe apuntarse por último que la variedad de fideicomisos es tan grande como la imaginación misma del hombre, pues - su única limitación es que el fin sea lícito y determinado, por lo que otros autores han venido dando en el transcurso del tiempo algunos criterios adicionales de clasificación, como es el caso de fideicomisos turísticos, para desarrollos de unidades habitacionales, etc., de los que no entré a su análisis en esta ocasión, por no considerarlo necesario para mi investigación que se centrará en los fideicomisos de tiempo compartido.

1.2 EL TIEMPO COMPARTIDO Y SUS MODALIDADES.

El tiempo compartido es una figura utilizada tanto en México como en otros países que consiste generalmente en dividir las unidades o espacios habitacionales o recreativos de algún desarrollo turístico en intervalos de tiempo que varían de entre una semana, quince días, un mes, etc. Dichos intervalos de tiempo son vendidos entre las personas que desean gozar una temporada de descanso en esos centros de desarrollo por varias anualida-

des, sin necesidad de efectuar un desembolso importante; aunque debo agregar que el tiempo compartido puede referirse también a otro tipo de inmuebles e incluso a la prestación de un servicio pues lo que la Ley expresamente no prohíbe está permitido.

En cuanto a su concepto, encontramos que el único tratadista mexicano que se ha ocupado de este tema es el maestro Omar Olvera de Luna, definiéndolo como "El contrato por el cual una de las partes a quien por costumbre se le denomina empresa, da un espacio por tiempo determinado a la otra parte denominada cliente, para ciertos usos específicos mediante una suma previamente pactada" (30).

En el título noveno del libro Tercero de la cuarta parte especial "de los contratos en particular", del Código Civil vigente para el Estado de Quintana Roo, se señala que: "por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados, el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso, el compartidario se obliga a pagarle al compartidor el precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento" (art. 2757).

En cuanto al concepto señalado por el maestro Olvera de Luna, - observamos que la expresión "da un espacio" resulta discutible ya que de conformidad con lo dispuesto por el párrafo segundo - del artículo 3° de la LFPC, la fracción I del artículo 4° de la Ley Federal de Turismo y la práctica, podría interpretarse que sólo bienes inmuebles constituyen la materia del contrato como a continuación se observa:

(30) Olvera de Luna, Omar, Contratos Mercantiles, 1a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1982, pág. 279.

"Artículo 3°.-
Los actos jurídicos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos".

"Artículo 4°.- Serán considerados como servicios turísticos los siguientes:

I.- Hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes".

No obstante, desde mi punto de vista muy particular, lo anterior no puede afirmarse de manera rotunda, ya que aunque desafortunadamente no pude tener acceso a fuentes fidedignas, parece ser que este sistema ya ha sido utilizado en relación con bienes inmuebles, incluso en nuestro país (Yate Royal Princess), aún cuando los resultados no han sido muy afortunados para los usuarios compartidarios.

En nuestra opinión, lo definimos como el contrato por virtud del cual una persona llamada compartidor (proveedor, empresa), concede a otra denominada compartidario (cliente, consumidor), el derecho del uso, goce o aprovechamiento de un bien inmueble por períodos determinados fijos cada año, mediante el pago de una contraprestación más los gastos que se originen por la administración y mantenimiento de ese inmueble.

Las modalidades que en la práctica recibe esta figura son muy variadas, así tenemos que la podemos encontrar como contrato de

administración, mantenimiento y servicios; contrato privado de designación de fideicomisaria; contrato de compra-venta de certificado de uso vacacional; contrato de prestación de servicios de hospedaje, uso, goce y disfrute, etc.; pero, independientemente de la denominación que se le da, la finalidad del contrato es siempre la misma, otorgar el uso de un bien, generalmente inmueble, durante períodos fijos (normalmente anuales) mediante el pago de una contraprestación.

Dentro de estas modalidades, también hemos encontrado que se pueden dar alguno de estos fenómenos:

- a) Aquel en el cual el promotor solamente ofrezca el hospedaje por un determinado tiempo, anual normalmente, una o varias semanas por un determinado número de años, comunmente diez, contra el pago de una contraprestación inmediata y otra mensual o anual, considerada como costo de mantenimiento, pero conservando siempre el promotor, la plena propiedad del inmueble correspondiente.
- b) Aquel en el que el promotor transmite la "propiedad compartida" del inmueble por un determinado período anual, también dividido en semanas, contra el pago de un precio, quedando los beneficiarios con los problemas relativos al mantenimiento del inmueble.

1.2.1 ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVIENEN EN EL TIEMPO COMPARTIDO.

COMPARTIDOR.- Es la persona física o jurídica colectiva con capacidad suficiente, que concede el derecho del uso, goce o aprovechamiento de un bien inmueble del cual es titular, por períodos determinados.

Dentro del término "compartidor", quedan incluidos tanto las - personas físicas como las jurídicas colectivas, ya que también se les conoce como el proveedor, promotor, empresa, operadora o propietario a los que hace referencia los artículos 2 y 3 de la LFPC y el 3° del Código de Comercio, pero en todo caso, esta diversidad no afecta el concepto original ya que lo que realmente importa es la existencia de un ente que concede el uso temporal de un inmueble.

De acuerdo con lo que hemos visto y la práctica, contemplamos - como proveedor a una sociedad mercantil, situación que se justifica, pues la inversión que se requiere para la construcción de los inmuebles es muy elevada y, desde otro punto de vista, la - administración y operación de los mismos precisan de un aparato complejo que sólo una sociedad mercantil se encuentra en aptitud de implementar, pero esto no implica que por lo menos teóricamente una persona física o sociedades o asociaciones no mercantiles, en un momento dado no puedan ser un "proveedor" de los - que aquí me refiero.

COMPARTIDARIO.- Es la persona física o jurídica colectiva, habida cuenta de su capacidad, que mediante el pago de una contra prestación adquiere el derecho de uso, goce o aprovechamiento - de un bien generalmente inmueble durante un período determinado que normalmente es anual.

Al igual que en el elemento personal anteriormente citado, dentro de la denominación de "compartidario", quedan comprendidas las personas físicas o jurídicas colectivas que igualmente son conocidas como el cliente, el consumidor, inclusive como turista, atento a lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley Federal de Turismo en relación con el artículo 2° de este mismo ordenamiento, ya que menciona como turista a la persona que viaja, - trasladándose temporalmente fuera de su lugar de residencia habitual y utiliza algún servicio turístico; considerando a estos

entre otros, las habitaciones con sistema de tiempo compartido, ya que la denominación que se le otorgue, resulta irrelevante - atento a que lo esencial es que alguien aproveche el uso del inmueble.

1.3 LA SOCIOLOGIA Y EL FENOMENO SOCIAL.

El estudio metodológico y sistemático de la sociedad, ha creado una nueva ciencia cuya materia es por demás extraordinariamente rica, nos referimos naturalmente a la Sociología.

La Sociología nace íntimamente ligada a la crisis que se ocasionó con motivo de la Revolución Francesa en una época de dislocación de la sociedad en la que se vió demolida la estructura y - las formas de vida colectiva del viejo régimen, lo que provocó serias dificultades con que tropezaba el propósito de establecer un nuevo orden, situación que llamó poderosamente la atención - de su fundador, Augusto Comte, quien buscó con sus resultados - los conocimientos fácticos que son necesarios e indispensables para la reforma social.

Lo anterior, no quiere decir que antes de la Revolución Francesa los grandes pensadores no se hubieren tenido que enfrentar - con algunos temas básicos de la Sociología, citando sólo dos - ejemplos tenemos que Platón, en los primeros libros de la "República" observa las causas que engendra la sociedad, el proceso de división del trabajo en ésta, la estructura de la ciudad, - realizando al final una especie de Sociología Política; también tenemos aunque en menor proporción a San Agustín, quien considera la realidad de los hombres corrompidos por el pecado tratando de encontrar algún tipo de instituciones que reduzcan al mínimo los efectos de estas tendencias y que permitan efectuar la justicia en una mayor medida.

La palabra Sociología en su modalidad francesa "sociologie", se encuentra por vez primera en la obra de Augusto Comte, denominada "cours de Philosophie Positive, 6 vols" (1830-1842) y la concibe como: "la ciencia que estudia la realidad de la sociedad, en la cual los seres vivos se unen entre sí por vínculos diversos de los puramente biológicos de sus organismos y que constituye el máximo grado de concreción y complejidad en el universo" (31).

Comte sostenía que la realidad social es un todo complejo, integrado por varias partes fuertemente entrelazadas, razón por la cual deberá ser estudiada totalmente, así como en las relaciones recíprocas de las partes que la componen.

Antonio Caso opina sobre el particular que, "El barbarismo de Comte se justifica por la carencia en el idioma griego del más elemental de sus componentes, además por más inalegable que fue el vocablo, es aceptado en las lenguas modernas, privilegio que demuestra la oportunidad de la creación de la palabra mencionada y lo infructuoso de los esfuerzos para modificarla y la ocasión de defenderla a pesar de su defecto como otras palabras que se arraigan en el lenguaje científico" (32).

De lo expuesto por Antonio Caso, comprendemos por qué la palabra Sociología es una palabra híbrida, es decir, que se compone de dos vocablos diferentes, del griego "Socius" que significa sociedad y del latín "Logos" que quiere decir tratado.

"El contenido temático de esta nueva ciencia sería el estudio de todas las leyes fundamentales, de los fenómenos sociológicos, en

(31) Comte, Augusto, citado por Recasens Siches, Luis, Tratado Gral. de Sociología, 17a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1979, págs. 42 y 43.

(32) Caso, Antonio, Sociología, 8a. edición, Libreros Unidos Mexicanos, S. de R.L. de C.V., México, 1956, pág. 9.

contraste con los fenómenos del mundo físico, orgánico y biológico. Este afán de descubrir las leyes de la sociedad originó que se propusiera el término de Socionomía, utilizando el verbo griego "nemein" que significa regular, pues de este modo se precisaría la finalidad que es formular las leyes que rigen sus propios fenómenos a pesar de la "Societas", el término de sociología es el que ha perdurado" (33).

En opinión del profesor Luis Recasens Siches, la sociología "es el estudio científico de los hechos sociales, de la convivencia humana, de las relaciones interhumanas, en cuanto a su realidad o ser efectivo" (34) y continúa diciendo que otras ciencias diferentes a la sociología se ocupan de aspectos sociales del hombre, pero ninguna hace del hecho de la convivencia de las relaciones interhumanas su tema central, siendo la sociología la única ciencia que estudia estas relaciones humanas.

Son tres las alternativas que presenta el maestro Azuara en cuanto a la naturaleza de la Sociología que podemos distinguir, a saber:

- 1.- La ciencia del Espíritu, es decir, la ciencia que analiza solamente significaciones o sentidos.
- 2.- La ciencia natural, es decir, una ciencia que explica exclusivamente hechos y lo hace a través de la causalidad, formulando sus leyes por medio de la observación empírica.
- 3.- La Sociología, además de ser una ciencia causal explicativa es decir, una ciencia natural, es una ciencia comprensiva de las significaciones o sentidos del obrar social, es de-

(33) Agrazante, Roberto, Principios de Sociología, Ed. Porrúa, S.A., México, 1965, pág. 17.

(34) Recasens Siches, Luis, op. cit. pág. 4.

oir, es una ciencia del espíritu o de la cultura (35).

Las definiciones comentadas resultan un tanto complejas y por lo tanto crean un sinfín de problemas metódicos que las vuelven imprecisas y difícil de utilizarlas, pero cabe señalar, sin embargo, que proporcionan una idea con respecto a los temas de los que se ocupa la sociología, por lo cual pensamos que el concepto que de sociología da Max Weber es más claro cuando dice que "es una ciencia que pretende entender, interpretándola, la acción social para de esta manera explicarla causalmente en su desarrollo y efectos" (36).

A efecto de estar en posibilidad de comprender las definiciones que se han apuntado, resulta indispensable conocer algunos conceptos inherentes al tema, como son el de "Sociedad", "Hecho Social", "Hecho Social Total", "Acción" y "Acción Social".

"Sociedad deriva de la palabra latina "Societas" que significa reunión, comunidad, compañía; la ciencia moral de seres inteligentes en acuerdo estable y eficaz para conseguir un fin conocido y querido por todos" (37).

La sociedad es pues, la integración de los hombres en unión moral y en acuerdo libre e inteligente para la obtención de un fin común.

Emile Durkheim designa como "Hecho Social" a "toda la manera de hacer, fija o no susceptible de ejercer sobre todo individuo una coacción exterior, o también que es general en el ámbito de

(35) Azuara Pérez, Leandro, Sociología, 6a. edición. Ed. Porrúa, S.A., México, 1982, pág. 17.

(36) Weber, Max, Economía y Sociedad, 2a. edición en español, 5a. reimpresión Fondo Cultural Económico, México, 1981, pág. 5.

(37) Diccionario Jurídico Mexicano, Inst. de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Tomo VIII, 1a. edición, México, 1984, pág. 148.

una sociedad dada, pero conservando una existencia propia independiente de sus manifestaciones individuales" (38).

"Hecho Social Total", expresión forjada por Marcel Mauss, para designar aquellos fenómenos en los que se expresan a la vez y - de golpe toda clase de instituciones: religiosas, jurídicas, morales, políticas y familiares al mismo tiempo, económicas, que suponen formas particulares de la producción y de la distribución, sin contar los fenómenos morfológicos que manifiestan estas instituciones" (39).

Observando este concepto, podemos considerar que la Sociología es una totalidad y que los estudiosos de la materia, en base a valores reales integrados a un sistema, se ven obligados a formular un orden ideológico.

Por "acción", debemos entender la conducta humana (bien consista en un hacer externo o interno, ya en un omitir o permitir), siempre que el sujeto o los sujetos de la acción, enlacen a ella un sentido subjetivo.

La "acción social", por tanto, es una acción en donde el sentido mentado por su sujeto o sujetos está referido a la conducta de otros, orientándose por ésta en su desarrollo. La acción social es explicada por medio de la interpretación de su sentido, del significado que los sujetos atribuyen a sus acciones. Fijado ésta, la explicación se logra de modo causal: se trata de establecer los hechos o circunstancias que como causa producen, como efecto la acción social y, además, se deben determinar los efectos que la realización de la conducta social pueda

(38) Diccionario del Saber Moderno, "La Sociología", coordinación Jean Cazeneuve y David Victoroff, s/n edición, Ediciones Mensajeros, Bilbao, 1975, pág. 232.

(39) Diccionario del Saber Moderno, op. cit. pág. 233.

producir. Con ello se comprende fielmente que la Sociología es una ciencia causal que, además utiliza un método interpretativo de los sentidos subjetivos de la conducta "acción social" (40).

Una vez comprendidos los conceptos anteriores, podemos decir que la Sociología es la ciencia que por la causalidad se ocupa de los fenómenos producidos por los grupos humanos o de la interacción humana y de su medio en sus relaciones recíprocas, - que trata de desarrollar una teoría analítica de estos sistemas de acción social. En la ciencia que estudia al fenómeno social en una doble interrelación causa-efecto.

SOCIOLOGIA JURIDICA.

La Sociología Jurídica considera a los grupos humanos compuestos por sujetos sociales en que se han de promover y ordenar - actividades en sentido productivo y progresivo, sin dejar espacio para tendencias anarquizantes autodestructoras de - cualquier sentido de inexistencia humana, sino orientado e iluminando los perfiles creadores de la libertad. Mediante la consideración sociojurídica, el jurista podrá concretar el tema del balance de derechos y deberes que sitúa al hombre común ante su propia vida junto con los demás, mientras que cada persona podrá llevar dentro de su propia mente una consideración realista de su propia posición social y las modalidades - de acción a través de las cuales se habrá de proyectar su reciprocidad conveniente.

La sociología jurídica "contribuirá a enfocar con su ley el panorama de acontecimientos societarios sucediéndose concretamente,

(40) Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VIII, op. cit. pág. 193.

la existencia humana se detalla en una dinámica de tensiones, - nunca absolutamente equilibradas, jamás satisfactoriamente resueltas, dentro del juego empírico en que se debate la vocación histórica de la persona o de los grupos humanos" (41).

Afirmar que la Sociología del derecho tiene por objeto el estudio del Derecho en cuanto al hecho social, acentúa la conciencia teórica del jurista, puesto que un hecho social sólo puede ser considerado por jurídico cuando presenta la especificación resultante de un nexo normativo que alude a sujetos imputados y de una correspondencia con intereses y valores que son garantizados específicamente por merecerlo así.

En efecto, las normas jurídicas son consideradas por la Sociología sólo cuando la acción humana las hace suyas para orientar la conducta humana, esto es, que los hombres toman de las normas jurídicas como orientadoras de sus conductas. Por ello, la Sociología Jurídica tiene por objeto el estudio de la conducta humana cuyo sentido está orientado por las normas jurídicas.

La Sociología Jurídica vincula a la norma jurídica con la conducta, determinando si ésta, la conducta, se encuentra debidamente orientada en su sentido, por ello y de esta forma, trata de formular una explicación causal de las condiciones de la acción con un sentido subjetivo jurídico y los efectos de esas acciones.

FENOMENO SOCIAL.

Por lo que se refiere al fenómeno social, "son los acontecimientos, hechos o sucesos de interés social, susceptibles de descrip-

(41) Enciclopedia Jurídica Omeba, s/n de edición, Tomo XXV, Ed. Bibliográfica Argentina, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1968, pág. 787.

ción y explicación científica. Pueden ser los fenómenos mismos de un determinado problema o aquellos que lo condicionan" (42).

Debemos pues entender por fenómeno social todo aquel evento que el hombre o un pequeño grupo producen y que de una u otra forma afectan la atención de la sociedad y que además, son capaces de ser interpretados en forma científica.

Ahora bien, lo anteriormente expuesto resulta aplicable en cuanto se refiere a los hechos ocasionados por un hombre o un pequeño grupo de éstos, pero cuando los fenómenos se relacionan directamente a la estructura o funcionamiento de la sociedad en su conjunto, se les conoce como "fenómenos sociales".

Por lo que respecta a los fenómenos sociológicos, éstos son los datos sociales y sociales cuya definición es posible dentro de un esquema categorial.

Esto quiere decir que todos los testimonios que se obtengan, - tanto sociales y sociales cuya explicación, atendiendo a sus caracteres más significativos, sean susceptibles de una representación gráfica y simbólica, serán los fenómenos sociológicos.

O sea que, desde mi punto de vista, creo que al fenómeno social siempre debe observársele dentro de su doble aspecto de causa-efecto, retroalimentándose, pues todo fenómeno social es generado por otro o varios fenómenos sociales y al generarse éste, - produce como efecto igualmente otro o varios fenómenos sociales; bajo esta idea, siendo el fideicomiso un acto jurídico y el derecho un producto social, resulta evidente que el fideicomiso -

(42) Diccionario de Sociología, Henry Pratt Fairchild, Editor, Traducción y Revisión de T. Muñoz, J. Medina y J. Calvo, edición Fondo de Cultura Económica, México, Buenos Aires, 1963, pág. 123.

se convierte en un fenómeno derivado de la necesidad que tiene la sociedad de contar con alternativas para la realización de fines lícitos y determinados.

Por su parte, la figura del tiempo compartido ha surgido con motivo de dar satisfacción a las demandas de la población que en muchas ocasiones no está en posibilidades de comprar inmuebles de veraneo o contratar servicios turísticos de hotelería o de cualquier otro tipo.

Por lo anterior, no hay la menor duda sobre la gran importancia social que tiene el fideicomiso de tiempo compartido que independientemente de generar ingresos como cualquier empresa, genera fuentes de empleo, coadyuva en la balanza de pagos, con la captación de divisas y, tal vez lo más importante, sirve de inmejorable instrumento para proporcionar confianza y seguridad jurídica al público inversionista y en esencia a las personas que por su condición económica generalmente son sujetos de estas fraudes y engaños de comerciantes sin escrúpulos que con frecuencia incumplen las cláusulas de los contratos por los que pretenden prestar el servicio turístico, no obstante los intentos que al respecto realiza la Procuraduría Federal del Consumidor para evitarlos.

El fideicomiso de tiempo compartido es antes que nada, un acto jurídico como se ha dicho, pero también es una acción social, objeto de estudio de la Sociología como dijera Max Weber, con profundas repercusiones a nivel nacional, como fenómeno multidimensional.

C A P I T U L O I I

ANTECEDENTES HISTORICOS.

2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO.

2.1.1 ROMA

En Roma es en donde encontramos al primer antecedente del fideicomiso, el cual nació por el menester de evadir las restricciones que la ley romana imponía.

Cabe aclarar que, antes de conocer los antecedentes históricos, se comentarán los antecedentes terminológicos que surgen en Roma, aunque la figura, tal y como se conoce actualmente en nuestro país poco tenga que ver en su esencia con aquellas instituciones, pues más bien se equipara al use inglés y al trust anglosajón.

El vocablo fideicomiso proviene de las raíces latinas "fides", que se define en la época antigua como la adhesión a la palabra atribuyéndole posteriormente funciones diferentes. Entre los siglos III o IV A.C., "fides" significa el mantenimiento de la palabra y el cumplimiento de lo prometido" (43).

Otro autor, Bauche Garcíadiego, cita: "el fideicommissum romano deviene del latín 'fides' que quiere decir fe y 'commissus' que significa comisión, encargo" (44).

Como podemos observar, estas dos raíces unidas etimológicamente, constituyen al fideicomiso como la fe o confianza que una perso

(43) Bialostosky de Chazán, Sara, La buena fe de los contratos, Revista de la Facultad de Derecho en México, Tomo XX, julio-diciembre 1970, núm. 79-80.

(44) Bauche Garcíadiego, Mario, Operaciones Bancarias Activas, Pasivas y Complementarias, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1978, pág. 144.

deposita en otra para que ejecute una comición.

El Dr. Margadant señala que, el fideicomiso "era una súplica di-
rígida por un fideicomitante a un fiduciario, para que entrega-
ra determinados bienes a un fideicomisario" (46).

"Todo lo que deja el testador a uno para que lo entregue a otro;
o bien, la herencia o parte de ella que el testador ruega, en-
carga o manda al heredero restituir a otro", es la opinión que
aporta Joaquín Escriche (46).

Ventura Silva nos dice que "era el acto de última voluntad ex-
presada bajo la forma de ruego, mediante la cual una persona, -
fideicomitante, encargaba a otra, fiduciario, transmitir toda -
su herencia, una cuota parte de ella o un bien determinado de -
la misma, a una tercera persona, fideicomisario" (47).

Como se podrá observar en lo referente a la materia de historia,
no encontramos una verdad única, es por ello que cada autor, en
base a las fuentes que ha consultado, nos ofrecen su respectiva
versión; para nosotros, en virtud del origen y significado del
término fideicomiso, adoptamos la definición que aporta el Dr.
Margadant.

Es indudable que el pueblo romano, además de su poderío militar
y político, tuvo gran vocación para el derecho, en el curso de
su historia edificó un sistema jurídico que ha sido el anteece-
dente y ejemplo de la mayor parte de las instituciones jurdici-
cas en el derecho actual.

(45) Margadant S., Guillermo F., Derecho Romano, 5a. edición, Ed. Esfinge,
México, 1960, pág. 501.

(46) Escriche, Joaquín, Diccionario Razonado de la Legislación y Jurispru-
dencia, op. cit. pág. 702.

(47) Ventura Silva, Sabino, Derecho Romano, 2a. edición, Ed. Porrúa, S.A.,
México, 1960, pág. 289.

Así también encontramos dos instituciones que algunos autores refieren como antecedente del fideicomiso actual, estas son la fiducia y los fideicomisos testamentarios.

"La fiducia consistió en una 'mancipatio' forma solemne de transmitir la propiedad o una 'Une jure cessio' acompañada de un - - 'pactum fiduciae', por medio del cual el 'accipiens' recibía la propiedad del bien fideicomitido y se obligaba a su vez frente al 'tradens' de transmitirlo una vez que se realizaran determinados fines, al propio 'tradens' o a una tercera persona.

Se conocieron dos formas de fiducia: "la fiducia cum creditore" y la "fiducia cum amico". La primera fue importante ya que se utilizó para garantizar el cumplimiento de algunas obligaciones, esta fiducia operaba de la manera siguiente:

El deudor garantizaba su adeudo, transmitiendo determinados bienes a su acreedor, quien los recibía con ese fin y a su vez se obligaba en virtud del "pactum fiduciae" a revertirlos al deudor, en cuanto este hubiere cubierto la totalidad de su adeudo. En caso de que el deudor incumpliera en su obligación, el acreedor poseía el derecho implícito en el pacto, de retener la garantía para sí o en su defecto, enajenarla, según lo manifiesta el maestro José M. Villagordoá.

En cuanto a la "fiducia cum amico", continúa explicando dicho autor, consistió en que la persona que recibía el bien transmitido, estuviera en la posibilidad de usarlo y disfrutarlo de manera gratuita; toda vez realizados estos fines, quien había recibido los bienes transmitidos y como consecuencia del "pactum fiduciae" tenía la obligación de retransmitirlos al "tradens" (48).

(48) Villagordoá Lozano, José M., Doctrina General del Fideicomiso, 2a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, pág. 2.

El otro antecedente es el fideicomiso testamentario por el cual el testador se valía a efecto de eludir las numerosas incapacidades que para heredar por testamento imponían las Leyes romanas.

Cuando el testador quería beneficiar a una persona, con la cual no tenía "testamenti factio", es decir, el derecho de heredar a su favor, rogaba a su heredero que diera al incapaz de heredar una parte o toda su herencia (49).

"Se encontraban incapaces para heredar, los 'peregrinus' que eran los ciudadanos de una ciudad distinta a Roma, pero que residían en ésta; los 'caelibes' que eran los solteros, viudos o divorciados no vueltos a casar y los 'orbi' que eran las personas casadas sin hijos legítimos vivos o concebidos" (50).

Otra circunstancia que da origen al fideicomiso "es la tendencia de los testadores de imponer su voluntad aún más allá de su vida, con respecto a los bienes que transmitían a sus herederos" (51).

Podemos comentar que las características que en aquellos tiempos envolvían al fideicomiso, en la actualidad nos parecerían un poco extrañas, como lo demuestra el hecho de que en la antigüedad el fideicomiso se efectuaba con libertad de forma, basándose únicamente en la confianza y la buena fe, e inclusive podía existir un tiempo determinado entre la recepción del bien en propiedad fiduciaria y entre el de entrega de éste, durante el cual el fiduciario gozaba del objeto.

En un principio, el cumplimiento del fideicomiso quedó a la bus

(49) Claret y Martí, Pompeyo, De la Fiducia y el Trust, Estudio de Derecho comparado, Barcelona, 1946, págs. 10 y 11, citado por Villagordoa Lozano, José M., pág. 3.

(50) Bauche Garcíadiego, Mario, op. cit. pág. 345.

(51) *Ibidem*.

na fe y a la conciencia del heredero fiduciario, pero en virtud de la inajecución de algunos fideicomisos y que para muchos el dinero valía más que la mala reputación, el emperador Augusto ordenó su ejecución con la intervención de los cónsules, hasta que por su importancia, Claudio estableció dos pretores especiales que se ocuparon de las cuestiones fideicomisarias, denominándoseles "Praetor Fideicommissarius" (52).

"Vespasiano introduce en los fideicomisos el principio de la Lex Falodia (Senado-consulta pegasiano), extendiéndose las incapacidades resultantes de la legislación caducaria al fideicomiso.

Con Adriano, los peregrinos y las "personae incertae", incapaces de recibir herencias y legados, fueron declarados incapaces también para recibir fideicomisos, por lo que el fideicomiso perdió la flexibilidad que lo había distinguido del legado o de la herencia, pero no obstante esto, seguía conservando algunos provechos de entre los cuales podemos citar como la de mayor importancia la que permitía designar por anticipado el fideicomisario del fideicomisario, con lo cual los testadores imponían su voluntad, con relación a sus bienes, mucho tiempo después de haberlo transmitido a sus herederos, lo cual resultaba imposible de llevarse a cabo dentro de la herencia o del legado" (53).

