

757
2e1



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

NATURALEZA JURIDICA DEL
CONTRATO DE TIEMPO
COMPARTIDO

T E S I S
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

MARIA DE LOURDES ROMO LOPEZ



CD. UNIVERSITARIA, D.F. ENERO DE 1994

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE EXAMENES
EXAMENES PROFESIONALES



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.

A MI HIJO:

**SEMILLA FECUNDA QUE
ALIMENTA LA ESPERANZA
DE SER CADA DIA MEJOR.**

A MIS PADRES:

**CON AMOR, ADMIRACION,
RESPECTO Y POR HABERME
DADO LA MEJOR
HERENCIA.**

A MI ABUELITA EVA:

**POR SU ATENCION Y
CUIDADO CON EL AMOR
DE SIEMPRE.**

A MIS HERMANOS:

COMO SIMBOLO DE QUE EN
NUESTRA EXPERIENCIA DIARIA
SIEMPRE CONJUGAMOS
NUESTRAS SATISFACCIONES Y
PENAS CON FINES DE
SUPERACION.

A MIS SOBRINOS:

ISSACK, GABRIELA, ISRAEL, EMMANUEL,
ROBERTO, VERENA, CRISTIAN Y KARLA.

CON TODO MI AMOR.

A MIS AMIGOS:

POR SU PRESENCIA CONSTANTE QUE FLUYE Y
FORTALECE MI DESARROLLO PERSONAL.

A MI ESPOSO:

**CON AMOR, POR SU
COMPRESION, APOYO Y ALIENTO
PARA SEGUIR ADELANTE.**

A:

**MI ESCUELA, COMPAÑEROS Y
PROFESORES POR HABER FORMADO
EN MI PERSONA A UN
PROFESIONISTA.**

ABREVIATURAS

LFPC	LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
LRFSTC	LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.
CCDF	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
CCQR	CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.
RPSTSTC	REGLAMENTO PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO

CONTENIDO

	PAGINA
CAPITULO I	1
CONCEPTO Y ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.....	1
I. CONCEPTO.	1
1. ETIMOLOGIA.....	2
2. GRAMATICAL.	4
3. JURIDICO.	5
II.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.	6
A) ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING.	6
1. CONCEPTO DE LEASING.....	8
A) CONCEPTO AMPLIO.	9
B) CONCEPTO ESTRICTO.	9
2. CLASIFICACION DEL LEASING.....	10
A) POR SUS MODALIDADES FINANCIERO Y OPERATIVO.....	10
3. CONSTITUCION DEL LEASING.	11
A) ELEMENTOS PERSONALES.	12
B) ELEMENTOS REALES.	12
C) ELEMENTOS FORMALES.	13
4. EL LEASING EN EUROPA.....	14
5. EL LEASING EN OTROS CONTINENTES.	15
B) TIME SHARING (TIEMPO COMPARTIDO)	15
1. EL TIEMPO COMPARTIDO EN EUROPA.....	18
2. EL TIEMPO COMPARTIDO EN AMERICA.	19

CAPITULO II	24
I. ¿ ES UN CONTRATO EL TIEMPO COMPARTIDO ?	24
1. CONTRATO, ETIMOLOGIA	24
2. CONTRATO. GRAMATICAL	24
3. CONTRATO. JURIDICO	24
4. CONTRATO DE ADHESION.....	26
II. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO EN GENERAL.	27
1. EL CONSENTIMIENTO.....	27
2. OBJETO.....	29
A)REQUISITOS DEL OBJETO EN LAS OBLIGACIONES DE DAR	31
B) REQUISITOS DEL OBJETO EN LAS OBLIGACIONES DE HACER O NO HACER.	32
III. ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.	34
1. CAPACIDAD.....	35
2. LA AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.	37
A)ERROR.	38
B) DOLO.....	41
C) VIOLENCIA.....	44
D) TEMOR REVERENCIAL.....	46
E) LESION.....	46
3. OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.	48
4. LA FORMA.....	51
IV. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.	52
1. CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.	52
2. CONTRATOS BILATERALES Y UNILATERALES.....	53

	PAGINA
3. CONTRATOS SINALAGMATICOS IMPERFECTOS.-	54
4. LOS CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.	55
5. LOS CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.	55
6. LOS CONTRATOS SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES. .	56
7. LOS CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.....	58
8. LOS CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.....	58
9. LOS CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO....	59
10. UNA CLASIFICACION DIDACTICA.	60
V. EL TIEMPO COMPARTIDO ES UN CONTRATO	
TRASLATIVO DE DOMINIO ?.....	61
VI. EL TIEMPO COMPARTIDO ES UN CONTRATO	
DE USO Y DISFRUTE ?.....	63
VII. EL TIEMPO COMPARTIDO ES UN CONTRATO	
DE PRESTACION DE SERVICIOS?	65
 CAPITULO III.....	 70
¿ES EL TIEMPO COMPARTIDO UN DERECHO REAL	
O UN DERECHO PERSONAL ?.....	70
I. TESIS DUALISTAS.....	71
A) ESCUELA CLASICA	71
B) DOCTRINA ECONOMICA DE BONNECASE	74
II. DOCTRINAS MONISTAS O UNITARIAS.....	75
A) TESIS PERSONALISTA	75
B) DOCTRINA OBJETIVISTA	77
III. TEORIA ECLECTICA ENTRE LA CLASICA Y	
LA PERSONALISTA. DE PLANIOL Y RIPERT.....	79

	PAGINA
IV. DOCTRINA MEXICANA.	81
A) PUNTO DE VISTA DE OSCAR MORINEAU.-.....	81
B) IDEAS DE EDUARDO GARCIA MAYNEZ.	82
C) OPINION DE ALBERTO VAZQUEZ DEL MERCADO.....	82
D) TESIS DE RAFAEL ROJINA VILLEGAS.	85
V. PUEDEN CREARSE POR CONTRATO DERECHOS REALES ?	88
VI. CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.	89
LA PROPIEDAD	90
USUFRUCTO, USO Y HABITACION.	91
LA POSESION.	94
 CAPITULO IV	 99
APLICACION DEL METODO COMPARATIVO A DIVERSOS	
ORDENAMIENTOS JURIDICOS NACIONALES.	99
▪ LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE	
TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.....	99
▪ EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.	99
▪ EL REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO	
TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.	99
1. EL OBJETO Y DEFINICION, del tiempo compartido.	100
2. LOS SUJETOS, que intervienen en el Tiempo	
Compartido.	103
3. CONSTITUCION, del Tiempo Compartido.	104
4. REGISTRO. del Tiempo Compartido y del Prestador.	105
5. DE LAS CATEGORIAS Y MODIFICACION AL	
ESTABLECIMIENTO.	107

	PAGINA
6. DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD.....	110
7. DURACION Y RENOVACION, del Tiempo Compartido.....	111
8. OPERACION, del Sistema de Tiempo Compartido.....	112
9. SUJECION DE NORMAS, del Tiempo Compartido.....	114
10. SISTEMA DE INTERCAMBIO VACACIONAL.....	117
11. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES, de los contratantes.....	117
12. DEL CUERPO COLEGIADO, de la vigilancia del sistema de tiempo compartido.....	124
13. DE LAS ASAMBLEAS.....	125
14. DE LA SUPLETORIEDAD.....	126
15. DE LA MULTIPROPIEDAD.....	127
16. CARACTERISTICAS DE LOS ORDENAMIENTOS LEGALES ANALIZADOS.....	128
 CAPITULO V.....	 129
TESIS	
COPROPIEDAD AFECTADA A DISFRUTE PERIODICO Y ALTERNATIVO CON INDIVISION FORZOSA Y PERPETUA.....	129
 CONCLUSIONES.....	 140
 BIBLIOGRAFIA.....	 144

INTRODUCCION

Las sociedades del mundo constantemente sufren cambios, debido al desarrollo tecnológico y a los fenómenos sociales que se van suscitando a lo largo de la historia. Hoy en día, la población participa activamente en dichos cambios, y así mismo se hace gala del ingenio inagotable para la creación de mecanismos de seductora presentación, mediante los cuales abusan de la confianza de otros. Tal es el caso del contrato de tiempo compartido, que es una de las formas o mecanismos de venta que han aparecido en los últimos años. Este mecanismo ofrece a una persona la venta de un inmueble para usarla y disfrutarla por una semana durante un determinado número de años; en otros casos, ofrecen esos servicios en el extranjero, situación que queda al margen de la realidad y de todo marco jurídico, sorprendiendo la buena fe de las personas.

Si bien es cierto que la compraventa es uno de los medios jurídicos de adquirir la propiedad, así como un medio económico de obtener riquezas, el dueño puede enajenar y disponer totalmente del bien, y no se limita a una semana, como en el tiempo compartido. Donde se vende tiempo (una semana) asociado a un inmueble por un determinado número de años, y no puede transmitirse sin la autorización de la empresa vendedora. De acuerdo a estas consideraciones, ¿es posible vender y comprar tiempo?.

En este estudio nos avocamos al análisis de las Instituciones Jurídicas reguladas en nuestro código civil para el Distrito Federal en materia Común, como son: el arrendamiento, el hospedaje, la compraventa, así como un estudio de los derechos reales de usufructo, uso y habitación, realizando un análisis comparativo de cada una de estas figuras con el tiempo compartido. Y así, sostenemos que el tiempo compartido no es ni se asimila a ninguna de estas instituciones.

De igual manera estudiamos a los derechos personales para tratar de dilucidar si se trata y estamos frente a un derecho personal, tal y como se ha caracterizado por algunos estudiosos del derecho.

Esta discordancia, entre si estamos frente a un contrato traslativo de dominio, o uno de uso y goce, o uno de prestación de servicios o si se trata de un derecho real o un derecho personal, nos ha llevado a la realización del presente estudio, afirmando categóricamente que se trata de una figura especial que requiere tratamiento especial en la ley, lo que nos lleva a la propuesta "COPROPIEDAD AFECTADA AL DISFRUTE PERIÓDICO Y ALTERNATIVO, CON INDIVISION FORZOSA Y PERPETUA".

CAPITULO I

CONCEPTO Y ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.

I. CONCEPTO.

Generalmente al Tiempo Compartido se le concibe como un acuerdo, que consiste en compartir por períodos ocupacionales previamente reservados por los particulares, un uso exclusivo de unidades vacacionales, con distribución de todos los gastos entre los beneficiarios y con opción de intercambio en unidades de características similares en centros de carácter internacional.

La autora Di Filippo en su obra Tiempo Compartido expresa que: "Se trata de una oferta pública e indeterminada de contratación, en vistas al disfrute de unidades vacacionales por los particulares, que parte en general de empresas comerciales dedicadas a la explotación del turismo."(1)

Existe otra corriente que expone que el Tiempo Compartido se trata en realidad de un derecho personal de apartado, es decir, una reservación pagada anticipadamente de servicios de hospedaje.

De los conceptos anteriores tenemos que existe una libertad contractual, considerando que las partes pueden celebrar los contratos, respetando el principio de la autonomía de la voluntad, que fija que las partes pueden celebrar los contratos que deseen siempre y cuando sean lícitos y que no vayan en contra de la ley y las buenas costumbres; independientemente de la denominación que se le otorgue al acto jurídico que le dio origen, algunos ejemplos son: el contrato de fideicomiso, el contrato de uso y disfrute de un bien inmueble por tiempo determinado, etc.

Por ello, consideramos necesario exponer la terminología utilizada en esta figura, para fijar primeramente su denominación.

1. ETIMOLOGIA.

Antes de exponer su etimología, diremos que a simple vista, es incorrecta tal denominación, ya que si bien es cierto que, compartir es repartir o dividir algo con alguien, la expresión tiempo compartido resulta incomprensible, toda vez que el tiempo no se comparte, en todo caso, se compartiría el bien o cosa en relación al espacio. Por ello, exponemos los conceptos de tales palabras:

TIEMPO. "(del lat. Tempus) m. duración indefinida de las cosas, en las que se suceden unas a otras los hechos o fenómenos..."(2)

Por otra parte, la Enciclopedia del Idioma, en su Tomo II, Editorial Aguilar, señala:

El tiempo es la 'Duración de los seres sujetos a mutación substancial y mutaciones sucesivas de su naturaleza que caen bajo el dominio de los sentidos, manejando el tiempo desde dos puntos; el primero como real, que es la duración temporal de las cosas y, el psicológico, relativo a la percepción y medición de las cosas, formando de tal manera la idea abstracta y homogénea del tiempo. Asimismo, Aristóteles define al tiempo como una cantidad esencialmente fugitiva, cuyas partes se suceden según un orden de anterioridad y posterioridad.'(3)

De acuerdo a tal definición, entendemos que todas las cosas y seres estamos sujetos a una temporalidad, misma que es determinada psicológicamente en cuanto a

su duración temporal y a su medición en minutos, horas, días, semanas, meses, años etc.

La Enciclopedia Jurídica Omeba a este respecto alude a un doble y corriente enfoque del tiempo; interior y exterior:

INTERIOR.- "Desde adentro del objeto mismo considerado. El hombre se desarrolla, 'deviene' en el tiempo; jurídicamente es sujeto, pero sólo a través del mismo, si concurren otras condiciones, llega a serlo en plenitud (mayoría de edad, v.gr.). El hacer del hombre se concreta en hechos ('hechos' y 'actos' jurídicos) que igualmente comportan un posible desarrollo y de ahí las diferentes categorías de los actos In Itinere: preparación, tentativa, frustración, consumación."(4)

Sobre este aspecto, encontramos que al tiempo se le concibe desde un punto de vista del proceso y desarrollo de las cosas y hechos, exponiendo la progresión delictiva en materia penal.

EXTERIOR.- "El tiempo como marco en el que se desarrollaría y transcurrirían, los hechos jurídicos. Se trata de un marco artificial, establecido por el hombre y que, por ende, domina y puede diversamente calificarlo (v. gr. tiempo 'hábil' e 'inhábil')." (5)

El enfoque del tiempo como modalidad necesaria para el derecho, implica darse cuenta de que la realidad jurídica no sólo transcurre o sucede (duración), sino que ello provoca su desarrollo y que ha de reflejarse en el derecho mismo, sea que se trate del ordenamiento jurídico o de cada una de las manifestaciones concretas de la realidad humana.

Toda vez que esta figura se compone de dos palabras, analizaremos la segunda palabra que es:

COMPARTIR.- "(del lat. *compartiri*; de cum. con y *partiri*, dividir). tr. repartir, dividir, una cosa con otro u otros. Participar en alguna cosa..." (6)

2. GRAMATICAL.

Desde este punto de vista, tampoco es correcta tal denominación, ya que se trata de la época de acción del verbo y que si *compartir* es un verbo formado en un tiempo compuesto en pasado, no es posible que se celebren a futuro actos jurídicos que conlleven derechos y obligaciones para las partes también en futuro.

TIEMPO.- "Gram. cada una de las varias divisiones de la conjugación correspondientes a la época relativa en que se ejecuta o sucede la acción del verbo...T. compuesto Gram. que se forma con el participio pasado y un tiempo auxiliar haber." (7)

COMPARTIR.- "Verbo transitivo. Tr. repartir, dividir una cosa con otro u otros. Participar en alguna cosa." (8)

De lo que resulta que:

COMPARTIDO.- Tiempo compuesto del verbo *compartir*, en participio pasado.

3. JURIDICO.

En este aspecto, la propia legislación no es acorde en la conceptualización de la figura jurídica de Tiempo Compartido, aunque la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero y el Reglamento de la Prestación del servicio turístico del Sistema de Tiempo Compartido, de la Ley Federal de Turismo, son congruentes, en el sentido de otorgar a los titulares derechos de uso y goce sobre un bien inmueble, sea cierto o variable, durante un número específico de días por un período también determinado de años, esto es, que le dan derechos que son específicos de los derechos reales.

En este orden de ideas, el art.3o. del Reglamento citado expresa:

TIEMPO COMPARTIDO.SISTEMA.- "Independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación: todo acto jurídico por el cual se le concede el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta, considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables." (9)

Por otro lado, la Ley antes mencionada en su art. 2o. dispone:

TIEMPO COMPARTIDO, SISTEMA.- "El sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años.

El sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales,..." (10)

El profesor Omar Olivera de Luna, en su obra Contratos Mercantiles, al respecto expresa: "Es 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." (11)

Las dos primeras conceptualizaciones otorgan derechos de uso y goce sobre un bien o parte del mismo, siendo características de los derechos reales y sin haberle otorgado al tiempo compartido tal status jurídico, toda vez que los propios ordenamientos señalan que el derecho que adquieren con el tiempo compartido no crea derechos reales.

Es importante señalar que respecto a esta última concepción del tiempo compartido, se incluye el concepto de espacio y no de tiempo, aunque se encuentra condicionada a un plazo de tiempo. No obstante ello, la consideramos insuficiente, ya que, se podría utilizar la misma definición para otro tipo de contratos (como el arrendamiento).

II.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL TIEMPO COMPARTIDO.

A) ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING.

'El Tiempo Compartido, encuentra sus orígenes en la figura jurídica denominada arrendamiento financiero o leasing, la que tuvo nacimiento en los Estados Unidos de América, hace aproximadamente treinta años, su denominación proviene de la palabra inglesa leasing, la que no tiene traducción exacta al castellano, por lo que se le da

equivalencia de arrendar o alquilar, siendo el término aplicable el de renting, no obstante ello, el Profesor De Luna, acepta que el mejor término es el de alquiler, aunque el mismo deja incompleto el significado real del leasing.

El autor, Dean Rose afirma que el concepto de leasing no es nuevo, lo que es nuevo es el perfeccionamiento y sofisticación que lo acompañan, ya que la separación propiedad-uso existe desde los Imperios Babilonio y Egipcio.

Ya en el siglo XIX se señalan casos de compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles americanos, que recurrieron al régimen del leasing, para adquirir parte del material rodante (locomotoras, vagones). Existe también el caso de la Compañía Bell Telephon System, que explotó sus teléfonos por medio de un servicio combinado de alquiler y asistencia técnica.'(12)

Los antecedentes actuales del leasing, se fijan en 1952, con la creación en San Francisco por D.P. Boothe Jr. de la United States leasing Corporation, la que con ayuda del Bank of América, es la primera sociedad dedicada a esta actividad con sustantividad propia.

"D.P. Boothe Jr., -estadounidense- fabricante de productos alimenticios, quien durante el año de 1952, urgido, pero carente de maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos objeto de un pedido especial del ejército, tuvo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento, por carecer de los recursos necesarios para comprarla, o quizá por estimar excesivo el costo de adquisición, hábida cuenta del volumen y posibilidades de renovación del pedido."(13) "... y al conseguir un resultado satisfactorio, pasó a crear una empresa cuya única actividad fué sólo el leasing. La U.S. Leasing, como se denominó a esta sociedad, obtuvo un préstamo del Bank of América de 500,000 dólares, y al segundo año de su funcionamiento

financiaba la cantidad de tres millones de dólares en materiales y bienes de equipo."(14)

"...más tarde, el propio Boothe promovió una segunda sociedad la Boothe leasing Corporation, y poco después fueron creándose sociedades independientes de los fabricantes con la participación, en su mayoría de bancos, compañías de seguros, sociedades financieras de ventas a plazos, etc." (15)

Se enfatiza, que los Estados Unidos de América pasaba por una etapa de economía próspera con márgenes de beneficios apreciables, asimismo, tenía un régimen fiscal severo en materia de amortizaciones, y un mercado de capitales a medio plazo restringido e inaccesible, por ello las empresas se encontraban comprometidas a una renovación acelerada de sus bienes y equipo, dado el impulso de progreso técnico y científico, todo lo cual hizo del leasing una fórmula adecuada de financiamiento.'(16)

Para entender, la concepción del leasing, pasamos a establecer su concepto.

1. CONCEPTO DE LEASING.

Se estima que dar un concepto de leasing resultaría incompleto e inexacto, ya que las sociedades o empresas que se dedican a este tipo de operaciones ofrecen a sus posibles clientes diversidad de medios, quedando siempre a elección de las partes el tipo de leasing a negociar, por tanto más que leasing existen clases de leasing.