En síntesis, nos damos cuenta que el fideicomiso que hoy en día se practica, no tiene ninguna relación importante con el que se conoció en la época de los romanos.

(52) Petit, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, citado por Villagorrea Lozano, J.M., op. cit. pág. 3.

(53) Margadant S., Guillermo Floris, op. cit. pág. 502.

3.1.3 ESPAÑA.

Existen una serie de instituciones, entre las que se conocen como Mayorazgos y Capellanías, que algunos autores consideran como antecedente del fideicomiso, por el simple hecho de que han encontrado puntos comunes que los identifican con éste, tales como la entrega de bienes y la realización de un fin lícito, pero que obviamente son muchas sus diferencias.

Así tenemos que bajo los privilegios que ostentaban algunas familias nobles españolas durante la Edad Media, dan nacimiento al mayorazgo, por medio del cual señalaban como titular de ciertos bienes a su primogénito, pero sin la facultad de disponer de ellos, amén de la obligación de conservarlos íntegros para dejarlos a su propio primogénito y así sucesivamente, perpetuándolos en favor de la familia y con la prohibición de enajenarlos.

"Esta figura se instituye por primera vez en el testamento de Enrique II de Castilla, en el año 1379, elevado a categoría jurídica por las leyes de Toro en 1505 y con posterioridad en la Novísima Recopilación.

Se conocieron distintas clasificaciones del Mayorazgo:

Mayorazgo de agnación rigurosa o verdadera, también identificado de masculinidad pura; el alternativo; el electivo de masculinidad y el mayorazgo regular, este último fue el más destacado y típico en Castilla, en virtud de la sucesión preferente al varón y al mayor de cada línea, todos ellos en razón primordialmente al grado en el parentesco y al sexo de las personas que se encontraban ligadas al fideicomitente.

La ley del 27 de septiembre de 1820, restablecida por la ley - del 30 de agosto de 1830, suprime los mayorazgos y ordena restituir los bienes a las clases libres" (54).

Cabe mencionar que igualmente dentro de esta época surgen las - Capellanías, que consistían en una especie de censo, que era - una carga real impuesta sobre un inmueble denominado fundo capellánico, para que con sus productos se realizaran determinados servicios religiosos, principalmente misas católicas, en forma anual o bien, igualmente se podría constituir sobre una cantidad de dinero, utilizando los intereses generados para la celebración de lo que hemos apuntado.

El Código de Derecho Canónico prevé las Capellanías en el canon 1412 (55).

En nuestra opinión, no consideramos a ninguna de las los instituciones estudiadas como antecedente del fideicomiso actual, pero consideramos importante su análisis en virtud de que algunos notables tratadistas así lo han señalado.

2.1.3 "USE Y TRUST"

En virtud de los elementos que estas dos instituciones han aportado al fideicomiso que conocemos, resulta importante citarlos en el presente estudio.

La conquista de Inglaterra por Guillermo de Normandía, realizada en el año de 1066, permite pensar que a partir de esa fecha se va imponiendo un nuevo estilo de vida en la tierra conquistada, pero también las formas impuestas sufren influencia cultu-

(54) Bauche Garcíadiego, Mario, op. cit. pág. 347.

(55) Idem.

ral del pueblo dominado, hasta que las formas de uno y otro de los núcleos sociales se conjugan creando una nueva moral, que al paso del tiempo se observa como una unidad en la que resulta difícil desentrañar su origen.

El "uso" nació, para Maitland (56), de las reglas del "common law" relativas al mandato, en realidad este mandato carecía de formalidades, utilizado, en un principio para bienes muebles, - viniendo a proliferar cuando su práctica se extendió a los inmuebles; se observaba que un hombre, de tiempo en tiempo, hacía entrega de su tierra a otro para el uso (to the use) de un tercero, esto es, si ese hombre se iba a una cruzada y quería que su tierra fuera conservada para el uso de sus hijos, de su esposa o si así lo deseare, para el uso de congregaciones religiosas.

En su opinión, se deben emplear los términos de feoffee of uses para hablar del poseedor legal de la tierra, cuyos derechos o productos fueran para beneficio de otro.

Cuando el canciller protegía al beneficiario de un "uso", se limitaba a reconocer y dar efectos a una relación antigua común y bien entendida".

También fue utilizado para emancipar a los esclavos mencionando una tercera persona para tales efectos.

En concepto de Ames, el uso es un producto del sistema jurídico inglés, consecuencia de que "la equidad actúa sobre la conciencia y estimaba que el canciller al sancionar su exigibilidad jurídica, se guiaba por las antiguas acciones "account y detainee

(56) Maitland (p. 232, Vol. II), citado por Piña Medina, J., Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Obra colectiva, pág. 18.

del common law" (57).

El tiempo que existe entre la aparición de los "usos" y la integración del "trust" se describe, según Scott (58), a través de cuatro periodos definidos.

El primero se inicia con el empleo de los "usos" hasta comienzos del siglo XV, época en que reciben la sanción del canciller.

El segundo se extiende hasta la promulgación de la "ley de usos" en el siglo XVI.

El tercero, alcanza los finales del siglo XVII y marca la nueva era del "trust".

Finalmente, el cuarto periodo comprende el desarrollo del trust moderno.

Su empleo fue frecuente mucho antes de que jurídicamente fueran exigibles, para Maitland, su utilización ocurrió como resultado de las transmisiones de tierra para el "uso" de los frailes - franciscanos a quienes las reglas de su orden les prohibían la propiedad de los bienes en el siglo XIII y a principios del siglo XV se generalizó esa costumbre que en el reinado de Enrique V (1413-1422) la mayoría de las tierras se encontraban sujetas al régimen de los "usos".

Como se puede observar, la rigidez que había adquirido el sistema normativo aplicado por los tribunales del Common Law, afectaba también al procedimiento como consecuencia de la inflexibilidad del sistema de las formas de acción. Si alguna causa de pedir no encuadraba en el "writ original" procedente, los tribu

(57) Keeton, George W., citado por Batiza, Rodolfo, op. cit. pág. 36.

(58) Keeton, George W., citado por Batiza, Rodolfo, op. cit. pág. 37.

nales se encontraban imposibilitados de suministrar algún recurso. A finales del siglo XIV y principios del XV, comenzaba a llegar a la cancillería y al consejo del Rey, numerosas quejas en contra de los "Feoffees" infieles que por no implicar incumplimiento a obligaciones jurídicas, escapaba al conocimiento de los tribunales.

"Como consecuencia lógica del empleo del use, se desarrolló un sistema de impartición de justicia conocido como "justicia de equidad", esta impartición se encontraba a cargo de los cancilleres, misma que era real y práctica ya que no la basaban en precedentes ni a normas legales, ni de acuerdo a principios, como sucedía de conformidad con la ley sino que lo decidían con apoyo a su conciencia y a la equidad, que quiere decir el espíritu de justicia, de rectitud que debe regir las relaciones entre los hombres" (59).

Para Pierre Lapaille, la "equity" es un cuerpo de reglas jurídicas que tienen por primer origen no la costumbre ni la ley escrita, sino los datos imperativos de la conciencia, reglas excepcionalmente divididas y desarrolladas por ciertas cortes de justicia, en especial la de la cancillería (60).

"Los usos fueron de la exclusiva competencia de la equidad y vistos con actitud liberal por lo que los cancilleres los consideraban como derechos reales de equidad y no como simples derechos de crédito.

Cabe recordar que el "use" se efectuaba en forma verbal sin haber estado previsto en el common law, por ello, muchos feoffees

(59) Keeton, George W., op. cit. pág. 13, citado por Batiza, Rodolfo, op. cit. pág. 38.

(60) Lapaille, Pierre. "Tratado Teórico Práctico de los Trusts", 1a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1975, pág. 14.

se comportaban en forma deshonesta al no cumplir con el encargo que se les había encomendado tomando para ellos la propiedad de las tierras para sí mismos, razón por la cual el "cestui que - trust" acudía a la justicia de equidad.

A fines del siglo XVII se presentó fuerte oposición contra los usos, ya que representaban un fácil expediente en fraudes de acreedores y que los beneficios que adquirían ciertas personas se traducían en desventajas para otros, *verbi gracia*, para el primogénito que era desheredado para favorecer a hermanos menores o inclusive a extraños, por ello, Enrique VIII insistió en la necesidad de suprimir los usos, lo que vino a culminar después de vencer tenaces oposiciones, con la promulgación por parte del parlamento de la Ley de Usos en el año de 1535.

Fue la intención, afirma Scott (61), que la ley de usos acabara por proscribir las prácticas abusivas y que de ahí en adelante no sería posible la distinción entre título legal y el interés o derecho de equidad, sin embargo, los acontecimientos demostraron que la ley no había consumado una extirpación total y que, a pesar de ella todavía era factible de desdoblamiento o la separación entre el derecho legal y el del beneficiario.

Ante esta nueva situación, Enrique VIII se vio obligado a promulgar en 1536 el "statute of uses" que evidentemente suprimía los "uses". En efecto, todo el principio de la ley está consagrado a la enumeración de sus inconvenientes:

- 1.- Son, dice la ley, un medio de legar por testamento bienes inmuebles que el derecho prohíbe legar.

(61) Scott Dustin, W., citado por Piña Medina, J., Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Obra colectiva, op. cit pág. 19.

- 2.- *Eluden la necesidad de las formas solemnes de transmisión de la propiedad entre vivos.*
3. *Permiten expropiar de sus derechos:*
 - a).- *Al Rey, que pierde el beneficio de la confiscación de los bienes de los traidores, cuando estos han tenido la precaución de transferir sus bienes a un tercero, reservándose secretamente el "use".*
 - b).- *A los lores, que con ello pierden sus derechos de "ward", "marriage", "relief", "harriot", "escheat".*
 - c).- *A las mujeres que pierden sus bienes viudales y a los maridos, que pierden sus "curtesy".*
- 4.- *Introducen una indebida incertidumbre en las ventas de inmuebles, puesto que los "uses" no están sometidos a ninguna publicidad.*

A pesar de todos estos inconvenientes, el "statute" no hizo pura y simplemente ilegales a los "uses", sino que declaró que el beneficiario sería considerado como único y verdadero propietario y que quien anteriormente tenía tal carácter, el "feoffee to use", sería en adelante ignorado en absoluto por el derecho, respetando de ese modo la voluntad del donante.

Los tribunales sentenciaron que el "statute of uses" no afectaría el "use" sobre el uso o aprovechamiento de los bienes y fue entonces que los "uses" modificaron su nombre al de "Trust", ya que se consideraba que esa palabra era la más adecuada para la institución que se transformaba acorde con la jurisprudencia aplicada del citado "statute of uses".

Asimismo, se cambiaron los nombres del "feoffee to uses", en "trustee", el "cestui que uses", se tornó en "cestui que trust",

así el trust se desarrollaba en el campo del derecho y en el del hecho.

El "trust" es una institución jurídica que consiste en un patrimonio independiente de todo sujeto de derecho y cuya finalidad está constituida por una afectación libre, en los límites de las leyes en vigor y del orden público" (62).

En épocas más modernas, se generalizó el concepto del trust ya no sólo sobre los bienes inmuebles sino también sobre los bienes muebles, dinero; es en tiempos más modernos cuando se ha convertido en práctica común la de dar bienes muebles, acciones o valores y dinero en trust. Esta institución no se detuvo en el depósito, por lo que los tribunales ordinarios no pudieron resolver las controversias, surgiendo los tribunales de la equidad, así como en el caso de las tierras desarrollaron el derecho de los trusts.

Con la aceptación general de la equidad en los Estados Unidos de Norteamérica se fue adoptando la práctica del trust, que era ya conocida en la época de la colonia, pero no fue utilizado frecuentemente como en Inglaterra.

Según Scott, la primera noticia que existe en Estados Unidos de Norteamérica sobre una autorización otorgada a una corporación para actuar como trustee, es la conferida a The Farmerst Fire Insurance & Loan Company, en la ciudad de Nueva York, en 1822, gran contribución que realizó ese país en favor del desarrollo del trust en el empleo del trustee corporativo, ya que a partir de esa fecha, se crearon corporaciones con poder para administrar trusts, actuando indistintamente tanto las trust companies como los bancos en forma profesional (63).

(62) Lapaulle, Pierre, op. cit. págs. 15, 23.

(63) Scott Austin, W., citado por Piña Medina, J., op. cit. pág. 24.

2.2. EN MEXICO.

Como primer y único antecedente doctrinal del que se ocupan - los estudiosos del tema es el relativo al constituido por los ferrocarrileros el 29 de febrero de 1908, concertado entre el gobierno federal y las empresas ferrocarrileras con las instituciones fiduciarias de los Estados Unidos de Norteamérica (64).

El inaplazable desarrollo de la República Mexicana, motivó la inversión de capitales extranjeros, principalmente de Norteamérica y de Inglaterra, en forma de bonos hipotecarios, particularmente empleada a efecto de reunir fondos que se requerían - para la construcción de los ferrocarriles.

En efecto, esta fue la primera utilización del trust americano en nuestro país al cual se le denominó "trust deed" que aunque otorgado en el extranjero, el código civil vigente de 1884, la Ley de Ferrocarriles del 29 de abril de 1899 y el Decreto del 29 de noviembre de 1897 permitieron que surtiera sus efectos - jurídicos conforme a las leyes mexicanas. Aunque cabe mencionar que, hay opiniones en el sentido de que "este trust tuvo - ciertos efectos en México, por el hecho de que intervinieron - personas morales mexicanas; aunque no se pudo obtener el documento original o una mayor información, por lo que no se puede considerar como un verdadero antecedente doctrinario o legislativo, por no haber tenido mayor trascendencia" (65).

La compañía americana denominada "trustees" no contrató por su cuenta ni para su beneficio, sino por cuenta y para beneficio de futuros tomadores de obligaciones, pero su misión consistía en vigilar los intereses de los obligacionistas.

(64) Velasco, Emilio, citado por Batiza, Rodolfo, op. cit. pág. 98.

(65) Almazán Alaniz, Pablo R., "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, pág. 28.

Al respecto, expresa Rabasa, citado por Batiza: "Es indudable - el caso de la constitución de los Ferrocarriles Nacionales de México y el convenio subsecuente para financiarlo mediante la deuda contraída por los mismos ferrocarriles, con garantía de hipoteca otorgada en forma de fideicomiso sobre todos los bienes y derechos, aún los ubicados dentro del país. Así que en la consolidación y fusión de los Ferrocarriles de México, mediante emisión de bonos colocados en el extranjero, por vez primera se emplea el trust anglo-americano celebrado por el gobierno y las mismas empresas ferrocarrileras de México con las instituciones fiduciarias norteamericanas, gravando bienes raíces y muebles ubicados en él, a favor de los fiduciarios, como acreedores hipotecarios y en beneficio de los tenedores de las obligaciones emitidas" (66).

Por otra parte, dentro de los antecedentes legislativos creo necesaria la mención a algunos proyectos que, aunque no tuvieron vigencia, como enseguida lo veremos, si adquirieron gran importancia para la elaboración de los posteriores ordenamientos.

2.2.1 EL PROYECTO LIMANTOUR.

Con fecha 21 de noviembre de 1905, el entonces Secretario de Hacienda envió al H. Congreso de la Unión una iniciativa que facultaba al Ejecutivo Federal para que expidiera la ley por cuya virtud podían constituirse en la República Mexicana instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de agentes fideicomisarios.

Este proyecto de ley, aunque denominado "Proyecto Limantour", fue redactado por el Lic. Jorge Vera Estañol y venía precedido de una explicación, especie de exposición de motivos, en el que

se expresaba que para quienes seguían de cerca el desenvolvimiento que habían tomado los negocios comerciales en nuestro país, no había pasado inadvertida la falta de organizaciones especiales que en los países anglosajones se conocían como el "trust companies" o compañías fiduciarias, cuya función elemental consistía en ejecutar actos y operaciones en beneficio de las partes interesadas o de terceras personas (67).

Constaba de ocho artículos y en él la institución quedaba configurada como el encargo hecho al fideicomisario, por virtud de un contrato entre dos o más personas, de ejecutar cualquier acto, operaciones o contratos lícitos respecto de los bienes determinados en beneficio de alguna o de todas las partes del mismo contrato, o de un tercero; o para hacer efectivos los derechos o cumplir las obligaciones creadas expresamente en el contrato, o que fueran consecuencia legal del mismo.

Respecto de los bienes sobre los que se constituía, el fideicomiso importaba un derecho real; "la ley definiría la naturaleza y efectos a ese derecho y los requisitos para hacerlo valer" (68).

El Lic. Almazán expresa que este proyecto no fue aprobado por el Congreso de la Unión, tal vez por razones políticas, pero se constituyó en el primer antecedente meramente teórico en México.

2.2.2 EL PROYECTO CREEL.

En el año de 1924, siete años después de establecida la Constitución de 1917, se revive el movimiento iniciado por el "Proyecto Limantour", cuando en la primera convención bancaria celebrada en la capital de la República en el mes de febrero, el Sr. Enrique C. Creel, presentó otro proyecto sobre compañías banca-

(67) Rabasa, Oscar, citado por Batiza, Rodolfo, op. cit. pág. 98.

(68) Almazán Almaz, Pablo R., "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, op. cit. pág. 28 y ss.

rias de fideicomiso y de ahorro.

En principio, este proyecto corregía la terminología del anterior al substituir la expresión "instituciones fideicomisarias" por la denominación de "compañías bancarias de fideicomisos y de ahorro"; proponía diecisiete puntos conforme a los cuales el Ejecutivo pudiera expedir la ley mediante la cual se pretendía regular el capital con que debería contar, su objetivo y el tipo de operación que podría realizar.

Lo que el Sr. Creel trató de aplicar mediante su proyecto, más que la legislación, era la práctica norteamericana del trust, - que había estudiado mediante su estancia en los Estados Unidos de América (69).

La principal operación que regulaba el proyecto era la aceptación de hipotecas, de contratos de fideicomiso, de toda clase de propiedades, bonos de compañías, ferrocarriles, etc., así como recibir bienes de viudas, huérfanos y niños.

En dicha convención se acordó que el proyecto fuera presentado a la Secretaría de Hacienda para su consideración, pero el proyecto no fue sancionado como ley; sin embargo, posteriormente - tuvo influencia sobre la legislación del fideicomiso quedando - como otro antecedente histórico de la institución.

2.2.3 EL PROYECTO VERA ESPAÑOL.

El licenciado Jorge Vera Español, nuevamente preparó un proyecto de la ley de compañías fideicomisarias y de ahorro, el que presentó a la Secretaría de Hacienda a mediados del año de 1926 (70).

(69) Almazán Alaniz, Pablo R., "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, op. cit. pág. 29.

(70) Almazán Alaniz, Pablo R., "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, op. cit. pág. 30.

El proyecto que presentó a la Secretaría de Hacienda mantuvo básicamente las ideas expuestas por su autor en el de 1905, por lo que consideramos que su estudio no sería de gran utilidad ya que su influencia en la doctrina y en la legislación fue muy dudosa y adoleció nuevamente de la falla de confundir a la fiduciaria con la fideicomisaria.

2.2.4 EN NUESTRA LEGISLACION.

(Las diversas leyes aplicables desde la del 30 de junio de 1926).

Ley de bancos de fideicomisos del 30 de junio de 1926.

A pesar de que la ley sobre fideicomiso data del año de 1926, - resulta conveniente señalar que "La Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924" (D.O.F. de 16 de enero de 1925), se refiere por vez primera al fideicomiso en nuestra legislación, al hacer referencia a las instituciones de crédito que podrían aceptar y hacerse cargo de la atención - que merecía el fideicomiso, rigiéndose por lo dispuesto en sus artículos 6º, fracción VII, 73 y 74. En este artículo 74 señalaba la necesidad de elaborar una ley especial para la regulación de esta figura.

Así pues, el día 17 de julio de 1926 se publica en el Diario - Oficial de la Federación la Ley de Bancos de Fideicomiso, promulgada el 30 de junio de 1926, en la que se daba una estructura - al fideicomiso mexicano componiéndose de ochenta y seis artículos encuadrados en cinco capítulos, intentando regular al fideicomiso en diecisiete de esos artículos y notablemente influida por las ideas de Alfaro y Cresi (71).

En efecto, afirma el Dr. Margadant, ". . . se introduce en México un experimento basado en las ideas del jurista y político pa

(71) Almazán Alaniz, Pablo R., "las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, op. cit. pág. 32.

nameño Ricardo J. Alfaro, estableciéndose bancos de fideicomiso en su intento de otorgar a la creciente economía mexicana las ventajas que el "trust" anglosajón aportaba a la economía norteamericana" (72).

El Dr. Alfaro en su obra "El Fideicomiso", trata sobre la necesidad de introducir en la legislación de los pueblos latinos una nueva institución semejante al "trust" del derecho inglés, en el que propone un proyecto de ley sobre la materia en estudio, transformándose con el tiempo en Panamá en la "Ley de la República", del 6 de enero de 1925 (73).

Retomando el ordenamiento en estudio, en su exposición de motivos se determinaba que "la institución del fideicomiso era nueva en México y que en consecuencia esa ley importaba una creación o mejor dicho, la legislación de una institución jurídica moderna que en otros países, especialmente anglosajones, se practicaba hacía largo tiempo con fecundos resultados; permitía que las operaciones financieras y comerciales se hicieran sin las trabas del derecho tradicional. Además, afirmaba que el nuevo fideicomiso era en realidad una institución distinta de todas las anteriores y, muy particularmente, del fideicomiso del derecho romano" (74).

Resulta conveniente plantear lo dispuesto sobre nuestro tema en la ley de 1926.

El artículo 5º prohibía a los bancos o compañías establecidas en país extranjero, tener en la República agencias o sucursales cuyo objeto fuera practicar operaciones de fideicomiso.

(72) Margadant S., Guillermo F., "Introducción a la Historia del Derecho Mexicano", 7a. edición, Ed. Eafinge, México, 1986, pág. 213.

(73) Batiza, Rodolfo, "El fideicomiso, teoría y práctica", op. cit. pág. 110.

(74) Almazán Alaníz, Pablo R., "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, op. cit. pág. 33.

El artículo 6° contenía una disposición de vital importancia ya que establecía que "el fideicomiso propiamente dicho es un **mandato irrevocable** en virtud del cual se entrega al banco, con carácter de fiduciario, determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entrega, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero, llamado fideicomisario".

Podemos comentar que este precepto incurra en el error de definir al fideicomiso como mandato irrevocable, de donde se desprende de la influencia del proyecto Alfaro que conceptuaba de igual forma a esta figura.

Señalaba el artículo 14: "El banco fiduciario podrá ejecutar en cuanto a los bienes fideicomitidos todas las acciones y derechos inherentes al dominio, aún cuando no se exprese en el acto constitutivo del fideicomiso; pero no podrá enajenar, gravar ni pignorar dichos bienes, a menos de tener la facultad expresa o de ser indispensables esos actos para la ejecución del fideicomiso".

En cuanto a las causas de extinción, las podemos observar dentro del artículo 18, destacando:

- a).- El cumplimiento del objeto o su imposibilidad de cumplimiento.
- b).- Incumplimiento de la condición suspensiva de que dependía dentro de los veinte años siguientes a su constitución.
- c).- Cumplimiento de la condición resolutoria.
- d).- Convenio expreso entre el fideicomitente y fideicomisario.

Finalmente los artículos 22 y 23 establecían las operaciones que podían encargarse a los bancos de fideicomisos.

Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1926.

La vigencia de la ley anteriormente estudiada duró escasos cuatro meses, en virtud de que el 31 de agosto de ese mismo año se aprobó la nueva ley bancaria, denominada "Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios", la que incorporó preceptos de su antecesora del 30 de junio de 1926; sobre nuestra materia ofrecía gran semejanza con ésta ya que reproducía algunos de sus artículos (75).

En su artículo 3° se reiteró la prohibición a las instituciones extranjeras de ejecutar operaciones de fideicomiso en México.

El artículo 5°, fracción V, señalaba a los bancos de fideicomisos como instituciones de crédito.

El otorgamiento de concesión por parte del Ejecutivo para su establecimiento se localizaba en el artículo 6° y su duración no excedería de treinta años contados desde el 24 de diciembre de 1924 (artículo 14).

En los artículos 97 a 101 se señalaba el objeto y la constitución de los bancos de fideicomiso, entre tanto los artículos - del 102 al 150 defirían a las instituciones en los mismos términos que en el artículo 6° de la anterior ley.

Como hemos podido apreciar, la semejanza citada con la ley del mismo año que le antecedió nos inclina a no efectuar un estudio más profundo, ya que también tuvo por modelo el proyecto Alfaro y su vigencia fue de seis años.

Ley General de Instituciones de Crédito de 1932.

Fue promulgada el día 28 de junio de 1932 publicándose en el - D.O.F. al día siguiente, señalando en su exposición de motivos, en lo referente al fideicomiso, lo siguiente:

"La Ley de 1926 introdujo en México rompiendo la tradición, la institución jurídica del fideicomiso. Evidentemente, esta institución puede ser de muy grande utilidad para la actividad económica del país y está destinada probablemente a un gran desarrollo; pero desgraciadamente la Ley de 1926 no precisó el carácter sustantivo de la institución y dejó por tanto, gran vaguedad de conceptos en torno de ella. Para que la institución pueda vivir y prosperar en nuestro medio, se requiere en primer término una definición clara de su contenido y de sus efectos, siendo esta definición materia de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito y una reglamentación adecuada de las instituciones que actúan como fiduciarios. Quedará el fideicomiso concebido como una afectación patrimonial a un fin, cuyo logro se confía a las gestiones de un fiduciario, precisándose así la naturaleza y los efectos de ese instituto que la ley actualmente en vigor concibe obscuramente como un mandato irrevocable".

Destruye la nueva ley toda confusión entre el fideicomiso y los actos de administración o de representación de terceros y determina el doble aspecto relativo a esta figura, el objetivo, como acto jurídico, regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el subjetivo, relativo a la persona que se encarga de realizar sus fines, regulado por la Ley Bancaria.

En relación con los preceptos de la ley en mérito, cabe destacar lo siguiente:

En su artículo 1º, fracción II, inciso e), se establecían a las

fiduciarias como instituciones de crédito sujetas a concesión del gobierno.

El artículo 3º contiene la ya tradicional prohibición de que las sucursales de los bancos extranjeros no podían realizar operaciones fiduciarias.

Contenidas dentro de los artículos 90 al 96 se regulaba su funcionamiento.

En el artículo 228, párrafo segundo, encontramos una exención al pago del impuesto del timbre, ya que al aceptar el cargo de fiduciaria, mandataria o comisionista, obraba por cuenta propia y en cambio en el desempeño de sus funciones lo hacía por cuenta ajena.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932, paralela al ordenamiento que acabamos de estudiar, regula al fideicomiso como institución sustantiva, ambas leyes, la Ley General de Instituciones de Crédito y la presente resultaron complementarias la una de otra. En cuanto a su análisis sólo nos queda remitirnos al capítulo respectivo, en virtud de que a la fecha se encuentra vigente, sin que se haya modificado su texto original en esta parte.

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941.

Esta Ley fue promulgada el día 3 de mayo de 1941, publicada en el D.O.F. con fecha 31 del mismo mes y año y entró en vigor a partir del 2 de junio de ese mismo año.