Usualmente el leasing se interpreta como el uso y disfrute de bienes con opción a compra.

Sin embargo al leasing se le concibe desde dos puntos:

a) **CONCEPTO AMPLIO.**

"Mediante el contrato de leasing, un industrial o empresario, que necesita adquirir bienes de equipo, acude al fabricante, con el que se pone de acuerdo en cuanto a la elección de los mismos, pero en lugar de contratar directamente con él una vez elegidos, lo hace con una empresa financiera o de leasing (generalmente un banco, o bien una sociedad creada con tal fin), que adquiere de aquél fabricante dichos bienes, ordenando se entreguen directamente al usuario mediante una contraprestación dineraria, en períodos de tiempo a convenir, y calculada en atención a la duración económica de los bienes, de forma que en ella se engloban amortización, intereses y beneficio financiero; y con la particularidad de que al transcurrir aquél período de tiempo pueda el usuario optar entre devolver la cosa, adquirirla por su valor residual o celebrar un nuevo contrato semejante."(17)

Esto es que, existe un intermediario llamado empresa financiera, con la cual se realiza el contrato para adquirir los bienes de manos del fabricante, mediante una cantidad de dinero basada en la vida económica del propio bien, y al término del contrato el adquirente tiene la opción de regresarla, comprarla o contratar de nueva cuenta.

b) **CONCEPTO ESTRICTO.**

El Profesor Manuel Viguera Gutiérrez, en su obra El Leasing como Institución financiera, expresa: "...El leasing es para nosotros un contrato en principio consensual, bilateral o sinalagmático, oneroso y conmutativo, de tracto sucesivo y traslativo de uso y disfrute, de derecho civil empresarial, atípico y especial, con

valoración de la confianza y conducta, por el cual una persona, natural o jurídica, cede los derechos de uso de un bien propio en contrapartida de unas prestaciones, obligándose además, a ceder al usuario una opción de compra.”(18)

Este concepto estructura al contrato de leasing dentro de las diversas clasificaciones que se hacen del contrato en general.

2. CLASIFICACION DEL LEASING.

A) POR SUS MODALIDADES: FINANCIERO Y OPERATIVO.

Como ya anteriormente se dijo, más que hablar de leasing se habla de tipos de leasing, el cual es clasificado por sus modalidades en financiero y operativo.

“El leasing financiero es un contrato, por el cual el usuario paga determinadas cantidades a la empresa de leasing, los que se extienden a lo largo de la mayor parte de vida útil o económica del bien, comprometiéndose la empresa a darle un bien de acuerdo a sus especificaciones y deseos, y, durante ese período inicial del leasing, el contrato no puede cancelarse y una vez concluido se le otorga al usuario la opción de compra del material.”(19)

En consecuencia, en el leasing financiero intervienen tres elementos personales, a saber; el usuario, la empresa de leasing y el proveedor, ya que este tipo de leasing se lleva a cabo por empresas especializadas que financian la operación de compra del bien que entregan en alquiler al usuario, estableciéndose al final una opción de compra. Existe también una peculiaridad especial, ya que es un contrato que no puede cancelarse.

"El leasing financiero, es por consiguiente, el que realmente introduce un nuevo tipo de financiamiento, al crear la figura de las sociedades de leasing, que como entidades especializadas ofrecen nuevas posibilidades de crédito, aunque queda decir, que el leasing operativo, ha sido la forma primitiva de la cual proceden todos los demás."(19)

El leasing operativo, siendo más antiguo que el financiero, ya que se aproxima mucho al alquiler tradicional, en general se suele definir por exclusión, como todos los tipos distintos del anterior, pero en particular es aquel, que puede ser anulado por el usuario de la mercancía informando debidamente al cedente, es decir, este tipo de leasing no crea compromiso futuro. En consecuencia, quienes practican el leasing operativo, ofrecen en general material tipo standard, por ser fácil de colocar entre los usuarios (como los ordenadores) o bien material cuya reventa esté debidamente organizada en amplios mercados de segunda mano (como los automóviles), o servicios continuados (así como el teléfono).'(21)

Otra de las características del leasing operativo, es que el propio fabricante o distribuidor es quien financia la operación, apareciendo dos elementos personales: proveedor y usuario y, finalmente, en este tipo de arrendamiento, se puede cancelar por el usuario el contrato, claro es, que con el debido conocimiento del arrendador.

3. CONSTITUCION DEL LEASING.

En general, todo contrato nace por la concurrencia válida y eficaz de sus elementos personales, reales y formales, previa la voluntad de las partes, sin excluir al contrato de leasing, encontramos que sus elementos son los siguientes:

A) ELEMENTOS PERSONALES.

Ya señalamos, que pueden presentarse tres o dos elementos personales según el tipo de leasing, financiero u operativo.

^Sin embargo, tanto el usuario como el empresario pueden serlo las personas morales o físicas, el primero normalmente y por razones de volumen de operaciones y capital, reviste la forma de sociedad anónima, en tanto que el segundo, su identificación para efectos del contrato de leasing, queda a cargo de la empresa, puesto que es a ella a quien le interesa como solicitante. (datos personales, equipo, instalaciones, bienes raíces, etc).'(22)

B) ELEMENTOS REALES.

Se expresó en el concepto de leasing, que se otorga el derecho de uso de bienes al usuario, esto es, que no se especifica que tipo de bienes, lo que significa que pueden ser objeto de este contrato, tanto los bienes muebles como los inmuebles, sin embargo, aclaramos que en nuestro país no es usual todavía el leasing de inmuebles.

El precio, como elemento real, se fija en el propio contrato, así como la forma de pago.

Al efecto, el Lic. Manuel Gutiérrez Viguera, en su obra El Leasing como Institución Financiera, expresa:

^El precio, se debe fijar en el contrato como cierto, y normalmente, en dinero, sin que ello excluya que el precio pueda consistir en cualquier otra prestación. Por

otro lado, sigue expresando: que el precio se paga, en general, por vencimientos anticipados, según la periodicidad convenida y toda demora en el pago sería penada de pleno derecho, con un interés a favor de la empresa de leasing, mismo que sería fijado con anterioridad en el propio contrato.' (23)

En la mayoría de los contratos por no decir en todos, el precio y la forma de pago se fija con anterioridad.

C) ELEMENTOS FORMALES.

Normalmente este tipo de contratos suele constar por escrito, esto, por su importancia económica y por seguridad de los bienes objeto de los mismos.

Al efecto, el Maestro Omar Olvera de Luna, expresa:

"Es necesario señalar, que más que nada por el volumen económico que suelen requerir estas operaciones, por parte de las empresas de leasing y también en base a la costumbre, es por lo que el referido contrato aconseja plasmarlo por escrito, en inicio. Pero dándose el caso de adquisición por el usuario, con fundamento en la opción que lo caracteriza y tratándose de bienes inmuebles, se producirá una formalidad más: la escritura pública, y su registro correspondiente." (24)

Por otro lado a decir verdad, el leasing es un contrato de adhesión, ya que las empresas que se dedican a estas actividades, tienen la obligación de registrar el contrato tipo para llevar a cabo la negociación.

A este respecto, el Profesor Manuel Gutiérrez Viguera, en su obra El Leasing como Institución Financiera, manifiesta:

"... La verdad es que son las empresas de leasing las que preestablecen los modelos y el contenido de los contratos, por lo que en realidad, estos son verdaderos contratos de adhesión."(25)

4. EL LEASING EN EUROPA.

En Europa, al igual que ocurrió en los Estados Unidos, inició el leasing operativo, afirmando que los pioneros del leasing en Europa fueron los fabricantes de máquinas electrónicas para el tratamiento de la información. Pero el leasing financiero tuvo su primera representación en este continente, con la creación del Elco en Gran Bretaña en 1961, surgiendo posteriormente otras como: Mercantil Credit Ltd., Astley International Trust, Industrial Leasing and Financed.

Particularmente en Francia, durante 1962 surgió la Locafrance, promovida por la Banque de L'Induchine, mientras que en Bélgica en ese mismo año se creó la Sociedad Locabel, promovida por la sociedad norteamericana Lease Plan.

Progresivamente en la Europa se fueron creando empresas de Leasing, como ejemplos Rico Pérez Francisco, en su obra Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra, manifiesta:

- Deutsche Leasing G.M.B.H., en Alemania.
- American Industrial Leasing, en Italia.
- Alequinsa, en España.
- Interlease (holdiag), en Luxemburgo.
- Lease Plan Neanderland, en Holanda.
- Equipment Leasing Company, en Noruega.
- Nordania Leasing, en Dinamarca.
- Industrie Leasing, en Suiza.

El grado de desarrollo e importancia alcanzado por el leasing en Europa es distinto en todos y cada uno de los países que la conforman, pero los primeros en operarlo fueron Francia, Gran Bretaña y la antes Alemania Occidental.'(26)

5. EL LEASING EN OTROS CONTINENTES.

Prácticamente el leasing se ha desarrollado por todo el mundo.

En el Continente Americano, fuera de los Estados Unidos y Canadá, el leasing ha alcanzado una gran evolución, extendiéndose por Centro y el Sur de América como Venezuela, Chile y Argentina.

En Asia, no sólo se ha desarrollado en los países industrializados, como Japón, sino también en otros de menos entidad económica como Pakistán.

En cuanto a Africa y a Oceanía, se señala a Marruecos, Sudáfrica, Túnez, Costa de Marfil y Argelia, por el primero, y a Nueva Zelanda, Filipinas y Australia por el segundo.'(27)

B) TIME SHARING (TIEMPO COMPARTIDO)

En la doctrina ha sido y es difícil determinar los orígenes del Time Sharing, aunque algunos autores suelen atribuir los primeros intentos del sistema a la denominación Societé Des Grans Travaux, de Marsella, que en 1967 obtuvo una marca de Multipropieté, y luego otra Pluripropieté Temps Partagé, todas operando bajo la fórmula jurídica -propiedad espacio temporal-.

Sin embargo, existe otra corriente que expresa que, el origen del Sistema comenzó aplicándose a la utilización de máquinas computadoras en forma alternativa y por lapsos previamente determinados entre varias empresas que requerían de este servicio llamado Time Sharing.' (28)

'En 1967 empiezan a fabricarse los minicomputadores o computadoras de escritorio. Así como también aparecen lectores ópticos como equipo opcional de entrada de datos a la computadora, de tal forma, inician actividades de tiempo compartido diversas firmas comerciales (time sharing) que mediante un teletipo ofrecen acceso a un computador por horas a varios usuarios a la vez.'(29)

'En un sistema de computación, el usuario utiliza un medio de salida, ya sea por medio del monitor o por impresora, obteniendo resultados parciales, alimentar a la computadora con datos específicos o hacer que el proceso realice determinada acción, a ello, se dice que existe una interacción con la computadora, no obstante, los diferentes componentes de ella son mucho más rápidos que la capacidad de reacción del hombre y por tanto se tiene la oportunidad y capacidad de atender a varios usuarios al mismo tiempo, por otra parte, los usuarios tienen la impresión de ser cada uno de ellos el único en utilizar la computadora, conociéndose todo esto como tiempo compartido.

Aunque se dice que el tiempo compartido es un término ambiguo que muchas personas utilizan para describir operaciones de diferentes partes de la computadora personal. A esta división de operaciones suele denominarse multiprogramación y generalmente esta dirigida al uso eficiente del hardware, siendo su objetivo principal la utilización efectiva de varios usuarios.

Lo que motivó al uso del tiempo compartido en la computadora, proviene de la lentitud en la interacción hombre-computadora, dando como resultado la creación de más y más complicados programas, mismos que son escritos para tomar ventaja de computadoras más rápidas. Esta comunicación hombre computadora a originado que los programadores busquen incrementar la interacción sin gran pérdida económica y de tiempo.

El sistema de tiempo compartido es un sistema de propósitos generales que permite una nueva forma de operación de la computadora para envolver y continuar que los más viejos sistemas de programación continúen en operación. También es usado de apoyo en diferentes variedades, pero en esencia son máquinas de escribir y cada usuario controla la computadora mediante la elaboración de comandos standard, una vez por tiempo, los que pueden ser usados para empezar un programa de subsistema propio con su propio lenguaje de control. (30)

Es aquí, donde encontramos la primera diferencia entre el llamado contrato de tiempo compartido y el time sharing, toda vez, que en éste último todos los usuarios utilizan las máquinas computadoras o bienes al mismo tiempo, aunque ellos crean que son los únicos, en tanto que en el tiempo compartido, los usuarios utilizan la unidad residencial vacacional o bien, por lapsos determinados, siendo exclusivos en el uso por ese lapso, es decir, los usuarios si son los únicos en su utilización por ese lapso de tiempo determinado.

Pero es en el campo inmobiliario donde el sistema de tiempo compartido cobró mayor difusión y expansión, mismo que organizado adoptó diversos encuadres jurídicos en todo el mundo.

1. EL TIEMPO COMPARTIDO EN EUROPA.

Esta figura se ha desarrollado con gran éxito en el continente europeo, pues ha tenido una gran difusión y expansión, apareciendo gradualmente en casi todos los países que lo conforman, pero ante la falta de regulación específica de esta figura, su práctica comercial se ha organizado en diversos encuadres jurídicos, como en sociedades inmobiliarias, sociedades hoteleras, habitación, condominio, etc.

La práctica comercial del tiempo compartido en Italia se resume en cuatro figuras: La primera sobre el modelo Francés, se constituye a modo de sociedad, funcionando a base de dos tipos de categorías de acciones: ordinarias, cuyos titulares son los propietarios del complejo inmobiliario y, privilegiadas, cuyos titulares tienen derecho de uso, por turnos de los distintos departamentos; la inmobiliaria, se estructura como condominio indiviso, atribuyendo a cada condómino una cuota representativa de un período determinado de disfrute; la hotelera, es una variación de la inmobiliaria, con la diferencia que la gestión del inmueble se encomienda a una sociedad que realiza todos los servicios propios de la hotelería; y la última, se promueve y se explota por medio de una sociedad cooperativa.'(31)

Es importante señalar a los primeros países que tuvieron un apoyo jurídico, Bélgica fué el primer país que encontró apoyo legal para encuadrar al sistema dentro de un ordenamiento legal, tal es la figura del condominio, dado que en un primer acto de afectación del inmueble al régimen de indivisión forzosa y sucesivas enajenaciones de cuotas a distintos adquirentes por compra o cesión, según fuere el caso. En tanto que en Portugal se dio el primer cuerpo normativo que específicamente regula la multipropiedad, configurándose como un derecho real de habitación periódica.

España también se ha inclinado por la configuración real del tiempo compartido, en sus distintas versiones, lo que obedece al sistema abierto que observa, al admitir la creación de derechos con tal carácter, en resumen, los particulares pueden crear derechos reales atípicos en uso de la autonomía de la voluntad.

El caso de Suiza es especial, puesto que, '...aunque el tiempo compartido no tiene mucha importancia en razón de la atribución de viviendas, en su lugar se ha desarrollado la figura del multiarriendo, el cual se documenta en un título transmisible y que le permite residir durante una determinada temporada al año en cualquiera de los inmuebles de la sociedad emisora de los títulos.'(32)

Como hemos visto, en el continente europeo ha tenido gran difusión el tiempo compartido, aunque no sigue la línea del time sharing como servicio al usuario, ya que, no sólo es clasificado como un servicio en la hotelería, sino como una sociedad en sus diferentes modos de constituirse, también lo clasifican como derecho real de habitación, de uso y como condominio.

2. EL TIEMPO COMPARTIDO EN AMERICA.

'La rápida repercusión que el tiempo compartido tuvo en los Estados Unidos, dio lugar a un sinnúmero de reformas legislativas y estatutos jurídicos específicos, sin lugar a dudas la forma más utilizada se basa en la fórmula del derecho de uso (Right-to-use) con una duración superior a los veinte años.

En Canadá, el tiempo compartido apareció en la provincia de Québec, en las pistas de esquí de Sainte Adele, Sainte Anne y Monte Tremblant, ajustándolo al derecho de usufructo regulado en el código civil de aquél lugar.'(33)

La práctica comercial del tiempo compartido se ha orientado hacia distintas figuras jurídicas, esto es, entre los derechos reales y los personales, en el caso de la República de Argentina, se ha guiado en ambos, dentro de los derechos reales lo ha encuadrado dentro del condominio y en menor medida en los derechos de uso, usufructo y habitación; y, dentro de los derechos personales, se encuentra la sociedad civil o comercial, también tiene figuras que funcionan como contratos de hospedaje mediante reserva, derechos de uso operados mediante cesión similares a la locación.

En México, la actividad turística genera un ingreso muy importante, por lo que resulta considerable la captación de turismo por medio del tiempo compartido. Por ello, los promotores degeneraron el concepto comercial original, de satisfacer una necesidad turística a enfocarlo como el negocio más lucrativo del momento. Comercializándolo a conveniencia como: derecho de propiedad, de uso, fiduciario, personal, de servicios de hotelería, dando origen a un sinnúmero de denominaciones de confuso contenido jurídico, como: propiedad vacacional, uso vacacional temporal, usufructo vacacional, propiedad en intervalos, copropiedad, apartamento, condo-hotel, aparta-hotel, tico-tel, tiempo compartido en hotel, espacios compartidos, fideicomiso turístico, acciones de propiedad, operación hotelera programada, acciones de uso, cooperativa vacacional, etc.

En síntesis esta maraña de figuras comerciales pueden clasificarse en seis categorías jurídicas a saber: La compra venta de una unidad residencial en condominio, la venta de derechos de uso, el derecho del fideicomisario, la membresía, el derecho de hospedaje y la venta de acciones de sociedades inmobiliarias.

Consideramos poco afortunadas, las denominaciones jurídicas mencionadas y que regulan las diferentes legislaciones consignadas, por las consideraciones ya vertidas y por las que en los capítulos siguientes señalaremos.

- 1) DI FILLIPO, Ma. Isabel, TIEMPO COMPARTIDO, Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1987, p. 27.
- 2) GRAN DICCIONARIO ENCICLOPEDICO Ilustrado, Tomo XI, Edit. Selecciones del Reader's Digest, México, 1986, p. 3723.
- 3) ENCICLOPEDIA DEL IDIOMA, Tomo III, Edit. Aguilar, México, 1988, p.3949.
- 4) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XXVI, Edit. Bibliográfica Argentina S.C.L., Buenos Aires, Argentina, 1968, p. 192.
- 5) Loc. Cit.
- 6) GRAN DICCIONARIO ENCICLOPEDICO ILUSTRADO, Tomo III, Edit. Selecciones del Reader's Digest, México, 1986, pp. 825.
- 7) ENCICLOPEDIA DEL IDIOMA, Op. Cit. p. 3949.
- 8) GRAN DICCIONARIO ENCICLOPEDICO ILUSTRADO, Tomo III, Op. Cit. p. 825.
- 9) REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO, EN EL D.F. (art. 3o.)
- 10) LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO EN EL ESTADO DE GUERRERO, (art. 2o.)
- 11) OLVERA DE LUNA, Omar, Contratos Mercantiles, 2a. ed., Edit.-Porrúa, S.A., México, 1987, p.301.
- 12) RICO PEREZ, Francisco, Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra, Edit. Reus, S.A., Madrid España, 1974, p.47.
- 13) DIAZ BRAVO, Arturo, Contratos Mercantiles, Editado por Colección Textos Universitarios, México, 1983, p.83.
- 14) GUTIERREZ VIGUERA, manuel, El Leasing como Institución Financiera, p.27.
- 15) RICO PEREZ, Francisco, Op. Cit. p. 48.
- 16) Loc. Cit.
- 17) GUTIERREZ VIGUERA, Manuel, Op. Cit. p. 21.
- 18) Loc. Cit.
- 19) Ibídem p. 38 y 39.

- 20) RICO PEREZ, Francisco, Op. Cit. p. 39.
- 21) GUTIERREZ VIGUERA, Manuel, Op. Cit. p. 39.
- 22) *Ibidem*. p. 54 y 55.
- 23) *Ibid.* p. 57.
- 24) OLVERA DE LUNA, Omar, Op. Cit. p. 195.
- 25) GUTIERREZ VIGUERA, Manuel, Op. Cit. p. 57.
- 26) RICO PEREZ, Francisco, Op. Cit. p. 49, 50 y 51.
- 27) *Ibidem*. p. 52.
- 28) DI FILLIPO, MA. Isabel, Op. Cit. p. 15 y 16.
- 29) MICHELOW, Jaime, Introducción a la Computación, Editado por la Secretaría General de la O.E.A., para el Programa Regional de Desarrollo Científico y Tecnológico, Washington, D.C., 1980, p. 8.
- 30) SPENCER, Donald, The Compatible Time Sharing System, 2a. ed., Editado por Crisman, Estados Unidos de América, 1965, p. 1 y 2, Sección AA.O.
- 31) DI FILLIPO, Ma. Isabel. Op. Cit. p. 16 y 17.
- 32) *Ibidem*.p. 17 y 18.
- 33) *Ibid.* p. 18, 19 y 20.

CAPITULO II

I. ¿ ES UN CONTRATO EL TIEMPO COMPARTIDO ?

Es importante precisar el significado de la palabra contrato, a fin de determinar si el Tiempo compartido lo es, para ello lo definiremos en sus tres acepciones:

CONTRATO. ETIMOLOGIA.- 'Deriva de la palabra latina contractus, de contrahere, que significa contraer, juntar, unir, estrechar, reunir.'(1)

CONTRATO. GRAMATICAL.- 'Es el acuerdo o convenio celebrado entre las partes, quienes se obligan a una materia o cosa determinada y cuyo cumplimiento es exigible.'(2)

CONTRATO. JURIDICO.- Es el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.

En base a lo anterior, podemos decir que el tiempo compartido es un contrato, puesto que, las partes manifiestan su voluntad para realizar un negocio jurídico, obligándose ambas sobre una cosa determinada y creando derechos y obligaciones para ambas partes, esto es, que unen sus voluntades para un fin jurídico.

Es importante señalar que en la Legislación Mexicana existe distinción entre contrato y convenio, convirtiendo al contrato en la diferencia específica y al convenio en el género próximo.

El código civil vigente para el Distrito Federal, define en sus artículos 1792 y 1793 los conceptos de convenio y contrato, los cuales disponen: convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, respectivamente.

La doctrina se manifiesta al respecto:

Al contrato lo definen los Profesores Marcelo Planiol y Jorge Ripert como;" ...una convención por la cual una o mas personas se obligan con respecto a otras a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa."(3)

"Para Colín y Capitant, el contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando las partes, pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla." (4)

Podemos decir que el acto jurídico que da nacimiento al Tiempo Compartido es el contrato, ya que existen cuando menos dos partes que manifiestan su voluntad para crear derechos y obligaciones para ambas, por ejemplo; una se obliga a otorgar el derecho de uso y goce de una unidad residencial y por ello tiene derecho a recibir un pago en dinero, mientras que la otra parte adquiere el derecho de uso y goce sobre una unidad residencial, y por ello se obliga a pagar una suma de dinero.

En este apartado consideramos necesario incluir el tratamiento del contrato de adhesión, puesto que actualmente es la Procuraduría Federal del Consumidor, la Institución encargada de registrar y controlar este tipo de contratos y entre los cuales se encuentra el de tiempo compartido.

CONTRATO DE ADHESION.- "La palabra adhesión proviene del latín adhesio y adhaesus, derivado del verbo adhaerere, estar pegado estrechamente y se emplea para calificar ciertos contratos que se les denomina contratos de adhesión;..."(5)

En este tipo de contratos se considera que de antemano las cláusulas esenciales ya se encuentran establecidas por la parte oferente o aprobadas por la autoridad, sin que la otra parte tenga la posibilidad de discutir su contenido. (art.4o. LFPC).

En este aspecto la doctrina se manifiesta en dos sentidos: como un acto unilateral o como un contrato; las primera argumenta que el acto proviene de una autoridad privada y cuyos efectos dada la adhesión por un tercero se determina por la sola voluntad del oferente; respecto a la segunda, se afirma que la voluntad es la generadora de la relación jurídica y que en consecuencia es la que debe presidir.'(6)

De lo anterior resulta, que el tiempo compartido es un contrato, independientemente que se le de el tratamiento del contrato de adhesión, pero no por ello, estamos de acuerdo en que ese sea su tratamiento, ya que si bien es cierto el contrato es aprobado por la autoridad, la situación del que ofrece es preponderante y la oferta no puede ser discutida, puesto que la adquirente no tiene la posibilidad de cambiar modificar o discutir las cláusulas expresadas en el contrato, esto es que un tercero se adhiere a las condiciones expresadas en el formato elaborado para tales

efectos por la persona que otorga esos derechos, sin embargo, expresa su voluntad el adquirente al obligarse tal cual lo ha manifestado en el propio contrato.

Finalmente, el código civil para el Distrito Federal establece que todas las disposiciones jurídicas aplicables a los contratos también lo serán a los convenios, con fundamento en el artículo 1859.

Es importante hacer mención de los elementos esenciales y de validez del contrato en general, para que sea analizado en forma particular el Contrato de Tiempo Compartido.

A) ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO EN GENERAL.

La mayoría de los autores mexicanos, siguen el criterio del código civil, clasificando a los elementos del contrato en esenciales y de validez.

'Para la doctrina mexicana son elementos de esencia el consentimiento y el objeto; y de validez, la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la ilicitud en el objeto, el motivo o fin lícitos y la forma.'(7)

1. EL CONSENTIMIENTO.

CONCEPTO.- "La voluntad es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa y la voluntad desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acontecimiento referida a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma."(8)

Froylán Bañuelos Sánchez, en su obra Contratos y Sucesiones expresa el criterio de Ruggiero al manifestar que: "...Consentimiento es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen. Dirigidas en un contrato obligatorio, una de ellas a prometer y la otra a aceptar, dan lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual y que es el resultado, no la suma, de las voluntades individuales y que constituye una entidad nueva capaz de producir por sí el efecto jurídico querido y sustraída a las posibles veleidades de una sola de las partes, de lo cual deriva la irrevocabilidad del contrato."(9)

Este elemento esencial del contrato es muy importante, ya que todo consentimiento implica la manifestación de dos o más voluntades respecto de un punto de interés jurídico, esto es que, se requiere el concurso de voluntades a efecto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, para que jurídicamente se integre este elemento en el contrato o convenio, ya que si existe esa manifestación, pero no existe el acuerdo, no hay consentimiento; si existe esa manifestación y se llega a un acuerdo, pero no se trata de un punto de interés jurídico, tampoco hay consentimiento.

De lo anterior concluimos que, el consentimiento es el acuerdo de voluntades, con la existencia de un fin jurídico, siendo en el Tiempo compartido la concurrencia de voluntades para la creación o transmisión de derechos y obligaciones (ya algunas mencionadas anteriormente) y que puede ser exigible su cumplimiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1803 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el consentimiento puede ser expreso o tácito: " Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que

autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."(10)

En el caso del tiempo compartido, generalmente la voluntad de las partes se expresa por escrito, en razón de la cuantía del contrato a celebrar.

Cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2224 del ordenamiento citado, la falta del elemento consentimiento, da como resultado la inexistencia del acto, siendo lo que ocurre realmente con el tiempo compartido, toda vez que, el consentimiento se encuentra viciado, ya que el adquirente expresa su voluntad para la adquisición de una propiedad, lo que en realidad no es, pero esto es un tema que más adelante se desarrollará.

2. OBJETO.

El objeto es otro elemento del contrato, el cual no puede ser otra cosa más que la conducta, la que puede manifestarse como una prestación o como una abstención, en el primer caso, se encausa como un hacer o como un dar, en el segundo supuesto se encausa como un no hacer. Resultando que, el contenido de esa prestación que se traduce en dar, hacer o no hacer , debe ser posible y lícita.

El profesor Rojina Villegas, explica que se ha confundido el objeto de los contratos y el objeto de las obligaciones, la cual tiene su origen en lo dispuesto por el artículo 1824 del código civil para el Distrito Federal que expresa: son objeto de los contratos, las cosas que el obligado debe dar; el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Doctrinalmente, se distingue entre objeto directo y objeto indirecto de un acto jurídico. Aunque en este punto, los autores no se han puesto de acuerdo en lo que deberá entenderse por objeto directo y por el indirecto, sin embargo se definen:

OBJETO DIRECTO.- Es la creación, transmisión, modificación y extinción de una obligación.

Si tenemos que el objeto directo del contrato es la conducta, traducida en la creación, modificación, transmisión, y extinción de una obligación misma que se manifiesta en un dar, hacer o no hacer, en el tiempo compartido cómo podemos dar o ceder tiempo?. Cómo es posible que quienes se dedican a este tipo de actividades oferten una semana durante veinte años ?, nos parece fuera de lugar tal expresión, puesto que el tiempo compartido es la adquisición de un derecho de uso y goce sobre un bien determinado o determinable.

OBJETO INDIRECTO.- "La cosa como contenido del dar (que debe ser posible); el hecho como contenido del hacer (que debe ser posible y lícito), y la abstención, como contenido del no hacer (que debe ser posible y lícita), que son propiamente el objeto de la obligación.

La obligación, es susceptible de valoración económica, así como el objeto de la misma, de acuerdo a lo preceptuado por los artículos 1824 y 1831 del código civil, manifestando el legislador que puede consistir en un dar, un hacer o un no hacer.

El profesor Miguel Angel Zamora y Valencia en su obra Contratos Civiles, erróneamente expresa al respecto, que la creación y la transmisión (y en algunas legislaciones la modificación y la extinción) de derechos y obligaciones, no es, ni puede ser objeto del contrato, sino que esas situaciones son la consecuencia o

resultado del propio contrato como acto jurídico que motivó o actualizó un supuesto de derecho.

Si tenemos que el objeto indirecto es la cosa como el contenido del dar, en el contrato de tiempo compartido el objeto indirecto es dar tiempo, el cual consiste en una semana, por un número de años determinados, a lo cual nos preguntamos si es posible ofertar tiempo y adquirir tiempo ?

a) REQUISITOS DEL OBJETO EN LAS OBLIGACIONES DE DAR:

El objeto de un contrato debe ser: física, jurídica y comercialmente posible.
(art. 1825 del Código Civil)

POSIBILIDAD FÍSICA.- Que la cosa exista en la naturaleza o tenga la posibilidad física de existir o que pueda darse en un futuro.

En este aspecto, el Sistema de Tiempo Compartido no se puede constituir, toda vez, que el tiempo dentro de la posibilidad física no existe ni tiene la posibilidad de existir en el futuro, puesto que como ya hablamos, el tiempo es una concepción psicológica.

LA POSIBILIDAD JURÍDICA.- Que la cosa objeto del contrato se pueda determinar en peso, medida, tamaño, especie y calidad.

Por lo que hace a la posibilidad jurídica en el tiempo compartido, tenemos de nueva cuenta que el tiempo no puede determinarse en peso, tamaño, especie y calidad, pudiendo quedar su determinación en medida, aunque también se excluye, ya que este aspecto trata de magnitud y no en medida de tiempo psicológica (semanas, años).

POSIBILIDAD COMERCIAL.- Que exista en el comercio. El Código Civil para el Distrito Federal, no determina las cosas que se encuentran en el comercio, lo que hace es indicar las cosas que se encuentran fuera del comercio y por exclusión se concluyen las que se encuentran dentro del comercio.'(11)

Respecto a este punto, el Sistema de Tiempo Compartido no se puede constituir, toda vez que el tiempo se encuentra fuera de comercio, pues no se puede comprar ni vender.

Si manifestamos que el objeto directo en el contrato de tiempo compartido es la de dar tiempo, en este sentido nos podemos preguntar si el tiempo es posible jurídica y comercialmente, por supuesto que no, ya que el tiempo no se puede medir y tampoco existe en el comercio.

Por lo anterior, encontramos que el objeto directo en el tiempo compartido es la creación de derechos y obligaciones para ambas partes, traducida tal conducta en un dar, sin embargo el tiempo no puede ser objeto indirecto del negocio jurídico por tanto es inexistente, toda vez que no existe relación de tiempo y espacio.

b) REQUISITOS DEL OBJETO EN LAS OBLIGACIONES DE HACER O NO HACER.

Aunque el tiempo compartido no se refiere a este tipo de obligaciones, consideramos que para tener una visión general del contrato es necesario su estudio.

En las obligaciones de hacer o no hacer, el objeto debe ser física y jurídicamente posible, ya que las conductas no pueden estar dentro del mercado o del comercio.

El legislador no declara cuando el hecho es posible físicamente, sino que establece, como imposible, el hecho que no puede existir por ser incompatible con una ley de la naturaleza a la cual debe sujetarse necesariamente, y que constituye un obstáculo insuperable para su realización. Significa que el hecho no vaya en contra de una ley natural o física.

El artículo 1829 del Código Civil dispone que, no se considerará como imposible, el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él.

POSIBILIDAD JURIDICA.- esto es, que no debe de ir en contra de una norma que necesariamente lo rige, y que por lo tanto, constituye un obstáculo insuperable para su realización.

CONDUCTA LICITA.- 'Cuando está de acuerdo a las normas de orden público y con las buenas costumbres.

CONDUCTA ILICITA.- Cuando va en contra de las normas prohibitivas o de orden público o contra normas de interés social.'(12)

De lo anterior concluimos, que lo ilícito es lo prohibido, y lo imposible jurídicamente hablando, es aquello que no llega a realizarse, por que la norma de derecho dispone supuestos que de no observarse no tendrían existencia jurídica.

c) SOLEMNIDAD.

Algunos autores agregan la solemnidad como elemento esencial de los contratos, de su propio concepto se determina los casos en que lo es, dado que con ella se da nacimiento al acto.

CONCEPTO.- La solemnidad es la forma de manifestar la voluntad pero elevada a la categoría de solemne por la ley, sólo así se constituirá como elemento esencial del contrato.

Por lo que, los únicos elementos esenciales del contrato son el consentimiento y el objeto, puesto que ellos dan nacimiento al contrato.

En el Contrato de Tiempo Compartido, no existe disposición alguna que exprese determinada forma de manifestar la voluntad, mucho menos disposición que la eleve a categoría de solemne. No obstante lo anterior, el contrato de tiempo compartido se celebra por escrito.

d) ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1795 del Código Civil, mismo que interpretado a contrario sensu, determina que los elementos de validez de un contrato son: la capacidad; los vicios en el consentimiento; el objeto, motivo o fin lícito; y la forma.

1. CAPACIDAD.

"La capacidad se clasifica en: capacidad de goce, de derecho o jurídica; y capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar.

La capacidad de Goce es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones.

La capacidad de ejercicio es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y obligaciones, ya sea por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales."(13)

En el derecho mexicano se presume la capacidad de un tipo como del otro, asimismo, puede establecer incapacidades de ejercicio y de goce, consignándolos en los preceptos 450, 130, 2280 del código civil para el Distrito Federal y 27 de la Constitución Mexicana.

Por otra parte, la capacidad de ejercicio, para los efectos de los actos jurídicos, reviste un doble aspecto: capacidad general y capacidad especial "... Se entiende por capacidad general la aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los contratos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, sin requerir que el sujeto tenga una calidad específica de tipo personal o en relación al bien que eventualmente puede constituir el contenido de una prestación de dar. Por capacidad especial debe entenderse, además de la aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, la calidad o una calidad específica de tipo personal o una calidad específica relacionada con el bien como contenido de su prestación de dar."(14)

En regla general, podemos decir que todas las personas cuentan con la capacidad de goce, es decir, que todos somos titulares de derechos y obligaciones y respecto a la capacidad de ejercicio, es necesario emanciparse, obtener la mayoría de edad, no estar en estado de interdicción para poder ejercer directamente esos derechos de los que somos titulares.

Las incapacidades de ejercicio se establecen en protección de intereses individuales, ya sea de los menores o de las personas que por circunstancias personales no tienen una facultad normal de razonar (arts. 450 Y 2230 del c.c. para el D.F.) y por eso la calificación de un contrato celebrado por ellas, sería de nulidad relativa.

En cambio, las incapacidades de goce, se establecen en protección de intereses de orden público, en normas de carácter imperativo o prohibitivas y por lo tanto su incumplimiento o violación se traducirá en un hecho ilícito y por ende la calificación de un contrato celebrado en contravención de tales disposiciones sería la nulidad absoluta.

En cuanto a la capacidad en el tiempo compartido, la encontramos primeramente en el propietario del bien inmueble al que se constituyó el Sistema de Tiempo Compartido, esto es que, generalmente el tiempo compartido se constituye en zonas de afluencia turística como lo son las playas; nuestra Constitución Política en su artículo 27, establece una incapacidad de ejercicio para los extranjeros, puesto que no pueden adquirir propiedades en una franja a lo largo de la costa, así como en zona fronteriza. En tanto que para los adquirentes de tiempo compartido únicamente encontramos las incapacidades generales como son la de goce y en tratándose de

personas morales que no tenga el poder de intervenir en un contrato de tal naturaleza.

Una incapacidad específica la encontramos en el oferente, que requiere de una calidad especial para la celebración de este tipo de contratos, es decir, la calidad de ser la persona autorizada para la promoción, venta y concertación de los contratos de tiempo compartido.

2. LA AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

Los vicios son los obstáculos que impiden al contrato producir válidamente sus efectos jurídicos.

"Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan. De lo anterior se desprende que, cuando uno de los llamados vicios no solo daña al consentimiento, sino que lo suprime, deja de ser vicio, para constituir una falta de consentimiento.

En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derechos manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que tales circunstancias pueden invalidar y de hecho invalidan el contrato, lo que origina su nulidad, y la calificación de esa nulidad sería relativa.

Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimiento al error, al dolo, a la lesión y a la violencia."(15)

a) ERROR.

Aún entre los tratadistas del derecho, no existe una corriente definida en cuanto a la clasificación del error como vicio del consentimiento en los contratos, pero si bien es cierto, independientemente de la denominación que se le dé al error y su clasificación, la mayoría de ellos conceptualiza los mismos tipos de error como vicio del consentimiento.

CONCEPTO.- "El error es el conocimiento inexacto de la realidad consistente en creer cierto lo que es falso o falso, lo que es cierto."(16)

"Se entiende por error la opinión subjetiva contraria a la realidad (Mazeaud) o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada (Saleilles)."(17)

Hallamos, que en el tiempo compartido, este vicio es importante, ya que quienes se dedican a la oferta y celebración de estos contratos falsean la realidad, ya que hacen creer al adquirente que compra en propiedad un bien, que con su muerte podrán heredarlo a sus descendientes sin problemas, siendo esto falso, ya que, no adquiere propiedad, puesto que únicamente adquiere un derecho de uso de un bien por una semana durante veinte años, existiendo en consecuencia, un impedimento para la formación del consentimiento, ya que lo manifiestan pensando en la formación de contratos distintos.

Por otro lado, también puede presentarse un error en cuanto a la cuantía a pagar (cálculo de enganche y abonos), lo que únicamente da lugar a su rectificación.

El profesor Froylán Bañuelos Sánchez, establece tres clases de error: de hecho, de derecho y, de cálculo o aritmético.

"El error de derecho, implica el desconocimiento o falsa interpretación de una regla jurídica.