En lo que a nuestra materia se refiere, se reglamentaba en los artículos 44 a 46, 126, 127 y 135 a 139, por los que las divisiones de fideicomiso podían llevar a cabo las operaciones de:

- 1.- Fideicomisos, comisiones y mandatos.
- 2.- Servicios, asistencia en materia contable, libros de sociedades, asesorías e informaciones; depositario, liquidaciones, sindicaturas, tutelas, curatelas, representación de ausentes y albaceazgos.
- 3.- Intervenir en emisiones de obligaciones y actuar como representante común de obligacionistas o tenedores de certificados de participación.
- 4.- Desempeñar cargos de comisario o miembro de consejos de vigilancia de sociedades.
- 5.- Administrar toda clase de bienes inmuebles, con excepción de los rústicos.
- 6.- Emitir certificados de vivienda y de participación y formular avalúos.
- 7.- Recibir en depósito, administración o garantía, bienes muebles, títulos o valores.

Ubicamos también dos tipos de reglas aplicables a las referidas áreas fiduciarias y que eran las generales y las especiales, en cuanto a las generales diremos que:

- 1.- Por cada fideicomiso, comisión o mandato, se ordenó que llevaran una contabilidad por separado.
- 2.- También se dispuso que nombraran funcionarios especiales para el desarrollo de estas actividades, con aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, así como la posibilidad de constituir un Comité Técnico cuando se considerara necesario.

- 3.- Las relativas a las inversiones de fondos ociosos y rendición de cuentas.
- 4.- Secreto fiduciario y a la responsabilidad del fiduciario.
- 5.- La posibilidad de contratar personal ajeno al del banco - para el desempeño de los fideicomisos, mandatos o comisiones.
- 6.- Las obligaciones fiscales a cargo de los fideicomisos, - mandatos o comisiones.

En cuanto a las reglas especiales a que hemos hecho mención y - que se aplicaban a las operaciones fiduciarias son:

- 1.- La afectación del capital pagado y reservas de éste, que resultasen indispensables para la realización de las operaciones en relación directa a la proporción de las responsabilidades, observando tres supuestos:
 - a).- No existiría cómputo de capital pagado en relación a las operaciones fiduciarias que no implicaran transferencia de bienes o derechos a la Institución; administración de fondos o percepciones de ingresos, ni garantía pecunaria.
 - b).- Cuando se tratase de operaciones de mandato, comisión o administración, el monto de las operaciones fiduciarias no debería exceder de 40 veces el capital pagado y reservas de capital afecto al fiduciario.
 - c).- Cuando se transmitiera a la institución la propiedad de algún bien, el importe de dichas operaciones no - podría exceder de 30 veces el capital pagado y reservas de capital afecto al fiduciario.

En relación con los incisos b) y c), se facultó a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de

Banco de México, para poder elevar los porcentajes definidos hasta en un cincuenta por ciento.

Esta primer regla se encontraba contenida en el artículo 46 fracción II del ordenamiento en estudio.

- 2.- En lo relativo a la segunda regla especial, ésta se localizaba en el artículo 46 bis 7, fracción II (76), que disponía: "el ejercicio de fideicomisos, mandatos o comisiones, así como la realización de otras actividades fiduciarias, no podrá implicar operaciones con las propias instituciones y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá autorizar, mediante acuerdos de carácter general, la realización de determinadas operaciones".
- 3.- Finalmente, la tercera regla especial dispuso que a los fiduciarios no les eran aplicables las limitaciones y prohibiciones siguientes:
 - a).- No tendrían que contar con el capital mínimo que señalaba la S.H.C.P.
 - b).- No les será aplicable lo contenido en la fracción XIII del artículo 46, relativo a la inversión del capital y reservas de éste de fiduciarios.
 - c).- Ni tampoco les fue aplicable a los fiduciarios la prohibición establecida en la fracción I del artículo 46, referente a efectuar por cuenta propia cualquier tipo de operación.

Es de comentarse que este ordenamiento no sólo en lo que toca a nuestro estudio, sino por lo que hace a todas las demás operaciones bancarias, sigue vigente en la actualidad para el Banco

(76) Adicionado por decreto de reformas publicado en el D.O.F. de 27 de diciembre de 1978.

Obrero, S.A., en virtud de que dicha institución no fue objeto del decreto de nacionalización expedido por el Ejecutivo Federal el día 1° de septiembre de 1982 y acorde con lo dispuesto por el artículo décimo transitorio de la segunda Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito (D.O.F. de fecha 14 de enero de 1985), sigue siendo aplicable para aquella institución y para el City Bank, aunque este último no tiene concesión para realizar operaciones fiduciarias. Para las demás instituciones de crédito, este ordenamiento quedó derogado.

Primera Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

Esta ley fue promulgada el 30 de diciembre de 1982 publicada en el D.O.F. el día siguiente, entrando en vigor el día 1° de enero de 1983, como consecuencia del decreto que estableció la nacionalización de la Banca Privada, publicado en el D.O.F. los días 1° y 2 de septiembre de 1982.

En relación con nuestra materia fiduciaria, la ley en estudio no modificó las disposiciones que venían rigiendo, en virtud de que se ocupa de la administración de las instituciones y de como se conformará su capital, sin embargo, comentaremos lo siguiente:

Se consigna en su artículo 3°, "A las sociedades nacionales de crédito les será aplicables, en lo conducente y en cuanto no se opongan a la presente ley, las disposiciones de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares contenidas en los títulos primero (que contenía los artículos del 1° al 9°), segundo, capítulo VI (artículos 44 al 48 y 71) (artículos 46 bis 1 al 46 bis 10), cuarto (del artículo 91 al 157) y el quinto (que abarcaba del artículo 160 al 176), así como aque

llas aplicables a las entidades de la Administración Pública - Federal que tengan carácter de instituciones nacionales de crédito".

El segundo párrafo del artículo séptimo señala que: "la S.H.C.P., con sujeción a lo dispuesto en esta ley y en el ordenamiento que cree a la Sociedad Nacional de Crédito, establecerá en los reglamentos orgánicos las bases conforme a las cuales se registrará su organización y funcionamiento, las que deberán publicarse en el D.O.F.",

En su artículo 23 se asentaron las facultades indelegables de las que estaría investido el consejo directivo, de las cuales, para los efectos de esta monografía nos interesa la fracción I que estableció: "nombrar, a propuesta del director general, a los funcionarios del banco que ocupen cargos con jerarquía administrativa inmediata inferior a la de aquel y los demás que señale el reglamento orgánico . . .", entre los que obviamente se encontraba el "delegado fiduciario", funcionario especialmente encargado para representar al banco en su carácter de fiduciario.

Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

La ley antes mencionada fue abrogada por la de igual nombre publicada en el D.O.F. el día 14 de enero de 1985, en vigor desde el 15 del mismo mes y año y hasta el 18 de julio de 1990, - fecha en que entró en vigor la Ley de Instituciones de Crédito que rige actualmente y de la que remito para su análisis al capítulo correspondiente aclarando que no extiendo el comentario sobre la Ley de 1985, porque conserva básicamente la misma estructura que la de 1941 y la vigente, motivo por el cual sólo brece convenientemente citar lo siguiente:

Los preceptos que se refieren a la materia fiduciaria eran el 25, segundo párrafo, (en el cual se consigna que para acreditar la personalidad de los delegados fiduciarios sólo bastaría la protocolización del acta en donde conste dicho nombramiento - por parte del consejo directivo o el testimonio del poder general otorgado por la institución); 30, fracc. XV, (que catalogó la actividad como la prestación de un servicio bancario distinto de las operaciones activas y pasivas); 58, (señala que la prestación de servicios previstos en el artículo 30 deberán realizarse de conformidad a las disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a las sanas prácticas que propicien la seguridad y adecuada atención al público usuario); 60 (sobre la obligación de llevar contabilidad especial por cada contrato, los que invariablemente deberán coincidir con los saldos de las cuentas controladoras de la contabilidad de las instituciones); 61 (las operaciones señaladas en el artículo 30, fracc. XV deberán ser realizadas a través de los delegados fiduciarios); 62 (para fideicomisos de inversión en valores, - en términos de la legislación respectiva); 63 (sobre el personal contratado por fideicomisos); 64 (respecto de la ejecución en los fideicomisos de garantía); 65 (remoción del fiduciario); 66 (fideicomisos públicos o de interés público); 82 y 93 (prohibición para actuar como fiduciario sin la debida autorización y para ostentarse como tal); 84, fracc. XVIII (prohibiciones relativas a la actividad fiduciaria); 94 (secreto fiduciario, sólo a la C.N.B.S., se le podrá proporcionar todo tipo de información que solicite, constituyendo la violación de este - secreto en responsabilidades civiles y/o penales), y 95 (competencia en la materia).

2.3 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.

A efecto de conocer cuáles son los antecedentes históricos que dieron vida al tiempo compartido, nos dedicamos a investigar en bibliotecas, revistas, así como en instituciones, embajadas y

asociaciones cuyo principal objetivo es el estudio del derecho, para estar en posibilidad de obtener algunos datos sobre el origen y la evolución de esta figura. Sin embargo, y a pesar de haber efectuado una investigación exhaustiva en la búsqueda de dichos antecedentes tanto en la Embajada de Los Estados Unidos de América, como en la de La República Francesa, en la Biblioteca Benjamín Franklin, en la central de La U.N.A.M., en la Secretaría de Turismo, en FONATUR, en la Procuraduría Federal del Consumidor (en virtud de las quejas que se presentan por el incumplimiento de las empresas que ofrecen el tiempo compartido), en la Barra Mexicana de Abogados, en la revista del Consumidor y algunas otras publicaciones en los diarios de la capital y revistas extranjeras, además, desde luego de la biblioteca principal de nuestra querida Facultad de Derecho, así como en las de sus Seminarios, no se localizó mucho material al respecto, en cuanto a su funcionamiento tal y como lo conocemos en México, - por lo que pido disculpas por lo breve que pueda parecer este apartado.

2.3.1 EN EUROPA.

El primer antecedente (77) del tiempo compartido surge por vez primera en La Costa Azul, República Francesa, ya que por ser este un país pequeño en extensión territorial, tiene la necesidad de que sus lugares de descanso y veraneo los pudiera gozar la mayoría de sus ciudadanos; se dice también que posteriormente este tipo de promoción turística pasó a España, de donde se difundió a todo el mundo.

2.3.2 EN E.U.A.

En cuanto a la terminología "Tiempo compartido", según citan los

(77) Pérez Torrescano, Fernando y Bernach Lizárraga, Pablo, Revista Cardinal, U.N.A.M. No. 18, febrero, 1981, pág. 3.

autores Fernando Pérez Torrescano y Pablo Bernach Lizárraga (78) se deriva del comercial inventado en los Estados Unidos "Time - Sharing".

"Time Sharing" está compuesta de dos palabras "Time" que significa tiempo y "Share" que quiere decir repartir, compartir.

Originalmente la denominación "Time Sharing" se utilizó en la industria de las computadoras, en la que por virtud del alto costo de la unidad, ésta se dividía entre los dueños o los usuarios, según el caso, en proporción directa al tiempo de uso de cada dueño o usuario.

Este concepto de venta fue orientado hacia las unidades habitacionales que se encontraban ubicadas en las zonas turísticas y de recreo de ese vecino país del norte, utilizándolo como una forma de la propiedad raíz en el proyecto "Brook Way Springs", en Lago Norte Tahoe de la Innis-Free Corporation (79).

Una segunda forma de utilización es la denominada "propiedad en intervalo" usada por vez primera en el proyecto turístico de "Bird Rock Fall" en el norte de Carolina, proyectada por una compañía llamada "Property Planning Consultants" la que amplía el mercado de bienes raíces y funcionaba en la forma siguiente: permite a la clase media contar con una habitación, bungalow, suite o chalet, por una fracción de precio, generalmente una vigésima o quincuagésima parte del costo total de la unidad, dividiendo en la misma proporción los costos de administración y mantenimiento.

Este proyecto alcanzó un gran éxito dentro de un período relativo

(78) Pérez Torrescano, Fernando y Bernach Lizárraga, Pablo, op. cit. pág. 2.
(79) Revista de Ingenieros y Constructores "Marshall Block and Ingersoll William", citado por Espinoza Gómez, Alvaro, obra inédita, pág. 1.

vamente corto, ya que en los primeros cinco años de la década de los sesentas el "Time Sharing" contó con cuarenta y cinco proyectos, lo que demostraba la aceptación de esta nueva figura en el sector turístico (80).

A partir de la segunda mitad de los sesentas, su desarrollo y crecimiento viene vinculada a la seria recesión que, acompañada de los altos niveles de inflación, sufrió la economía norteamericana, lo que motivó que muchas familias adoptaran este tipo de plan vacacional, asegurando con ello sus futuras vacaciones a precios económicos.

Algunas consideraciones que podemos señalar y que favorecieron la aparición del "Time Sharing", son las siguientes:

- a).- Los bajos niveles de ventas de las empresas hoteleras, producidos por la contracción económica que sufrió los Estados Unidos de América.
- b).- La comercialización de dichas unidades hoteleras en "Time Sharing", a causa de la sobreoferta hotelera en aquel entonces.
- c).- Las facilidades de financiamiento que ofreció el sistema bancario a las empresas que realizaban proyectos de "Time Sharing", lo que permitió a los propietarios ofrecer atractivos términos financieros de venta.

2.3.3 EN MÉXICO.

Por lo que toca a nuestro país, en la revista americana "Real Estate Review", publicada en el año de 1981, David A. Ellsworth, expone que la primera aplicación de este término de tiempo con

(80) Revista de Ingenieros y Constructores "Marshall Block and Ingersoll William", citado por Espinoza Gómez, Alvaro, obra inédita, op. cit. pág. 2.

partido" se encuentra en un proyecto llamado "Lunada en Acapulco", en el año de 1972.

En efecto, después de haber observado algunas experiencias en los Estados Unidos, se decide introducir a nuestro país este novedoso concepto, teniendo como razón de ser las necesidades socio-económicas que han surgido y que se han difundido cada vez más en la actualidad, tal como lo es la necesidad de poder disponer de un lugar para descanso o vacaciones.

El problema que se presenta en lo individual, esto es, para cada persona, para poder satisfacer este tipo de necesidad, es el alto costo de la adquisición de los bienes y los gastos de mantenimiento de los mismos, situación que sólo puede ser superada por gente que cuenta con los suficientes recursos económicos por encima de la generalidad de las demás personas.

Ante este problema, los proveedores de servicios han respondido con una estrategia de mercado que tiende a satisfacer con una solución idónea que supera el obstáculo que presupone el alto costo de los bienes, así como el de su mantenimiento, "El Tiempo Compartido".

Normalmente la materia está constituida por bienes inmuebles, se trata de apartamentos enclavados en un complejo turístico, cabañas o villas que se encuentran en un conjunto inmobiliario del cual forman parte espacios y locales destinados a usos y servicios comunes.

Desde 1975, el crecimiento del turismo y las facilidades con las que ha contado, lo han encaminado con paso firme hacia un mayor mejoramiento de este servicio, creando un sinnúmero de proyectos que se han o están siendo comúnmente registrados bajo el concep

to de tiempo compartido en distintos puntos de la República tales como: Cancún, Acapulco, Mazatlán, Puerto Vallarta, etc., pero debo aclarar que esta figura por lo menos en México, ha pro-piciado también diversos ilícitos, principalmente fraudes, tal vez por no contar con una legislación adecuada, por lo que en - nuestros días la sociedad observa al tiempo compartido con gran desconfianza, problema que estoy seguro, encuentra su solución al intervenir las instituciones de crédito en la celebración de estos actos, en su carácter de fiduciarias.

Toda vez que no nos fue posible la localización de más material, respecto de los antecedentes del tiempo compartido en otras - - obras de consulta, damos por concluido este capítulo.

C A P I T U L O I I I

NATURALEZA JURIDICA

3.1 DEL FIDEICOMISO

Como hemos podido percatarnos en capítulos anteriores, los estudiosos del tema se encuentran en desavenencias en cuanto a la naturaleza jurídica del fideicomiso, en virtud de que los artículos que se ocupan de su regulación en la ley cambiaria no ofrecen mucha nitidez para poder desentrañar la naturaleza jurídica de esta figura, razón por la cual cierto sector de la doctrina ha recurrido a estudios comparativos con instituciones con características similares en sus respectivos sistemas legales.

Es evidente el número de autores que se han dedicado a estudiar la figura del fideicomiso, enuadrándolo en distintos planos, - habiendo quien lo considera como un negocio jurídico, como un negocio fiduciario o como un acto unilateral de voluntad, por lo que transcribo a continuación estas teorías que han manejado distinguidos autores mexicanos, comenzando por la teoría del negocio jurídico.

El Dr. Jorge A. Domínguez Martínez, sostiene que "el fideicomiso es un negocio jurídico precisamente por la variedad tan amplia de finalidades que pueden conseguirse con el mismo, la amplitud con que actúa la autonomía de la voluntad y por la cantidad de posibilidades que ofrece el fideicomiso, el que se encuentra compuesto de dos diversos negocios; uno, el constitutivo, - que es la declaración unilateral por la que el fideicomitente manifiesta su voluntad en el sentido de destinar ciertos bienes a la realización de un fin lícito y determinado; y otro, este sí es contrato que admite denominarsele 'de ejecución de fideicomiso' por el que la fiduciaria se obliga con quien lo celebra

a llevar a cabo todos los actos tendientes a la realización de ese fin" (81).

Podemos comentar al respecto que, dentro de su estudio se evidencia una contradicción en cuanto a la naturaleza del fideicomiso ya que primeramente sostiene que es un negocio jurídico y posteriormente determina que son dos; la declaración unilateral de la voluntad y la del "contrato de ejecución".

Otro autor, Mario Bauche Garciadiego, también opina que el fideicomiso "es un negocio jurídico que está cobrando mayor importancia cada día en nuestro país, añadiendo que por este negocio jurídico, el bien o el derecho salen de la esfera patrimonial - de quien lo constituye, fideicomitente, para que su titularidad pase a la institución y para los fines que haya determinado el autor del fideicomiso, esta modalidad especial del cambio de titular de los bienes o derechos se le llama patrimonio fideicomitido" (82).

En el mismo sentido que los anteriores, podemos encontrar a los maestros Mantilla Molina y Joaquín Rodríguez.

De lo comentado, entendemos que la naturaleza jurídica del fideicomiso como negocio jurídico, representa la manifestación más íntima de libertad que tiene el particular para autoregularse, limitando como único límite la licitud.

En lo referente a la doctrina del negocio fiduciario, podemos destacar, como lo comenta el Dr. Acosta, que en los países en que todavía no se ha introducido el trust anglosajón, ni el fi-

(81) Domínguez Martínez, Jorge A., El fideicomiso ante la teoría general del negocio jurídico, op. cit. pág. 253.

(82) Bauche Garciadiego, Mario, Operaciones Bancarias, activas y pasivas y complementarias, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1978, op. cit. pág. 246.

fideicomiso o alguna figura equivalente, se ha desarrollado toda una corriente para tratar de definir lo que conocen como negocio jurídico, consistente en el acto que celebran los particulares y que no se encuentra previsto por sus leyes, con la intención de llevar a cabo actos distintos de la finalidad deseada por las partes, comprendiendo la entrega por parte de uno de ellos de ciertos bienes a otra, a efecto de que esta última realice con ellos una finalidad y que ésta sólo se afectuará si - quien recibe los bienes actúa de buena fe, cumpliendo moral y - jurídicamente con su obligación (83).

Pero en México encontramos tratadistas que conceptúan al fideicomiso como un negocio fiduciario, de entre los cuales contamos al Dr. Octavio Hernández, quien opina que "negocio fiduciario - es negocio indirecto no tipificado por el derecho, integrado - por un negocio jurídico oculto que responde a la verdadera finalidad perseguida por las partes, válido sólo entre ellas, negocio jurídico cuyos efectos no coinciden, concluyendo que es secreto, que persigue un fin ilícito y oculto, que no se haya reglamentado por el derecho y que en el mismo puede participar - cualquier persona que es indirecta y atípica (84).

En la obra del Dr. Domínguez Martínez, que hemos citado, igualmente menciona el negocio fiduciario como "el acuerdo mediante el cual un sujeto transmite la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho a otro, y este se obliga a destinar lo transmitido a una finalidad determinada que aquél le señaló y lo que corresponderá a la confianza que para ello le tuvo primero", señala también la dualidad de relaciones, de la licitud o ilicitud del mismo, así como del negocio simulado (85).

(83) Acosta Romero, Miguel, "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, op. cit. pág. 138.

(84) Hernández, Octavio, citado por Acosta Romero, Miguel, "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", obra colectiva, op. cit. pág. 136.

(85) Domínguez Martínez, Jorge A., op. cit. pág. 167.

Otro gran sector de la doctrina se inclina por conceptualizar a la naturaleza jurídica del fideicomiso como la manifestación unilateral de la voluntad, citando al igual que en las otras corrientes, sólo dos opiniones de otro tanto de este sector, comenzando por la que ofrece el Dr. Cervantes Ahumada.

En efecto, el Dr. Cervantes Ahumada dice que "el acto constitutivo de fideicomiso es siempre una declaración unilateral de la voluntad. La ley dice que puede constituirse 'por acto inter vivos o por testamento' (art. 352), con tal de que conste siempre por escrito y se ajuste 'a los términos de la legislación común sobre la transmisión de los derechos o la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso'. - Puede ser que el fideicomiso se contenga dentro de un contrato; pero no será el acuerdo de voluntades el que constituya al fideicomiso, sino que éste se constituirá por la voluntad del fideicomitente" (86).

Otro autor, Maximino Arrechea Alvarez, señala que "en el fideicomiso como en el trust expreso, hay un acto libre constitutivo del mismo y hay costumbre en denominar fideicomiso a lo que no es, sino la situación engendrada por la voluntad unilateral del fideicomitente, en otras palabras, la constitución del fideicomiso es efecto de la voluntad unilateral de su creador, - que puede manifestar por testamento o por cualquier acto inter vivos" (87).

Consideramos que las teorías antes referidas que conciben al fideicomiso como negocio jurídico, negocio fiduciario, manifestación unilateral de la voluntad, han sido ampliamente superadas por los usos y la costumbre que, no debe olvidarse, consti

(86) Cervantes Ahumada, Raúl, "Títulos y Operaciones de Crédito", op. cit. pág. 290.

(87) Arrechea Alvarez, Emilio, citado por Batiza, Rodolfo, "El Fideicomiso", op. cit. pág. 132.

tuyen una fuente de la ley, por lo cual nos adherimos al sector de la doctrina que lo conceptúa como contrato.

En efecto, el fideicomiso es un contrato, entendiendo como tal el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, atento a lo dispuesto por los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal.

Existe pues en el fideicomiso, una relación jurídica entre dos personas, ya que invariablemente debe haber un fideicomitente y un fiduciario, creando dicho vínculo derechos y obligaciones para ambas partes, por lo tanto es bilateral; es principal, - pues tiene vida propia e independiente; es formal, en virtud de lo dispuesto por el artículo 355 de la L.G.T.C.C. que dice: ". . . la constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre la transmisión de los derechos . . ."; nominado, por encontrarse estipulado dentro de la L.G.T.C.C. y la Ley bancaria vigente; traslativo de propiedad; bancario; oneroso o gratuito aclarando que actualmente en teoría deben sujetarse a las tarifas establecidas por la A.M.E., en septiembre de 1955.

Respecto a los derechos y obligaciones de las partes, señalaremos lo siguiente:

Obligaciones del fideicomitente:

- a).- Cubrir los gastos y honorarios fiduciario que se originen por la constitución del fideicomiso y su administración, salvo que se pacte que no se causarán honorarios, o bien, que éstos los cubrirá el fideicomisario (art. - 2606 del C.C.D.F.).
- b).- En la transmisión del inmueble, responder al saneamiento para el caso de evicción. (art. 2129 C.C.D.F.).

- a).- En su caso, colaborar con el fiduciario a la consecución de la finalidad.

Derechos del fideicomitente:

- a).- Reservarse los derechos de: transmisión de derechos de fideicomitente; modificar el fideicomiso o de revocar o terminar éste, si así se estipuló en el acto constitutivo. (art. 351 párrafo segundo de la L.G.T.O.C.).
- b).- Designar uno o varios fideicomisarios. (art. 348 de la L.G.T.O.C.).
- c).- Nombrar al Comité Técnico. (art. 351 de la L.G.T.O.C. y art. 80, párrafo tercero, de la L.I.C.).
- d).- Exigir cuentas al fiduciario. (art. 84 de la L.I.C.).
- e).- En el supuesto de imposibilidad de ejecución del fideicomiso, a que le sean devueltos los bienes afectados a éste (reversión). (art. 358 de la L.G.T.O.C.).

En lo referente al fiduciario, sus obligaciones serán:

- a).- En base a los términos del contrato, cumplir con la finalidad del fideicomiso. (art. 356 de la L.G.T.O.C.).
- b).- Mientras se cumple con la finalidad, conservar los bienes. (art. 351 de la L.G.T.O.C.).
- c).- Llevar la contabilidad por separado por cada fideicomiso. (art. 79 de la L.I.C.).
- d).- Sus actividades serán realizadas por un Delegado Fiduciario [*] (art. 80 de la L.I.C.).

[*] En cuanto a la figura del Delegado Fiduciario, podemos comentar que "son uno o más funcionarios que designan las instituciones, especialmente para encargarse del desempeño de fideicomisos, comisiones y mandatos fiduciarios y de cuyos actos responderá directa e ilimitadamente la institución, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran ellos personalmente", definición que el maestro Acosta Romero expone en su capítulo respectivo de la obra colectiva "Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México", realizando un comentario - un poco más amplio en el capítulo IV del presente estudio.

- e).- Guardar el secreto fiduciario. (arts. 117 y 118 de L.I.C.).
- f).- Rendir cuentas al fideicomitente o fideicomisario. (art. 84 de la L.I.C.).
- g).- Acatar las disposiciones del Comité Técnico, cuando exista éste. (último párrafo art. 80 de la L.I.C.).

Derechos del fiduciario:

- a).- Todos los que se señalan en el acto constitutivo del fideicomiso y los que sean necesarios para la conservación del patrimonio. (art. 356 de la L.G.T.O.C.).
- b).- Actuar en los juicios relativos al fideicomiso y otorgar los poderes correspondientes. (art. 356 L.G.T.O.C.).
- c).- El cobro de honorarios por el desempeño de su cargo. (art. 2606 del C.C.S.F.).

En cuanto a los derechos y obligaciones del beneficiario o fideicomisario, estarán limitados a lo señalado por el acto constitutivo:

- a).- Recibir los beneficios del fideicomiso. (art. 348 LGTOC).
- b).- Requerir cuentas al fiduciario. (art. 84 de L.I.C.).
- c).- Modificar el fideicomiso, si es irrevocable para el fideicomitente. (art. 355 de L.G.T.O.C.).
- d).- Transmitir sus derechos de fideicomisario. (art. 355 de L.G.T.O.C.).
- e).- Revocar o terminar el fideicomiso anticipadamente si así se previó. (art. 357, fracc. V de la L.G.T.O.C.).

Obligaciones del beneficiario o fideicomisario:

- a).- Cubrir los impuestos y derechos que se originen con la -

ejecución del fideicomiso. (art. 14 C.F.F.).

- b).- Pagar los gastos que se causen por la extinción del fideicomiso. (art. 2609 del C.C.D.F.).*
- c).- La de pagar honorarios fiduciarios cuando así se haya dispuesto. (art. 2606 del C.C.D.F.).*

3.2 DEL TIEMPO COMPARTIDO.

Como inicio para el desarrollo de este tema, resulta necesario primero efectuar un análisis general de los diversos tipos de contratos afines a la figura que se examina, con el objeto de precisar las diferencias fundamentales que pudieren existir entre aquéllos y éste.