El error de cálculo o aritmético, sólo da lugar a la rectificación o reparación sin tener mayores consecuencias jurídicas."(18)

En cuanto al error de hecho, sigue manifestando el Profesor Bañuelos Sánchez, en su obra Contratos y Sucesiones, manifiesta que la doctrina distingue tres grados: a) el error destructivo de la voluntad;b) el error que simplemente vicia la voluntad, y c) el error indiferente.

a) El error destructivo de la voluntad o error-obstáculo, es el que impide la formación del consentimiento o concurso de voluntades, debido a que las partes no se ponen de acuerdo, respecto a la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto, de tal forma que hacen sus respectivas manifestaciones de voluntad pensando que celebran contratos diferentes, lo que impide, en forma obvia, que se forme el consentimiento, por no existir la misma y uniforme manifestación de voluntad para la celebración de determinado acto; b) El error que vicia la voluntad, opera cuando se manifiesta de tal manera que el acto existe, pero uno de los contratantes sufre error respecto al motivo determinante de su voluntad, siendo este error de tal naturaleza o magnitud, que de haberlo conocido no se hubiera celebrado el acto;c) El tercer grado en el error, llamado indiferente, no recae sobre el motivo determinante de la voluntad, no afectando, por consiguiente, ni las cualidades sustanciales del objeto, ni se refiere a la persona, si se trata de un contrato gratuito o hecho en consideración de las aptitudes o capacidades del contratante. En el error indiferente, simplemente se tiene una noción falsa respecto de ciertas circunstancias, accidentales del acto jurídico. En el Código Civil vigente (Art.1813), no se reconocen efectos al error indiferente, ya que señala como condición que el error sea determinante de la voluntad.

Ya anteriormente explicamos, que en el tiempo compartido existe un error que destruye la voluntad de una de las partes, por que el adquirente piensa en adquirir en propiedad un bien inmueble, por que de esa manera se lo han hecho creer y en realidad no adquiere en propiedad nada, ya que adquiere un derecho de uso y disfrute.

Para el Profesor Miguel Angel Zamora y Valencia, el error puede referirse a las cualidades o composiciones físicas de la cosa (como contenido de la prestación de dar) considerada en sí misma; a las cualidades o funcionalidad de la cosa referida al uso o utilización que desee darle el sujeto; o a la identidad de la persona del contratante en aquellos contratos que se celebren en atención a la cualidades del sujeto.

En cuanto a las composiciones físicas del bien o cualidades del mismo, también dan lugar al error, en el tiempo compartido, como ya manifestamos, no se adquiere un bien, que si bien es cierto que para la realización del negocio jurídico el oferente resalta en mayor grado las cualidades de una unidad vacacional variable (habitación) pero que no es sobre la cual se hará uso del derecho que adquiere, sino que son las especificaciones que deben cubrir esas unidades.

Finalmente, existe el error de cálculo, que sólo da lugar a la rectificación (Art. 1814).

Este tipo de error en el contrato que analizamos, también puede aparecer, en cuanto al monto total de la operación, a las mensualidades, a la anualidad que por mantenimiento debe pagarse, así como sus aumentos, y por otra parte, el pago que

por derechos debe pagar el adquirente al inscribirse al intercambio internacional, así como las cuotas respectivas al lugar de vacaciones.

b) **DOLO.**

CONCEPTO. En la legislación Mexicana el art. 1815 del código civil para el D.F. expresa "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes;..."

A este respecto, ya anteriormente señalamos que existe dolo por parte del oferente, toda vez, que por medio de engaños hace que el adquirente celebre el contrato, al manejar la adquisición como una propiedad y en el caso no se trata de tal figura.

Los Profesores Miguel Zamora y Valencia y Ramón Sánchez Medal, manifiestan que las "Las sugestiones, los artificios o los medios ilegales, no constituyen prácticamente un vicio del consentimiento, sino que son los medios para obtener un resultado de inducir a error o mantener en él a una persona, y por lo tanto el vicio no es el dolo sino el error, es decir que el dolo es un error provocado y no un error espontáneo. Sin embargo, el concepto es útil, en virtud de que puede ser más fácil probar la presencia de un dolo en el contrato por la materialización de los actos en las sugestiones o artificios, que probar en el error y aún más cuando éste se desprende de circunstancias que no están declaradas en el contrato. Además, el dolo permite exigir daños y perjuicios que en el error espontáneo no es posible reclamar."(19)

Quienes se dedican a esta práctica comercial del tiempo compartido, crean mecanismos de seductora presentación, mediante los cuales abusan de la confianza de otros, tal es el caso del tiempo compartido, puesto que ofrecen en venta un

inmueble para usarla y disfrutarla por una semana durante un número determinado de años, siendo una gran maquinación, ya que no se transmite ese bien en propiedad sino que únicamente el derecho de uso de ese mismo bien y en consecuencia no se puede transmitir sin el previo consentimiento de quien oferta. Por tanto, es un elemento que interviene en la formación de la voluntad que impide su creación consciente en una de las partes.

También puede suceder que, exista por parte de los comerciantes una exageración tal de las características del bien, pero no se puede aceptar como dolo propiamente dicho, ya que son sólo argumentaciones habilidosas de una de las partes para apoyar la conveniencia que para la otra parte podría resultar la celebración del acto. Es decir, que no forma parte de la voluntad determinante del acto.

Además de los anteriores, suele suceder que, una de las partes esté en el error y la otra omita aclararlo para que el primero se obligue bajo esa creencia, tal es el caso de la propiedad, donde se es dueño del inmueble por siempre y resulta que en el tiempo compartido es por un número determinado de años (aunque no precisamente con las características de dueño).

En los casos mencionados del dolo, es decir cuando se presenten esas maquinaciones o artificios, así como la simulación del error, y, sea determinante de la voluntad dará lugar a su nulidad.

Se distingue el dolo incidental del dolo principal, así como también se establece la diferencia entre el dolo bueno y el dolo malo (que consiste el primero, en una pequeña astucia 'sollertia', que sólo exagera las cualidades o el valor de una cosa y que usan mucho los comerciantes, sin tener trascendencia jurídica, ya que sólo engendra un error indiferente), hay que tener presente que si bien no afecta a la

validez del contrato, puede constituir en ocasiones frente a terceros un elemento para integrar la competencia desleal, a virtud de una publicidad falaz que denigra indirectamente los artículos de los competidores. Y el dolo malo (que tiene efectos jurídicos) atendiendo a las maniobras o actitudes engañosas para crear en uno de los contratantes la existencia de un motivo determinante para contratar, cuando ese motivo no existía en la realidad de ninguna manera.'(20)

En este caso en particular, existe el error bueno, esto es que los oferentes, exageran las calidades del inmueble, los beneficios que obtendrán al celebrar el contrato (como el poder viajar por todo el mundo, sin preocupación, ya que, tienen asegurada una semana de vacaciones por un número determinado de años), su transmisión sin mayor problema que el de avisar, etc.

"El dolo principal recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, cuando induce a éstos a celebrar un contrato que de otra manera no hubiera celebrado, y engendra, por consiguiente, un error-vicio o error-nulidad."(21)

Al respecto, el adquirente de tiempo compartido cree que adquiere en propiedad un inmueble, pues así se lo manifiesta el oferente, y no es así, puesto que, no adquiere las características de dueño, por lo que creemos que si es un factor determinante de la voluntad, ya que de saberlo existiría la posibilidad de no celebrar el contrato.

"Además del error, la mala fe existe, y que el derecho nuestro la equipara al dolo. La mala fe es la disimulación de error por parte de un contratante una vez conocido, para que el otro se obligue bajo esa falsa creencia; en la mala fe no se provoca el error, simplemente el contratante se aprovecha del que advierte en la otra

parte, y esta actitud pasiva para aprovecharse del error de la otra y obtener ventajas indebidas, se equipara al dolo, originando la nulidad del contrato, siempre y cuando el error en el que se incurrió voluntariamente la parte contratante sea determinante de la voluntad. En efecto: el dolo es activo porque implica maquinaciones y artificios para inducir a error; la mala fe, por el contrario, es pasiva porque simplemente se aprovecha un contratante del error en que la otra parte está incurriendo, no advirtiéndole esa circunstancia, con la intención dolosa de aprovecharse de ella."(21)

También en el tiempo compartido, se da la mala fe de los oferentes, toda vez, que en ningún momento hay aclaración alguna en cuanto a pagos extraordinarios, así como de que no adquiere en propiedad, etc.

De conformidad con lo que expresa el artículo 1817 del código Civil, cuando las dos partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede reclamar indemnización a la otra.

Cuando el dolo proviene de un tercero, conocido o no por uno de los contratantes, vicia el consentimiento cuando provoca en la otra parte un error-nulidad que ha sido la causa determinante del mismo contrato.

c) VIOLENCIA.

CONCEPTO.- El artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal, expresa que hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que impliquen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La violencia cuando se convierte en una fuerza física irresistible, configura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él.

La violencia en sí o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto (Art. 2228 del C.C.).

"Tradicionalmente se ha considerado que, para que la violencia sea un vicio del consentimiento se requiere:

Que sea grave. En derecho mexicano se atiende en forma principal al daño mismo que se puede causar por el agente que infringe la violencia, al establecer que debe importar peligro de perder la vida, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante o de una persona que la ley supone allegada a él.

Que sea actual e inminente. Aunque la ley no establezca esta característica, se desprende de la naturaleza misma del vicio.

Que sea injusta, es decir, ilícita. Debe implicar un hecho contrario a las leyes o a las buenas costumbres, por lo que el temor reverencial no basta para viciar el consentimiento.

Que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto al contratar; y

Que provenga de una persona y no de un hecho dañoso, ya que en este caso se estaría en presencia de un estado de necesidad."(23)

Respecto a este tipo de vicio en el tiempo compartido puede presentarse la violencia en sus dos acepciones: física o moral, ya que por medio de fuerza física o

amenazas, puede obligarse a una persona a que realice la celebración del contrato, claro está que deberá reunir las características de ser grave, inminente, actual e injusta, que puede implicar la vida, la honra, la libertad o la salud del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado. Sin embargo, no tenemos conocimiento alguno de la presencia de esta situación.

Por lo que hace al

d) TEMOR REVERENCIAL.

"...no se considera como violencia al temor reverencial de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto (1820), ya que tal estado de ánimo no vicia el consentimiento ni es causa de nulidad del contrato. ...es interesante mencionar que en el Derecho Canónico es causa de nulidad de matrimonio el temor reverencial por el sumo cuidado que se tiene de preservar la libertad de los contrayentes e impedir de esta forma dar validez a ciertos matrimonios que por conveniencias sociales o económicas de los padres arreglan éstos para sus hijos."(24)

Independientemente de que al temor reverencial no se le considere como un tipo de violencia y en consecuencia un vicio del consentimiento, verdaderamente creemos que no es posible la presencia de tal caso.

e) LESION.

CONCEPTO.- "La lesión en un sentido amplio es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que a su vez proporciona a la otra parte. Por regla general, la desproporción en el valor de

las prestaciones recíprocas en un contrato conmutativo, o sea la lesión en el amplio sentido de la palabra, no invalida el contrato, pues frecuentemente en todos los contratos hay una parte que se aprovecha en cierto sentido de la otra, y además, es casi imposible que las prestaciones sean siempre iguales. La equivalencia exacta de las prestaciones recíprocas constituye sólo el ideal de la justicia conmutativa: 'aequatio rei ad rem'.

La lesión en su sentido estricto o restringido es la causa de la invalidez total o parcial de un contrato conmutativo, establecida en forma excepcional por el legislador, bien sea por la importancia del mencionado perjuicio resentido por el contratante que recibe una prestación de valor muy inferior a la que él proporciona, o bien por la situación de debilidad o de miseria en que contrata dicha parte, o bien por una y otra de esas razones."(25)

La lesión no está reglamentada en nuestro derecho dentro de los vicios del consentimiento, sino al principio del código civil en las 'disposiciones preliminares'; pero a pesar de ello, debe considerarse a la lesión (art.17c.c. para el D.F.) como un vicio del consentimiento, que se integra con un elemento objetivo (obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga el perjudicado, pero sin señalar el monto o la cuantía de tal desproporción), y otro elemento subjetivo (explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro).

En el tiempo compartido no encontramos los elementos de la lesión, pero sí localizamos una desproporción entre las obligaciones de los contratantes; por una parte, el oferente se obliga a otorgar el derecho de uso y goce de una unidad residencial por una semana durante veinte años, mientras que el adquirente se obliga a dar una suma de dinero como enganche (si es en abonos), más otra suma de

dinero como anualidad por gastos de mantenimiento, y si el adquirente solicita adherirse al Sistema de Intercambio Vacacional Internacional, debe pagar otra suma de dinero al tipo de cambio del dolar.

No obstante lo anterior, siempre existirán ventajas para una de las partes contratantes sin que se presente la lesión como vicio del consentimiento.

3. OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.

Como ya mencionamos, el objeto es la conducta que puede manifestarse en una prestación -un dar o un hacer- o como una abstención -no hacer-. También mencionamos, que el hecho como contenido del hacer o no hacer deben ser posibles y lícitas, y la cosa como contenido del dar únicamente puede ser posible, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas, sino única y exclusivamente la conducta y en este sentido se entenderá el objeto lícito.

Interpretando a contrario sensu el artículo 1795 fracción III en relación con el artículo 1827 del código civil para el Distrito Federal, el hecho positivo o negativo debe ser lícito. De la misma manera, interpretando a contrario sensu el primer precepto citado en relación con el artículo 1831, el motivo o fin del contrato también deben ser lícitos.

Ahora bien, el artículo 1830 del ordenamiento citado, nos da el concepto de licitud a través de su contrario al conceptuar: es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

El artículo 1831 del código civil multicitado, expresa: el motivo o fin determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Para conocer si el contrato de tiempo compartido es lícito o ilícito, debemos conocer lo que se entiende por leyes de orden público y buenas costumbres, para ello, el Dr. Julián Guitrón Fuentevilla, expresa:

"Orden Público.- el orden público se constituye por normas preceptivas, supletorias y prohibitivas.

Normas Preceptivas.- Son aquéllas que dirigen la conducta de las personas o los elementos que debe contener un contrato.

Normas Supletorias.- Son aquéllas que se establecen para completar la conducta de las partes en un contrato cuando las partes no lo han previsto (se da una continuidad a las normas preceptivas).

Normas Prohibitivas.- Son aquéllas que se rigen por el principio 'Todo lo que no está prohibido, está permitido' y estas normas prohibitivas tienen por objeto impedir en un contrato conductas ilícitas de los contratantes.

Buenas Costumbres.- Se van a dar como disposiciones realizadas por grupos determinados en cierto lugar y tiempo, estas buenas costumbres, van a ser determinantes al calificar la conducta de las partes en un contrato."(26)

El contrato de tiempo compartido fué reglamentado hasta hace un par de años, no obstante ello, los inversionistas en este tipo de sistemas han trabajado

aproximadamente desde 1975, lo que dio lugar a un sinnúmero de contratos para la venta y adquisición del mismo; sin embargo, todos y cada uno de ellos adoptaron contratos ya establecidos en los códigos, utilizando las normas que integran el orden público.

No obstante ello, a partir de la reglamentación del tiempo compartido, siguen los legisladores en el mismo error de considerar al tiempo compartido como una figura semejante a otras y darle el mismo tratamiento, sin ver que es una figura compleja y que por ello mismo requiere de una legislación que recoja la realidad social sin engaños, así como la naturaleza propia del tiempo compartido.

Por otra parte, encontramos que el motivo o fin determinante de la voluntad también deben ser lícitos.

"Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Los fines son las intenciones de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Debido al elemento subjetivo que implican estas figuras, en la mayoría de los casos en que existe un motivo o un fin ilícito, es muy difícil lograr que se declare nulo el contrato."(27)

Independientemente de que tanto el motivo como el fin son cuestiones subjetivas, podemos decir, que el motivo del oferente es realizar un negocio lucrativo

a sus intereses, mientras que la del adquirente es adquirir una propiedad y tener sus vacaciones aseguradas por un período de tiempo determinado, concretando un fin lícito.

Por otra parte, el artículo 2225 del c.c. para el D.F., indica que la ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto, produce su nulidad ya absoluta o relativa según lo disponga la ley.

El artículo 8o. del código sustantivo para el D.F., declara que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto los casos en que la ley ordene lo contrario.

En los artículos 2226 y 2227 del Código Civil señalado establecen las características de la nulidad absoluta y de la nulidad relativa, para saber si a un acto ilícito le recae la nulidad absoluta, es necesario analizar si reúne las características de: si puede ser invocada por todo interesado, si es imprescriptible y si es confirmable, ahora bien, si la nulidad sólo puede ser invocada por el afectado, es confirmable y prescriptible y no reúne las características señaladas por la ley, estamos frente a la nulidad relativa del acto.

4. LA FORMA.

Podemos señalar que la forma, es el medio para exteriorizar el consentimiento conforme lo establece la ley para el efecto de dar al acto validez.

En el Derecho Romano eran contratos formales, tanto los llamados 'litteris' como los denominados 'verbis', ya que en estos últimos se utilizaban palabras sacramentales.

En otra parte de este estudio, manifestamos que la forma de exteriorizar el consentimiento si es elevada a la categoría de elemento esencial estamos frente a la solemnidad.

Existen diversos sistemas para expresar la forma en los contratos; el formalista, consensualista y el ecléctico o mixto, en el primero se otorga a las partes la libertad para que manifiesten el consentimiento por cualquiera de los medios legales; en el segundo, se exige para que el consentimiento tenga validez que el mismo se manifieste específicamente por el medio determinado por la ley; y en el ecléctico o mixto, en ciertos casos, se exige determinada formalidad para su validez, pero en otros, se otorga libertad para manifestar la voluntad por el medio que se quiera.

Creemos que el sistema que adopta nuestro código civil es el mixto o ecléctico.

Cabe mencionar, que en la actualidad el contrato de tiempo compartido se celebra en forma escrita.

IV. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Se considera que la clasificación de los contratos obedece a necesidades de carácter didáctico y de interpretación, manejando la doctrina la siguiente clasificación:

1. CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

"Doctrinariamente existen dos grandes tipos de contratos: nominados e innominados. Los primeros están regulados por los Códigos y la ley contiene para

cada tipo una regulación supletoria de la voluntad de los contratantes; estas leyes llamadas supletorias de la voluntad, justamente tienen por objeto colmar las lagunas, pero sólo estatuyen para el caso de que los contratantes no hubieren hecho una estipulación en contrario. Y respecto a los contratos innominados, son aquéllos que el derecho moderno los significa o cataloga como no estructurados o regulados por el código. Y no obstante, también tienen un sistema supletorio de la voluntad esta categoría de contratos, basado en tres posibilidades previstas por el legislador:

- a) Por las reglas generales de los contratos;
- b) Por las estipulaciones de las partes, y
- c) En lo que fueren omisos, por las disposiciones del contrato con que tengan más analogía. (Art. 1858 C.C. 1928). "(28)

En este aspecto, el tiempo compartido como ya mencionamos, en un principio fué catalogado como innominado, no obstante que existen en algunos Estados de la República Mexicana disposiciones normativas para este contrato no las hay en todos, sin embargo, esas legislaciones solamente son enunciativos, es decir, no recogen todos sus elementos (como en el caso del Código Civil de Quintana Roo) en consecuencia son omisos y siguen acudiendo a las disposiciones del contrato de mayor analogía, por ello lo seguimos considerando como un contrato innominado.

2. CONTRATOS BILATERALES Y UNILATERALES.

"Es sinalagmático o bilateral un contrato, siempre que los contratantes se obligan recíprocamente, uno respecto al otro... El contrato es unilateral cuando una o varias personas se obligan respecto a otra u otras, sin que por parte de estas últimas se contraiga obligación alguna... La voz 'unilateral' solamente se refiere aquí a los efectos del contrato y no a las condiciones de su formación, ya que el contrato

unilateral presupone evidentemente un acuerdo de voluntades. Difiere en esto del simple acto unilateral, tal como la aceptación o la repudiación de una herencia, que es perfecto aún cuando emana de una sola persona."(29)

El contrato de tiempo compartido es un contrato bilateral o sinalagmático, en el entendido de que existen obligaciones para ambas partes. Esto es, que una se obliga a entregar un bien (unidad residencial vacacional) para que use y disfrute del mismo por un período determinado (una semana) durante un número de años determinado; en tanto que la otra parte se obliga, a dar una suma de dinero por ese derecho de uso y disfrute.