Nos referimos en primer lugar al contrato de compraventa. Siendo éste uno de los principales de los tratativos de propiedad que constituye actualmente una fórmula de adquisición de riquezas, tenemos que acorde con lo dispuesto por el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal: "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Observamos que el contrato aludido transfiere la propiedad de la cosa, lo que no sucede con el contrato de tiempo compartido, porque no transmite la propiedad del inmueble materia del contrato, lo que únicamente se translada es un derecho de uso temporal y además este inmueble está sujeto al ejercicio de los derechos que ostentan los diversos compartidarios, mismos que ejercen en las temporadas fijadas con anterioridad en intervalos anuales; no existe pues, posesión continua ni tampoco disposición del bien por parte del compartidario del que se pretende sea dueño fuera de las citadas temporadas anuales.

Por lo que hemos visto, el contrato de tiempo compartido no es un contrato de compraventa ni tiene alguna analogía con éste.

En lo referente a las modalidades que presente el contrato de compraventa, entre ellas la de reserva de dominio, regulada por el artículo 2312 del C.C.D.F. y que en determinado momento pudiera pensarse que tiene mayor semejanza con el del tiempo compartido, se sostiene que tampoco puede ajustarse dentro de esta modalidad, pues se menciona una reserva de la propiedad por parte del vendedor mientras no se liquide en su totalidad el precio pactado y como hemos dicho, el tiempo compartido no implica la transmisión de propiedad, razón por la cual consideramos innecesario continuar el estudio de las demás modalidades del contrato de compraventa, en virtud de que todos ellos tienen como característica principal el traslado de la propiedad.

Continuando con el análisis de los diferentes contratos afines a la figura en estudio, toca el turno al contrato de arrendamiento. En efecto, el artículo 2398 del C.C.D.F. dispone que: "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria".

Tomando como base lo citado por el precepto señalado, podemos afirmar que:

a).- El plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento

to, se encuentra regulado por el segundo párrafo del artículo 2398 del C.C.D.F., a diferencia del plazo máximo de duración del tiempo compartido que normalmente se paga a conveniencia del compartidor, resultando más costoso en cuanto más amplio sea el término de vencimiento de éste.

- b).- El uso o goce que regula el contrato de arrendamiento se realiza en forma continua, lo que no sucede en el del tiempo compartido, en virtud de que su duración e interrupciones se encuentran convenidas por anticipado, ya que la duración del período convenido en el contrato puede abarcar desde los siete y hasta los veintiocho días fijos por cada año, mismos que al finalizar han de ser reemplazados por el derecho de otro compartidario y así sucesivamente, presentándose con ello las mencionadas interrupciones.
- c).- Según lo señala el artículo 2431 del C.C.D.F., si no hay uso de la cosa dada en arrendamiento no se causará renta e inclusive si se extiende por más de dos meses, existe la opción de rescindir el contrato. Por el contrario, en el del tiempo compartido si por caso fortuito o por fuerza mayor el compartidario no ejerce su derecho, se encuentra imposibilitado no sólo a dejar de cubrir los abonos acordados por lo que dure el impedimento, sino que también si este se extiende por más de dos meses, no estará facultado en razón del contrato firmado, a darlo por rescindido hasta que concluya con el pago de dichos abonos.
- d).- En lo referente a estos abonos, para cubrir el pago del tiempo compartido, se acuerda un determinado número de ellos y, en el contrato de arrendamiento los pagos deben efectuarse mes con mes y por todo el tiempo que dure el arrendamiento.

e).- En el arrendamiento se paga una sola suma que consiste en el importe de la renta, sin que se tenga que cubrir otra adicional por concepto de mantenimiento u otra causa. En cambio, en el contrato de tiempo compartido, se liquida la cantidad determinada que corresponde para saldar el precio del uso y goce del inmueble durante el tiempo adquirido, pero además deberá proporcionar una cuota para el mantenimiento del bien.

Por lo anteriormente expuesto, tampoco consideramos que el contrato de tiempo compartido sea análogo al contrato de arrendamiento y mucho menos que lo sea.

Pasaremos ahora al estudio del contrato de comodato, cuyo concepto se encuentra consagrado en el artículo 2497 del C.C.D.F., que dice: "el comodato es un 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".

Antes de continuar con las diferencias y analogías que presenta esta figura con la del tiempo compartido, resulta conveniente analizar el concepto que se acaba de apuntar.

Encontramos la frase: "a conceder gratuitamente el uso . . ." y a lo largo de este capítulo hemos podido observar la mención del derecho del uso mismo que estudiaremos más adelante y continúa el concepto "de una cosa no fungible . . .".

Para Rafael de Pina, cosa es "realidad corpórea o incorpórea susceptible de ser materia considerada como bien jurídico" (88).

Asimismo, Gutiérrez y González conceptúa la cosa en sentido jurídico como "toda realidad corpórea o incorpórea exterior o interior al ser humano susceptible de entrar en una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma que le sea útil, tenga individualidad propia y sea sometible a un titular" (89).

Lo trascendental de este concepto es la parte que dice "susceptible de entrar en una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma. . .". Ya que esta susceptibilidad de ser objeto o materia de una relación jurídica es a la cual se le denomina "bien".

En sentido jurídico podemos decir que todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes, pues de éstas no todas son susceptibles de constituir patrimonio y de adentrarse en una relación de propiedad, razón por la cual las cosas son el género y los bienes la especie.

Igualmente el artículo 747 y subsecuentes del C.C.D.F., se refieren a los bienes con la palabra "cosas", por lo que identifica de esa manera ambos vocablos.

En ese orden de ideas, resulta fácil entender que "la cosa no fungible" son los bienes muebles que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad, acorde con lo dispuesto por el artículo 763 del ordenamiento citado.

Retomando nuestro tema y de conformidad a la definición que nos proporciona el C.C.D.F., en el comodato se da un préstamo de uso respecto de una cosa no fungible en el que existe el goce o uso temporal de un bien que, como ya hemos dicho, no es fungible y que en el caso que nos ocupa, se trataría de la habitación, suite o cuarto; sin embargo, el tiempo compartido no en-

(89) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, 1a. edición, Ed. Cajica, México, 1980, pág. 47.

cuadra dentro de la definición del contrato del comodato, ya que el comodante se obliga a conceder el uso del bien no fungible de manera gratuita y en el tiempo compartido esta circunstancia no existe, en virtud de que los compartidores que lo proporcionan obtienen un beneficio económico por el hecho de conceder el uso o goce temporal de la habitación en cuestión; por otro lado, el bien del que trata el comodato no necesariamente es un bien mueble no fungible, tratándose generalmente de un bien inmueble en el tiempo compartido.

Ante estas significativas diferencias, podemos afirmar que el tiempo compartido tampoco es equiparable al contrato de comodato.

Finalmente toca el turno para su análisis al contrato de hospedaje, encontrando su concepto en el artículo 2665 del C.C.D.F., que dice: "el contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, com prometiéndose o no, según lo estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje".

Como primera impresión podría pensarse que ambos contratos son semejantes, más aún si se toma en consideración que en el contrato de hospedaje la persona que lo proporciona concede a otro albergue mediante una retribución convenida que se paga en una sola exhibición, pero en el tiempo compartido el uso del bien inmueble tiene como contraprestación el pago de un precio más las anualidades que deban ser cubiertas por concepto de mantenimiento y administración de éste, los cuales se pactan de manera anticipada, determinándose además las características de la habitación contratada.

También observamos que el tiempo compartido consta de suspen-

siones prefijadas y que la secuencia de los compartidarios se encuentra previamente establecida de conformidad a un proyecto formulado entre las partes.

Por último cabe destacar que en el contrato de hospedaje el equipaje de los pasajeros responde preferentemente del importe del hospedaje y a ese efecto, los dueños o propietarios de los establecimientos donde se hospedan, podrán retenerlos en prenda hasta la obtención de la totalidad del adeudo, conforme lo dispone el artículo 2259 del C.C.D.F., lo cual no sucede en el tiempo compartido, ya que para el caso de que el compartidario no efectúe los abonos convenidos en las fechas fijadas en el contrato, para el pago de ese derecho, el compartidor no se cobra del equipaje sino que procede a rescindir el contrato celebrado.

Por lo anteriormente expuesto, consideramos que tampoco podemos identificar al contrato de hospedaje con el del tiempo compartido.

Una vez que se ha concluido con el análisis de los diversos tipos de contratos que se consideraban afines al que se trata en este trabajo y que como se ha podido apreciar en base a los argumentos comentados, podemos determinar que el contrato de tiempo compartido presenta características propias y especiales distintas de las de cualquier otro contrato, por lo cual, como afirman algunos autores (aunque no compartimos totalmente esta terminología), estamos frente a un contrato "sui generis", o más bien, atípico, que por tal virtud requiere de una regulación especial que en algunos Estados de la República ya se ha empezado a elaborar (Quintana Roo y Yucatán).

Aunque también debe señalarse que siendo un contrato mercantil,

no corresponde a las legislaturas de los estados, sino al Congreso de la Unión legislar sobre esta materia, por su carácter federal. (art. 73, fracc. X de nuestra Constitución Política).

En virtud de lo anterior, nos atrevemos (ya que no existe bibliografía al respecto), a clasificar al contrato de tiempo compartido como sigue:

Ya que existe por sí mismo, sin la dependencia de otro contrato diverso, consideramos al contrato de tiempo compartido como principal en la generalidad de los casos, pero también puede ser accesorio, cuando se le encuentra dentro de la modalidad de fideicomiso; es bilateral, ya que necesariamente deberá existir un compartidor y un compartidario, naciendo de esta relación jurídica derechos y obligaciones para ambas partes; en virtud de que el compartidario conoce desde el momento mismo en que celebra el contrato las clases de prestaciones que recibirá del compartidor y éste a su vez sabe las que recibirá de aquél, el contrato será conmutativo; será formal, en razón a que debe constar por escrito; es de tracto sucesivo porque las prestaciones que se deben las partes no se cumplen en un solo acto, sino que se van agotando o ampliando a través del transcurso del tiempo, en un determinado período; de ejecución periódica, por establecerse en él interrupciones periódicas uniformes y prefijadas en el tiempo para su cumplimiento; es atípico, ya que carece de una reglamentación particular y específica, aunque tenga su denominación propia.

Sobre la última afirmación del párrafo anterior, cabe mencionar que no obstante que el artículo 4º, fracción I, de la Ley Federal de Turismo y el artículo 3º, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, hacen mención de este contrato, no han hecho sino aceptar un término impuesto por la costumbre, sin

ocuparse de regularlo de manera expresa y amplia.

Será mixto si consideramos que acorde con lo dispuesto por el artículo 75, fracción VIII, del Código de Comercio, que reputa actos de comercio, entre otros, a las empresas de turismo en relación con el artículo 4º, fracción I, de la Ley Federal de Turismo, que conceptúa como servicios turísticos, en su caso, los de habitación con sistemas de tiempo compartido y que, además el artículo 3º de la Ley Federal de Protección al Consumidor, dispone que los actos por virtud de los cuales se otorgue el derecho a usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o de cualquier otro período específico de tiempo, deberán sujetarse a la misma; concluimos que en principio, por lo que respecta al compartidor tiene un carácter mercantil; pero, por otra parte, en relación con el compartidario la existencia de éste le otorga al contrato una condición civil.

Oneroso porque invariablemente se estipulan provechos y gravámenes recíprocos para las partes; y traslativo de uso, en virtud de que se pacta necesariamente la obligación de una de las partes de permitir a la otra el uso y disfrute de un bien, normalmente inmueble, durante un determinado período en el año y por las anualidades que se hayan especificado.

En cuanto a los derechos y obligaciones de las partes, tenemos los siguientes:

Obligaciones del compartidor:

- a).- Conceder el uso del bien inmueble por períodos fijos determinados anuales, así como de sus áreas y servicios comunes.

- b).- Entregar el bien inmueble en las temporadas pactadas.
- c).- Garantizar su uso pacífico.
- d).- Garantizar su posesión útil, manteniendo el bien inmueble en estado de habitabilidad.
- e).- Responder por la evicción, en su caso.
- f).- En su caso, reemplazar la habitación por otra de similar calidad, cuando no se encuentre en posibilidad de entregar la originalmente contratada.
- g).- En su caso, prorrogar el contrato.
- h).- En general, todas aquellas que se hubieren fijado en el contrato.

Derechos del compartidor:

- a).- Recibir el pago de la contraprestación en la forma pactada.
- b).- Recibir el bien inmueble al término del período fijado en las mismas condiciones de habitabilidad en el que lo entregó.
- c).- Reservarse los derechos de propiedad del bien inmueble.
- d).- En su caso, recibir oportunamente las cuotas correspondientes al mantenimiento y la administración del bien inmueble.
- e).- Exigir depósito por los bienes muebles que se entreguen.

Obligaciones del compartidario:

- a).- Pagar la contraprestación estipulada, así como las cuotas de administración y mantenimiento oportunamente.
- b).- Responder por los daños que pudiere ocasionar en el bien objeto del contrato y de las áreas y servicios comunes.

- c).- *Hacer uso del bien contratado sólo para los efectos convenidos.*
- d).- *Restituir el inmueble al concluir los términos convenidos en igualdad de condiciones en que los recibió.*
- e).- *Entregar un depósito en garantía de los objetos y muebles recibidos.*
- f).- *En general, todas aquellas que se hubieren fijado en el contrato.*

Derechos del compartidario:

- a).- *Recibir el bien objeto del contrato en condiciones óptimas de habitacionalidad para su uso y disfrute, en el período fijado para tales efectos.*
- b).- *Exigir la optimización de los servicios, mantenimiento y administración convenidos.*
- c).- *Recibir los bienes muebles en buen estado.*
- d).- *En su caso, exigir el reemplazo de la habitación por otra de igual calidad al de la pactada.*
- e).- *En lo general, todos los que se hubieren acordado en el contrato.*

3.3 DEL FIDEICOMISO DE TIEMPO COMPARTIDO.

Como hemos venido mencionando, el tiempo compartido en nuestro país ha representado una innovación, por lo que aún no existe alguna reglamentación específica en nuestro sistema jurídico, razón por la cual su funcionamiento es realizado a través de diversas figuras como la del fideicomiso, sobre todo cuando se trata de inmuebles ubicados en zonas costeras con fines turísticos ya que representan gran atracción para el turista.

Esta modalidad representa una de las formas adecuadas para dar solución al problema de la carencia de hospedaje en las zonas turísticas y cuyo costo es muy elevado, por lo que tanto para el mercado nacional como para el extranjero, resulta de gran atractivo ya que se garantiza al adquirente el derecho a disfrutar durante sus vacaciones de un sitio fijo, con la seguridad y confianza que representa el hecho que se encuentra una institución fiduciaria como respaldo.

Dentro de las características del fideicomiso de tiempo compartido tenemos:

- a).- Que es un contrato multilateral, ya que aún cuando originalmente sólo surgen derechos y obligaciones para el fideicomitente y para el fiduciario, en la administración del fideicomiso surgen relaciones obligacionales con muy diversas personas.
- b).- Traslato de propiedad, porque el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de un bien inmueble regularmente.
- c).- Por contar con vida propia e independiente, el contrato será principal.
- d).- Será formal, atento a lo dispuesto por el artículo 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- e).- Comutativo, en virtud de que las prestaciones entre las partes son ciertas y determinadas.
- f).- Consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento basta el sólo consentimiento de las partes sin que sea necesaria la entrega material de la cosa.

Ahora bien, podemos encontrar dentro del fideicomiso de tiempo compartido tres elementos personales:

- 1.- *El fideicomitente - quien es la persona física o colectiva, dueño del inmueble, pudiendo ser también fideicomisario.*
- 2.- *Fiduciario - la institución de crédito.*
- 3.- *Fideicomisario - regularmente es alguna inmobiliaria, - quien es la que recibe el beneficio del fideicomiso y la que concede el uso y aprovechamiento temporal de las unidades o departamentos con que consta el inmueble fideicomitado; se le puede conocer también como fideicomisario en primer lugar y a los compradores de tiempo compartido (compartidarios) como fideicomisarios en segundo lugar. Este fideicomiso también tiene una duración máxima de 30 años.*

Se pueden dar dentro de este fideicomiso, a su vez, dos modalidades:

- I.- *Aquella en la cual el fideicomisario en primer lugar o - compartidor ofrece solamente a los fideicomisarios en segundo lugar o compartidarios, el derecho a usar y aprovechar algunas de las unidades habitacionales con las que cuenta el inmueble fideicomitado, por un determinado período de tiempo, normalmente una o varias semanas anuales, por el tiempo de duración del fideicomiso, contra - el pago de una prestación inmediata en cuya relación puede constar un plazo y otra contraprestación mensual o - anual considerada como costo de mantenimiento, pero conservando siempre el fideicomisario en primer lugar sus - derechos de beneficiario en el fideicomiso, estando en - posibilidad al término del fideicomiso, de proceder con el inmueble fideicomitado como mejor convenga a sus intereses.*

II.- En la que el fideicomisario en primer lugar transmite la "propiedad compartida" del bien fideicomitado, dividido regularmente en semanas, contra el pago de un precio, quedando a cargo de los fideicomisarios en segundo lugar los problemas relativos al mantenimiento y administración del bien fideicomitado.

Dentro de esta segunda modalidad, cuando la materia fideicomitada sea un bien inmueble y a efecto de ofrecer mayor protección al fideicomisario en segundo lugar a la que ya tiene en virtud de la intervención de una institución de crédito, creo que debiera meditarse sobre la conveniencia de la emisión de "Certificados de Vivienda" o bien, Los "Certificados de Participación Inmobiliaria" (véanse arts. 228a y subsiguientes de la L.G.T.O.C., aunque cabe aclarar que el Dr. Miguel Agosta Romero, en su libro Legislación Bancaria, afirma que "los certificados de vivienda nunca cumplieron el objeto para el que fueron diseñados") (90), si consideramos que, acorde con lo dispuesto por la ley de la materia, los primeros son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble y, en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen, o, por otro lado, los certificados de participación inmobiliaria igualmente son títulos representativos, entre otros, del derecho a una parte alcuota del derecho de propiedad o de titularidad de los bienes fideicomitados (arts. - 228a bis, para los certificados de vivienda y para los certificados de participación inmobiliaria, 228a, inciso "b" y 228 "d").

(90) Acosta Romero, Miguel, Legislación Bancaria, Doctrina, Compilación Legal, Jurisprudencia, 1a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1986, pág. 237.

3.4 DERECHOS QUE INCORPORA.

Al igual que en otros contratos, el contrato de fideicomiso de tiempo compartido también incorpora obligaciones y derechos para las partes y así encontramos que para el fideicomitente y para la institución fiduciaria son básicamente los que se mencionaron en el punto "3.1 Del Fideicomiso", páginas 71 a 73.

En lo correspondiente al fideicomisario en primer lugar, encontramos que sus obligaciones consisten en:

- 1.- Conceder a los fideicomisarios en segundo lugar el uso y aprovechamiento de la unidad habitacional durante el periodo de tiempo fijado con anterioridad.
- 2.- Garantizar el uso pacífico y posesión del bien fideicomitido, conservándolo en buen estado de habitabilidad.
- 3.- En el caso de la segunda modalidad señalada en el punto anterior, responderá por el sancamiento para el caso de evicción.
- 4.- En general, todas aquellas que se hubieren pactado en el fideicomiso.
- 5.- Si así se estipuló, cubrir los honorarios de la institución fiduciaria.

Sus derechos serán:

- 1.- Recibir tanto el pago de la contraprestación por el otorgamiento del uso y aprovechamiento, como de las cuotas de administración y mantenimiento del inmueble y los depósitos correspondientes por los bienes muebles que se entreguen.
- 2.- Al término del periodo de tiempo de cada fideicomisario en segundo lugar, recibir el bien en las mismas condiciones en que lo entregó.

- 3.- Reservarse los derechos de beneficiario en primer lugar, en el caso de la primera modalidad citada en el punto anterior.

Respecto a los fideicomisarios en segundo lugar, tenemos las siguientes obligaciones:

- 1.- Cubrir oportunamente la contraprestación que se estipuló, así como los gastos de administración y mantenimiento.
- 2.- Entregar un depósito por los bienes muebles que reciba.
- 3.- Hacer uso de la unidad habitacional contratada única y exclusivamente para los fines contratados.
- 4.- Restituir su unidad al concluir su periodo establecido en igualdad de condiciones en que los recibió y responder por los daños que se hubieren causado durante su estadía.
- 5.- En general, todas aquellas que se hayan establecido en el contrato.

Antes de mencionar los derechos que incorpora el fideicomiso de tiempo compartido para los fideicomisarios en segundo lugar, resulta conveniente analizar brevemente los derechos reales y personales.

Entrando en materia, el derecho real según lo conceptúa Gutiérrez y González, es "el poder jurídico que se ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que autoriza el título legal y es oponible erga omnes" (91), distinguiendo de éste varias clasificaciones de entre las que podemos destacar:

- 1.- Derechos reales.- Principales: aquellos que otorgan la

(91) Gutiérrez y González, Ernesto, "El Patrimonio", op. cit. pág. 55.

tenencia de la cosa a nombre propio, puede permitir que otra persona la pueda tener, pero siempre a nombre del titular de este derecho.

Dentro de esta clasificación, se ubican cinco de los siete derechos reales que regula el C.C.D.F., siendo estos la propiedad, usufructo, uso, habitación y servidumbre.

- 2.- *Derechos reales.- Accesorios:* carecen de autonomía, existen en relación al principal y no conceden la tenencia de la cosa, en caso contrario, será a nombre de otra persona y no a nombre propio.
- 3.- *Derechos reales.- Perpetuos y temporales:* los que atienden al tiempo de duración de este derecho y podemos decir que sólo la propiedad y la servidumbre encontramos dentro de los perpetuos y los demás serán temporales.

Por lo que toca al concepto de derecho personal, tenemos que Rafael de Pina dice que "es la facultad correspondiente a una persona para exigir de otro sujeto pasivo individualmente determinado, el cumplimiento de una obligación de dar y hacer o no hacer" (92).

De estos dos conceptos podemos entender que el derecho real es aquella potestad que ejerce una persona sobre una cosa específica y es oponible a cualquiera; y, por derecho personal se comprende que es la autoridad jurídica que tiene una persona para requerir que otra persona determinada ejecute las obligaciones que contrajo ya de hacer, no hacer o de dar.

Durante la realización del presente trabajo de investigación, se ha podido observar que los compartidarios adquieren el derecho de uso sobre un bien inmueble y ya que hemos distinguido

(92) De Pina, Rafael, op. cit., pág. 186.

derechos reales y derechos personales es conveniente estudiar brevemente los derechos reales de uso, habitación y usufructo.

Comenzaremos diciendo que el derecho real de uso se encuentra consignado dentro del artículo 1049 del C.C.D.F., que a la letra dice: "el uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque esta aumente".

Distinguimos en primer orden que el fideicomiso de tiempo compartido no da el derecho de percibir ningún fruto de la cosa ajena, en virtud de que el derecho de ocupar esta unidad habitacional, cuarto o suite, no proporciona ningún tipo de fruto, llámese natural, industrial o civil.

Dentro de este capítulo y del C.C.D.F., se contempla igualmente el derecho real de habitación y, el artículo 1050 establece que: "la habitación da, a quien tiene ese derecho, la facultad a ocupar gratuitamente, en cosa ajena, las piezas necesarias para sí y para personas de su familia", del que desprendemos que este derecho tiene como nota primordial el ser gratuito y el fideicomiso de tiempo compartido es esencialmente oneroso.

Ahora bien, por la importancia que reviste, por sus notas esenciales, así como por las características que presenta, es oportuno analizar también el derecho real de usufructo, consagrado en el artículo 980 del C.C.D.F., que dice:

Art. 980.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Como primera impresión ante esta definición, se podría suponer que el derecho real de usufructo es el que se incorporaría al

fideicomiso de tiempo compartido, pero al avanzar en el análisis de este derecho observamos que dentro de los derechos del usufructuario (art. 990), se tiene el derecho a percibir todos los frutos, naturales, industriales o civiles y, como ya mencionamos, en el fideicomiso de tiempo compartido el derecho de utilizar una unidad habitacional no produce ninguno de estos frutos.

Por otro lado, encontramos lo relacionado con la forma en que se está en posibilidades de terminar su vigencia o su existencia, ya que el C.C.D.F., establece nueve formas por medio de las cuales se puede extinguir el usufructo (art. 1038); en cambio, el fideicomiso de tiempo compartido se extingue por cualquiera de las causas que establece el artículo 357 de la L.G. T.O.C.

De todas las anteriores consideraciones se desprende que definitivamente el fideicomiso de tiempo compartido no concede a los fideicomisarios en segundo lugar ningún tipo de derechos reales y que única y exclusivamente incorpora derechos personales.

C A P I T U L O I V

MARCO JURIDICO

En este capítulo, procuro dar una panorámica general del sistema normativo que sujeta a nuestra figura en estudio, pero quiero aclarar que no es posible referirme a una ley que, de acuerdo con mi propuesta, sea federal, ya que no la existe; si bien, el fideicomiso está perfectamente previsto en la legislación vigente, no sucede lo mismo con la figura del tiempo compartido, la que como afirmé en los capítulos I y III de esta Tesis, sólo se encuentra referida en la Ley Federal de Protección al Consumidor y en la Ley Federal de Turismo, mal regulada en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo y la disposición consagrada en la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Yucatán, un tanto incompleta, así como en el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, como una ley marco - que se analizará en su momento.

No obstante lo anterior, he tratado de relacionar, al amparo de las ideas que ya sustenté al analizar su naturaleza jurídica, las disposiciones que directa e indirectamente le deben ser aplicables, partiendo de un fundamento constitucional y comentando la regulación especial en materia fiduciaria, dando por descontado el estudio del Código Civil para el Distrito Federal por lo que hace al carácter contractual del tiempo compartido, pues reitero que ésta ya fue objeto de estudio en el capítulo III.

4.1 FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL.

En primer término, es de vital importancia hacer alusión al ar

Artículo 27 Constitucional, el cual consagra la propiedad originaria de la Nación respecto de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional (*) y le otorga la facultad de imponer en todo tiempo a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación.

En su fracción primera, este artículo determina que sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, pudiéndose conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la S.R.E., en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubiere adquirido en virtud del mismo, sin embargo, prohíbe que dichos extranjeros puedan adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros en las playas (zona prohibida), excepción hecha de la autorización que deba conceder a los Estados extranjeros respecto de los inmuebles que les sean necesarios para el servicio de sus embajadas y delegaciones.

También a los bancos se les prohíbe tener en propiedad o administración más bienes raíces que los enteramente indispensables para su objeto directo, pero desde luego que es un complemento de su objeto que adquieran inmuebles en fideicomiso para la realización de un fin lícito y determinado como lo es la construcción y administración de inmuebles, para que se disponga de -

(*) Las partes integrantes de la Federación y del Territorio Nacional están determinadas en el artículo 42 de la propia Constitución.

ellos mediante el sistema de tiempo compartido, pues aún siendo jurídicamente la propiedad del banco fiduciario, la misma está estrictamente limitada al cumplimiento del fin del fideicomiso; de esta forma, aquellos que adquieren el derecho de posesión de un inmueble bajo el sistema de tiempo compartido no violan la prohibición constitucional, sean nacionales o extranjeros, pues como ya se dijo, la propiedad directa corresponde a la institución de crédito, la que desde luego deberá sujetarse a los requisitos establecidos en la ley reglamentaria de este precepto, a la que más adelante me referiré.

Por lo que hace al servicio de banca y crédito, actualmente ya no es prestado exclusivamente por el Estado, sino que puede ser objeto de concesión a particulares, derivado de la derogación (D.O.F. de 27 de junio de 1990) del párrafo quinto del artículo 28 Constitucional.

Dentro de este servicio se encuentran consideradas las operaciones de fideicomiso, como más adelante explicaré con más amplitud al estudiar ese ordenamiento.