3. CONTRATOS SINALAGMATICOS IMPERFECTOS.-

"Aceptando la nomenclatura de los comentaristas del derecho antiguo, se designa con este nombre a ciertos contratos, como el mandato, el depósito, el préstamo de uso o comodato y la prenda, los cuales, al tiempo de su celebración solamente engendran obligaciones para una de las partes (mandatario, depositario, comodatario, prendista), pudiendo originarse, con posterioridad, una obligación a cargo de la otra parte... La más reciente doctrina rechaza esta sub-distinción, como extraña a nuestro derecho moderno, y considera a los pretendidos contratos sinalagmáticos imperfectos como contratos unilaterales ordinarios."(30)

Independientemente de la denominación que haga la doctrina a esta clasificación, señalamos que el tiempo compartido es un contrato bilateral o sinalagmático y no unilateral o sinalagmático imperfecto, puesto que como mencionamos es un contrato que genera obligaciones para ambas partes.

4. LOS CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.

"Los contratos, desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que generan, se clasifican en onerosos o gratuitos. Si genera derechos y gravámenes recíprocos es oneroso; si sólo genera provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, es gratuito.

No deben confundirse los contratos unilaterales con los gratuitos, ni los onerosos con los bilaterales. Una clasificación es desde un punto de vista estrictamente jurídico y la otra desde un punto de vista económico; una atiende a las obligaciones y otra a los provechos y gravámenes que genera."(31)

Esta clasificación hace al tiempo compartido en un contrato oneroso, ya que los gravámenes se entienden como sinónimo de las cargas u obligaciones que afectan a una de las partes, entendiendo a este tipo de gravámenes como personales, los que se refieren propiamente a las obligaciones (que existen para ambas partes) y respecto a los provechos, estos son el lucro, la utilidad, los frutos o productos que ambas partes obtienen, es decir, el oferente obtendrá un beneficio al recibir la cantidad de dinero que le dará el adquirente, y éste obtendrá una utilidad o ventaja al tener un derecho de uso y disfrute de un bien durante cierto tiempo.

5. LOS CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.

"Esta es una sub-clasificación de los contratos onerosos. Los contratos, desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que generan se clasifican en conmutativos y aleatorios. Si los provechos y gravámenes que genera para las partes son ciertos y conocidos desde la celebración misma del contrato, será conmutativo; si esos provechos y gravámenes no son ciertos y conocidos al

momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración, será aleatorio.

El código civil vigente regula como contratos aleatorios la renta vitalicia, la compra de esperanza y los contratos de juego y apuesta permitidos. Son contratos conmutativos, entre otros la compraventa, la permuta, arrendamiento, etc.”(32)

En base a lo anterior, el contrato de tiempo compartido es conmutativo, ya que desde la celebración del mismo, se señalan los gravámenes y los provechos para ambas partes, sin embargo, en algunos casos es aleatorio, cuando se solicita el disfrute de la unidad vacacional en el extranjero, la cuantía de la prestación se torna indeterminada; también resulta aleatorio en cuanto al incremento de las cuotas, ya que saben que existe un incremento en las mismas, pero desconocen el mecanismo de aumento.

6. LOS CONTRATOS SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES.

“Cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma no se producirán esas consecuencias, el acto se califica de solemne. Si no se le da la forma impuesta al acto, se producen otras consecuencias, pero no las previstas por la ley para ese acto, lo que significa que la falta de forma en los contratos solemnes no origina la inexistencia del contrato, sino sólo que no se produzcan los efectos determinados y señalados en la norma para tal acto o sea que son inexistentes esos efectos, aun cuando se produzcan otros diversos. El acto es solemne, porque si no se satisfacen todos los signos sensibles que la ley exige, no se producen exactamente las consecuencias previstas por ella.”(33)

La ley no exige para el contrato de tiempo compartido forma específica para que produzca sus consecuencias específicas, es decir, que la ley no lo eleva a la categoría de solemne.

Sin embargo, para la constitución del Sistema de Tiempo Compartido debe registrarse la afectación del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad (Art. 17 de la LRyFSTC).

En oposición a la solemne, se encuentra la formal, en donde la ley también exige una forma determinada para que produzca sus consecuencias previstas en la norma, pero esas consecuencias se producen también aunque no se satisfaga la forma prevista y sólo se establece la nulidad del contrato por la falta de forma (Art.2228 c.c. para el D.F.), destruyéndose retroactivamente esos efectos cuando se pronuncie por el juez la nulidad (Arts. 2226 y 2227 c.c. para el D.F.), entonces el contrato se clasifica y califica como formal.

No obstante lo anterior, la ley determina que si se confirma un contrato en la forma prevista por la norma, queda extinguida la causa de nulidad (Art. 2231 c.c. para el D.F.) o que si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley (Art.2232 c.c. para el D.F.).'(34)

"Cuando la ley no exige una forma determinada para la validez de un contrato, sino que deja a las partes la libertad más absoluta para darle forma que ellos determinen, el contrato es consensual, sin que esto signifique que el contrato puede celebrarse sin forma."(35)

En el tiempo compartido, los contratos deben ser registrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor para su autorización, de lo que resulta que se exige una forma en este tipo de contratos.

7. LOS CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.

Desde el punto de vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato o como una obligación nacida del contrato, se pueden clasificar en reales o consensuales.

"Cuando la entrega de la cosa en los contratos en los que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso o goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato, se clasifica como real.

Si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo, se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades y se clasifica como consensual."{36}

La entrega del bien en el contrato de tiempo compartido, no es un elemento constitutivo sino que es una obligación, ya que el adquirente puede disfrutar (su semana) inmediatamente o en un futuro, ese derecho de uso y disfrute sobre el bien, y que además queda ese derecho suspendido, pues su derecho es ejercitable a intervalos de tiempo.

8. LOS CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.

Desde el punto de vista de la dependencia o no de la existencia de una obligación, los contratos se clasifican en principales y accesorios.

"Los contratos principales son aquéllos que su existencia y validez no dependen de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado; es decir, son contratos que tienen existencia por sí mismos.

Los contratos accesorios son los que no tienen existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación o un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra el contrato. Estos contratos también reciben el nombre de contratos de garantía, dado que se celebran para garantizar la obligación de la cual depende su existencia o validez. Los contratos accesorios en derecho mexicano actual son los de fianza, prenda, e hipoteca."(37)

En consecuencia y por exclusión, son contratos principales todos los demás contratos reglamentados por el código civil.

Aunque el contrato de tiempo compartido no está regulado por el Código civil, éste se encuentra regulado (en el Distrito Federal) por la Ley Federal de Turismo y su Reglamento de la prestación del servicio turístico del Sistema de Tiempo Compartido, su existencia no depende de otro contrato, sino que es independiente.

9. LOS CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.

"Desde el punto de vista de la posibilidad real y jurídica de cumplir en un sólo acto o en un plazo determinado, las obligaciones que de ellos emanan, los contratos se clasifican en instantáneos o de tracto sucesivo, también llamados de ejecución sucesiva o escalonada."(38)

Como su nombre lo indica, los contratos de ejecución instantánea o instantáneos, son aquéllos en que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse o cumplirse en un sólo acto, como en la compraventa o en la donación.

Mientras que los contratos de tracto sucesivo son aquéllos en que las prestaciones de las partes o de una de ellas, se ejecutan o cumplen dentro de un lapso determinado, porque no es posible real o jurídicamente cumplirlos en un sólo acto, como el arrendamiento y el comodato.

El contrato de tiempo compartido es de ejecución sucesiva, puesto que produce sus efectos a través del tiempo y no en un sólo acto, siendo que sus prestaciones se repiten a intervalos convenidos por un período de tiempo determinado.

10. UNA CLASIFICACION DIDACTICA.

Para los fines del presente estudio resulta conveniente esta clasificación, ya que posteriormente se analizarán los contratos que puedan asemejarse al contrato de tiempo compartido.

- a) Contratos Traslativos de Dominio.- compraventa, permuta, donación y mutuo.
- b) Contratos Traslativos de Uso y Disfrute.- arrendamiento y comodato, incluyendo en éste el precario.
- c) Contratos de Prestación de Servicios o de Gestión.-prestación de servicios profesionales, contrato de obra a precio alzado, transporte, mandato, depósito, secuestro y hospedaje.

- d) Contratos Asociativos o de Gestión Colectiva.- asociación civil, sociedad civil y aparcería.
- e) Contratos Aleatorios o de Suerte.- juego y apuesta, renta vitalicia, compra de esperanza y decisión por suerte.
- f) Contratos de Garantía.- fianza, prenda, hipoteca y promesa.

V. EL TIEMPO COMPARTIDO ES UN CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO ?

Unicamente analizaremos al contrato de Compra Venta por ser al que por sus características pudiera adecuarse el contrato de tiempo compartido, puesto que los contratos de donación, permuta y mutuo, por sus particularidades específicas, sería ocioso su examen.

En principio, diremos que la característica principal de los contratos traslativos de dominio, y que en el caso específico de la compraventa, es la de transferir la propiedad de la cosa o la titularidad de un derecho, además de que producen dos tipos de efectos, por una parte transmitir la propiedad del bien objeto del contrato y por la otra, la creación de diversas obligaciones para las partes.

Si consideramos que al transmitir la propiedad de la cosa, el nuevo propietario tendría derecho sobre la cosa objeto del contrato, lo que en derecho romano sería: el ius utendi, que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pudiera rendir fuera de sus frutos; el ius fruendi, que es el derecho de recoger todos los frutos; y del ius abutendi, que es el poder de consumir la cosa y, por extensión disponer de ella de una manera definitiva.

Concluimos que el tiempo compartido no es un contrato de compraventa, ya que cuando compra se convierte en dueño y la cosa que ha adquirido forma parte de su patrimonio, lo que no ocurre de manera alguna con el tiempo compartido, ya que, ¿qué es lo que se adquiere?, una semana por un lapso de veinte años ó un derecho de uso y disfrute de un bien por un tiempo determinado y a intervalos también determinados, no obstante ello, no se convierte en propietario y en consecuencia no adquiere los atributos de recoger los frutos, consumir y disponer de la cosa. Además de que a diferencia de la compraventa se ejecuta sobre períodos discontinuos durante toda su vigencia, presentando la particularidad el tiempo compartido, que si su ejecución se encuentra diferida en el tiempo por los períodos de ocupación, los que renacen cada año y se interrumpen (por el lapso de días o semanas) hasta completar el plazo de vigencia. También la disposición queda limitado al uso y goce con fines habitacionales y de esparcimiento. También en el tiempo compartido se suele permitir la cesión del contrato previa autorización de la contraparte.

En los contratos de tiempo compartido se acuerda con los adquirentes la posibilidad de acceder mediante el pago de un precio, al disfrute de unidades integrativas de edificios que por lo general se destinan al servicio de hotelería durante espacios de tiempo cada año (una semana o más) y en la temporada por estos elegida, con opción a realizar intercambio vacacional, con la posibilidad de solicitar la prestación de servicios accesorios.*

Por todo lo anteriormente manifestado, definitivamente podemos señalar que el contrato de tiempo compartido no es un contrato traslativo de dominio.

* DI FILLIPO, MA. ISABEL, TIEMPO COMPARTIDO, EDITORIAL ABELEDO PERROT, ARGENTINA, 1987, P.28

VI. EL TIEMPO COMPARTIDO ES UN CONTRATO DE USO Y DISFRUTE ?

Dentro de los contratos traslativos de uso y disfrute, se ubica el arrendamiento y el comodato, si consideramos que éste último es un contrato por el cual una de las partes se obliga a conceder gratuitamente el uso de un bien fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente. Determinamos que no puede identificarse con el contrato de tiempo compartido, ya que en éste, se otorga el uso y disfrute de un bien no fungible por un precio cierto y en dinero. Por lo que nos enfocaremos únicamente al estudio del contrato de arrendamiento.

Por lo que hace al arrendamiento, el artículo 2398 del código civil, expresa que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por eso un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación...

Del concepto de arrendamiento encontramos la primera diferencia que existe con el tiempo compartido, ya que del mismo se desprende la obligación por parte del arrendador de que ese uso o goce temporal que otorga al arrendatario es permanente y continuo por todo el tiempo que dure el contrato, el que puede ser hasta de diez años para la habitación, no así en el tiempo compartido, pues como ya se expresó en éste último, se encuentra fraccionado ese uso o goce del bien, en semanas que renacen y se interrumpen anualmente hasta completar su vigencia, la que fluctúa entre los veinte y treinta años.

En el arrendamiento la obligación del arrendatario de pagar un precio cierto, puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal

que sea cierta y determinada, cuando en el tiempo compartido la obligación de pago por parte del adquirente siempre será una suma determinada de dinero.

En el arrendamiento, el arrendatario puede llevar a cabo mejoras al bien inmueble, las que podrán ser pagadas por el arrendador con el cumplimiento de ciertos requisitos, lo que en el tiempo compartido no sucede, ya que el adquirente no puede modificar de ninguna forma la ubicación de los muebles afectos, mucho menos podrá modificar el inmueble en sí mismo.

El arrendatario tiene como obligación pagar una renta mensual a partir del día que reciba la cosa arrendada, mientras que en el tiempo compartido, en el momento de celebrar el contrato, se establece la forma de pago (que generalmente son: enganche, mensualidades iguales y sucesivas por cantidades ciertas y determinadas, más una cuota anual de mantenimiento), pero pueden ser varios meses después que disfrute del bien.

El contrato de arrendamiento (art. 2478 c.c. para el D.F.) puede hacerse por tiempo determinado o indeterminado, mientras que en el tiempo compartido siempre se hará por un tiempo determinado (semanas y años).

El arrendatario está obligado a realizar las pequeñas reparaciones que se requieran por el uso, lo que en el tiempo compartido no.

De lo anteriormente manifestado, podemos concluir que el contrato de tiempo compartido no es un contrato traslativo de uso y disfrute de los regulados en el código civil.

VII. EL TIEMPO COMPARTIDO ES UN CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS?

Dentro de los contratos que regula el código civil, únicamente en este apartado analizaremos el de hospedaje, puesto que es el que pudiera adecuarse al tiempo compartido.

"La doctrina dominante considera al hospedaje como un contrato de naturaleza compleja o múltiple, tanto porque en él se encuentran elementos de diversos contratos, como porque en esos mismos elementos se advierte una modificación o transformación de su contenido tradicional u ordinario."(39)

Creemos que es aplicable este comentario al contrato de tiempo compartido, puesto que en los dos tipos de contrato no existe un arrendamiento simple, pues en ninguno se obliga al huésped a realizar las reparaciones de la cosa; se proporciona además la prestación de servicios personales, se presta un servicio de depósito del equipaje, existe la posibilidad de prestarse el servicio profesional (servicio médico), se otorga el uso de muebles y de ropa.

No obstante lo anterior, existen diferencias significativas entre el contrato de hospedaje y el contrato de tiempo compartido, entre otras: en el tiempo compartido el adquirente al realizar el negocio, tiene la opción de pagar su derecho de uso y disfrute al contado (pago único) o en operación a crédito (enganche o pago inicial, más un número determinado de mensualidades), así como también deberá pagar una cierta cantidad extraordinaria tanto mensual como anual (para fondo de reserva para mejoras y ampliaciones del inmueble o mantenimiento). Mientras que en el hospedaje, única y exclusivamente pagaría la cuota diaria por el total de días que duró el hospedaje.

En el contrato de hospedaje, quien solicita el servicio de albergue, puede realizarlo en cualquier momento y época, sin cubrir ninguna cantidad extra, en tanto que en el tiempo compartido el adquirente sólo podrá hacer uso de su derecho en un tiempo y época determinada.

Además, en el hospedaje no existe un término específico para solicitar el servicio, siendo que en el tiempo compartido la unidad mínima de contratación es el de una semana completa.

Si se realiza una reservación en el hospedaje y por causas ajenas o no, no es posible hacer uso de esa reservación, no origina ningún tipo de responsabilidad, lo que en el tiempo compartido si sucede, por un lado, si se desea cancelar la contratación, el adquirente deberá hacerlo dentro de un término preestablecido a partir de la firma del contrato, con la obligación de pagar el treinta y tres por ciento del valor total de la operación, y por otro lado, se haga uso o no de su derecho sobre el bien, éste deberá pagarse, así como las cuotas de mantenimiento. Además si el adquirente no hiciera reservación alguna en la época correspondiente no pagaría la cuota anual de mantenimiento, pero perderá el derecho de uso y disfrute del bien para ese año, pues no es transferible ni acumulable para otros años.

En el tiempo compartido, se hace la reservación una vez cubierto el pago de la cuota anual por mantenimiento de la semana en la época correspondiente con la anticipación de tres meses, y, la empresa en caso de incumplimiento únicamente se obliga a proporcionar un nuevo período vacacional dentro del plazo que ambas convengan. En tanto que en el hospedaje, no hay responsabilidad para las partes (a menos que se haya hecho un anticipo o pago total).

Finalmente diremos que en el hospedaje, el uso y disfrute se efectúa sobre un bien perfectamente determinado (sobre una unidad cierta clasificada en lo individual), mientras que en el tiempo compartido no, toda vez, que por lo general el tiempo compartido se realiza sobre bienes (edificios) afectados al sistema, sea todo o parte de él, y por ende, puede hacerse uso de cualquiera de las habitaciones afectadas, además, existe el intercambio nacional e internacional (unidad variable dentro de una clase determinada).

De lo expresado, concluimos que el contrato de tiempo compartido, no es un contrato de hospedaje y por ende no es un contrato de prestación de servicios de los señalados en el código civil.

- 1) Dr. GUITRON FUENTEVILLA, Julián, Apuntes de la Cátedra de Derecho Civil IV, Facultad de Derecho, 1983.
- 2) Loc. Cit.
- 3) PLANIOL, Marcelo, y RIPERT, Jorge, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tr. Mario Díaz Cruz, Tomo 6o., Primera Parte, Editorial Cultural, S.A., Habana, Cuba, 1940, p. 23.
- 4) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, Edit. Porrúa, México, 1981, p. 17.
- 5) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, U.N.A.M., Instituto de Investigaciones Jurídicas, Tomo I, Editorial Porrúa, S.A., 5a. ed., México, 1992, p. 702.
- 6) Ibidem. p. 703.
- 7) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Op. Cit. p.17.
- 8) Ibidem p.28.
- 9) Bañuelos Sánchez, Froylán, Contratos y Sucesiones, Edit. Cárdenas, México, 1975, p. 72.
- 10) Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal, Edit. Porrúa, México, 1992.
- 11) GUITRON FUENTEVILLA, Julián, Apuntes de la Cátedra de Derecho Civil III, Facultad de Derecho, 1982.
- 12) Loc. Cit.
- 13) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Op. Cit. p.34.
- 14) Ibidem p.35 y 36.
- 15) Ibid p.38 y 39.
- 16) Ibid p. 39.
- 17) SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Edit. Porrúa, 3a. ed., vol. 4, México, 1974, p. 27.
- 18) BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, Op. Cit. p.38 y 39.
- 19) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Op. Cit. p. 39 y 40.

- 20) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. Cit. p.32.
- 21) Loc. Cit.
- 22) BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, Op. Cit. p.40.
- 23) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Op. Cit. p.41 y 42.
- 24) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. Cit. p.35.
- 25) Ibidem p. 37.
- 26) Dr. GUITRON FUENTEVILLA, Julián, Apuntes de la Cátedra de Derecho Civil III, Facultad de Derecho, 1982.
- 27) ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel, OP. Cit. p.45 y 46.
- 28) BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, Op. Cit. p.72 y 73.
- 29) PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, Op. Cit. p.45.
- 30) Ibidem p. 46 y 47.
- 31) ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel, Op. Cit. p.51.
- 32) Ibidem. p. 53.
- 33) Ibid p. 54 y 55.
- 34) Loc. Cit.
- 35) Loc. Cit.
- 36) Ibid p. 55 y 56.
- 37) Ibidem p. 56 y 57.
- 38) Loc. Cit.
- 39) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. Cit. p. 82.

CAPITULO III

ES EL TIEMPO COMPARTIDO UN DERECHO REAL O UN DERECHO PERSONAL ?

Aún hoy, la doctrina no se encuentra de acuerdo en elaborar una explicación definitiva exenta de críticas, encontrándose que la clasificación de los derechos reales se encuentra en plena discusión y que la legislación oscila entre una separación definitiva y el reconocimiento de estas categorías, pero que pretende disminuir sus diferencias. Siendo universal dicha clasificación, en el sentido de que todos los derechos patrimoniales deben ser derechos reales o personales.

* Por su parte, el profesor Rafael Rojina Villegas, hace una clasificación de las doctrinas que se han elaborado para distinguir un derecho real de un derecho personal.

Primero: TESIS DUALISTAS.- Que postulan la separación absoluta entre derechos reales y personales, comprendiendo: a) Escuela Clásica; b) Teoría Económica de Bonnacase.

Segundo: TESIS MONISTAS O UNITARIAS.- Que afirman la identidad de los derechos reales y personales. a) Tesis personalista y, b) Tesis Objetivista.

Tercero: DOCTRINAS ECLECTICAS.- Que reconocen una identidad en el aspecto externo y una separación o diferenciación en el aspecto interno.'(1)

Aunque en la actualidad las doctrinas mencionadas no tienen aplicación alguna, consideramos conveniente su conocimiento en desarrollo de las mismas para la explicación de las características de los derechos reales y de los derechos personales.

I. TESIS DUALISTAS.

A) **ESCUELA CLASICA.**- Esta tesis establece una diferencia de esencia y una separación entre el derecho real y el derecho personal; siendo sus principales expositores Aubry Rau y Braudy Lacantinerie.

Definición de Derecho Real.- "El derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros. Por consiguiente son elementos del derecho real: a) La existencia del poder jurídico. b) La forma de ejercicio de este poder en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa. c) La naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma y d) La oponibilidad respecto de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto, valedero erga omnes.

Según la definición anterior, el tiempo compartido no es un derecho real, ya que no se ejerce el derecho de uso y disfrute en forma directa e inmediata y tampoco se aprovecha en su totalidad el bien.

El derecho de crédito o personal, se define como: una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o una abstención de carácter patrimonial o moral. Son elementos del derecho personal los siguientes: a) Una relación jurídica entre el sujeto activo y pasivo. b) La facultad que nace de la relación jurídica en favor del acreedor para exigir cierta conducta del deudor. c) El

objeto de esta relación jurídica que consiste en una prestación o abstención de carácter patrimonial o simplemente moral." (2)

De acuerdo al anterior concepto, el tiempo compartido tampoco es un derecho personal, toda vez que el objeto de la relación jurídica es el tiempo, luego entonces cómo el acreedor puede exigir del deudor su semana de tiempo.

El autor Julien Bonnetcase, en su obra Derecho de las Obligaciones y de los Contratos, manifiesta respecto de la comparación entre los derechos reales y los personales: "...en el derecho personal existe, entre el titular del derecho y el objeto mismo, un intermediario, que no se encuentra en el derecho real. Tal intermediario es el deudor. ..." (3)

Otras Diferencias entre el Derecho Real y Personal.- 1o. El derecho real tiene necesariamente por objeto una cosa. El objeto del derecho personal puede ser la prestación de una cosa, de un hecho, o una abstracción; 2o. El derecho real supone una cosa determinada. En cambio el derecho personal puede recaer sobre una cosa indeterminada. 3o. El derecho real es absoluto, existe erga omnes. La ley impone su respeto a todos, y cada uno indistintamente está obligado con el titular del derecho, a no hacer nada que pueda molestarlo, en el ejercicio de sus facultades sobre la cosa. En cambio en el derecho personal, es relativo, implica una obligación a cargo de una persona determinada, obligada con el acreedor a prestarle cierto servicio; y para obtener este, el acreedor debe dirigirse a un deudor y sólo a él. 4o. Por último, siendo el derecho real absoluto, recayendo sobre una cosa individualmente determinada, confiere a su titular, la doble prerrogativa del derecho de persecución y del derecho de preferencia. Debiendo el derecho real ser respetado por todos, puede su titular perseguir la cosa sobre la que recae, contra todo detentador de ésta, cualquiera que sea, con objeto de poder ejercitar su derecho. El derecho de crédito o personal, no

implica, por el contrario, ni el derecho de preferencia ni el de persecución. Si el deudor no cumple la obligación a que está sujeto, el acreedor tiene derecho a embargar y a obtener el remate de los bienes pertenecientes a aquél, para pagarse con su precio; expresando que el acreedor tiene derecho de garantía general sobre el patrimonio de su deudor. Su derecho de garantía recae, no sobre tal o cual elemento determinado del patrimonio del deudor, sino sobre el patrimonio mismo, sobre toda la masa de bienes que lo compongan al recurrir el acreedor a las vías de ejecución forzosa.*

Estas diferencias también nos hacen coincidir en que el tiempo compartido no se trata de un derecho real ni de un derecho personal, ya que el adquirente no tiene los derechos ni prerrogativas de persecución y preferencia, así como tampoco tiene el derecho de embargar y rematar en caso de incumplimiento del deudor, solamente tiene derecho a que se le otorgue el uso de un inmueble de similares características y en la época que ambos acuerden.

Esta teoría está más que criticada por los tratadistas, en este sentido se encuentra la Tesis Personalista de Ortolan, Planiol y Demogue, al expresar que la Teoría Clásica, pretende ignorar que no puede existir relación jurídica entre persona y cosa, y, que también desconoce la estructura bilateral del derecho, puesto que habla de derecho sin obligación correlativa.

Por tanto, es una teoría sin contenido científico, pues únicamente se limita a describir el fenómeno.

Consideramos poco afortunada la Teoría Clásica y más aún su estudio para con el Tiempo Compartido.

* BONNECASE, JULIEN, TR. JOSE M. CAJICA JR., DERECHO DE LAS OBLIGACIONES Y DE LOS CONTRATOS Y DEL CREDITO, TOMO II, CARDENAS EDITOR DISTRIBUIDOR, MEXICO, 1985, P.41, 42 Y 43.

B) DOCTRINA ECONOMICA DE BONNECASE.- "La tesis exegética es hoy día rechazada, en la actualidad Julien Bonnecase presenta una variante de la teoría dualista, afirmando que hay una separación absoluta, no sólo desde el punto de vista jurídico, sino económico, entre los derechos reales y personales. Bonnecase acepta todas las diferencias que señala la Escuela Clásica, pero reconoce que estas deben tener una explicación y que ésta depende de la naturaleza económica diversa que constituye el contenido de los derechos reales y personales. ..." (4)

Esta Teoría se dice, que representa la tendencia a dar preeminencia al aspecto económico de los fenómenos sociales y jurídicos. Esto es, que el desarrollo es una ciencia formal que elabora continentes y que su contenido siempre es económico.

En economía son dos los fenómenos fundamentales que pueden integrar el contenido: el goce, aprovechamiento y regulación de una riqueza ya creada, propia o ajena y la prestación del servicio, nacido de la interdependencia social y de la división del trabajo. (5)

En este aspecto, rechazamos la teoría que se analiza, ya que se olvida del punto de vista jurídico y da preeminencia al punto de vista económico.

En esta teoría se considera que en economía nadie podría confundir el fenómeno de apropiación de riqueza con el de utilización de los servicios. Desde que el hombre existe se ha apropiado la riqueza para la satisfacción de sus necesidades. Es decir, ha utilizado los bienes para satisfacer sus necesidades y también ha recurrido al auxilio de sus semejantes, ha utilizado los servicios de terceros. En sociología se afirma que la división del trabajo aún incipiente en las comunidades primitivas establece un intercambio de servicios, tan viejos como la humanidad,

permiten constituir la base respectiva de los derechos reales y de los personales. Este desarrollo no pudo llevarse a cabo en forma arbitraria, sino que intervino el derecho para regular la apropiación de la riqueza, por ello, Bonnecase define al Derecho real como la organización jurídica de la apropiación de la riqueza por consiguiente, tiene como contenido la apropiación, aprovechamiento y regulación de la riqueza propia o ajena. En cambio el derecho personal no es otra cosa que la organización jurídica del servicio... Por tanto, el derecho de crédito tiene como base un fenómeno económico radicalmente distinto: la utilización de servicios ajenos. Las obligaciones de dar, hacer o no hacer, son las tres formas típicas como el hombre puede servir al hombre. Lo único que ha hecho el derecho ha sido reglamentar ese fenómeno económico. ...'(6)

También, esta Teoría carece de esencia jurídica, puesto que es una tesis eminentemente económica y se olvida del análisis jurídico de la misma y lo más que explica, es la razón por la cual el derecho tuvo que crear derechos reales y personales, pero, sin analizarlos jurídicamente.

II. DOCTRINAS MONISTAS O UNITARIAS.

A) **TESIS PERSONALISTA.**- Sostenida por Ortolan, Planiol y Demogue, esta doctrina sostiene que entre el derecho real y el personal sólo existe una diferencia de grado, pero no de esencia.

Nace como una reacción en contra de la llamada clásica, y toda su investigación la dirigen a encontrar al sujeto pasivo de los derechos reales y Demogue encuentra uno potencial, en todo el mundo distinto del titular.

Ortolan y Planiol, encuentran fácilmente al sujeto pasivo y nos dicen que es todo el mundo distinto del titular, integrando un sujeto pasivo múltiple, universal e

indeterminado, con obligación de no hacer, de no interferir la esfera jurídica del titular y que se determinará al momento de la violación, pues está obligado al pago de los daños y perjuicios, debido a la preexistencia de su obligación de respeto.

Luego en el derecho real también se cumple la bilateralidad del derecho.

Planiol dice que la diferencia entre el derecho real y el personal, es una diferencia sólo de grado, puesto que el derecho personal tiene un sujeto pasivo determinado; el deudor y sus causahabiente a título universal o particular, y en el derecho real, encontramos un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, que es todo el mundo distinto del titular, con la obligación de respeto cuya violación se desenvuelve en el pago de daños y perjuicios, como toda obligación de no hacer.'(7)

Ya esta misma teoría establece que todo el mundo tiene el deber de respeto frente a los derechos de terceros, independientemente de que sean derechos reales o derechos personales, situación que hoy en día no tiene importancia.

Por cuanto hace a esta Teoría, tiene el mérito de haber encontrado un sujeto pasivo, que las anteriores le habían negado.

Así, el Tratadista Rafael Rojina Villegas en su obra Bienes, Derechos Reales y Posesión, hace una crítica más profunda y afirma que no es característica exclusiva de los derechos reales el tener un sujeto pasivo universal, ya que simplemente es una consecuencia de la obligación general de respeto a los derechos ajenos. Es evidente que la obligación general de respeto es inherente a todos los terceros.

Y por otro lado, se refiere al concepto de deber que pretende fundar Planiol al afirmar que esa obligación de respeto, es de carácter jurídico y no simplemente social por que su violación entraña la posibilidad de que el sujeto activo ejercite una acción,

obtenga sentencia y haya una reparación en especie o en dinero, la crítica es que no hay obligación previa cuyo incumplimiento traiga consigo una coacción patrimonial, simplemente hay un ilícito que es fuente de obligaciones.' (8)

B) DOCTRINA OBJETIVISTA.- Se inicia en Saleilles con la tendencia de despersonalizar la obligación o derecho de crédito y desarrollan Gaudemet, Jallu y Gazin, para demostrar, que el derecho personal es en realidad un derecho real sobre el patrimonio. Esta teoría llamada objetivista, afirma que el derecho personal tiene la misma naturaleza que el real.

"En su exposición empiezan por hacer notar que a través del tiempo se ha realizado una evolución que tiende a objetivizar el derecho personal. El Derecho Romano estimaba que en el derecho personal, la persona misma era la obligada, lo que permitía al acreedor pagarse su deuda en libras de carne del deudor; después sólo se le permitió encerrarlo en cárcel privada o sujetarlo a esclavitud. Después de una larga evolución, el Derecho Romano permitió la sustitución del deudor sin novar la obligación. Posteriormente y en virtud de los principios sustentados por los Enciclopedistas y plasmados en la Revolución Francesa, se prohibió todo apremio en contra del personal del deudor y la prisión por deudas, por que el obligado no era la persona, sino su patrimonio. De este principio se deduce que lo interesante para el acreedor es el patrimonio del deudor, quedando la persona en segundo término, la prueba es que se permite la cesión tanto de créditos como de deudas, se ha admitido plenamente la teoría de la representación y la estipulación en favor de tercero." (9)

No estamos de acuerdo con la exposición de la tesis anterior, ya que sabemos que el objeto del derecho sólo pueden serlo las conductas humanas y no las cosas, por tanto, no podemos llegar al absurdo de decir que el obligado no es la persona sino su patrimonio.

"...Gaudemet dice que, a medida que los tiempos avanzan en la historia del derecho, la obligación se DESPERSONALIZA cada día más y se PATRIMONIALIZA cada vez más. No es ya la persona, concluye el autor, la que debe a la persona, sino el patrimonio el que debe al patrimonio: la obligación es un derecho real indeterminado en cuanto al objeto material sobre el que recae." (10)

"Las ideas de Gaudemet las extrema Gazin y llega a decir que puede concebirse el derecho personal sin sujeto pasivo, bastando el patrimonio responsable. Y Gaudemet afirma que es el patrimonio el que debe al patrimonio; que el derecho de crédito pierde su valor cuando el deudor es insolvente; cuando el patrimonio tiene un valor negativo; que, por consiguiente, toda la eficacia del derecho de crédito descansa en la existencia de un patrimonio. No se atreven estos autores a llevar la analogía al grado de decir que el derecho de crédito se extingue en los casos de insolvencia del deudor; pero simplemente afirman que pierde todo valor económico, aunque virtualmente exista una facultad como simple expectativa del acreedor por si el deudor llega a adquirir bienes en el futuro."(11)

Esta Teoría ha sido también duramente criticada, puesto que pretende echar por tierra los principios más elementales del derecho en general y en particular del derecho civil al hablar de despersonalización del derecho, no es exacto que haya una relación jurídica entre patrimonios, ya que quien puede exigir el cumplimiento de una obligación lo es solamente una persona y si alguien está obligado es necesariamente otra, puesto que el vínculo es esencial en la obligación, la que no puede existir sin acreedor y sin deudor, mismos que pueden cambiar, toda vez, que se habla de relación entre personas en sentido jurídico entre entidades, acreedor y deudor.

III. TEORIA ECLECTICA ENTRE LA CLASICA Y LA PERSONALISTA. DE PLANIOL Y RIPERT.

Ante la desorientación de la Doctrina, Planiol y Ripert en su Tratado de Derecho Civil, elaboran una teoría ecléctica con la finalidad de armonizar la teoría clásica con la personalista y al efecto nos dicen que las diferencias de criterio se deben a que cada uno de los autores percibe, una parte del problema, como si contemplaran sólo una cara de las monedas.

Nació la tesis ecléctica, llamada así porque admite las conclusiones de la escuela personalista y de los exégetas al definir a los derechos reales como poderes jurídicos que en forma directa e inmediata ejerce una persona sobre bienes determinados, para su aprovechamiento económico total o parcial. Este aspecto ha sido llamado interno, por cuanto que revela la verdadera naturaleza intrínseca de los derechos reales, caracterizándolos en sentido positivo, o sea, atendiendo a la clase de poder jurídico que ejerce el titular, a efecto de diferenciar dicho poder de aquéllos otros que se ejercen en los demás derechos subjetivos, públicos o privados, patrimoniales o no patrimoniales.

En cuanto al 'aspecto externo' de los derechos reales, reconoce la existencia de un sujeto pasivo indeterminado, al cual es oponible el derecho real por virtud de una relación jurídica que se crea entre el titular y todo el mundo, como sujeto pasivo universal.'(12)

"De la tesis expuesta se desprende que el derecho real tiene dos manifestaciones principales: a) la relativa al poder jurídico que ejerce el titular sobre un bien determinado, y que se traduce en el conjunto de posibilidades normativas que el derecho objetivo reconoce, para poder realizar válidamente todos los actos

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

jurídicos inherentes al aprovechamiento total o parcial del objeto sometido a su poder y b) la referente a la relación jurídica que se origina entre el titular y los terceros en general, a efecto de que estos se abstengan de perturbarlo en el ejercicio o goce de su derecho."(13)

Encontramos importante lo asentado anteriormente, ya que se habla de la posibilidad normativa que el derecho le reconoce para ejercer ese poder jurídico sobre el bien.

El profesor de Ibarrola analiza la definición expuesta y manifiesta: Creemos que en realidad el derecho subjetivo es un poder dado al querer, dentro de la norma jurídica de lo justo.

Así el elemento intrínseco o aspecto interno de los derechos reales quedaría referido al interés individual y subjetivo que implica una protección jurídica cuando implica un aprovechamiento lícito de los bienes u objetos exteriores." (14)

En esta Teoría se sigue cometiendo el mismo error, al considerar a los derechos Reales en su aspecto interno como un poder económico de aprovechamiento, puesto que el derecho real existe aún cuando no haya aprovechamiento económico. Desplazada esa posibilidad económica, no puede esta constituir su esencia, sino la posibilidad jurídica que se presenta como consecuencia del conjunto de facultades (facultad de intervenir en la esfera jurídica ajena y la facultad de impedir que otro interfiera en la conducta o esfera jurídica propia) que integran la estructura positiva de esos derechos.

IV. DOCTRINA MEXICANA.

A) PUNTO DE VISTA DE OSCAR MORINEAU.-

"Morineau aclara, que el objeto del derecho es la actividad humana y jamás la cosa, al efecto estima que se atribuye, autoriza o faculta, tiene que ser la actividad del hombre, que por lo tanto constituye el objeto del derecho, a diferencia del ejercicio del mismo que no es otra cosa que el simple hecho de desempeñar la actividad reconocida en la norma jurídica. Concluye en el sentido de que, el objeto del derecho jamás es la actividad en ejercicio sino la actividad como posibilidad de acción.

La esencia de los Derechos Reales según Morineau, es lo que respecto a ellos el ordenamiento jurídico sanciona actividades y abstenciones humanas correlativas con motivo de las cosas persiguiendo como fin la regulación de la conducta en tanto y cuanto se manifiesta como un poder sobre los objetos del mundo exterior para utilizarlos.

Por consiguiente, el derecho real tiene por objeto una actividad que se manifiesta en usar, disfrutar o disponer de las cosas, según sea la naturaleza del poder jurídico que en cada caso se constituya." (15)

".... distingue el citado autor los derechos reales de los personales, considerando que en los primeros se crea una relación jurídica que deriva del derecho objetivo e impone obligaciones a cargo de sujetos pasivos indeterminados, en tanto que en los segundos la relación jurídica que se constituye nace de una norma jurídica individual y se concreta a sujetos determinados." (16)

En esta tesis, encontramos que el objeto del derecho, se traduce en la atribución de actividades humanas, que se manifiestan en usar, disfrutar o disponer de las cosas, según sea la naturaleza del poder jurídico que se constituya.

B) IDEAS DE EDUARDO GARCIA MAYNEZ.

El siguiente autor, también critica las Teorías que tratan de explicar la diferencia entre los Derechos reales y personales, concretándose a establecer en la explicación de los mismos, sus definiciones, sin que ello nos deje libre de dudas.

'El Derecho de Crédito, es la facultad que una persona llamada acreedor, tiene de exigir de otra llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

Derecho Real es la facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o partes de las ventajas que ésta es susceptible de producir.'(17)

C) OPINION DE ALBERTO VAZQUEZ DEL MERCADO.

"...en su obra Concesión Minera y Derechos Reales, el Profesor Alberto Vazquez del Mercado expresa, que para distinguir el derecho real del personal se toman como criterio diversos elementos y pueden agruparse según que se tome la forma en que opera la coacción, la posición que tome el elemento objetivo o el subjetivo.

Existe derecho real, según el primer criterio, cuando en el proceso de ejecución se puede obtener la misma cosa a que se refiere el derecho, es decir, cuando la relación permite la ejecución forzosa en forma específica; en cambio, existe derecho

personal cuando el titular del derecho no puede obtener una ejecución forzosa más que un subrogado, un equivalente de la cosa debida." (18)

Este aspecto es importante, ya que la propia legislación adjetiva (C.P.C.D.F.) expresa acciones, que otorgan el tratamiento a los Derechos Reales, tales como las acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria respectivamente.