De acuerdo con el artículo 73, fracción X, la materia bancaria y por lo tanto la fiduciaria, es federal, toda vez que es facultad del H. Congreso de la Unión legislar en toda la República sobre las instituciones de crédito. En ese sentido, tal vez debiera meditarse, de aceptarse nuestra propuesta para que se legisle sobre el sistema de tiempo compartido mediante la utilización de la figura del fideicomiso, la conveniencia de que esta ley fuera igualmente de carácter federal, como federal es la Ley de Turismo (actividad íntimamente relacionada), sin que las entidades federativas deban legislar sobre el particular, como se ha hecho ya en Quintana Roo y Yucatán, por ejemplo, oponiéndome también a que sea facultad de la autoridad administrativa, que al amparo del art. 89, fracc. 1,

de la Constitución, en lugar de sólo proveer en la esfera administrativa a la exacta observancia de la ley (en nuestro caso, la Ley Federal de Turismo) realmente se está legislando, como se aprecia del análisis del Reglamento de la Prestación del Servicio del Sistema de Tiempo Compartido, que también comentaré posteriormente y que constituye, a mi modo de ver, una práctica insana derivada de la llamadas "Leyes Marco" y que rompen con la tradicional división de poderes.

La fracción XXIX-f de este mismo artículo también faculta al Congreso de la Unión para expedir leyes tendientes a la promoción de la inversión mexicana y la regulación de la inversión extranjera; leyes que como veremos más adelante, también están relacionadas con nuestro tema, analizándolas en su momento.

Por lo que hace a los fideicomisos públicos (estudiados en el capítulo I), encuentran su fundamento en el art. 90 Constitucional, que remite a la Ley Orgánica de la A.P.F., para su creación, operación y relación con el Ejecutivo Federal; cabe aclarar que cualquiera de las Cámaras puede citar a los directores generales de los bancos fiduciarios, cuando se trate de banca de desarrollo, para que informen cuando se discuta una ley o se estudie un negocio concerniente a sus actividades (artículo 93 de la Constitución), como pudiera ser el caso que nos ocupa; así como también las Cámaras tienen la facultad de integrar comisiones investigadoras del funcionamiento de aquéllos.

Creo necesaria la mención de los arts. 108 a 114 de nuestra Carta Magna, relativos a las responsabilidades de los servidores públicos, toda vez que como tales les son aplicables, en las sociedades nacionales de crédito banca de desarrollo, tanto al director general como a los demás empleados bancarios, e incluso, desde mi punto de vista, a los trabajadores de fi -

deicomiso no contratados directamente por el banco; por lo que aunque no se refiere directamente al fideicomiso de tiempo compartido, sí repercute en la sana operación y honesto manejo de los fondos que le puedan corresponder, al sancionar el desempeño de sus funciones de estos servidores públicos, independientemente de las responsabilidades civiles, administrativas, laborales o penales en que incurran y son sancionadas por las leyes respectivas (C.C.D.F.; L.F.R.S.P.; Ley Reglamentaria de la fracción XIII-Bis del apartado "B" del art. 123 Constitucional y Código Penal para el D.F.) (*).

Por último, también considero aplicable el artículo 123 de nuestra Constitución que dispone que toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil y que, al efecto el Estado debe promover la creación de empleos y la organización social para el trabajo.

Aún cuando indirectamente, creo que también es aplicable el artículo 4º Constitucional, toda vez que, por ejemplo, en su primer párrafo refiere que la ley protegerá la organización y desarrollo de la familia, desarrollo que sólo es posible si se vive en óptimas condiciones, no sólo materiales, sino también psicológicas o mentales, por lo que la ley debe buscar las mayores posibilidades para que los mexicanos puedan descansar o vacacionar como un factor en el desarrollo familiar y en este sentido es la propuesta de una legislación relativa al fideicomiso de tiempo compartido, como una opción más para que personas de escasos recursos puedan gozar de este derecho.

Igualmente podemos citar el artículo 11 Constitucional, toda -

(*) La Ley Laboral Bancaria fue publicada en el D.O.F. el 30 de diciembre de 1983; la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos se publicó en el D.O.F. el día 31 de diciembre de 1982; el Código Penal para el D.F., fue reformado en sus arts. 212 a 224, por decreto publicado en el D.O.F., del 5 de enero de 1983 con respecto a los delitos cometidos por servidores públicos.

vez que nuestra Carta Magna faculta a las autoridades judiciales y administrativas para imponer limitaciones de residencia a los extranjeros y, como podemos apreciar más adelante, esta facultad ha sido ejercida en el sentido de prohibir a dichos extranjeros la adquisición de inmuebles en la llamada "zona prohibida" del país, de la que ya hice un comentario al analizar el artículo 27 Constitucional, quedándoles como única posibilidad para poseer inmuebles en esa zona, aunque temporalmente, el fideicomiso.

Por otro lado, también podemos mencionar el artículo 25 Constitucional que establece que: "corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y que, . . . mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo . . . permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales . . .". Además, este precepto insiste en la rectoría del Estado, regulando y fomentando las actividades que demanda el interés general, con la concurrencia de los sectores público, privado y social, tomando en cuenta el contenido evidentemente económico de nuestra figura en estudio, resulta indiscutible la apreciación de este precepto como un factor coadyuvante en el desarrollo económico del país, pues permite la generación de empleos, el fomento al turismo y consecuentemente la entrada de divisas del extranjero, amén de otros beneficios que puede proporcionar a ejidos y comunidades agrarias, así como a cooperativas y otras organizaciones de trabajadores, por ejemplo.

El artículo 26 de nuestro Código fundamental, relativo a la planeación, también puede considerarse aplicable en la medida que estos desarrollos turísticos deben estar contemplados en los programas sectoriales de las dependencias de la A.P.F., así como ser objeto de convenio de coordinación, con los Gobiernos de las Entidades Federativas.

4.2 LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.

Como ha quedado asentado en capítulos anteriores, esta ley fue publicada en el D.O.F. el día 27 de agosto de 1932, es esta la ley que actualmente rige al fideicomiso, figura que encontramos dentro del título segundo, capítulo V, regulándola en cuanto a su constitución, estructura, objeto, funcionamiento y extinción, considerándola como una operación bancaria en virtud de la solvencia de las instituciones prestadoras del servicio, quienes actuarán como titulares de los bienes o derechos fideicomitados.

Así tenemos que el artículo 346 señala que el fideicomitente afecta ciertos bienes a un fin lícito, determinado bajo la custodia de una institución fiduciaria.

Artículo 347.- El fideicomiso se considera legalmente constituido aunque no se designe fideicomisario, siempre y cuando sus finalidades sean lícitas y determinadas.

Artículo 348.- El fideicomisario puede ser una persona física o jurídica colectiva con la capacidad indispensable para recibir y disponer de los beneficios del fideicomiso.

El fideicomisario o fideicomisarios deberán ser designados por el fideicomitente para que simultánea o sucesivamente reciban el provecho del patrimonio fideicomitado, siendo esta aplicable a aquéllos que se encuentren vivos o estén concebidos al momento de la constitución del fideicomiso y que estos beneficios se otorguen en vida del fideicomitente o hasta que se presente su deceso.

Si se señalaran dos o más fideicomisarios y se deba tomar su parecer en cuanto a alguna circunstancia que no se encuentra -

prevista en el acto constitutivo, las decisiones se considerarán a mayoría de votos computados por representaciones y no por personas; si se presenta un empate, el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario deberá determinar lo que proceda.

Cabe mencionar que el fideicomiso se considerará nulo si se constituye en favor del fiduciario, ya que éste sólo responde por la realización de las finalidades que se establecieron y por la titularidad de los bienes o derechos que se afectarán.

Artículo 349.- Como ha quedado asentado, el fideicomitente es la persona que afecta ciertos bienes o derechos a fin lícito y determinado con la capacidad necesaria para tales efectos, pero también lo pueden ejecutar las autoridades judiciales o administrativas competentes cuando los bienes afectados requieran su guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación y esta facultad corresponde a dichas autoridades o a las personas que éstas designen.

Artículo 350.- De conformidad con lo dispuesto por la Ley vigente, sólo puede ser fiduciaria la sociedad expresamente autorizada para ello a la que se le encomendará la realización de los fines pactados en el fideicomiso.

Si al constituirse el fideicomiso no se mencionara que institución fiduciaria sería la encargada de la titularidad de la materia afectada, podrá ser designada por el fideicomisario o por el juez de primera instancia del lugar en que estuvieran ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas.

Cabe mencionar que de la lectura de este segundo párrafo se desprende que la constitución del fideicomiso queda a la libre

declaración unilateral de la voluntad del fideicomitente o fideicomisario, por lo cual comprendemos porqué cierto sector de la doctrina opina que el fideicomiso es un acto unilateral de la voluntad, pero para nosotros ha quedado bien definido que el fideicomiso es un contrato y que al momento de su constitución tanto el fideicomitente como el fiduciario otorgarán su voluntad con el contrato.

Artículo 351.- El fideicomiso podrá constituirse sobre bienes y derechos ciertos, determinados y que se encuentren dentro del comercio, muebles o inmuebles, presentes o futuros susceptibles de ser enajenados, siempre que no sean personales de un titular en el estricto sentido. De este modo, los bienes que se afecten al fin que se haya designado deberán ejecutarse, ejerciéndose los derechos y acciones para lograr la consecución de dichos bienes, con excepción de aquellos que se reservó el fideicomitente, los que para él se deriven del propio fideicomiso o aquellos adquiridos legalmente previo a la constitución del fideicomiso por el fideicomisario o por terceros.

Se prevee también la posibilidad de que el fideicomiso se utilice en forma fraudulenta contra terceros, por lo cual podrá ser atacado de nulidad.

Artículo 352.- La constitución del fideicomiso puede llevarse a cabo por acto entre vivos o por testamento, debiendo constar siempre por escrito observando los lineamientos señalados por la ley común en cuanto se refiera a transmisión de derechos de propiedad.

Artículo 353.- En el caso de que los bienes fideicomitados sean bienes inmuebles, deberá constar en escritura pública y deberá inscribirse en el R.P.F. del lugar en donde se ubiquen

dichos inmuebles, surtiendo efectos contra terceros, desde la fecha de su inscripción.

Artículo 354.- Cuando los bienes sean muebles, surtirá sus efectos ante terceros desde que se cumpla lo siguiente:

- a).- Si fuere en derecho personal o en título de crédito no negociable, a partir del momento en que el fideicomiso se notifique al deudor.
- b).- En el caso de un título nominativo, desde que éste se endosa a la institución fiduciaria y conste en los registros del emisor.
- c).- Cuando se trate de cosas corpóreas o títulos al portador, desde que éstos se encuentran en poder del fiduciario.

Artículo 355.- Siendo el fideicomisario el beneficiario de los derechos que se le conceden en el acto constitutivo, puede requerir el cumplimiento del fideicomiso al fiduciario; si los actos llevados a cabo por ella son válidos, en su contra o de mala fé, o porque hubiere actuado en exceso de sus facultades concedidas en ese acto constitutivo o por la ley y, cuando así proceda, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de esos actos hubieren salido del patrimonio fideicomitado.

Cabe mencionar que si no se ha determinado al fideicomisario o si éste es incapaz, todos los derechos que hemos señalado serán ejercidos por la persona que ostente la patria potestad, tutela o por el ministerio público.

Artículo 356.- El fiduciario podrá ejercer todas las acciones o derechos que resulten necesarios a efecto de lograr el cumplimiento del fideicomiso con excepción de las normas o limitaciones que se hubieren especificado en el contrato. Sólo

por causa grave que el juez así lo haya calificado, el fiduciario podrá renunciar a su cargo, debiendo obrar invariablemente en todo tiempo como buen padre de familia, responsabilizándose de las pérdidas o menoscabos que sufran los bienes por su culpa.

Artículo 357.- Toda vez que se haya constituido el fideicomiso, existen siete formas de extinguirlo que son:

- a).- Haber logrado la consecución de la finalidad por la cual fue constituida.
- b).- Por hacerse ésta imposible de lograr.
- c).- Porque no se cumpla la condición suspensiva de la cual dependa la finalidad del fideicomiso o por no haberse llevado a cabo dentro del plazo que se estipuló o dentro del término de veinte años después de su constitución legal.
- d).- Porque se hubo cumplido la condición resolutoria a que hubiere quedado sujeto.
- e).- Por mutuo acuerdo en forma expresa celebrado entre el fideicomitente y el fideicomisario.
- f).- Por revocación del fideicomitente, siempre y cuando se hubiere reservado este derecho a la constitución del fideicomiso.
- g).- Cuando el fiduciario no acepte el cargo, renuncie o no se pueda substituir.

Artículo 358.- Ya extinguido el fideicomiso, los bienes o derechos fideicomitados se devolverán al fideicomitente o a sus herederos o beneficiarios, en el caso de bienes inmuebles o derechos reales, el fiduciario deberá hacerlo constar en el contrato constitutivo e inscribirlo en el R.P.P. del lugar en donde se hayan asentado estos bienes inmuebles.

Artículo 359.- En este artículo encontramos los fideicomisos que no son permitidos por la Ley:

- a).- Los fideicomisos secretos, ya que no se conocen sus beneficiarios, sus finalidades, sus bienes afectos, etc.
- b).- Cuando en los fideicomisos se otorguen beneficios en forma sucesiva y que deben ser substituidos por su fallecimiento, salvo que esta substitución se lleve a cabo en favor de personas vivas o ya concebidas.
- c).- Los fideicomisos con un plazo de más de treinta años si el beneficiario es una persona jurídica colectiva no del orden público o institución de beneficencia, no obstante lo anterior, se podrán constituir con un plazo mayor - cuando su objeto y propósito sea el de mantener museos - que no tengan finalidad de lucro.

1.3 LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO.

Esta ley fue publicada en el D.O.F. el día 18 de julio de 1990, con esta ley se abroga la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, publicada en el D.O.F. de 14 de enero de 1965.

De esta ley nos permitimos extraer los artículos que se refieren a la materia en estudio:

Artículo 1º.- En este precepto se señalan las generalidades de la Ley, tales como que tiene por objeto regular el servicio de banca y crédito, las características de las instituciones que lo prestarán, su organización y funcionamiento, su sano y equilibrado desarrollo, la protección de los intereses del público y los términos en que el Estado ejercerá la rectoría financiera del sistema bancario mexicano.

Artículo 2º.- Estas instituciones que prestarán el servicio -

de banca y crédito podrán ser sociedades divididas en banca múltiple y banca y desarrollo.

Artículo 25.- Dentro de este precepto se establece la facultad de la C.N.B. para determinar que se proceda a la remoción o suspensión de, entre otros empleados bancarios, los delegados fiduciarios, cuestión que se reitera en el art. 43 para la banca de desarrollo.

Artículo 42.- En su fracción I, señala como facultad del consejo directivo de las S.N.C., banca de desarrollo, nombrar y remover, entre otros, a los delegados fiduciarios de la institución. En la anterior ley bancaria, se establecía en el artículo 25, la forma en que se debería acreditar la personalidad y facultades de los servidores públicos de las S.N.C. y que, para efectos de nuestro estudio en su segundo párrafo, disponía que para la acreditación de la personalidad del delegado fiduciario sería suficiente que constara dicho nombramiento por parte del consejo directivo, protocolizado en el acta correspondiente; situación que prevalece pero ahora en el artículo 30 de la ley vigente, respecto del consejo de administración o consejo directivo, según sea el caso.

Artículo 46.- En él se contienen todas las operaciones pasivas, activas y de servicio que pueden prestar las instituciones de crédito, tanto las de banca múltiple como las de banca de desarrollo; dentro de los servicios que prestan encontramos en su fracción XV la de practicar las operaciones de fideicomiso a que hace referencia la L.C.T.O.C., además puede llevarse a cabo mandatos y comisiones.

Artículo 77.- Se ubica dentro del capítulo IV, de los servicios y se señala que estos serán prestados acorde con las disposiciones legales y administrativas y con estricto apego a la sana práctica bancaria, logrando con ello seguridad en la

prestación de estos servicios, entre ellos el fiduciario.

Artículo 79.- Trata sobre de que en las operaciones de fidei comiso, las instituciones deberán abrir contabilidades especiales por cada contrato, registrando en ellos todo lo que ingrese y egrese del patrimonio fideicomitado, debiendo conciliar las cuentas de esta contabilidad especial con las contenidas en la contabilidad general del banco.

Estos bienes no estarán sujetos a ninguna otra responsabilidad que no sea la derivada del propio fideicomiso.

Artículo 80.- Se refiere a que las operaciones fiduciarias - deberán ser desempeñadas por las instituciones a través de los delegados fiduciarios, respondiendo civilmente la institución por los daños y perjuicios que se causan por el incumplimiento en las condiciones o términos que se señalen en el acto - constitutivo.

Ampliando el comentario iniciado en el capítulo anterior, de conformidad al ordenamiento en estudio (arts. 42, fracc. I y - 80, primer párrafo, en relación con el 46, fracc. XV), las instituciones de crédito, en las operaciones de fideicomisos, mandatos o comisiones, deben desempeñar su cometido y ejercerán sus facultades por medio de sus delegados fiduciarios, los cuales deben designarse por el consejo directivo de la institución a propuesta de su director general, quien por el hecho de su nombramiento, también es delegado fiduciario (reglamento orgánico de cada S.N.C.), por lo que se refiere a las S.N.C., banca de desarrollo, pues respecto de las instituciones de banca múltiple no dispone nada sobre el particular (sin embargo véase art. 90).

En este caso, el nombramiento y facultades deben estar autorizadas por el consejo directivo y hacer constar el acuerdo correspondiente, facultades del mismo consejo para realizar ese

acto jurídico y la comprobación del nombramiento de los consejeros. Exigencia legal comprensible, toda vez que nadie puede dar lo que no tiene.

A este respecto, transcribo enseguida el criterio relacionado del Poder Judicial Federal:

"Personalidad en el amparo". En toda escritura de mandato deben insertarse los comprobantes que demuestren el carácter de los que en ella intervienen, a efecto de saber cual es el alcance y validez de la obligación, ya que nadie puede otorgar una representación de la cual carece ni constituir poder en nombre ajeno, sin facultad legal, no teniendo valor alguno el mandato que en tales condiciones se otorga para representar jurídicamente al supuesto mandante.

Amparo en revisión 890/80. Visión por cable de Sinaloa, S.A. de C.V. 1º de febrero de 1981. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: José Luis Rodríguez Santillán.

Tesis No. 29, visible a foja 133 de la tercera parte del informe 1981 de la Suprema Corte de Justicia. Mayo Ediciones, S. R. L., México, 1981.

De acuerdo con el artículo 2583 del C.C.D.F., se previene que los actos que ejecute un mandatario traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos.

En la legislación vigente (L.I.C., Reglamentos Orgánicos de las S.N.C. y L.G.T.O.C.), no se conceden facultades expresas a los delegados fiduciarios excepción hecha de la representación de la institución fiduciaria, por lo que éstos tendrán las facultades que se determinen en cada uno de los contratos de fideicomiso, en atención al fin del fideicomiso.

La C.N.B., en su circular 547 de fecha 16 de noviembre de 1966 comunicó el criterio de la S.H.C.P. respecto de las funciones de los delegados fiduciarios y de sus auxiliares como resulta-

do de la interpretación de la fracc. IV del art. 45 de la L.G. I.C.O.A. (ley derogada por la L.R.S.P.B.C.). De acuerdo con el prontuario de circulares y oficios - Circulares publicado por la C.N.B. en febrero de 1987, ese criterio continúa vigente y se concreta a lo siguiente:

Si bien es cierto que las instituciones fiduciarias no pueden delegar su cargo, el cual deben desempeñar a través de sus delegados fiduciarios, se considera que si pueden emplear personas que auxilien a éstos en funciones secundarias, entendidas éstas como aquellas que simplemente se reducen a formalidades o trámites que no implican voluntad de mandato o decisión.

Por otra parte, el Dr. Acosta Romero afirma que "el cometido de los delegados fiduciarios es personalísimo y no pueden delegar sus funciones de mando, de decisión o de las que fueren - discrecionales, por lo que esas funciones deben ser realizadas por ellos personalmente". Agrega, asimismo que su designación puede ser vetada por la C.N.B., o bien, puede acordar su remoción (93).

Por otro lado, el mismo art. 50, en su tercer párrafo, previene la posibilidad de constituir en el acto constitutivo del fideicomiso o en sus reformas un comité técnico, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Sobre este órgano colegiado no entro a mayor comentario, remitiendo para su análisis más profundo a la obra colectiva "Las Instituciones - Fiduciarias y el Fideicomiso en México", editada por Fomento - Cultural de la Organización Somex, A.C.

Artículo 91.- Señala que todas las operaciones de fideicomiso que se realicen con valores deberán llevarse a cabo de conformidad a lo dispuesto por la ley en estudio, la ley del Mercado

(93) Acosta Romero, Miguel, Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, obra colectiva, op. cit. pág. 82.

de Valores y las disposiciones de carácter general que dicte la S.H.C.P. con la opinión del Banco de México y la Comisión Nacional de Valores.

Artículo 82.- Versa sobre el personal que los bancos utilizarán exclusivamente para la realización de fideicomisos, diciendo que estos no formarán parte de la institución y que se considerarán "al servicio del patrimonio dado en fideicomiso". - Nos llama la atención el hecho de que el legislador haya escrito esta frase que se ha citado, ya que en nuestro medio es de todos conocido que los patrimonios carecen de personalidad jurídica; esta falta de técnica jurídica podría provocar en el orden laboral que los trabajadores no puedan ejercer sus derechos o acciones.

Artículo 83.- Este precepto remite al art. 341 de la L.G.T.O. C., para aplicar el procedimiento en él contenido a efecto de dar cumplimiento a lo señalado en el acto constitutivo del fideicomiso o sus modificaciones. Cabe señalar que este artículo 341 es aplicable en materia prendaria y que a nuestro modo de ver, sólo sería aplicable a los fideicomisos cuya materia fideicomitida fueran bienes muebles.

Artículo 84.- Establece las condiciones para que se permita una remoción del fiduciario que son; que al ser requerida la institución, no presente dentro del término de quince días hábiles un informe de gestión, cuando se le declare culpable por sentencia ejecutoriada, de las pérdidas o menoscabo por negligencia grave. Estas acciones de solicitar cuentas y exigir responsabilidades, son facultad del fideicomisario o sus representantes legales y a falta de ellos al Ministerio Público, - sin perjuicio de poder el fideicomitente reservarse ese derecho en el acto constitutivo.

Artículo 85.- A los fideicomisos que constituya el Gobierno Federal y que a través de la S.H.C.P. los declare de interés -

público, no les será aplicable el término de treinta años que establece la fracción III del artículo 359 de la L.G.T.O.C.

Artículo 90.- Relativo a la forma en que deberán acreditar la personalidad y facultades de, entre otros funcionarios de las instituciones de crédito, los delegados fiduciarios.

Artículo 104.- Este precepto reitera lo señalado por el art. 350 de la L.G.T.O.C., indicando la prohibición de actuar como fiduciaria si no es institución expresamente autorizada para ello, pudiendo nombrar un inspector la C.N.B. para revisar la contabilidad y demás documentación de la persona física o jurídica colectiva que se presume realice operaciones en contra vención de lo dispuesto por los artículos 2º y 103 de la ley en análisis. En su caso, y cumpliéndose con las formalidades esenciales del procedimiento, la C.N.B. ordenará la suspensión inmediata de las operaciones irregulares e intervendrá administrativamente la negociación, empresa o establecimiento de la persona física o jurídica colectiva de que se trate, hasta que dichas operaciones queden liquidadas, siendo la suspensión y los procedimientos de inspección o intervención de interés público, aplicándoles en lo conducente lo dis puesto en el capítulo II del título séptimo de esta ley.

Artículo 105.- Señala la prohibición a las personas jurídicas colectivas de utilizar como nombre de un establecimiento las palabras banco, crédito, ahorro, fiduciario y otros que expresen ideas semejantes en cualquier idioma.

Artículo 106.- En la fracción XIX de este artículo, encontramos más prohibiciones referentes a nuestra materia, como las siguientes:

a).- Celebrar operaciones con la propia institución en cum-

plimiento de fideicomisos. Sólo mediante acuerdo del Banco de México y siempre y cuando no impliquen conflicto de intereses podrá autorizar estas operaciones.

- b).- Responder a los fideicomitentes del incumplimiento de los deudores por los créditos otorgados o de los emisores por los valores que se adquirieran, con excepción de que sea responsable de ello, de conformidad a lo dispuesto en la parte final del artículo 356 de la L.G.T. O.C.; o garantizar la percepción de rendimientos por fondos cuya inversión se les encomiende.

Cuando los créditos otorgados no se hubieren liquidado al término del fideicomiso, serán transferidos al fideicomitente o al fideicomisario, según sea el caso, absteiniéndose de cubrir su importe.

Cualquier pacto en contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, no producirán efecto legal alguno.

Por otro lado, en todos los contratos de fideicomiso deberá mencionarse una declaración de la fiduciaria en el sentido de que "hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes para su inversión".

- c).- Utilizar fondos o valores fideicomitados destinados al otorgamiento de créditos para realizar operaciones en las cuales resulten deudores sus delegados fiduciarios, miembros del Comité Técnico, o sus familiares.
- d).- La administración de fincas rústicas a excepción de que se distribuya entre herederos, legatarios, asociados, acreedores o se cumpla con ellos una obligación o se garantice su cumplimiento con el valor de la finca o de sus productos, siempre y cuando no exceda de dos años.

Artículo 118.- En él se consigna que tan sólo a la C.N.B. - así como a las autoridades o tribunales en donde se ventilen juicios o reclamaciones del fideicomitente o fideicomisario en contra del fiduciario o viceversa, se estará en posibilidades de proporcionar información respecto de las operaciones fiduciarias, de lo contrario, se violará el secreto fiduciario con las consecuencias civiles y penales que ello entraña.

Artículo 119.- En él se señala la facultad que tiene el usuario de elegir ante qué autoridad quiere dirimir sus controversias, a saber, ante la C.N.B. o ante los Tribunales competentes de la Federación o del fuero común, con respecto a nuestra materia, la C.N.B. sólo conocerá las reclamaciones que presentan los fideicomitentes o fideicomisarios en contra de los fiduciarios.

4.4 CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El ordenamiento que ahora nos ocupa, fue publicado en el D.O.F. el día 28 de marzo de 1928, entró en vigor a partir del 1° de octubre de 1932 y en cuanto a nuestro estudio se refiere, voremos los artículos que le pudieran ser aplicables y que son:

Artículo 2.- En él se establece la capacidad jurídica que es idéntica para el hombre como para la mujer, por lo que ellos no se encuentran limitados en ninguna forma en el ejercicio de sus derechos.

Artículo 8.- Señala que todos los actos que vayan en contra de lo establecido por leyes prohibitivas o de interés público serían nulos, salvo que la ley disponga lo contrario.

Artículo 641.- Establece que para que el menor de dieciocho -

años tenga derecho a la emancipación, sólo podrá ostentarlo en el momento en que contraiga matrimonio, si éste se llegare a disolver, el cónyuge emancipado que sea menor de edad no estará bajo la patria potestad.

Artículo 643.- Nos dice que no obstante que el emancipado esté en facultades de administrar libremente sus bienes, mientras sea menor de edad deberá acatar las disposiciones siguientes:

I.- Autorización judicial para enajenar sus bienes raíces.

II.- De un tutor para negocios judiciales.

Artículo 647.- El mayor de edad puede disponer libremente tanto de su persona como de sus bienes.

Artículo 1473.- En este precepto se prohíbe terminantemente las substituciones de fideicomisarios o de cualquier otra semejante, permitiendo tan sólo la que establece el artículo 1472.

Artículo 1478.- Nos indica que la substitución fideicomisaria es nula, sin importar la de la institución, ni la del legado, teniéndose únicamente por no escrita la cláusula fideicomisaria.