El artículo 4o del C.P.C. vigente en el Distrito Federal, señala que la acción reivindicatoria corresponde al dueño de una cosa de la que ha perdido la posesión, y tiene por objeto que se declare el dominio a su favor y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el código civil.

El artículo 11 del ordenamiento legal citado, señala que la acción confesoria que se otorga al titular de un derecho real inmobiliario y al poseedor del predio dominante que esté interesado en la existencia de la servidumbre, siendo su objeto; el reconocimiento del derecho real, para que se declare la existencia del gravamen y se condene al tenedor o poseedor jurídico del predio que lo contrarie al pago de los frutos, daños y perjuicios, haciéndose cesar la violación, pudiendo exigir el actor que el reo afiance el respeto de su derecho.

Por lo que hace a la acción negatoria, el artículo 10 del código adjetivo, se concede para obtener la declaración de libertad de gravámenes o la reducción de los mismos sobre bienes inmuebles, así como la demolición de obras y señale que importen gravámenes, la tildación o anotación en el Registro Público de la Propiedad de la declaración correspondiente, o en su caso, la indemnización de daños y perjuicios; también cuando la sentencia sea condenatoria el actor podrá exigir del demandado que caucione el respeto de la libertad del inmueble. Esta acción se

concede al que tenga un derecho real sobre la heredad o al poseedor a título de dueño de la misma.

El Lic. Alberto Vázquez del Mercado, agrega que otro punto de distinción es el elemento objetivo; que en el derecho real el no titular tiene un deber negativo frente al titular, en cambio en los derechos personales, ese deber puede ser negativo o positivo. También expresa otro criterio que es el de intermediación en el derecho real, el cual no llega a ser de distinción, ya que deberá tomarse en cuenta el elemento subjetivo.

"Para distinguir el derecho real de los demás derechos absolutos, manifiesta que en aquéllos, existe una relación privada patrimonial, cuyo elemento objetivo se refiere a cosas o bienes.

Deduca como principales consecuencias, las siguientes:

- a) En los derechos reales, el deber es siempre negativo.
- b) El deber negativo que nace de los derechos reales no es susceptible de garantía.
- c) En los derechos personales es susceptible de substitución de los sujetos, tanto activo como pasivo; en cambio, en los derechos reales sólo es posible la substitución del sujeto activo.
- d) El cambio del sujeto activo en los derechos reales, siempre trae una modificación en el sujeto pasivo.
- e) Los derechos reales están protegidos por las acciones posesorias; en los derechos personales no.
- f) Los derechos reales están enumerados limitativamente por la ley." (19)

A este respecto, el propio autor sigue diciendo que los derechos reales son *numerus clausus*, sin determinar que no se puedan crear otros, los que pueden ser nominados si al crearse la ley les da al mismo tiempo una denominación. Cuando se crean nuevos derechos reales, la doctrina se encarga de encuadrarlos dentro de los ya conocidos, como lo hace igualmente en la creación de nuevas figuras jurídicas. Tal es el caso del Tiempo Compartido.

D) TESIS DE RAFAEL ROJINA VILLEGAS.

El profesor Rojina Villegas manifiesta que el derecho real se caracteriza como el conjunto de posibilidades normativas para realizar actos de dominio o de administración, sobre la cosa, esto es que, no necesariamente deben ejercerse, sino únicamente que exista la posibilidad para que se hagan valer. También habla de un aspecto activo en los derechos reales, siendo el conjunto de facultades jurídicas que tiene el titular para usar, gozar, disponer o afectar un bien en garantía, según sea de derechos de uso, disfrute o de simple garantía. Que en todos los derechos reales se reconoce al pretensor la acción persecutoria del bien o la cosa y un derecho de preferencia. Hace una distinción del derecho real como una posibilidad normativa de ejercicio, del derecho real ya ejercitado, diferenciando el derecho de su ejercicio.'(20)

El autor citado sigue manifestando, "El poder jurídico que caracteriza a los derechos reales se manifiesta en posibilidad normativa de crear diferentes tipos de relaciones jurídicas, toda vez que se faculta al pretensor para ejecutar válidamente actos jurídicos de dominio o administración, ligando así a otros sujetos mediante la constitución de relaciones especiales. Este aspecto no se encuentra en los derechos personales, pues en ellos el acreedor no puede disponer de la conducta del deudor (prestación u obtención), aún cuando se trate de prestaciones de dar, pues en ellos siempre las facultades del acreedor se ejercen a través de la cooperación que debe

realizar el deudor, mediante el cumplimiento espontáneo o forzado (ejecutivo) de sus obligaciones. Así es como el acreedor, aun cuando se trate de obligaciones de dar, no adquiere un poder jurídico directo e inmediato sobre los bienes del deudor, careciendo de facultad de realizar actos de dominio y administración (sólo excepcionalmente, por autorización del deudor o de la ley, podrá realizar válidamente actos jurídicos de administración, como ocurre cuando se faculta al arrendatario para subarrendar."(21)

Además, expresa el citado autor que "...existen las obligaciones reales, las que permiten diferenciar a los derechos reales de los personales, expresando que "... en tales obligaciones reales o propter rem, el sujeto pasivo reporta prestaciones o abstenciones de carácter patrimonial, que dependen de la cosa, siguen a ésta se extinguen si la cosa desaparece o se destruye, se transmiten con la enajenación de la misma y pueden eludirse mediante el abandono. Por lo tanto, se trata también de formas de conducta que afectan a un sujeto determinado y que constituyen el lado pasivo de los derechos reales. Sólo tratándose de la obligación pasiva universal a que se refiere planiol, a cargo de todo el mundo, en el derecho de propiedad, no existen las características mencionadas." (22)

Finalmente, este autor establece las características fundamentales entre el derecho real y el personal.

a) En el derecho de crédito existen dos sujetos en la mayoría de los casos determinados, y un objeto, y una relación jurídica entre el acreedor y deudor. En cambio, en los derechos reales, el sujeto activo está determinado, aunque existe la posibilidad de que la condición de propietario, usufructuario, dependa de un previo juicio en los casos de controversia; en cuanto al sujeto pasivo de los derechos reales es universal, pero en los derechos distintos de la propiedad o de los derechos del autor, existe un sujeto pasivo determinado con obligaciones de hacer de carácter

patrimonial. Además del sujeto pasivo universal, toda vez que los derechos reales son oponibles a todo el mundo, valederos erga omnes.

b) Tanto en los derechos reales como en los personales, el objeto es la conducta humana. Sólo que los derechos reales y personales que se refieran a obligaciones de dar, además del objeto directo, tendrán un objeto indirecto, consistente en un bien corporal o incorporeal, material o inmaterial.

c) En cuanto al sujeto pasivo en los derechos reales, hace unas concesiones a la tesis del sujeto pasivo universal, diferenciando dos clases de derechos absolutos: a) aquéllos en los que el deber de respeto se refiere a la propiedad o a la integridad corporal de las personas; b) los que se relacionan con los derechos de autor, propiedad industrial e integridad espiritual de las personas y el derecho al nombre. Donde en los primeros, necesariamente debe existir una limitación espacial, que el radio de acción de ese sujeto se circunscriba a una localidad concreta, esto, en situaciones normales y no aquéllas que se originan por la guerra. cuanto a la segunda categoría, el espacio no desempeña un papel importante, pues puede tener un interés ocasional, siendo que normalmente la distancia no es suficiente para su respeto o violación, de tal manera que la tutela jurídica debe ser necesaria para evitar los ataques que de otra manera perturbarían gravemente el orden y la paz pública.

d) Establece que el deudor en una relación de crédito tiene una obligación patrimonial, concreta y temporal, mientras que el sujeto pasivo en los derechos reales, tiene una obligación extrapatrimonial, general y permanente.

e) Afirma, que los actos jurídicos son fuentes de creación de derechos reales y personales, pero prescindiendo de estos supuestos comunes, en los demás

casos es fácil comprobar que los hechos o actos jurídicos que dan nacimiento a los derechos absolutos son totalmente distintos a los que generan derechos relativos.

f) También dice, que en los derechos de crédito el deudor debe colaborar con el acreedor para que pueda existir la satisfacción integral de esa facultad jurídica, voluntaria o forzadamente. En los derechos típicamente absolutos no existe la colaboración entre el sujeto activo y el pasivo indeterminado. En los derechos absolutos-relativos, en los derechos reales sobre cosa ajena, el sujeto pasivo juega un papel semejante a aquél que desempeña un deudor en los derechos de crédito. *

Finalmente, una vez conocido el concepto y elementos de los Derechos Reales y de los Derechos personales, estudiaremos, si en nuestra legislación se pueden crear por contrato Derechos Reales.

V. PUEDEN CREARSE POR CONTRATO DERECHOS REALES ?

A este respecto, existen dos corrientes; la primera, consiste en la libertad contractual que tienen los particulares de celebrar actos o convenciones con la sola limitación de que no se afecte el derecho público, ni a las buenas costumbres, en consecuencia, si se pueden crear derechos reales por contrato; en la segunda, se admite, que los derechos reales han sido creados específicamente por el legislador, limitando su número. Si queremos que el derecho real creado por la convención sea válido frente a terceros, tendremos que llegar a la conclusión de que sólo los específicamente creados por el legislador pueden tener este atributo y que los demás sólo surtirán efectos entre las partes, ya que ni siquiera podrían ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra ellos.' (23)

* ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, TOMO III, DERECHO CIVIL MEXICANO, BIENES DERECHOS REALES Y POSESION, 6ª EDICION, EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO 1985. P.138 Y SS.

En nuestro derecho positivo no se pueden crear derechos reales por contrato, toda vez que no tendrían efectos frente a terceros.

VI. CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.

"a) Derechos reales principales o de primer grado y derechos reales secundarios, accesorios o de segundo grado. Los primeros pueden existir en forma autónoma; -propiedad, usufructo, uso, habitación y servidumbre- los segundos no, sino que sirven de garantía a un derecho personal: prenda o hipoteca.

Los primeros facultan al titular a actuar sobre la cosa; los segundos no, pues aún en los casos en que la posesión la tenga el acreedor, la ley le prohíbe actuar sobre la cosa, a no ser el uso convenido entre las partes.

b) Derechos reales inmuebles y derechos reales muebles. Según el objeto sobre los que recaen.

c) Derechos reales sobre bienes determinados o sobre universalidades. Según la naturaleza del objeto, ya se trate de un bien simple o de una universalidad.

d) Derechos reales perpetuos y derechos reales temporales. La propiedad es un derecho real perpetuo, pues no se extingue ni con la muerte del propietario; en cambio los derechos reales de usufructo uso y habitación, se extinguen en todo caso al fallecer el titular, aún cuando pueden extinguirse, antes del fallecimiento."
(24)

Ahora bien, analizaremos al tiempo compartido, a fin de estar en posibilidad de encuadrarlo dentro de los derechos reales establecidos en el código civil para el Distrito Federal.

LA PROPIEDAD

Propiedad. Del latín 'propietas-atis'. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio.

Los Romanos concibieron a la propiedad como la forma más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el "Jus Utendi o usus", es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el "Ius Fruendi o fructus", que otorga el derecho a percibir el producto de la misma; el "Ius Abutendi o abusus", que confería el poder consumir la cosa e incluso el poder de distribuirla y, por último, el "Jus Vindicandi," que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores."(25)

De lo anterior, resulta que la Propiedad es el derecho más completo que se puede tener sobre un objeto. Así, el artículo 830 del c.c. para el D.F. establece: El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Si consideramos que el tiempo compartido, ha sido definido como el derecho de una persona para el uso, goce o disfrute de un alojamiento en un lugar determinado, durante un período también determinado, en el que en una fecha precisa de cada año, el titular del derecho puede usar una habitación durante una semana, o un período distinto. La persona que utiliza esa habitación, no tiene derecho a disponer del inmueble, puesto que no siempre es el mismo -ya que puede ser del mismo edificio o de uno distinto-. Tampoco tiene derecho a disponer de los muebles, pues ni de lugar puede moverlos. No tiene derecho a cambiar la época de calendario del disfrute, toda vez, que la misma se pactó desde que se celebró el contrato.

Además, tiene obligación de pagar por el servicio que se le presta durante el tiempo en que está haciendo uso de su derecho, y del cual no puede eximirse, ni servicio que pueda adecuarse a su gusto y costumbres.

Tampoco el adquirente de Tiempo Compartido tiene el derecho de enajenar el bien, puesto que para hacerlo, requiere de la autorización de la contraparte.

Por lo que reflexionando en estos datos, llegamos necesariamente a la conclusión de que la adquisición del tiempo compartido, no es un derecho real de propiedad.

USUFRUCTO, USO Y HABITACION.

Los artículos 980, 986, 989 y 990 del C.C.D.F. expresan que el usufructo es un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, que es vitalicio si no se expresa lo contrario y que el usufructuario tiene el derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales o posesorias y que tiene el derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

El Capítulo V del ordenamiento sustantivo señalado, regula los derechos reales de Uso y Habitación y disponen:

Art. 1049.- El uso da derecho para percibir los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usufructuario y su familia, aunque ésta aumente.

Art.1050.- La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

El usufructuario, tiene la obligación de otorgar fianza, que garantizará el disfrute de los bienes con moderación y restituirá al propietario. En el Tiempo Compartido, no es necesario otorgar fianza.

En el usufructo puede existir la imposición de contribuciones o cargas sobre la finca, las que serán responsabilidad del usufructuario. En tanto que en el Tiempo Compartido no existen más obligaciones que las estipuladas en el contrato.

Por lo que hace a los derechos reales de usufructo, uso y habitación, manifestamos que, estos derechos no pueden ser constituidos para durar después de la vida del titular, ni a favor de sus herederos. En tanto que en el tiempo compartido puede recaer ese derecho sobre sus herederos, siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos y aún no haya transcurrido el término de su duración (aunque no haya cláusula que estipule transmisión mortis causa).

En los derechos reales de usufructo, uso y habitación, cuando no se establece plazo, se entenderá que su duración es vitalicia, es decir, que durará por el tiempo de vida del usufructuario, usuario o titular del derecho de habitación. En tanto que en el tiempo compartido, siempre se estipulará por un número de años específicamente.

El usufructo puede estipularse a favor de una o varias personas simultánea o sucesivamente y al fallecimiento de cualquiera de ellos, el dominio de la cosa dada en usufructo se regresará a la persona del propietario, aunque no esté vencido el término de duración del derecho real. En tanto que en el tiempo compartido, le es aplicable la transmisión de su derecho por el tiempo que falte hasta su terminación.

Los derechos reales de usufructo, uso y habitación, pueden estipularse como vitalicios, esto es que, a la muerte del titular del derecho, se extingue el derecho real

correspondiente, aunque no esté vencido el término al cual se supeditó la duración del derecho real. En tanto, que en el Tiempo Compartido nunca se establecerá como vitalicio, es decir, que se estipulará a cierto tiempo.

Respecto a la transmisibilidad, el usufructo es de carácter personal y por ende intransmisible, aunque le es permitido al usufructuario arrendar, gravar y enajenar su derecho, éste es responsable directamente con el propietario del bien usufructuado.

En el tiempo compartido, no hay cesión del disfrute, sino sólo por la cuota parte que le fué asignada y por el lapso vacacional reservado. No puede arrendarlo, sino ceder únicamente el período reservado para vacacionar.

En este aspecto, los derechos reales de uso y habitación no se pueden enajenar, ni gravar, ni arrendar ni parte ni todo su derecho a otro, ni estos pueden embargarse por sus acreedores.

También, impide expresamente a los titulares de estos derechos transmitirlos, ya que el usuario y habitador están obligados a aplicar su derecho hacia el bien, únicamente a las necesidades de él mismo y de su familia.

Además, respecto de unidades funcionales afectadas al tiempo compartido su destino es el de esparcimiento vacacional y no de vivienda, como lo es el derecho real de habitación.

El intercambio vacacional interno o internacional, es un servicio accesorio al sistema, constituye una situación jurídica que no integra ningún derecho real.

Por otro lado, tanto en el usufructo como en el uso, los titulares tienen derecho a percibir los frutos del bien o cosa de acuerdo a su naturaleza, los que pueden ser naturales, civiles o industriales; en el tiempo compartido los frutos que podrían darse, serían los civiles, los que provendrían de las rentas de la explotación hotelera, los que se destinan al propietario.

De todo lo anteriormente expuesto, podemos decir que el tiempo compartido no es un derecho real ni de usufructo, ni de uso, ni de habitación.

LA POSESION.

Posesión. "Del latín: "possessio-onis;" del verbo "possum, potes, posee, potui:" poder; para otros autores, del verbo "sedere" y del prefijo "pos ": sentarse con fuerza. Poder físico que se ejerce sobre una cosa, con la intención de portarse como verdadero propietario de ella.

El derecho romano clásico concibió a la propiedad como un poder jurídico sobre las cosas, y, a la posesión, en un poder material y físico sobre las mismas."(26)

La posesión es el hecho de que una persona retenga materialmente una cosa, pero para poseer, también es necesario la intención, esto es el elemento Corpore, que es la cosa material, que el poseedor la tenga físicamente en su poder, y el ánimo, el elemento intencional, que es la voluntad de conducirse como dueño respecto de la cosa y es lo que se conoce como animus domini.

El art. 806 del C.C.D.F. dice que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle ese derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es

poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

El art. 824 C.C.D.F. dispone que la posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en la propia ley.

Art. 825 C.C.D.F.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser reconocida por todos. También es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Encontramos que una de las características de la posesión es que debe ser continua, mientras que el tiempo compartido no hay continuidad, o sea que no se da de día a día, sino que se da por lapsos (semanas - discontinuas) de tiempo determinado a cierto número de años.

Otra de las características de la posesión, es el animus domini, es decir, la intención del poseedor de conducirse o hacer suya la cosa poseída, en el Tiempo compartido no existe la voluntad de conducirse como dueño del bien por lo que ya se comentó en la propiedad.

Por todo lo expuesto anteriormente, afirmamos categóricamente, que la naturaleza jurídica del tiempo compartido no es de un derecho real, independientemente de lo que en los propios ordenamientos legales se indique; tal es el caso del artículo 2757 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, que expresa: Por el contrato de habitación de casas o departamentos amueblados el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato...". Que efectivamente no se trata de ninguno de los derechos reales que regula nuestro

código civil vigente, pues como hemos descrito en líneas anteriores, no podemos incorporar al tiempo compartido en los derechos reconocidos por la ley, puesto que quererlos reconocer forzosamente sería un absurdo, incluso estaríamos en contra del desarrollo del derecho, ya que de alguna forma se mutila o se deforman las características de los derechos reales creados al quererlo incorporar por la fuerza y clasificarlo en los derechos reales tradicionales que tienen sus características propias y plenamente reconocidas.

Por cuanto hace a los derechos personales, tampoco consideramos que sea la naturaleza jurídica del tiempo compartido, puesto que el tiempo no puede ser objeto del contrato, toda vez, que es una modalidad del mismo; considerando al plazo o término, es definido como un acontecimiento futuro de realización cierta. En el caso del Tiempo compartido, podemos decir que el término o plazo es convencional, ya que las partes lo han fijado (una semana por un período de 20 años). Por tanto el sujeto activo no puede exigir el cumplimiento de la obligación sino sólo por el plazo convenido.

- 1) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión, 6a. ed., Edit. Porrúa, México, 1985, pág. 89.
- 2) Ibid pág. 90.
- 3) BONNECASE, Julien , Derecho de las Obligaciones y de los Contratos y del crédito, Tr. José M. Cajica Jr., Tomo II, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1985,p. 41.
- 4) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit. p. 96.
- 5) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, derechos Reales y Sucesiones, 4a. ed., Edit. Porrúa, México, 1980, p. 35 y 36.
- 6) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit. p.97.
- 7) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, Op. Cit. p. 36 y 37.
- 8) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, Op. Cit. p. 101.
- 9) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, Op. Cit. p.37 y 38.
- 10) DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, 5a. ed., Edit. Porrúa, México, 1981, p.64.
- 11) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit. p.104.
- 12) Ibid p. 108 y 109.
- 13) Ibidem p. 109.
- 14) DE IBARROLA, Antonio, Op. Cit. p.66.
- 15) Ibidem p. 129.
- 16) Ibid. p.130.
- 17) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, Op. Cit. p. 42 y 43.
- 18) Ibidem p.43.
- 19) Loc. Cit. p.43 y 44.
- 20) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit. p. 133 y 134.
- 21) Loc. Cit.
- 22) Ibidem p. 135.