Artículo 1479.- Si el testador de la propiedad concede todo o parte de sus bienes a cierta persona y el usufructo a otra, no se considerará como figura fideicomisaria, a excepción de que el testador haya dispuesto que a su deceso, ya el propietario, ya el usufructuario deban transferir sus derechos a un tercero.

Artículo 1482.- Son prohibidas las disposiciones que contengan prohibiciones de enajenar, la de llamar a un tercero a lo que quede de una herencia por la muerte del heredero o encargo de prestar a más de una persona sucesivamente alguna renta o pensión.

Artículo 1794.- En él se establecen dos elementos que debe haber para la existencia de un contrato, a saber:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que puede ser materia del contrato.

Artículo 1795.- Establece las causas por las cuales un contrato puede ser invalidado:

I.- Por la incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Por que su objeto, o su motivo o su fin, sea ilícito;

IV.- Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Artículo 1798.- Se consideran hábiles todas las personas que la ley no exceptúa.

Artículo 1799.- Si existiese incapacidad de alguna de las partes, no se podrá invocar para el provecho de otra, a menos que sea imposible la separación del objeto del derecho o de la obligación común.

Artículo 1800.- Indica que aquél que es hábil para contratar puede hacerlo por sí mismo o a través de otra persona legalmente autorizada para ello.

Artículo 1801.- Señala que nadie puede contratar a nombre de otro sin la previa autorización o la ley le concede esta facultad.

Artículo 1802.- Se considerarán nulos los contratos que celebren a nombre de otras personas no autorizadas legalmente para

ello, a excepción de que la persona a cuyo nombre se celebraron los ratifiquen antes de que se retracten por la otra parte. - Esta ratificación deberá contener todas las formalidades que - la ley señala para los contratos.

Artículo 1824.- Se refiere al objeto de los contratos, los que pueden ser:

- I.- La cosa que el obligado debe dar;
- II.- El hecho de que el obligado debe hacer o no hacer.

Artículo 1825.- En él se denotan que las cosas objeto de los - contratos deberán:

- I.- Existir en la naturaleza;
- II.- Susceptibles de ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- III.- Estar en el comercio.

Artículo 1826.- Advierte que las cosas futuras pueden ser también objeto del contrato, pero la herencia de una persona viva, aún otorgando su consentimiento, no podrá ser objeto del contrato.

Artículo 1827.- Señala que el hecho positivo o negativo objeto del contrato debe ser: posible y lícito.

Artículo 1828.- Considera que es irrealizable el hecho que no puede existir en virtud de que resulta opuesto a una ley natural o a una norma jurídica que deba regirlo y que establezca - un impedimento infranqueable para su ejecución.

Artículo 1829.- Menciona que si el obligado no puede ejecutar el hecho, no por ello se habrá de considerar imposible, pero - sí lo será para otra persona en su lugar.

Artículo 1830.- Indica que deberá ser considerado como ilícito el hecho que atente contra las Leyes de orden público o contra las buenas costumbres.

Artículo 1949.- Establece la potestad de resolver las obligaciones se considera implícita en las recíprocas, para el caso en que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde.

En tal caso, el que resulte afectado puede optar por exigir el cumplimiento de la obligación o por solicitar la resolución de la misma, además podrá requerir indemnización por daños y perjuicios para cualquiera de las opciones. No obstante haber elegido la primera alternativa, si resultara imposible podrá solicitar la resolución.

Artículo 2224.- Dispone que no producirá algún efecto legal el acto jurídico inexistente porque carezca de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, menos aún será susceptible de valer por confirmación, prescripción, en razón a que su inexistencia puede ser invocado por todo interesado.

Artículo 2225.- Sentencia que existirá nulidad absoluta o relativa, de conformidad a la ley, en la ilicitud, en el objeto, en el fin o en la condición del acto que lo origine.

Artículo 2227.- Señala que la nulidad será relativa en cuanto permita que el acto produzca sus efectos y si no reúne todos los caracteres que enumera el artículo 2226.

Artículo 2226.- Considera que también produce nulidad relativa cuando falten los requisitos de forma que la ley señala, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, violencia, lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto.

También le son aplicables los artículos 3005 a 3012 y 3018 a 3045, por lo que se refiere a la inscripción en el R.P.F.C., independientemente de lo previsto en el Reglamento del propio registro (arts. 58, 59, 71, 87, 114, 117 y 136), los que aunque no se refieren expresamente al fideicomiso y mucho menos al tiempo compartido, sí se refieren a los actos jurídicos registrables y dentro de ellos al registro inmobiliario, como se ve en el caso del tema que nos ocupa, así como también señala el recurso de inconformidad contra las resoluciones del registro que suspendan o denieguen el servicio registral.

4.5 CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

El Código Civil para el Estado libre y soberano de Quintana Roo, fue aprobado por Decreto No. 97, promulgado el día 6 de octubre de 1980 y publicado en el periódico oficial del mismo mes y año. Acorda con lo dispuesto por el artículo Primero transitorio, este código "entrará en vigor a los treinta días siguientes de su publicación en el periódico oficial".

En lo que a nuestra materia se refiere, sólo indicaremos que artículos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y que son correlativos al Código Civil para el Distrito Federal resultan aplicables al fideicomiso, en virtud de que el espíritu contenido en los preceptos del ordenamiento del Estado de Quintana Roo es el mismo que consagra el C.C.D.F. A continuación se anotarán estos preceptos en el orden en que se señalan los del C.C.D.F.

Código Civil del D.F.

Código Civil de Quintana Roo.

B	su correlativo	13
641	"	528
643	"	525 y 526
647	"	523

Código Civil del D.F.

Código Civil de Quintana Roo

1473	su correlativo	1415
1794	"	135
1795	"	193 a 196
1798	"	186
1799	"	187
1800	"	188
1801	"	189
1802	"	190
1824	"	179
1825	"	180
1826	"	181
1827	"	182
1828	"	42
1829	"	43
1830	"	39
2224	"	382
2225	"	386
2227	"	389
2228	"	392 y 393.

En nuestro país, el primer ordenamiento legal en el que se reglamentó el tiempo compartido se encuentra precisamente en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, cuyo proyecto original se debe a nuestro querido maestro Raúl Ortiz Urquidí. - Este ordenamiento ubica al tiempo compartido dentro de los contratos en particular en el título noveno de la cuarta parte especial, libro III, páginas 584 a 588, por lo que resulta importante para nuestro estudio conocer estos artículos.

Artículo 2767.- Este precepto señala que el compartidor se - - obliga a conceder al compartidario el uso de una casa o departamento amueblado a cambio de que el compartidario le pague un

precio cierto y en dinero, ya en una sola exhibición o en varias, además de los gastos que se causen por el servicio y mantenimiento, por el plazo que convengan en el contrato de habitación en tiempo compartido.

Podemos observar que se conoce al tiempo compartido como contrato de habitación en tiempo compartido, pretendiendo que, ya como contrato pueda generar tanto derechos personales de los que ya hemos hablado, como derechos reales y, en el presente - caso para que sea considerado el tiempo compartido como contrato de habitación deberá generar estos últimos.

Artículo 2758.- Indica que la prestación de servicios a que ha de referencia el artículo anterior lo podrá prestar el comparitador por mediación de sus empleados o contratando personas dedicadas a esas actividades.

Artículo 2759.- Señala que los gastos de servicio podrán incrementarse en base al alza en el costo de ellos y que si surgiere controversia entre las partes, el juez determinará dicho aumento.

Artículo 2760.- Se refiere al artículo 2757, en cuanto a qué debe entenderse como casa o departamento amueblado, aquel inmueble equipado con muebles de comedor, recámara, cocina, cuarto de baño, ropa de cama, etc.

Artículo 2761.- Se requiere de constancia expedida por la Secretaría Estatal de Obras Públicas para la celebración del contrato en mérito, en el sentido de que las exigencias técnicas y de seguridad sanitaria de la construcción sean las estipuladas en la licencia de construcción.

Artículo 2762.- La falta de la licencia citada en el artículo

anterior, produce que los contratos que se celebren, estarán - afectados de nulidad absoluta, sancionándose al compartidor con multa hasta el equivalente a cinco mil días de salario mínimo por parte del Presidente Municipal.

Artículo 2763.- Versa sobre los inmuebles que ya se encontraban construidos al entrar en vigor este Código siéndoles aplicables las disposiciones del mismo en cuanto a los nuevos contratos y a las renovaciones de los mismos que se celebren.

Artículo 2764.- Menciona que la duración del contrato será de cinco años forzosos para las partes, pudiéndose renovar también por periodos de cinco años. Esta renovación no podrá llevarse a cabo si la vida del inmueble no comprende este periodo. - El Presidente Municipal está facultado para ordenar los estudios técnicos que determinen la vida del inmueble, notificándolo al compartidor. Toda renovación que se verifique en contrario a esta resolución, estará afectado de nulidad absoluta, imponiéndosele al infractor multa equivalente de quinientos a dos mil quinientos días de salario mínimo. El contrato, 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,

Cabe apuntar que la primera parte de este precepto se opone a lo que dispone el artículo 2757, que dice que las partes podrán celebrar el contrato por el plazo que convengan y el presente señala que su duración será de cinco años.

Por otro lado, se observa también que consideran al contrato - de habitación en tiempo compartido como consensual y a la vez formal.

Como breve comentario diremos que la formalidad requiere necesariamente para su validez de la forma escrita. No admiten, en consecuencia, el consentimiento tácito, ni el manifestado por mímica o verbalmente, sino sólo el expreso y por escrito. Y sobre la consensualidad (en oposición a formal) se perfecciona por el mero consentimiento y para cuya validez, por tanto - no se requiere ninguna formalidad, pudiéndose realizar, inclusive mediante señas, o por hechos (comportamiento o conducta), que presupongan este consentimiento o que autoricen a preservarlo.

Artículo 2765.- Enmarca la obligación del compartidario de cubrir sus cuotas de mantenimiento y de servicio, ocupe o no su inmueble durante el plazo que le corresponda de acuerdo con su contrato.

Artículo 2766.- La falta de pago de los servicios y mantenimiento por parte del compartidario faculta al compartidor para negarle el uso del inmueble pudiéndolo además arrendarlo y aplicar el producto de la renta al pago del adeudo.

Artículo 2767.- Para facilitar algún arrendamiento, el compartidario deberá avisar con oportunidad al compartidor que no hará uso del inmueble en el lapso que le corresponde.

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

Artículo 2769.- El compartidario goza de la más amplia libertad para usar durante su período de tiempo el inmueble que le corresponda siempre y cuando observe las limitaciones que imponen las leyes, reglamentos de orden público, la moral y las buenas costumbres.

Artículo 2770.- Los compartidarios pueden designar una o más personas para que representen sus intereses comunes frente a toda clase de autoridades y aún ante el propio compartidor.

Artículo 2771.- Sin previamente haber escuchado al interesado y, en su caso, recibir las pruebas que éste ofrezca, no se podrá imponer ninguna de las multas que autoriza este título.

Artículo 2772.- En todo lo que no se haya previsto en este título, le será aplicado en lo conducente lo que establecen las disposiciones del Código en estudio relativos a los contratos de arrendamiento y hospedaje.

Artículo 2773.- Dispone que el tiempo compartido también puede darse en bienes muebles atendiendo fundamentalmente a lo que las partes convengan y en lo que fuere omisos a lo que este título establece.

4.5.1 LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE NAYARIT.

Por otro lado, el Estado libre y soberano de Nayarit, igualmente regula la figura del tiempo compartido en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit (decreto No. 6900 publicado en el periódico oficial el día 27 de abril de 1985, vigente a partir del día siguiente de su publicación).

Regula la modalidad del derecho de propiedad en condominio, es decir, la concurrencia habida en el derecho de propiedad exclusivo y singular sobre cada unidad de los que componen un conjunto inmobiliario, con una copropiedad en la que participan todos los propietarios de las unidades con respecto a los elementos comunes del inmueble sujeto al régimen.

Esta ley al regular la modalidad de la propiedad considera en su capítulo XI titulado "Condominio de Tiempo Compartido", la

problemática ya comentada en la forma que se ha propuesto en el presente estudio un tanto incompleta a mi modo de ver, atendiendo al interés público trata de regular la propiedad privada asegurando para el propietario todos los atributos, de usar, recibir frutos y disponer de lo que le pertenece, cuando deciden para así convenir a sus intereses y necesidades el usarlo en tiempo compartido.

La dificultad estriba en que para hacerlo posible esas unidades privativas susceptibles de venderlas en copropiedad a un número de personas diferentes, forma parte de un conjunto destinado a fines turísticos, es difícil el que se pongan de acuerdo para su operación.

Esta Ley es importante pues trata de dar a la problemática tantas veces aludida, en ella establece como un requisito previo para el inicio de campaña publicitaria tendientes a la venta de inmuebles sujetos a esta modalidad, la obligación de llevar a cabo una declaratoria notarial del propietario del predio de que efectivamente dicho inmueble se destinará para ese fin específico, declaratoria notarial que será inscrita en el R.F.P. y que mediante la celebración de un contrato de fideicomiso que efectúe el declarante con sociedad nacional de crédito, permitirá que el inmueble garantice a los compradores el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

A continuación procederé a citar los artículos contenidos dentro de los capítulos XI y XII del ordenamiento comentado y que son de importancia para nuestro estudio.

Artículo 44.- Cuando los condominios sean destinados a fines turísticos podrá pactarse la venta de los mismos en tiempo compartido, por un período determinado y para un uso específico en los términos del presente capítulo.

Artículo 45.- Se entiende por tiempo compartido el derecho - que adquiere el comprador para usar el departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un período determinado de tiempo al año.

Artículo 46.- Sobre los bienes afectos a este capítulo se deberá constituir con institución nacional de crédito legalmente autorizada para ello, contrato irrevocable de fideicomiso en administración cuyas características serán:

- a).- Fideicomitente, el propietario del condominio.
- b).- Fiduciario, la institución nacional de crédito que al efecto designe el fideicomitente.
- c).- Fideicomisarios, los adquirentes de los locales, viviendas, departamentos o casas de que conste el condominio - en tiempo compartido.
- d).- Objeto del fideicomiso, conceden a los fideicomisarios - el uso y disfrute de la vivienda, casa, departamento o local de que se trate, por un número determinado de días al año y por un período determinado de años, los que deberán precisarse con toda exactitud.

Artículo 47.- Los fideicomisos que se constituyan con ese fin, se regularán por lo dispuesto por el capítulo V del Título II de la L.G.T.O.C.

Artículo 48.- Los contratos de fideicomiso a que se refiere - el artículo 46 de esta Ley, serán inscritos en el R.P.P.

Artículo 49.- El contrato de fideicomiso a que se refiere el artículo 46, será válido aunque se celebre sin designar fideicomisarios, siempre y cuando se determine con toda exactitud - el departamento, vivienda, casa o local de que se trate.

Artículo 50.- Mediante el contrato de fideicomiso que se celebre en los términos del presente capítulo, los fideicomisarios adquieren el derecho de uso y disfrute del departamento, vivienda, casa o local de que se trate, por un número de días al año y por un período determinado de años.

Artículo 51.- En todo caso, el departamento, vivienda, casa o local en condominio de tiempo compartido, será enajenado con los muebles, enseres, útiles y accesorios necesarios para su funcionamiento.

Los notarios y fedatarios se abstendrán de protocolizar contratos de fideicomiso que no establezcan con exactitud los siguientes requisitos:

- a).- Descripción, medidas y colindancias de la vivienda, departamento, casa o local de que se trate.
- b).- Vigencia del fideicomiso.
- c).- Tiempo de anual de uso, precisando el número de la semana correspondiente en el año, el mes o el período que se pacte.
- d).- Destino del inmueble.

Artículo 52.- El reglamento de los condominios afectos a este capítulo deberá contener inventario pormenorizado de los muebles, enseres, útiles y accesorios con que cuente cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de que conste y su modo de administración y/o mantenimiento.

Artículo 53.- Las facultades que los artículos 18, 19 y 22 de esta Ley, conceden a los condóminos, no son aplicables a los bienes afectos a este capítulo, ya que los mismos serán administrados en forma común.

Artículo 54.- En los casos no previstos en el presente capítulo, se estará a lo previsto por esta Ley, el capítulo V del Título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Código Civil, el Reglamento del Condominio, el Acta Constitutiva y el contrato de fideicomiso que se celebre en los términos del artículo 46 de esta ley.

Artículo 55.- Antes de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio a que se refiere el artículo 3º, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre el desarrollo urbano de la planificación y de prestación de servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción segunda del artículo 3º, entre las cuales se prevén el otorgamiento de licencias de construcción aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad habitacional urbana.

Artículo 56.- No podrá efectuarse campaña publicitaria alguna para la venta de viviendas, departamentos, casas o locales en condominio no construídos, sin que previamente se satisfagan los siguientes requisitos:

- I.- Que el propietario del predio en que se pretenda erigir el condominio, efectúe declaración notarial de su voluntad de destinarlo para ese fin específico, que será inscrita en el R.P.P.
- II.- Que se celebre con institución nacional de crédito respecto del mismo predio, contrato irrevocable de fideicomiso

miso cuya finalidad será que el fiduciario garantice ante terceros la realización de la obra.

III.- Que se otorgue a satisfacción de la Srfa. Gral. de Gobierno fianza suficiente para responder por los posibles daños y perjuicios que pueden ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra.

IV.- Que se cuente con permiso escrito expedido por la Srfa. Gral. de Gobierno.

4.6 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

A continuación procederé a comentar las disposiciones jurídicas que en un determinado momento resultarían complementarias de nuestra figura en estudio y que son de primordial importancia para su comprensión legal.

Código de Comercio (publicado en el D.O.F. los días del 7 al 13 de octubre del año de 1869). Este ordenamiento es de aplicación federal y regula todos los actos de comercio, entre ellos encontramos al fideicomiso, al que considera como un acto absolutamente mercantil e independiente de cualquier otra causa y se apega a establecido por el derecho mercantil, el cual en virtud del desarrollo que ha tenido, toma como base los actos de comercio.

En efecto, la Ley cambiaria establece que las operaciones de crédito que reglamenta son actos mercantiles (art. 1º) por ello ubicado y regulado dentro de un marco legal formado por normas de esta índole y sólo excepcional y supletoriamente por el derecho común (art. 2º). Por lo que se refiere a la catalogación del fideicomiso como acto mercantil, la Ley cambiaria hace coincidir lo anterior con lo expresado por el art. 75 fracción XIV del C.C., que reputa como actos de esta naturaleza las operaciones de bancos y el fideicomiso forma parte integral

te de estos, según lo prescriben los arts. 46, fracc. XV y 79 de la Ley Bancaria. Además de este artículo 75, le son aplicables al fideicomiso en lo conducente los preceptos 4, 5, 13 a 38, 41 a 48, 50 y 77 a 88.

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. (Publicada en el D.O.F. el día 31 de mayo de 1941). Respecto de este ordenamiento, debo advertir que me queda la duda de si en la actualidad sigue aplicable al Banco Obrero, S.A. y al City Bank (*), aún cuando por lo que hace a las operaciones de fideicomisos, sólo es vigente al primero, toda vez que el City Bank únicamente opera en nuestro país como banca de depósito sin contar con autorización para realizar operaciones de fideicomiso. Lo anterior en virtud de que la Ley de Instituciones de Crédito de 1990 no abrogó este ordenamiento, no obstante que en su artículo décimo tercero transitorio dió un plazo de ciento ochenta días al Banco Obrero para su modificación, pero inexplicablemente en el artículo siguiente señala que los bancos extranjeros continuarán rigiéndose conforme a las disposiciones con las cuales vienen operando, aunque reitero estos no pueden realizar operaciones de fideicomiso.

Hecha la anterior aclaración, procedo a enunciar los preceptos relativos al tema que nos ocupa y del que no hago mayor comentario en virtud de que en esencia tienen el mismo contenido que en los descritos en la Ley actualmente aplicable para todas las instituciones de crédito, así pues, se relacionan los artículos 1º, 2º fracc. VI, 4, 5, 8, 44 a 46-Bis X, 91-Bis, 136, 137, 138 y 153-Bis.

Ley Orgánica de Banco de México (publicada en el D.O.F. el día 31 de diciembre de 1984). Este ordenamiento otorga el carácter

(*) Con fundamento en el artículo 10 transitorio de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito de 1985.

ter de autoridad en materia bancaria a dicho organismo público descentralizado y en especial lo faculta en su art. 6 fracción XI para actuar como fiduciario, así como también para establecer el régimen de depósito obligatorio al que deben ajustarse las instituciones de crédito en el desempeño de fideicomisos mediante los cuales reciban fondos destinados al otorgamiento de créditos exceptuando a los fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal.

Ley Orgánica de Nacional Financiera (publicada en el D.O.F. de fecha 26 de diciembre de 1986). Esta ley rige a Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como una institución de banca de desarrollo (art. 1º), facultándola entre otras cosas, para ser administradora y fiduciaria de fideicomisos, mandatos y comisiones constituidos por el Gobierno Federal para el fomento de la industria, como pudiera ser la industria hotelera o de tiempo compartido (arts. 5 fracc. XI y 6 fraccs. I, IV, V y VIII). Es importante destacar que esta ley excepciona a Nacional Financiera de las prohibiciones contenidas en los artículos 346 de la L.G.T.O.C. y 106 fracc. XIX de la ley bancaria vigente, por lo que la sociedad puede fungir en un mismo fideicomiso como fiduciaria y fideicomisaria, así como realizar operaciones interdepartamentales (art. 11). Por lo que a sus órganos de administración y dirección se refiere, considerando entre ellos al delegado fiduciario general y a los delegados fiduciarios especiales, les son aplicables los arts. 23 y 26.

Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito (publicada en el D.O.F. el día 20 de enero de 1986). Como banca de desarrollo su ley le atribuye funciones muy similares a la ley de Nacional Financiera pero encomendadas a promover y financiar actividades prioritarias

que realicen las dependencias y entidades públicas para el desarrollo urbano, infraestructura, servicios públicos y del ramo de la construcción. Opera con fondos de fomento, es decir fideicomisos de apoyo a estas actividades para asistir en el financiamiento a las demás S.N.C., contando con la igual - excepción con que cuenta Nacional Financiera a las prohibiciones referidas en el párrafo anterior (arts. 7, 9, 23 y 26 - principalmente).

Leyes Orgánicas del Sistema Banrural (artículos 9, 22, 25, 28, 45, 45, 51 y 2° transitorio); del **Banco del Ejército, Fuerza Aérea y Armada** (arts. 7, 10, 46 y 48); del **Banco del Pequeño Comercio** (arts. 7, 9, 22 y 25); del **Banco Nacional Pesquero y Portuario** (arts. 6, 7, 9, 22 y 25) y del **Banco Nacional de Comercio Exterior** (arts. 7, fracc. I, 8 y 9). Estas leyes orgánicas fueron publicadas en el D.O.F. los días 13 y 20 de enero de 1980 y concretamente se refieren al objeto y operación de cada una de estas sociedades nacionales de crédito, - integrantes de la banca de desarrollo, contemplando las mismas particularidades ya apuntadas para Nacional Financiera y Banobras, sólo que desde luego, encaminadas al sector productivo determinado en sus respectivas leyes a las cuales les corresponde apoyar (a los sectores rural, militar, del pequeño - comercio, pesquero y portuario y del comercio exterior).

Ley General de Crédito Rural (publicada en el D.O.F. con fecha 5 de abril de 1976). Sobre este ordenamiento debo admitir - que el artículo 2° transitorio de la ley orgánica del Sistema Banrural antes citada, dispuso la derogación de los artículos de la ley en análisis que se opusieran a aquella, sin decir - concretamente cuáles, lo que deja mucho a la interpretación y complica el estudio; no obstante lo anterior, creo que siguen siendo aplicables en lo conducente los artículos 11 a 13 y 133

a 140, relativos a las funciones de Banrural, para realizar - operaciones de banca múltiple y por lo mismo, operaciones fiduciarias, sin la prohibición de no poder realizar operaciones interdepartamentales, pudiendo igualmente efectuar operaciones especiales de apoyo a los sujetos de crédito rural, como lo son las inversiones y los préstamos que se realicen de conformidad a los programas generales de desarrollo agro-industrial mediante fondos de fomento que se constituyen con - las aportaciones de otras entidades públicas, financiamientos internos o externos o cualquier otro recurso.

Ley Orgánica del Patronato del Ahorro Nacional (publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 26 de diciembre de 1986). Este ordenamiento regula a dicho organismo descentralizado del Gobierno Federal y entre otras facultades, le otorga la de practicar operaciones de fideicomiso (artículo 5, - fracc. VIII), pudiendo ejercer todos los derechos y acciones que adquiriera para el cumplimiento del mismo, bajo las reglas precisadas en los artículos 79 a 85 de la Ley bancaria vigente (servicios fiduciarios, artículo 21).

El artículo 32 faculta en su fracción IV a actuar como delegado fiduciario general a su director general, siendo aplicable lo previsto en el artículo 34 del mismo ordenamiento, que lo exime de absolver posiciones o rendir testimonio en juicio en representación del Patronato, tanto a él como a los demás delegados fiduciarios.

En su artículo 38, segundo párrafo, se prevee que el Patronato tratándose de diferencias que surjan con respecto al cumplimiento de fideicomisos, sólo conocerá de las reclamaciones que que presenten los fideicomitentes o fideicomisarios, constituyendo la sola presentación de la reclamación la interrupción -

de la prescripción, pudiendo las personas que utilicen los servicios del Patronato, presentar su reclamación ante la Comisión Nacional Bancaria, o hacer valer sus derechos en los tribunales competentes de la federación o del orden común.

Ley General de Quiebras y Suspensión de Pagos (publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 20 de abril de 1943). Esta ley derogó el capítulo relativo del Código de Comercio y específicamente, por lo que a nuestro tema se refiere, únicamente debe puntualizarse la relación que en éste tienen los artículos 28 y 29, que establecen la posibilidad de que el cargo de síndico en el procedimiento respectivo recaiga en una institución de crédito, considerando a la sindicatura como una función fiduciaria.

Ley General de Instituciones de Seguros (publicada en el D.O. F. el día 31 de agosto de 1935). Este ordenamiento derogó las disposiciones relativas contenidas en el Código de Comercio y en el Código Civil del D.F. y se relaciona con el fideicomiso por lo que hace a lo previsto en sus artículos 34, 63 y 93, por lo que toca al hecho que dentro de sus operaciones estas instituciones podrán administrar las reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal complementario a lo que establece la ley del Seguro Social y de primas de antigüedad, así como recibir títulos de descuento y redescuento a instituciones y organizaciones auxiliares de crédito y a fondos permanentes de fomento económico destinados en fideicomisos por el Gobierno Federal en las instituciones de crédito. Asimismo, la ley determina que las inversiones de estas reservas y operaciones son inembargables por estar afectadas en fideicomiso, el cual debe cumplir un fin lícito y determinado; por último, se prohíbe a las sociedades mutualistas de seguros, administrar dichas reservas.

Ley Federal de Instituciones de Fianzas (publicada en el D.O. F. el día 29 de diciembre de 1950). En particular, este ordenamiento se refiere a nuestra figura en análisis al considerar la como una forma de garantía de la recuperación de las responsabilidades que asuma (art. 24), siempre y cuando se afecten bienes y derechos presentes no sujetos a condición, aplicándose a ese fideicomiso las proporciones y requisitos exigidos por esta ley para las demás garantías (prenda, hipoteca, obligación solidaria o contra fianza, de acuerdo con lo previsto en el art. 29 en relación al 24). En el caso de fianzas garantizadas mediante fideicomiso sobre inmuebles, las instituciones de fianzas pueden proceder a su elección, para el caso de las cantidades que hayan pagado por dichas fianzas, en la vía ejecutiva mercantil o en la hipotecaria e incluso haciendo vender directamente, mediante corredor, dicho bien, sujetándose al procedimiento previsto en el art. 124; el que desde nuestro punto de vista, resulta discutible su constitucionalidad (ejecución del fideicomiso de garantía que también se prevenía en la ley bancaria de 1941, pero que la ley bancaria vigente concretamente remite al Código de Comercio por lo que hace a la ejecución de la prenda, en acato al art. 14 constitucional).

Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (publicada en el D.O.F. con fecha 9 de marzo de 1973). Se establecen aquí en los arts. 18 a 24 los requisitos a que habrán de sujetarse los fideicomisos cuya materia sean inmuebles destinados a la realización de actividades industriales y turísticas en fronteras y litorales (cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta kilómetros a lo largo de las playas, llamada "zona prohibida", por lo que resulta de vital importancia estas disposiciones para nuestro tema en estudio, toda vez que como ya lo afirmamos, la aplicación del fideicomiso en tiempo compartido se deberá de dar principalmente en materia turística.

De acuerdo con esta ley, se requiere permiso de la S.R.E. para que los bancos adquieran, como fiduciarios, el dominio de un inmueble y el objeto será siempre sólo permitir la utilización y aprovechamiento de dichos bienes a los fideicomisarios (tiempo compartistas o compartidarios en nuestro caso), sin constituir derechos reales sobre ellos, pudiéndose emitir para esos efectos certificados de participación inmobiliaria, nominativos y no amortizables.

La duración de estos fideicomisos no podrá exceder de treinta años, el arrendamiento de los bienes fideicomitidos tampoco podrá ser superior a diez años y, a la extinción del fideicomiso la fiduciaria deberá transmitir la propiedad de los bienes a quienes tengan capacidad legal para adquirirlos.

Cabe distinguir que los extranjeros no requieren permiso de la Srta. de Gobernación para adquirir los derechos derivados de este tipo de fideicomisos, los que sin embargo deberán estar inscritos ante el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

También se debe anotar que de esta ley se expidió su reglamento publicado en el D.O.F. del 28 de diciembre de ese año, mismo que estuvo vigente hasta el mes de mayo del año de 1989, pues el día 16 de ese mes se publicó el nuevo reglamento que entró en vigor al día siguiente y que resultaría demasiado extenso analizar en esta ocasión; cabe sólo agregar que mediante este ordenamiento se pretende adecuar la inversión extranjera a las necesidades económicas actuales del país y que considera en el título III para los fideicomisos de inversión extranjera sobre acciones, activos y empresas (arts. 10 a 12), fideicomisos de inversión "neutra", para inversión de capitales extranjeros sobre acciones de sociedades anónimas (arts. del 13 al 15); sobre inmuebles (arts. 16 a 21); o de inversión extranjera temporal (arts. 23 a 26); además de otras disposiciones de

menor importancia; dando las reglas de su inscripción en los artículos 63 a 65 con la intervención que se otorga a la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

Ley Federal de Derechos de Autor (publicada en el D.O.F. el 29 de diciembre de 1956, con reformas del 21 de diciembre de 1963). Esta ley determina que en el caso de que se constituyan sociedades de autores y cuando los ingresos anuales globales de un socio sea mayor de cien mil pesos, serán manejados a través de un fideicomiso (art. 52 fracc. IV), y que son nulos los acuerdos que autoricen la disposición de fondos en forma distinta de la presente ley (art. 104).

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (publicado en el D.O.F. el día 28 de diciembre de 1969). Conforme al art. 44 se faculta a las instituciones fiduciarias para realizar peritajes y avalúes relacionados con la destrucción, ruina o reconstrucción de un condominio de donde se desprende la confianza que tradicionalmente el legislador ha depositado en los bancos fiduciarios en base a su experiencia y sólida solvencia moral y económica.

Debe aclararse que por reformas de 1966 a la ley, se adicionó un capítulo relativo a los condominios de carácter vecinal en donde se hace referencia a entidades de al A.F.F. dedicadas al fomento de la vivienda (art. 47), como pueden ser los fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal o por el D.D.F.

Ley Federal de la Reforma Agraria (publicada en el D.O.F. con fecha 6 de abril de 1971). Este ordenamiento en sus artículos 167 a 170, regula al fondo nacional de fomento ejidal como fideicomiso público que tiene por objeto el manejo de los fondos comunes ejidales.

Complementa el marco jurídico aplicable a todos los fideicomisos en general, una serie de disposiciones de carácter fiscal, que parten precisamente del Código Fiscal de la Federación (publicada en el D.O.F. el día 6 de mayo de 1980, arts. 58, 59, - 71, 97, 114, 117 y 135), La Ley del Impuesto sobre la Renta - (publicada en el D.O.F. con fecha 30 de diciembre de 1980, artículos 1, 4, 9, 22, 27, 28, 74, 93, 94, 95 y 148), Ley del Impuesto al Valor Agregado (publicada en el D.O.F. el 29 de diciembre de 1978, arts. 1 y 8), Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (publicada en el D.O.F. de fecha 31 de diciembre de 1978, arts. 1, 3 y 5), Ley de Hacienda del Depto. del Distrito Federal (publicada en el D.O.F. el 31 de diciembre de 1982, arts. 23, 25, 28 y 29), Ley del Impuesto al Activo de las Empresas (publicada en el D.O.F. el 30 de marzo de 1982). En todas estas disposiciones se considera al fideicomiso atendiendo a los fines del mismo, como una actividad empresarial, causante de impuestos y a la institución fiduciaria como responsable solidario en el pago de los mismos y en el cumplimiento de las demás obligaciones, como la presentación de las declaraciones respectivas.

Adicionalmente, a los fideicomisos públicos les son aplicables los siguientes ordenamientos:

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (publicada en el D.O.F. del día 29 de diciembre de 1976 (*) aunque cabe aclarar que ha sido reformada y adicionada en diversas ocasiones). Este ordenamiento establece las bases de organización del Ejecutivo Federal, o sea de la Administración Pública, bien centralizada o bien paraestatal o descentralizada.

Concretamente, por lo que a nuestro tema se refiere, considero

[*] Esta ley abrogó la anterior Ley de Secretarías y Departamentos de Estado del 28 de diciembre de 1958.

a los fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal (públicos) como integrantes de la Administración Pública - Paraestatal misma que auxilia al Poder Ejecutivo de la Unión - en el ejercicio de las atribuciones que la ley le confiere.

De esta forma, los fideicomisos públicos se encuentran regulados por este ordenamiento en los arts. 1, 3, 28 fraccs. V y VI y 45 a 50, de donde se desprende lo siguiente:

- 1.- Se considera fideicomiso público aquél constituido por - el Gobierno Federal o por alguna de las demás entidades paraestatales (organismos públicos descentralizados o empresas de participación estatal mayoritaria).
- 2.- Deben tener como finalidad, auxiliar al Ejecutivo Federal en el impulso a las áreas prioritarias del desarrollo.
- 3.- Deben contar con un Comité Técnico.
- 4.- La Srta. de Programación y Presupuesto fungirá siempre - como fideicomitente único de la administración pública - centralizada.
- 5.- Estarán agrupados por sectores definidos, considerando - su objeto en relación con la esfera de competencia de las dependencias del Ejecutivo Federal (Srta. de Estado o - departamentos administrativos), los que en cada caso particular fungirán como coordinadores del sector respectivo.
- 6.- Se sujetan a un régimen jurídico especial, en base al - Sistema Nacional de Planeación, respecto de un gasto, financiamiento, control y evaluación (régimen que es objeto de estudio de este capítulo).

Ley Federal de Entidades Paraestatales (publicada en el D.O.F. el día 14 de mayo de 1986, por lo que se abrogó la anterior -

ley para el control por parte del Gobierno Federal de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal de 1970). Este ordenamiento es reglamentario del artículo - 90 Constitucional y tiene por objeto regular la organización, funcionamiento y control de las entidades paraestatales de la A.P.F., entre las cuales se encuentra nuestra figura en estudio, es decir, los fideicomisos públicos, así como sus relaciones con el Ejecutivo Federal o sus dependencias.

No obstante lo anterior, el art. 4º dispone que ". . . los fondos y fideicomisos públicos de fomento, así como las entidades paraestatales que formen parte del sistema financiero, quedan sujetas por cuanto a su constitución, funcionamiento, control, evaluación y regulación a su legislación específica. Les será aplicable esta ley en las materias y asuntos que sus leyes específicas no regulen"; de donde se desprende que este ordenamiento es sólo de aplicación supletoria en el caso que nos ocupa, habida cuenta de que, en efecto, el fideicomiso en general y el fideicomiso en particular está sujeto a su régimen jurídico muy especial.

Cabe apuntar que las Sras. de Hacienda y Crédito Público y - La de Programación y Presupuesto deberán nombrar representantes en los órganos de gobierno o comités técnicos de cada fideicomiso público, debiendo también participar las demás dependencias y entidades que se relacionen con el objeto de éste, conforme a su esfera de competencia.

La ley dedica un capítulo especial "IV" a los fideicomisos públicos en donde en realidad reitera lo ya dispuesto en la Ley de la A.P.F., agregando diversas reglas a las que deben sujetarse tanto los Comités Técnicos como los directores generales de estas entidades (arts. 40 a 45); destacando la mención que se hace del Delegado Fiduciario General que representa a la Institución fiduciaria.

Por último, debe reiterarse que le son aplicables las reglas - del capítulo VI del multicitado ordenamiento por lo que hace a su control y evaluación acorde con lo dispuesto en el art. 63, en los que les son computables; y que los Comités Técnicos se deberán sujetar a las reglas de integración y funcionamiento - de órganos de Gobierno que la ley señala, debiendo designarse en los mismos, comisarios públicos de la S.C.G.F. (art. 6° - transitorio).

Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal (exp^{ta} dada por decreto publicado en el D.O.F. con fecha 31 de diciembre de 1976, por el que se abrogó la Ley Orgánica del Presupuesto de Egresos de la Federación de 1964). Este ordenamiento - norma el gasto público de las dependencias y entidades de la - A.P.F., entre los que se encuentra nuestro tema en análisis, - siendo la autoridad competente la S.P.P. (arts. 1 y 2 fracc. - VIII).

Considera fideicomisos públicos aquellos en los que sea fideicomitente el Gobierno Federal, el Depto. del D.F. o alguna - otra dependencia pública federal, los que sólo podrán constituirse o incrementarse con autorización del Presidente de la - República, a través de la S.P.P., la que propondrá, en su caso, una modificación o disolución según convenga al interés público (art. 3°).

El artículo 24 obliga a los fideicomisos públicos a someter - oportunamente sus proyectos de presupuesto anual y, en ese caso sus modificaciones a la S.P.P. para su aprobación, facultándose a los propios órganos de los fideicomisos públicos para - la recepción y manejo de sus fondos (art. 26), excepción hecha de aquellos casos en que el Presidente de la República por conducto de la S.P.P. disponga que se manejen temporal o permanentemente en la Tesorería de la Federación. Por lo que hace a

su contabilidad, sus catálogos de cuentas deberán estar autorizados expresamente por la S.P.P., sometiéndose a las reglas - previstas en este ordenamiento. Por último, deberá señalarse que esta ley contiene igualmente un capítulo de responsabilidades que pueden derivar de su incumplimiento (arts. 45 a - 50); y que, el 18 de noviembre de 1981 fue publicado en el D. O.F. su reglamento, por el que se dictan diversas normas complementarias de menor importancia que también le son aplicables.

Ley General de Deuda Pública (expedida por decreto publicado en el D.O.F. de fecha 31 de diciembre de 1976, por el que se avogó el art. 26 de la Ley Orgánica de Nacional Financiera, S.A., relativo a la comisión de financiamientos exteriores y se abrogaron las demás disposiciones legales que se le opongan). Esta ley se refiere a los pasivos directos o contingentes derivados de financiamientos y a cargo del Ejecutivo Federal, sea alguna de sus dependencias o entidades paraestatales dentro de los que encontramos los fideicomisos públicos (ya - identificados en el comentario previo que se ha hecho a la - Ley Orgánica de la A.P.F. y a la Ley del Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público), siéndoles aplicables los arts. 1º, - fracc. VI, 7 a 17, 18, 27 y 28, principalmente, preceptos que se pueden resumir en lo siguiente:

Los actos jurídicos que de acuerdo con el art. 2º de la Ley - se consideran financiamientos, requerirán de la autorización y supervisión de la S.H.C.P., debiendo estar comprendidos en el programa financiero de su sector y en el programa general de deuda pública, los montos de endeudamiento directo neto interno y externo deberán contar también con la autorización - del Honorable Congreso de la Unión al estar comprendidos en - los incentivos de ley de ingresos y presupuesto de egresos, - en base a los proyectos y programas que previamente haya presentado la entidad pública para la aprobación de la S.F.P., -

con la calendarización del gasto y financiamiento.

Cuando el financiamiento procede del exterior, también se requerirá de la opinión de la comisión asesora de financiamiento externo. La S.H.C.F. en ningún caso autorizará financiamientos que generen obligaciones que excedan de la capacidad de pago de la entidad, debiendo revisar anualmente el monto - de las partidas correspondientes. En cuanto a los financiamientos internos, bastará con la simple aprobación de sus Organos de Gobierno.

Todos los financiamientos deberán registrarse en la S.H.C.F., detallándose su monto, características y destino, estando - - obligados los titulares de las entidades a proporcionar a aquella dependencia los datos necesarios para tal efecto, cualquier modificación o cualquier financiamiento también requerirá autorización de la S.H.C.F.

Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido (expedido por decreto publicado en el D.O.F. de fecha 21 de agosto de 1989). Recientemente el Ejecutivo de la Unión expidió este reglamento que como se señala en sus considerandos, forma parte de la política de modernización del turismo, como una necesidad de adecuar la normatividad y regulación turísticas mediante la expedición de dicho - reglamento entre otras medidas, para proporcionar mayor seguridad jurídica a los usuarios turistas y regularizar las políticas de precios y tarifas buscando un nivel apropiado de competitividad.

El reglamento en análisis consta de 53 artículos considerados en siete capítulos, además de tres artículos transitorios. - En el primer capítulo de disposiciones generales establece que el ordenamiento tiene por objeto regular la prestación del ser

vicio turfstico del sistema de tiempo compartido sobre bienes muebles e inmuebles (art. 2°).

Por otro lado, en el capitulo 2° obliga al prestador del servicio a su inscripción en el Registro Nacional Turfstico, previa la satisfacción de los requisitos y el trámite ahí previsto (arts. 5° al 11), determinando que ningún establecimiento podrá operar legalmente ni prestador no inscritos.

En el capitulo 3° establece las categorías turfsticas que se pueden conferir a los establecimientos, considerando diversos elementos, en una escala de una a cinco estrellas, además de una categoría especial llamada "gran turismo" (arts. 12 a 17).

Las normas de operación se establecen en el capitulo 4° (arts. 18 a 27), y en el 5° se previene la integración de una comisión consultiva de establecimientos de tiempo compartido (artículos 28 a 35).

Comentario muy especial merece el capitulo 6° en donde se dan las reglas de protección al usuario-turista (arts. 36 a 46) el que puede presentar quejas a la SECTUR cuando considere violadas las disposiciones legales en su perjuicio por el prestador, a lo cual esta dependencia practicará visita de verificación al establecimiento para la sustentación del procedimiento, en donde se previene una etapa conciliatoria obligatoria para el prestador, so pena de multa y, si el usuario turista y el prestador no llegaren a la conciliación y SECTUR después de analizados los hechos motivo de la queja determinara que existió violación a la Ley Federal de Turismo y a este reglamento, dictará resolución e impondrá las sanciones previstas en el capitulo 7° (arts. 47 a 53), independientemente de dejar a salvo los derechos del usuario turista para que los ejecute como mejor convenza a sus intereses.

Por último, cabe destacar que desafortunadamente este reglamento no considera la posibilidad de que el Sistema de Tiempo Compartido se realice mediante fideicomiso, aunque tampoco lo prohíbe; además, reitero la crítica ya hecha anteriormente sobre el hecho de que se trate de un reglamento expedido por el Ejecutivo, al amparo de la Ley Federal de Turismo en donde se invaden las facultades legislativas del Honorable Congreso de la Unión, dentro de la problemática de las ya referidas - "leyes marco", de discutible constitucionalidad (94).

(94) Almazán Alaniz, Pablo Roberto, Comentario al Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, obra inédita, México, 1989, pág. 2.

C A P I T U L O V

FACTORES SOCIALES Y REPERCUSIONES DE ESTA FIGURA EN NUESTRO PAIS,

5.1 ECONOMICOS

La economía nacional ha estado sujeta a muy importantes cambios en las últimas décadas.

La crisis no ha sido privativa de México, sino que ha venido presentándose incluso en los países más industrializados, generándose diversos fenómenos que afectan a la población. Ante esto, la sociedad busca opciones para un desarrollo armónico en su convivencia y surgen así figuras que pretenden mejorar la existencia. La actividad bancaria ha sido considerada ya trascendental en ese desarrollo económico, tan es así - que aún cuando algunos estudiosos todavía hace unos ocho años dudaban sobre la naturaleza de la actividad bancaria como un servicio público, esta idea se confirmó al consagrarse expresamente en nuestra Constitución (art. 28 párrafo quinto), aun que como ya se sabe, recientemente se suprimió este texto que sin embargo, desde mi punto de vista, no significa que haya dejado de considerarse necesariamente servicio público, atento a su gran trascendencia social.

La política estatal ha sido en el sentido de un estricto control sobre la prestación de este servicio, pero también en otros campos relacionados con nuestro tema se aprecia su relevancia, ya que el sistema de tiempo compartido a través del fideicomiso incide directamente en el desarrollo turístico - (una de las principales fuentes de divisas), el desarrollo urbano ordenado, la creación de fuentes de empleo, etc.

La seguridad que proporciona la intervención de un banco fiduciario en este renglón se debe al alto nivel calificado reconocido a los banqueros para administrar las empresas. Además, los bienes materia del fideicomiso pueden quedar en garantía del cumplimiento de las obligaciones de la empresa promotora del desarrollo turístico.

Igualmente, ya se ha comentado que nuestra legislación no permite a los extranjeros la adquisición de bienes inmuebles en la llamada "zona prohibida", situación que en el siguiente inciso comentaré con mayor amplitud, baste decir por el momento que económicamente conviene a México dar alternativas al extranjero para que invierta en nuestro país y gaste su dinero aquí, sin afectar desde luego, la soberanía nacional.

Evidentemente que la mayor trascendencia de los fideicomisos de tiempo compartido se da respecto de inmuebles destinados a fines turísticos pero no hay que olvidar tampoco que incluso pudiera pensarse sobre el tiempo compartido de bienes muebles en el ramo de la transportación o para el uso de maquinaria y equipo industrial. Además, en el ramo turístico, implícitamente debe considerarse el crecimiento comercial, puesto que se requerirá satisfacer las necesidades de todos los compartidos que utilicen el servicio.

Económicamente, el ramo del turismo representa la creación e impulso de empresas básicas paralelas y complementarias, como las del transporte, las organizadoras y promotoras de viajes, las constructoras e inmobiliarias, las de hospedaje y alimentación, etc., lo que significa importantes y muy variadas - - fuentes de trabajo.

5.1.1 PROPIEDAD PRIVADA

Dentro de los factores económicos relacionados con nuestro tema debe destacarse el relativo a la propiedad privada, esta propiedad se rige por las disposiciones del derecho común (artículos 330 y siguientes del C.C.D.F.), pero en la actualidad la idea rígida que antes existía sobre la propiedad ha sufrido diversas modalidades; incluso la Constitución ha velado la facultad estatal de imponer a la propiedad privada las limita

ciones y modalidades que el interés público ordena.

Se habla de copropiedad, propiedad en condominio, posesión -
sin propiedad, para usufructo, aprovechamiento o explotación,
como en el caso del ejido.

Sobre el tema que nos ocupa, como ya lo he afirmado, jurídicamente los extranjeros no pueden adquirir bienes inmuebles sin satisfacer los requisitos legales establecidos en la Ley General de Población, pero en ningún caso, podrá ser propietario de inmuebles en las áreas comprendidas dentro de los cincuenta kilómetros hacia dentro del territorio nacional a lo largo de sus costas y cien kilómetros a lo largo de sus fronteras, pues esta propiedad se reserva a los nacionales.

Los extranjeros que se internen en el país en calidad de turistas o para realizar periódicamente negocios, pueden adquirir derechos personales de posesión sobre bienes raíces en esa zona o en cualquier otra del territorio nacional, mediante este tipo de fideicomisos, con la autorización previa de la S.R.E., surgiendo incluso algunas variantes, como el llamado fideicomiso unifamiliar, para cada caso concreto en particular respecto de un sólo lote, casa habitación o departamento. Por otro lado, está el desarrollo turístico relativo a diversos inmuebles mediante un fideicomiso maestro en el que intervienen un promotor del proyecto como fideicomisario y - que puede ser mexicano o extranjero sujetándose a lo previsto en la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y su reglamento.

El desarrollo puede hacerse también concertando créditos con entidades financieras del país o del exterior. El promotor fideicomisario, concluido el desarrollo efectúa designación - de fideicomisarios, que en este caso serían los compartidarios quienes gozarán de su derecho por regla general en periodos -

previamente establecidos hasta por treinta años y que, al concluir este plazo, podrán transmitir su derecho gratuitamente o a título oneroso a quienes si tengan capacidad legal para ser propietarios, o bien, podrán solicitar prórroga en el fideicomiso o constituir uno nuevo para seguir teniendo la posesión.

5.1.2 EMPRESAS TURÍSTICAS

Según informes de la Secretaría de Turismo (95), la industria turística reportó en 1978 ingresos al país por \$2,500 millones de dólares, constituyéndose con ello en la segunda actividad generadora de divisas de nuestro país. El año pasado se rompió la barrera de cinco millones de visitantes que gastaron un promedio de \$450.00 dólares cada uno durante una estancia de 8.5 días promedio.

De acuerdo con esta dependencia, la infraestructura hotelera suma hoy en día un total de trescientos diez mil cuartos y seiscientas veinte mil camas.

No obstante estas cifras, la Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles ha determinado un detrimento en los últimos cinco años y, la balanza turística ha sido inferior a la registrada en otros años, ya que la salida de mexicanos al exterior ha sido de más de tres millones en 1988, tal vez motivado por los altos precios precisamente en las principales playas en los servicios hoteleros.

Los fideicomisos turísticos de tiempo compartido, desde mi punto de vista muy personal, impulsarla más decididamente el desarrollo de empresas turísticas nacionales o con participación extranjera, bajo un marco jurídico adecuado y seguro que

por otra parte, permitirle a las clases sociales económicamente más débiles el gozar en su beneficio de esos lugares de descanso y esparcimiento, toda vez que por la participación de compartidarios, se minimiza el gasto per cápita, independientemente de que paradójicamente también se obtiene un mejor estado mental de esas personas al sentir que tienen una condición parecida a la de dueños, respecto del inmueble objeto del tiempo compartido, aun cuando, como ya lo he demostrado, la propiedad siempre corresponde al banco fiduciario.

A lo largo del desarrollo de este trabajo, se ha manifestado la importancia que el turismo tiene en la economía nacional y en la necesidad fisiológica de descanso y distracción de una persona, pues las vacaciones anuales de dos, tres o cuatro semanas a las que normalmente tiene derecho, son evidentemente destinadas al turismo más que a otras maneras de utilización del tiempo libre mediante determinados medios de entretenimiento como el cine, la radio, la prensa y la vida social, que se refieren más bien al lapso temporal que media entre la jornada laboral diaria (96), pero que no alcanzan a satisfacer plenamente la convivencia familiar.

Económicamente hablando, el papel del turismo ha generado políticas estatales bien definidas, tan es así que en la actual administración, bajo los postulados de la modernización nacionalista, democrática y popular del estado mexicano y de sus relaciones con las naciones de la comunidad internacional, se ha considerado necesario adecuar la normatividad y regulación turística para ofrecer mayor seguridad turística a los usuarios turistas, así como la regularización de las políticas de precios y tarifas, buscando garantizar un nivel apropiado de competitividad.

(96) Knebel, Hans J., Sociología del Turismo, s/n edición, Editia Mexicana, S.A., México, 1984, pág. V.

Así, en los "considerandos" del Reglamento de la Prestación del Servicio Turfístico del Sistema de Tiempo Compartido (D.O.-F. del 21 de agosto de 1989), se expresó que: "resulta indispensable contar con un esquema jurídico que permita el adecuado desarrollo del sistema de tiempo compartido, en virtud de que éste representa ventajas indiscutibles para la industria del turismo, pues incrementa en forma considerable la oferta de servicios turfísticos en el país y hacia el exterior y crea corrientes permanentes de afluencia de turistas nacionales y extranjeros".

Ahora bien, este ordenamiento no refiere al fideicomiso como la forma de instrumentar al tiempo compartido, pero estoy convencido que así debiera de ser, si tomamos en cuenta que mediante este instrumento se provocaría un acelerado impulso a las empresas turfísticas, sobre todo a aquellas pequeñas y medianas que no cuentan con recursos suficientes para su expansión y a las cuales las instituciones de crédito pudieran financiar con la seguridad que el propio fideicomiso proporciona (fideicomiso de garantía), sobre todo ahora que por virtud de la nueva ley bancaria (D.O.F. de 18 de julio de 1990), se puede pactar en los contratos respectivos un procedimiento de ejecución más ágil para el caso de incumplimiento (art. 83).

Además, las empresas turfísticas se ven beneficiadas por la sana y transparente administración que de los recursos haga el fiduciario, encargándole incluso la contratación de personal y deslindando así responsabilidades de carácter laboral, aunque hay que aclarar que algunos autores no coinciden con esta opinión, pues afirman que los trabajadores de fideicomiso, lo son del fideicomitente y no del fiduciario, aún cuando en la gran mayoría de los casos es claro que el patrón es el banco pues es quien realmente tiene la relación de trabajo, entendida ésta como la prestación de un trabajo personal subordinado a una

personas (patrón) mediante el pago de un salario (art. 20 de la Ley Federal del Trabajo); y que desde mi punto de vista, quien paga y a quien se está subordinado es al banco fiduciario y no al fideicomitente.

Es más, en la práctica se observa que los trabajadores de fideicomiso desempeñan labores bancarias comunes e incluso distintas de las del fideicomiso por el cual se les contrató, pero esto sería tal vez materia de un trabajo futuro, pues en el presente se desbordaría del tema central sin ser esta mi intención, baste decir concretamente que la empresa turística podría operar mediante este sistema, con un mínimo de personal bajo su directa subordinación, lo que repercute en recursos materiales, espacios, equipos de oficina, etc., minimizando costos de operación.

Para la empresa turística la intervención de los bancos también representa otras ventajas, pues siendo estos profesionales en las finanzas, podrán orientar y supervisar correctamente los proyectos de inversión de dicha empresa, como actualmente lo hacen en forma directa o de alguna filial del grupo dedicada a este renglón conocida concretamente como una empresa parabancaria.

La empresa turística no debe limitarse sólo al desarrollo hotelero sino que debe comprender también el conjunto de atractivos turísticos que producen los desplazamientos y que determinan la producción de servicios (oferta turística), en otras palabras, el patrimonio turístico de un país o región, que se complementa igualmente por los factores que facilitan el traslado y la permanencia de los turistas y, los cuales pudieran dividirse, como lo señala Solís Cámara (97) en las obras de

(97) Solís Cámara y Monroy, Fdo. César J., El Tiempo Compartido, una nueva opción hotelera en México, tesis de licenciatura en Turismo, Esc. Superior de Turismo, I.P.N., México, 1987, págs. 14 a 16.

infraestructura, adaptación y acondicionamiento, que apoyan - al desarrollo del turismo, la estructura turística que incluye instalaciones, establecimientos, equipo, servicios y transportes especiales y los organismos de carácter público y privado que constituyen la supraestructura turística para la vigilancia, promoción e integración de la producción y venta de servicios.

Pero cabe destacar siguiendo con los postulados de la Conferencia Mundial de Turismo, reunida en Manila, Filipinas, del 27 de septiembre al 10 de octubre de 1980, citados por el autor antes referido, que en la práctica del turismo sobre los elementos técnicos y materiales, deben prevalecer los materiales, a saber, la realización plena del ser humano; una contribución cada vez mayor a la educación; la igualdad de destino de los pueblos; la liberación del hombre respetando su identidad y su dignidad, y la afirmación de la originalidad de las culturas y el respeto al patrimonio moral de los pueblos.

La empresa turística se hace necesaria a la vida moderna, - constituyéndose en instrumento básico de desarrollo socioeconómico y cultural de los pueblos. México depende en forma importante de los ingresos provenientes del turismo (segundo recurso en importancia), por lo que el gobierno mexicano debe buscar, a través de sus instituciones, como pudiera ser la banca en el área fiduciaria y crediticia el promover la inversión en la actividad turística, diversificando la oferta existente con estándares de calidad, que permitan la competencia dentro del mercado turístico mundial y auxilien al fondo nacional de fomento al turismo que desde 1974 opera en esta área no tan afortunadamente como se quisiera.

Las nuevas empresas básicas para la práctica del turismo deben fortalecerse y otorgar garantía y seguridad en la calidad

del servicio, bajo la asesoría y supervisión de los bancos.

5.2 SOCIALES

Ahora bien, toda sociedad en su conjunto sufre permanentemente una serie de cambios producidos en retroalimentación por fenómenos sociales, esto es, que el fenómeno social se constituye en causa-efecto, toda realidad social es efecto de un fenómeno social y dicha realidad social se torna a su vez en causa de lo que a futuro serán nuevos fenómenos sociales, a lo cual podría llamarse dinámica social, como ya pretendí explicar en la última parte del primer capítulo de esta obra.

Desde esta perspectiva resulta lógico el considerar al comportamiento del hombre en sociedad, o sea, el acto no aislado sino dentro del conglomerado como un potencial fenómeno social, y así, dentro de la sociología jurídica bien pudiera pensarse en que todo acto jurídico tiene trascendencia social puesto que el derecho mismo es un producto social (98) y en tal virtud las figuras jurídicas como sería el caso del fideicomiso, y las realidades sociales como es el turismo, constituyen fenómenos que necesariamente requieren de su adecuación a la situación imperante en un lugar y en un tiempo determinado; aquí encuentro yo como punto de referencia la figura del tiempo compartido, tratando de demostrar sus diversas ventajas para el beneficio social.

Nuestra figura en estudio, como tantas otras instituciones que han nacido dentro de la historia de las relaciones humanas - cuenta con detractores y defensores, sin embargo el fideicomiso efectúa una función social procurando una solución eficaz, rápida y profesional por menor costo de operación en las múl-

(98) Almazán Alaniz, Pablo R., Fenómeno Social, Sociología y Derecho, Ensayo inédito proporcionado por el mismo autor, sin número de página.

tiples actividades en las cuales se le puede emplear, en beneficio de las necesidades de la población, ejecutando grandes unidades habitacionales con las cuales se favorecen a personas de bajos recursos económicos, se administran planes de pensiones y se logran otras ventajas en favor de los trabajadores.

Igualmente es utilizado para el fomento de actividades tales como las culturales, artísticas, educativas y científicas, apoyados en la seriedad y preparación de la fiduciaria, quien garantiza el cumplimiento de las finalidades y la conservación del patrimonio cultural del país.

El fideicomiso cumple una función social, tanto es así que el Gobierno Federal y los de las entidades federativas lo utilizan para realizar actividades de interés público, conjugando esfuerzos para crear desarrollos turísticos y proporcionar a la población de escasos recursos un sitio en el cual pueda disfrutar con su familia de un lugar de descanso y recreo.

Lo anterior, es por lo que hace a la figura del fideicomiso en general, hablando más específicamente del fideicomiso turístico, creo conveniente hacer la breve reflexión sobre los antecedentes de los modernos turistas, la nobleza o burguesía (99) ya que siempre ha representado en mayor o menor medida - en costo la transportación, hospedaje y comida, por citar sólo lo indispensable en lugares que algunas personas o más - bien la mayoría no puede realizar, por lo que ha surgido la ideología del llamado turismo social, impulsado en un principio por los sindicatos obreros en beneficio de sus afiliados, al organizar viajes sin afán de lucro a fines de los años 80s de nuestro siglo (100).

(99) Knebel, Hans J., op. cit., págs. 17 y 22.

(100) Knebel, Hans J., op. cit. pág. 71.

Posteriormente el turismo social empezó a formar parte de la política estatal, bajo el supuesto de la necesidad de conservar la paz obrera y de implantar paso a paso en la realidad social la ideología nacionalista; es deber del Estado dar satisfacción a las necesidades sociales y es una necesidad para los miembros de una sociedad el descanso y la recreación, por lo que el turismo se ha sujetado a un control estatal administrativo, donde convergen diversas dependencias y entidades públicas bajo una sólida estructura, a la cual nada le caería mal el apego bancario, mediante financiamientos a tasas de interés preferencial o social y dirigido a las clases económicas más débiles mediante la debida programación de su tiempo libre, vacaciones escolares, beneficiadas bajo el sistema de tiempo compartido; es ahí en donde el fideicomiso turístico de tiempo compartido encuentra su plena justificación e importancia dentro de nuestra realidad social.

5.3 SU IMPORTANCIA EN EL DESARROLLO DE COMPLEJOS TURÍSTICOS.

Con el afán de no ser demasiado reiterativo, sólo agregaré en este punto que el fideicomiso turístico de tiempo compartido irremediablemente supera la idea de la total imprevisión para lograr un programa establecido, llama al hombre para que participe igualmente del rol absoluto de turista y de compañero de trabajo, quedando a cargo de especialistas la sintonización sin dejar huecos del engranaje entre la serie de trabajo y el tiempo libre.

Las clases baja y media podrán programarse debidamente para el disfrute de sus anheladas vacaciones, lo que generará a mediano y largo plazo un incremento substancial en la demanda de servicios turísticos y la necesaria respuesta a la misma mediante el desarrollo de complejos turísticos, como un progreso hacia la socialización.

Esto no significa la desaparición de los hoteles de lujo o - las posadas sino tal vez para mí la mejor opción para encontrar la armonía social mediante el equilibrio de los factores de la producción, al proporcionar a la sociedad en su conjunto alternativas para su descanso, recreación, tranquilidad y paz social.

Bajo esta infraestructura puede pensarse a futuro también en otras variantes turísticas, para realizar determinados deportes de invierno o verano, viajes culturales o científicos, pero sobre todo para el redescubrimiento del viaje en familia a bajo costo, especialmente del viaje de vacaciones de la familia obrera que normalmente no puede pagar transportación, hospedaje y comida de cinco o seis miembros, lo que sí podría hacer mediante el pago de cuotas periódicas de cantidades pequeñas de dinero para obtener paquetes de tiempo compartido en complejos turísticos que proporcionen incluso todos los servicios o en los que se pueda "cocinar en casa", como comunmente se dice abaratando los costos del viaje.

Mas aún, la importancia del tiempo compartido en México ya se ha hecho notar en las principales plazas turísticas del país, en donde además de atractivos naturales y culturales, existen servicios complementarios como restaurantes, instalaciones deportivas, discotecas, etc., lo que motiva a nacionales y extranjeros para visitar estos lugares. Tal es el caso de ciudades en donde existen complejos ya importantes actualmente, como "Vacation Club Internationale", "Ya'Ima'ean" y "Cancún - Viva", en Cancún; "Pacífica Ixtapa" y "Green Ixtapa", en esa ciudad de Guerrero; "Torres Mazatlán", "The Inn'At Mazatlán", y "Balboa Tower" en Mazatlán, Sinaloa; "Acapulco Plaza Holiday Inn", "Mundo Internacional" y "Villas Pacifico", en Acapulco; "Costa Vida" y "Ocho Cascadas", proyectos que también son ya una realidad en Puerto Vallarta, Jalisco (101); por el

tar solo algunos ejemplos en donde se cuenta con albercas, - restaurantes, canchas de tenis, jacuzzi, sauna, bares, estacionamientos, salones de baile y de juegos, además desde luego de las habitaciones y las playas que no dejan de ser el principal atractivo, sin embargo, la falta de reglamentación mediante una adecuada figura del tiempo compartido, ha provocado un ambiente anárquico en el mercado, donde cada promotor integra a su proyecto las características que mejor se adaptan a sus intereses, los cuales no siempre se identifican con las expectativas de los compradores e incluso propician actos fraudulentos; aunque ahí quiero aclarar que recientemente las autoridades competentes se han preocupado más por esta situación, lo que se aprecia en el reglamento expedido el año pasado el que sin embargo, creo que no satisface los requerimientos de la figura de tiempo compartido, por ser esta una actividad netamente mercantil pero de evidente interés público.

**5.4 NECESIDAD DE REGULAR LA FIGURA DEL TIEMPO COMPARTIDO
CONSIDERANDO AL FIDUCIARIO COMO LA MEJOR OPCION.**

Ha quedado demostrado hasta ahora la gran trascendencia de la actividad bancaria y de la actividad turística dentro de la economía nacional. Si tomamos en cuenta el incremento en la creación de desarrollos turísticos bajo la figura del tiempo compartido en nuestro país en los últimos cinco años, resulta indudable que es necesario regular la figura de la mejor manera posible y esto se aprecia en el multicitado reglamento expedido por el Ejecutivo Federal el año pasado, que sin embargo, desde mi punto de vista, no logra satisfacer la idea de proporcionar protección, seguridad y confianza a los turistas usuarios pues no se atiende debidamente a la empresa turística sino más bien a la prestación del servicio.

Además, ya en su oportunidad criticé las dudosas facultades con las que se emitió dicho reglamento que pretende tener - -

aplicación en todo el país al amparo de la Ley Federal de Turismo, pudiendo atacarse de inconstitucional. De igual manera se pueden criticar los reglamentos y códigos de los Estados de Quintana Roo y Nayarit que indebidamente regulan al tiempo compartido, actividad mercantil que debiera ser objeto de la expedición de una Ley del Honorable Congreso de la Unión en donde, por todo lo antes expuesto y por el razonamiento vertido también en el siguiente punto de este capítulo, opino que queda fuera de discusión el que el fideicomiso constituye la mejor opción para operar el sistema de tiempo compartido y que servirá además para revisar y derogar algunas disposiciones totalmente superadas por la práctica, contenidas en diversos ordenamientos como la L.G.T.C.C., L.G.S.M. y la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en las partes relativas. Esta nueva ley podría denominarse Ley Federal del Sistema de Tiempo Compartido, considerando la naturaleza contractual del fideicomiso, la fijación de un capital mínimo pagado superior al hoy establecido para las sociedades anónimas que se dediquen a estas actividades, la inversión de extranjeros en fideicomisos en zona prohibida, etc.

5.5 LA OPERACION FIDUCIARIA, UN SERVICIO QUE PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA.

La conveniencia de este sistema se basa también en la seguridad jurídica que proporciona, pues está sujeto a un estricto control y vigilancia, no sólo de las autoridades hacendarias, sino también de los particulares a través de los comités técnicos y de otras autoridades, como en este caso pudieran ser la Srfa. de Turismo y la Procuraduría Federal del Consumidor, los que pueden exigir además de la responsabilidad civil del banco fiduciario, responsabilidad administrativa o penal en su carácter de servidores públicos de los empleados bancarios, en el caso de las sociedades nacionales de crédito, banca de desarrollo, pues además del fraude en que pudieran incurrir, puede cu

conducta tipificarse como delito especial de los considerados al amparo del título IV de nuestra Constitución Política correspondiente a las responsabilidades de los servidores públicos, dentro de la propia Ley bancaria, "de los delitos bancarios", o el Código Penal, delitos cometidos por servidores públicos; además de las sanciones previstas en la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, en la Ley Reglamentaria de la fracc. 13-Bis del apartado B del Art. 123 - Constitucional, ordenamiento que afecta junto con las condiciones generales de trabajo de cada banco, la relación de trabajo entre el banco fiduciario y sus trabajadores y por ende el desempeño de sus funciones de estos últimos, de donde resulta de gran trascendencia en la reducción casi total del riesgo a que quedan sujetos los compartidarios dentro del trato que se le da actualmente al tiempo compartido en la administración fraudulenta de diversas empresas no bancarias.

5.6 COMENTARIOS FINALES.

Por último, no quisiera dejar de expresar que la intención de este trabajo no ha sido la de criticar nuestras instituciones actuales en forma destructiva ni a ningún tratadista en particular que desde luego, merecen todo mi respeto y admiración por el simple hecho de haberme proporcionado algo del material de esta investigación. También podrá cuestionarme el porqué si hablo de una nueva ley no me atreví a redactar un proyecto, a lo cual anticipadamente declaro no estar convencido plenamente de contar con todos los elementos necesarios para dicha labor, experiencia y conocimientos; para la redacción de las leyes generalmente se designan comisiones encargadas de ello. Tal vez podría hacerlo, pecando de poca modestia, pero estoy seguro que la tarea me llevaría mucho tiempo y rebasaría de sobremanera el motivo de la tesis profesional que para mí no es otra sino dejar una prueba expresa de mis conocimientos adquiridos en la Universidad Nacional Autónoma

de Mézico y, con criterio jurídico defender dicha tesis en -
examen profesional sustentada en la idea de que, después de -
minucioso análisis realizado quedo totalmente convencido que
social y jurídicamente la figura del fideicomiso es la alter-
nativa más conveniente para regular al sistema de tiempo com-
partido, sistema que en materia turfística sobre todo, alcanza
gran relevancia económica y social, sin dejar de reconocer -
que efectivamente el tiempo compartido puede operarse a tra-
vés de otras figuras jurídicas distintas, pero que desde lue-
go requieren definirse claramente en un ordenamiento especial
de carácter general no reglamentario, pues quedaría la duda -
sobre la aplicación del reglamento o de la legislación local
la cual ya existe en algunos Estados de la República Mexicana.

CONCLUSIONES

- 1.- A través del desarrollo del presente trabajo, nos hemos podido dar cuenta de la diversidad de conceptos que los estudiosos de la materia han dado al fideicomiso surcuando, al mismo tiempo distintas teorías sobre su naturaleza jurídica, sin embargo, consideramos al fideicomiso como un contrato mercantil bancario por medio del cual una persona física o jurídica colectiva llamada fideicomitente, separa de su patrimonio ciertos bienes y/o derechos entregándolos a una institución de crédito a la que en su carácter de fiduciaria le encomienda la obtención de un fin lícito y determinado en favor del propio fideicomitente o de otra persona llamada fideicomisario o beneficiario.
- 2.- En lo referente al tiempo compartido, lo definimos como el contrato por virtud del cual una persona llamada com-partidor (proveedor, empresa), concede a otra denominada compartidario (consumidor, cliente), el derecho del uso, goce o aprovechamiento de un bien inmueble por períodos determinados fijos cada año, mediante el pago de una contraprestación más los gastos que se originen por la administración y mantenimiento de ese inmueble.
- 3.- No nos queda la menor duda sobre la importancia social que tiene el fideicomiso de tiempo compartido ya que además de coadyuvar con la balanza de pagos, ser un generador de divisas y fuente de empleos, constituye un inmejorable instrumento para el público inversionista ya que lo protege de comerciantes sin escrúpulos que con frecuencia incumplen las cláusulas de los contratos por los que pretenden prestar el servicio turístico del tiempo compartido.
- 4.- El fideicomiso encuentra su origen en el Derecho Romano con la "fiducia cum creditore", la "fiducia cum amico" y el fideicomiso testamentario, sin embargo, nos hemos podido percatar que el fideicomiso que hoy en día se practica no tiene ninguna relación importante con la figura que se conoció en la época de los romanos, encontrando mayores semejanzas con el use y el trust anglosajón.
- 5.- Como se cita en el párrafo anterior, son muchas las semejanzas que encuentra nuestro fideicomiso con el trust americano, tan es así que el Proyecto Limantour, el Pro

yecto Creel y el Proyecto Vera Estañol, que nunca se llevaron a cabo, tenían como base precisamente la figura jurídica que se practicaba en los Estados Unidos de América, lo que de una u otra forma se ha venido adecuando a nuestra legislación para constituir la figura jurídica que hoy en día conocemos.

- 6.- Es en la Costa Azul francesa en donde se localiza el primer antecedente del tiempo compartido de bienes inmuebles, para descanso y veraneo de sus ciudadanos, posteriormente pasa a los Estados Unidos de América bajo el nombre de "time sharing", quienes lo utilizan en la industria de las computadoras orientándolo posteriormente hacia unidades habitacionales, innovación que adopta nuestro país en el proyecto denominado "Lunada de Acapulco", generándose a partir de ese momento un sinnúmero de proyectos de este tipo.
- 7.- En cuanto a la naturaleza jurídica del fideicomiso de tiempo compartido, hemos podido determinar que se trata de un contrato multilateral, ya que no sólo existen derechos y obligaciones para el fideicomitente y fiduciaria, sino también dentro de su administración surgen relaciones obligacionales con diversas personas; traslativo de propiedad por la transmisión que efectúa el fideicomitente al fiduciario del bien inmueble; principal por contar con vida propia; formal porque deberá observar lo dispuesto en el artículo 352 de la L.G.T.O.C.; comutativo porque las prestaciones entre las partes son ciertas y determinadas; consensual en oposición a real, ya que se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes sin necesidad de la entrega material de la cosa y no concede a los fideicomisarios ningún tipo de derechos reales, sólo lo incorpora derechos personales.
- 8.- El fideicomiso de tiempo compartido como figura jurídica se encuentra dentro de lineamientos legales referentes a su estructura y a los sujetos que intervienen en su constitución, operación y extinción; es una institución reglamentada por la L.G.T.O.C. en forma genérica; por la ley bancaria para las instituciones que gozan de autorización para operar como fiduciarias que son todas las instituciones de crédito; todavía regulado por la L.G.I.C.O.A. para el caso del Banco Obrero, S.A.; regido por la legislación mercantil en general por supletoriedad, en cuanto a su práctica por los usos bancarios y mercantiles y finalmente por el derecho común.

- 9.- Con el sistema de tiempo compartido a través del fideicomiso se provocaría un impulso a las pequeñas y medianas empresas turísticas, mismas que no cuentan con recursos suficientes para su expansión y que son necesarias para la vida moderna, ya que constituyen un instrumento básico en el desarrollo socioeconómico y cultural del país, en virtud de que depende en forma importante de los ingresos provenientes del turismo que como ya vimos, está considerado como el segundo recurso en importancia.
- 10.- El fideicomiso de tiempo compartido tiene repercusiones en los campos económicos, ya que es generador de divisas y fuente de empleos, entre otros y en lo social, ya que las clases económicas más débiles podrán disfrutar de un período vacacional anual a bajo costo coadyuvando además a la integración familiar.
- 11.- La conveniencia de regular la figura del tiempo compartido a través del fideicomiso encuentra sus bases en la seguridad jurídica que proporciona la intervención de un banco fiduciario, ya que está sujeto a un estricto control y vigilancia no sólo por parte de las autoridades hacendarias, sino que también pueden intervenir los particulares por medio de la constitución de comités técnicos y de otras autoridades como la Secretaría de Turismo y la Procuraduría Federal del Consumidor, quienes pueden exigir además de la responsabilidad civil del fiduciario, responsabilidad administrativa o penal de sus empleados en su carácter de servidores públicos, cuando se trate de la banca de desarrollo.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

ACOSTA ROMERO, MIGUEL.

Derecho Bancario, Ed. Porrúa, S.A., México, 1986.

ACOSTA ROMERO, MIGUEL.

Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Fomento Cultural de la Organización Somex, A.C., Obra colectiva, México, 1982.

ACOSTA ROMERO, MIGUEL.

Legislación Bancaria, Doctrina, Compilación legal, Jurisprudencia, Ed. Porrúa, S.A., México, 1986.

ACOSTA ROMERO, MIGUEL.

Teoría General del Derecho Administrativo, Ed. Porrúa, - S.A., México, 1983.

AGRANONTE, ROBERTO.

Principio de Sociología, Ed. Porrúa, S.A., México, 1965.

ALMAZAN ALANIZ, PABLO ROBERTO.

Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Fomento Cultural de la Organización Somex, A.C., Obra colectiva, México, 1982.

ALMAZAN ALANIZ, PABLO ROBERTO.

Comentarios al Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, Obra inédita, México, 1989.

ALMAZAN ALANIZ, PABLO ROBERTO.

Fenómeno Social, Sociología y Derecho, ensayo inédito.

AZUARA PEREZ, BRANDRO.

Sociología, Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.

BATIZA, RODOLFO.

El Fideicomiso, Teoría y Práctica, Ed. Porrúa, S.A., México, 1980.

BATIZA, RODOLFO.

Principios Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria, Ed. Porrúa, S.A., México, 1977.

BAUCHE GARCIA DIEGO, MARIO.

Operaciones Bancarias Activas, Pasivas y Complementarias, Ed. Porrúa, S.A., México, 1978.

- CASO, ANTONIO.
Sociología, Libreros Unidos Mexicanos, S. de R.L.,
México, 1956.
- CERVANTES AHUMADA, RAUL.
Títulos y Operaciones de Crédito, Editorial Herrero, S.A.,
México, 1978.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE A.
El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico,
Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.
- ESPINOSA GOMEZ, ALVARO.
Obra inédita, México, 1984.
- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO.
Introducción al Estudio del Derecho, Ed. Porrúa, S.A.,
México, 1969.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.
El Patrimonio, Ed. Cajica, México, 1980.
- KNEBEL, HANS J.
Sociología del Turismo, sin número de edición, Editia Me-
ricana, S.A., México, 1984.
- LEPAULLE, PIERRE.
Tratado Técnico Práctico de Los Trust, Ed. Porrúa, S.A.,
México, 1975.
- MANTILLA MOLINA, ROBERTO L.
Derecho Mercantil, Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.
- MARGADANT, GUILLERMO F.
Derecho Romano, Ed. Esfinge, México, 1960.
- MARGADANT, GUILLERMO F.
Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, Ed. Esfin-
ge, México, 1966.
- MINQUINI CASTAÑEDA, JORGE.
Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México,
Fomento Cultural de la Organización Sonez, A.C., Obra co-
lectiva, México, 1982.

MUNOZ, LUIS.

El Fideicomiso Mexicano, Cárdenas editor y distribuidor, México, 1977.

OLVERA DE LUNA, OMAR.

Contratos Mercantiles, Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.

PIÑA MEDINA, JORGE.

Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Fomento Cultural de la Organización Somex, A.C., Obra colectiva, México, 1982.

RECASENS SICHES, LUIS.

Tratado General de Sociología, Ed. Porrúa, S.A., México, 1979.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

Compendio de Derecho Civil, Ed. Porrúa, S.A., México, 1980.

VAZQUEZ DEL MERCADO, OSCAR.

Contratos Mercantiles, Ed. Porrúa, S.A., México, 1985.

VENTURA SILVA, SABINO.

Derecho Romano, Ed. Porrúa, S.A., México, 1986.

VILLACORDEA LOZANO, JOSE M.

Doctrina General del Fideicomiso, Asociación de Banqueros de México, A.C., México, 1976.

WEBER, MAX.

Economía y Sociedad, Fondo de Cultura Económica, México, 1981.

TESIS

SOLIS CAMARA Y MONROY, FERNANDO CESAR J.

El Tiempo Compartido, Una nueva opción hotelera en México, Tesis, Instituto Politécnico Nacional, México, 1982.

CATALOGOS Y REVISTAS.

BIALOSTOSKY DE CHAZAN, SARA.

La Buena fe de los contratos, Revista de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M., México, 1970.

CATALOGO DE CUENTAS

de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

PEREZ TORRESCANO, FERNANDO Y BERNACH LIZARRAGA, PABLO.

Revista Cardinal, U.N.A.M., México, 1981.

REVISTA EXPANSION.

No. 522, volumen XXI, Agosto, 1989.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS.

DE PINA, RAFAEL.

Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, S.A., México, 1976.

DICCIONARIO DEL SABER MODERNO.

Ediciones Mensajera, Bilbao, 1975.

DICCIONARIO DE SOCIOLOGIA.

Fondo de Cultura Económica, México, Buenos Aires, 1963.

DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., México, 1984.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA.

Editorial Bibliográfica Argentina, S. de R.L., Argentina, 1984.

ESCRICHE, JOAQUIN.

Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia, Ed. Porrúa, S.A., México, 1979.

PALLARES, EDUARDO.

Diccionario de Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa, S.A., México, 1980.

LEGISLACION.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código de Comercio.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ley Federal de Entidades Paraestatales.

Ley Federal de Responsabilidades de Los Servidores Públicos.

Ley de Instituciones de Crédito.

Ley Reglamentaria de la fracción XIII-Bis del Apartado "B" del Artículo 123 Constitucional.

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal.

Ley General de Deuda Pública.

Ley Federal de Turismo.

Código Fiscal de la Federación.

Ley del Impuesto sobre la Renta.

Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ley del Impuesto sobre Adquisiciones de Inmuebles.

Ley del Impuesto al Activo de las Empresas.

Bases para la Constitución, Incremento, Modificación, Organización y Extinción de los fideicomisos establecidos o que establezca el Gobierno Federal.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Ley General de Crédito Rural.

Ley General de Quiebras y Suspensión de Pagos.

Ley General de Instituciones de Seguros.

Ley General de Sociedades Mercantiles.

Ley General de Población.

Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

Ley Federal de Derechos de Autor.

Ley Federal de la Reforma Agraria.

Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ley Federal del Trabajo.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Código Penal para el Distrito Federal.

Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

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

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit.

Ley Orgánica de Banco de México.

Ley Orgánica de Nacional Financiera.

Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito.

Ley Orgánica del Sistema Banrural.

Ley Orgánica del Banco del Ejército, Fuerza Aérea y Armada.

Ley Orgánica del Banco del Pequeño Comercio.

Ley Orgánica del Banco Nacional Pesquero y Portuario.

Ley Orgánica del Banco Nacional de Comercio Exterior.

Ley Orgánica del Patronato del Ahorro Nacional.

Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema del Tiempo Compartido.

A B R E V I A T U R A S .

A.P.F.	Administración Pública Federal.
A.C. o a.c.	Antes de Cristo.
Art.	Artículo.
Arts.	Artículos.
A.M.B.	Asociación Mexicana de Bancos.
C.C.D.F.	Código Civil para el Distrito Federal.
C.F.F.	Código Fiscal de la Federación.
C.N.B.	Comisión Nacional Bancaria.
Depto. del D.F.	Departamento del Distrito Federal.
D.O.F. & DOF.	Diario Oficial de la Federación.
E.U.A.	Estados Unidos de América.
Etc.	Etcétera.
Fracc. & fracc.	Fracción.
Fraccs. & fraccs.	Fracciones.
FONATUR	Fondo Nacional de Turismo.
Gral.	General.
H.	Honorable.
L.F.P.C.	Ley Federal de Protección al Consumidor.
L.G.I.C.O.A.	Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
L.F.R.S.P.	Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.
L.G.S.M.	Ley General de Sociedades Mercantiles.
L.G.T.O.C.	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
L.I.C.	Ley de Instituciones de Crédito.

L. Ñ. S. P. B. C.	Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.
Srfa.	Secretaría.
S. H. C. P.	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
S. C. G. F.	Secretaría de la Contraloría General de la Federación.
S. P. P.	Secretaría de Programación y Presupuesto.
S. R. E.	Secretaría de Relaciones Exteriores.
SECTUR	Secretaría de Turismo.
S. N. C.	Sociedad Nacional de Crédito.
U. N. A. M.	Universidad Nacional Autónoma de México.