- 23) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, Op. Cit. p. 44.
- 24) Ibidem p. 44 y 45.
- 25) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, UNAM., Instituto Nacional de Investigaciones Jurídicas, Tomo P-Z, 5a. ed., Edit. Porrúa, S.A, México, 1992, p.2598.
- 26) Ibidem p. 2463.

CAPITULO IV

APLICACION DEL METODO COMPARATIVO A DIVERSOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS NACIONALES.

Ya en los capítulos anteriores, mencionamos que aún hoy en día las legislaciones no se han puesto de acuerdo en la forma y términos de regular esta nueva figura del tiempo compartido, por lo que más de una doctrina asemejan esta figura con las ya establecidas en sus propias legislaciones y en consecuencia le aplican las mismas reglas, siendo uno de los precursores en esta materia Portugal, ya que en este país se dio el primer cuerpo normativo que regula al tiempo compartido y al que denomina multipropiedad, y que lo configura como un derecho real de habitación periódica. Más adelante hablaremos sobre este concepto.

Nuestro estudio en este capítulo se enfocará a tres Ordenamientos Legales Nacionales, siendo:

- LA LEY DE REGULACION Y FOMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE GUERRERO.
- EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.
- EL REGLAMENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO TURISTICO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO.

A simple vista nos induce a emitir una crítica, ya que de primera instancia se indica que nuestros legisladores no han concebido un orden jurídico en el conjunto de normas relativas, toda vez que las contienen en ordenamientos de grados de jerarquía diferentes.

Por otro lado, es importante señalar que el código civil regula al tiempo compartido como un contrato de habitación, al que se le aplican no sólo las normas creadas para tal efecto, sino que también las correspondientes al arrendamiento y al hospedaje. La ley del Estado de Guerrero, creó disposiciones para el Sistema de Tiempo Compartido, así como también para el Sistema de Multipropiedad, a las que supletoriamente se aplican la normatividad del código civil, así como la Ley de Propiedad en Condominio del propio Estado. Por lo que hace al Reglamento, ya la Ley Federal de Turismo contemplaba disposiciones al respecto, no obstante para dar mayor y mejor regulación de esta nueva figura se emitieron normas, creándose el segundo ordenamiento, pero éste también recurre a la aplicación supletoria de normas, al establecer que en lo que no se opongan a la naturaleza de los bienes o a las disposiciones especiales de la ley que los regula, se aplicará el reglamento, considerando, que se deja abierta la posibilidad de aplicación de normas según se trate.

No obstante ello, en el desarrollo de este capítulo se tratará de establecer las diferencias y semejanzas entre las normas que contienen los citados ordenamientos.

1. EL OBJETO Y DEFINICION, del tiempo compartido.

Como ya se mencionó, en las legislaciones no encontramos una normatividad coincidente de aplicación para el tiempo compartido, ya que se le regula como un contrato civil de habitación, como un derecho real de uso y disfrute, como propiedad a régimen de condominio, así como un contrato de prestación de servicios como el hospedaje, también como un contrato traslativo de uso y disfrute como el arrendamiento, asimismo, se le concibe como un contrato mercantil, pues se le aplica la Ley Federal de Turismo, siendo una de las actividades enmarcadas por el código mercantil, también como un sistema de Tiempo Compartido independientemente de la

denominación que se otorgue al acto jurídico que le dé nacimiento (arts.1o. y 3o. de LRFSTC y arts. 2o. y 3o. del RPSTSTC), constituyéndose en consecuencia una aberración al dejar libre la contratación. Por otro lado, son coincidentes en que el tiempo compartido puede aplicarse tanto, para bienes inmuebles como para muebles. No obstante ello, el CCQR establece algunas características del contrato de habitación, aunque ya no concuerdan con el derecho real del mismo nombre, por ello reiteramos la confusión que existe en los propios ordenamientos que lo regulan.

El artículo 2757 en relación con el 2773 del C.C.Q.R. expresan: "Por el contrato de habitación en tiempo compartido de casas o departamentos amueblados el compartidor se obliga a concederle al compartidario el uso del inmueble materia del contrato, por el plazo que convengan; a cambio del uso el compartidario se obliga a pagarle al compartidor un precio cierto y en dinero, en una sola exhibición o en abonos, así como una cantidad más, también de dinero, que puede ser variable, por gastos que se causen por el servicio y mantenimiento."; y el segundo, "Puede también conceder el uso, en tiempo compartido, de bienes muebles, como computadoras, tractores u otros similares...".

En concordancia con el último párrafo del art. 2764 que dispone.- Tanto el contrato de habitación en tiempo compartido como su renovación, son formales y consensuales y se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes expresado en dicha formalidad escrita, misma que sólo sería notarial si las partes así lo convienen.

El artículo 1o. de la LRFSTC del Estado de Guerrero cita: "El objeto de esta Ley es la regulación y fomento del Sistema de Tiempo Compartido para la protección de los tempocompartidarios y la promoción a la inversión privada o social así como del sistema de multipropiedad."

Art. 2o.LRFSTC.- Para los efectos de esta Ley se entiende por: 1.- Tiempo Compartido: el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. El sistema podrá constituirse sobre los bienes muebles afectos a unidades residenciales vacacionales, aplicándose las disposiciones de esta Ley en todo lo que no contrarie su naturaleza."

Art. 3o.LRFSTC.- 'Todo acto jurídico que por cualquier título o por cualquier forma dé como resultado el derecho de usar, gozar y disfrutar unidades residenciales vacacionales...'

El artículo 2. del RPSTSTC establece: "El presente reglamento tiene por objeto regular la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido sobre bienes muebles e inmuebles."

Art.3.RPSTSTC.- 'Para efectos de este reglamento se entiende por -Sistema de Tiempo Compartido, independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación: todo acto jurídico por el cual se le concede a la persona el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo, ya sea una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables."

Además de lo asentado, es importante señalar que tanto la Ley como el Reglamento, otorgan un derecho de uso, goce y disfrute sobre un bien; y, el Código

dice, además derechos que se convengan. Tanto la Ley como el Reglamento, señalan que es por un número de días y años determinados, en tanto que el Código únicamente señala que por el plazo que convengan.

Por lo que hace al bien sobre el que recae el derecho, la Ley indica que es sobre unidades residenciales vacacionales; el Código señala, casas o departamentos amueblados; y el Reglamento, dispone sobre una unidad cierta considerada en lo individual o una unidad variable dentro de una clase determinada.

En lo referente a la llamada Multipropiedad en la LRFSTC, consideramos que los legisladores desconocen la terminología jurídica al respecto, ya que el mismo no existe y lo que quieren expresar es una copropiedad con modalidades específicas.

2. LOS SUJETOS, que intervienen en el Tiempo Compartido.

En este aspecto, la denominación de los sujetos que intervienen en la relación jurídica y que hace cada cuerpo legal es distinta, aunque en el acto jurídico intervienen dos sujetos principalmente. No obstante, no estamos de acuerdo con tales denominaciones por las razones ya expuestas en los capítulos anteriores.

En el CCQR son: Compartidor y Compartidario (art. 2757), el primero otorga el uso del inmueble y el segundo por ese uso paga un precio cierto y en dinero.

En el artículo 3o. RPSTSTC se indica: Usuario-Turista: La persona que adquiere los derechos de uso, goce y demás derechos que se convengan, así como cualquier otra que haga uso de los mismos, con justo título; y, Prestador: la persona física o moral que tenga a su cargo la administración del sistema, mantenimiento y operación del establecimiento.

La LRFSTC al respecto señala en su artículo 2. Tiempo-compartidario.- la persona física o moral que adquiera el uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional y bienes afectos; y, Prestador del Servicio Turístico Compartido.- La persona física o moral que coordine todos los servicios de regulación y fomento del tiempo compartido.

Además de los anteriores, señala otros sujetos que pueden intervenir en el acto jurídico: Propietario (dueño); Desarrollador (quien construye o promueve el establecimiento de sistema de tiempo compartido); Promotor (quien promueve sistemas de tiempo compartido constituido en términos de la Ley) y, vendedor (quien se dedica a la promoción, venta y concertación de los contratos).

3. CONSTITUCION, del Tiempo Compartido.

Ya hemos manifestado, que los tres ordenamientos que se analizan, expresan que el tiempo compartido puede establecerse tanto para bienes inmuebles como para muebles (arts. 2757 y 2773 del CCQR, art. 2. del RPSTSTC y art. 2o. F.I de la LRFSTC).

Además, la LRFSTC en su art. 27, establece que podrán ser afectados los inmuebles construidos que por su naturaleza puedan destinarse a alojamiento turístico, total o parcialmente al sistema de tiempo compartido.

También el artículo 13 de la citada ley señala: Para la constitución del Sistema de Tiempo Compartido el propietario de un inmueble quien con título legítimo pueda disponer del mismo, deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en el fideicomiso irrevocable en el que

se afectó el inmueble. Dichos actos jurídicos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad..."

Ultimas situaciones no previstas en los otros dos ordenamientos en cita.

4. REGISTRO. del Tiempo Compartido y del Prestador.

Tanto el CCQR y la LRFSTC, son omisas respecto al registro del compartidor y prestador del servicio turístico compartido, no así el RPSTSTC que en su art.5. dispone: que para poder operar, el prestador deberá obtener su inscripción, así como la del establecimiento correspondiente en el Registro Federal de Turismo.

Por lo que hace al registro del establecimiento, el CCQR no requiere del mismo, sino de una constancia obtenida de la Secretaría Estatal de Obras Públicas, de que la construcción de las casas o edificios de que se trate con sus accesos, elevadores, pasillos, escaleras, estacionamientos etc., satisfacen las exigencias técnicas de seguridad sanitarias que sirvieron de base para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Ya en párrafo anterior, se asentó que el RPSTSTC requiere de la inscripción del establecimiento, y para ello establece todo un procedimiento en sus arts. 6, 7, 8 y 9. que groso modo establecen:

Para el registro se requiere presentar solicitud, acompañándola de documentos e información como son: Cédula del Registro Federal de Contribuyentes del prestador; si es persona moral acta constitutiva; si es persona física extranjera el documento que acredite su legal estancia en el país y calidad migratoria; documento que acredite personalidad y facultades; constancia de afectación al servicio de tiempo compartido

o declaración unilateral de voluntad otorgada ante notario público; declaración bajo protesta de decir verdad, de que se obtuvieron los permisos y autorizaciones que se exijan; descripción general del establecimiento, Reglamento Interno, Copia sellada y por la Procuraduría Federal de Consumidor de la aprobación y registro del contrato a celebrar con los usuarios turistas; póliza del seguro contra daños por destrucción total o parcial, para la reconstrucción o reparación del bien; póliza de fianza que garantice las condiciones en que se ofrezcan los servicios; manifestación de afiliación a sistema de intercambio; y otros. La Secretaría (de turismo), procederá una vez proporcionados los documentos solicitados, a una visita de inspección para verificar lo manifestado y otorgar la categoría, si procede otorgará su inscripción así como la cédula turística correspondiente, la que deberá exhibirse en lugar visible.

Además establece, que si el establecimiento no está totalmente construido no procederá su inscripción en el Registro Nacional de Turismo, pero tratándose de desarrollos por etapas, podrá obtenerlo por etapa terminada.

Por lo que hace a la LRFSTC en su art. 13 dice que para afectar un inmueble al sistema de tiempo compartido, el propietario de un inmueble deberá hacer declaración unilateral de voluntad formalizada en escritura pública ante notario o bien contenida en el fideicomiso irrevocable en el que se afectó el inmueble. Dichos actos jurídicos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad quedando afecto el inmueble al cumplimiento del destino de tiempo compartido por el plazo fijado frente a terceros y con preferencia a cualquier otro derecho en términos de la Ley.

Para ello, el notario le requiere una serie de documentos semejantes a los requeridos por el RPSTSTC. Existiendo en este aspecto otra diferencia de importancia, ya que la LRFSTC requiere que se haga el registro de afectación en el Registro público de la Propiedad, mientras que el RPSTSTC requiere que se haga en el

Registro Nacional de Turismo; al cual no estamos de acuerdo, puesto que el tiempo compartido no es un contrato de prestación de servicios y mucho menos de hospedaje.

5. DE LAS CATEGORIAS Y MODIFICACION AL ESTABLECIMIENTO.

El Código Civil del Estado de Quintana Roo, es omiso en estos dos aspectos.

La LRFSTC aunque no establece específica y claramente las categorías de los establecimientos, las menciona en sus artículos 18, 19 y 20, al que se establece que un inmueble afecto al sistema de tiempo compartido, no podría modificarse en cuanto a su destino, categoría, instalaciones en general, ni reducirse el plazo de afectación del inmueble. Mientras no se lleve a cabo la enajenación a terceros del Sistema de Tiempo Compartido, el desarrollador podrá llevar a cabo las modificaciones que legalmente se aprueben.

Se exceptúa de lo dispuesto, las modificaciones aprobadas por el 75% de los tiempo-compartidarios, también se exceptúan las modificaciones relativas al uso y destino de las áreas comerciales, obras de ornato y decoración.

Cuando el propietario o desarrollador se hayan reservado unidades residenciales vacacionales, y su voto represente más del 50% de los votos, se requerirá además del 50% de los votos de los tiempo-compartidarios.

Las modificaciones al destino, categoría, densidad habitacional, disminuciones de porcentajes de áreas verdes recreativas, deportivas y estacionamiento; las disminuciones de instalaciones, servicios y bienes comunes en perjuicio de los tiempo-compartidarios, serían nulas si no se hacen en los términos de esta ley y el

responsable además pagará los daños y perjuicios que se causen y quedará sujeto además a las sanciones que señalen las leyes penales.

Finalmente los arts. 19 y 20 del ordenamiento en cita establecen que los acuerdos tomados en asamblea, relativos a las modificaciones, no podrán afectar derechos de terceros derivados de la coexistencia del Sistema de Tiempo Compartido con otros sistemas turísticos e inmobiliarios. Cualquier acto tendiente a afectar los derechos de estos últimos será nulo, salvo convenio previo y por escrito con dichos terceros. Además todas las modificaciones del sistema de tiempo compartido que lo alteren, deberá hacerse en escritura pública, donde se transcribirá el acta de asamblea en la que hayan autorizado las modificaciones.

El RSTSTC en su artículo 10, dispone que toda modificación o cambio a los datos o documentos proporcionados, deberá dar aviso a la Secretaría dentro de los quince días de ocurrido el hecho de que se trate.

Aquí, encontramos otra diferencia, no simplemente en el tipo de registro o aviso, sino que en la Ley, las modificaciones que alteren al sistema de tiempo compartido deben hacerse por asambleas y con un voto cuando menos del 75% de los tiempo-compartidarios o del 50% de los mismos en los casos así previstos, mientras que en el reglamento el prestador, puede y lleva a cabo las modificaciones y con un sólo aviso da cumplimiento a la norma, sin revisar si hubo lesión a los derechos de los usuarios-turistas.

Sin embargo, existen disposiciones al respecto, los arts. 12 y 14 disponen: le corresponde a la secretaría otorgar y modificar en su caso, la categoría del establecimiento. Las categorías que otorga son de orden ascendente de una a cinco

estrellas y de gran turismo. Sin embargo, el prestador puede solicitar la modificación mediante un escrito a la Secretaría.

Para otorgar a cada establecimiento la categoría que le corresponde, la Secretaría tomará en consideración, entre otros, los siguientes elementos: I. Inversión; II. Número de empleados; III. Ubicación específica; IV.- Superficie construída; V. Areas abiertas; VI. Areas comerciales; VII. Número de cajones de estacionamiento; VIII. Características del área de recepción y registro; IX. Número y características de los ascensores; X. Número y dimensión de habitaciones; XI. Mobiliario, instalaciones sanitarias y servicios en las habitaciones; XII. Servicios e instalaciones complementarias o recreativas; XIII. Número y características de establecimientos de alimentos y bebidas o de espectáculos; XVI. Servicios de mantenimiento y conservación; XVII. Condiciones de seguridad e higiene; XV. Antigüedad y estado de conservación del inmueble, especialmente cuando se trate de construcciones con valor arquitectónico o histórico; XVI. La afiliación o no, a un sistema de intercambios de sistema de tiempo compartido; XX. Servicio hotelero, si se presta, y XVII. Las características de otros servicios, en su caso.(art. 13)

Los artículos 15 y 16 del ordenamiento que se cita, establecen el procedimiento para la modificación a la categoría, donde la Secretaría (de Turismo) practicará una visita de inspección al establecimiento, fijando términos para dictar resolución. Si la calidad y los servicios disminuyeron afectando la categoría conferida, se otorgará al prestador un término para notificar al usuario-turista las condiciones que determinaron la categoría, para que ejercite el derecho que a sus intereses convenga. No reestablecida la categoría, se hará la modificación en base a los elementos esenciales que la misma analiza para su otorgamiento.

6. DE LA PROMOCION Y PUBLICIDAD.

El código civil del Estado de Quintana Roo, es omiso en cuanto a la regulación de este rubro.

La promoción y Publicidad, tanto en la LRFSTC como en el RPSTSTC, se encuentra supeditado al Registro y al otorgamiento de la cédula turística respectivamente.

La LRFSTC dispone en sus artículos 9 y 16 que, queda prohibido efectuar cualquier clase de promoción o campaña publicitaria que tenga una policitación de ventas de tiempo compartido, así como celebrar cualquier clase de actos jurídicos, incluyendo contratos, tendientes a la creación o transmisión de derechos de tiempo compartido, tales como contratos preparatorios, de promesa de venta, de preventa, de reservación, de ofertas de venta o compra, o cualesquiera otros similares, sin que previamente se haya constituido el Sistema de Tiempo Compartido con sujeción a esta Ley y, en su caso, otorgar las garantías que en los artículos siguientes se establecen. Esto es, que mientras no se inscriba en el Registro Público de la Propiedad el Sistema de Tiempo Compartido no podrá hacerse ninguna publicidad ni promoción. Si se hace en contravención a lo dispuesto, el tiempo-compartidario puede anular la adquisición del tiempo compartido y reclamar además el pago de daños y perjuicios, para lo cual gozará de un plazo máximo de dos años contados a partir de la fecha en que debió haberse entregado la obra.

De nueva cuenta, en estos artículos, el legislador acepta contratos de compraventa, es decir, no es una prestación de servicios sino, una transmisión de dominio.

Regula el artículo 17 del RPSTSTC la promoción y la publicidad, el cual dispone: en la promoción y publicidad que se haga en relación con los establecimientos, de haberse obtenido la cédula turística deberá indicarse claramente el número de la misma, así como la categoría que haya sido otorgada por la Secretaría, si se proporciona o no servicio hotelero y, en su caso, los servicios que se presten.

7. DURACION Y RENOVACION, del Tiempo Compartido.

En cuanto a este rubro, el CCQR maneja un término de cinco años forzoso, respecto al contrato que celebran las partes, así como su renovación en igual término, el cual se encuentra sujeto al tiempo probable de vida del inmueble. Para este efecto, el Presidente Municipal, mandará efectuar inspecciones que la determinen cuyo resultado notificará al compartidor para su conocimiento y efectos. La renovación en contravención a esta disposición, estará afectada de nulidad absoluta y además se hará acreedor el compartidor a una sanción equivalente a 1,500 días de salario mínimo.

La LRFSTC dispone que es una prohibición vender derechos de tiempo compartido por plazos que excedan a la afectación del inmueble establecido en la escritura constitutiva (art.10 y 15)

El RPSTSTC respecto al término únicamente establece que el prestador o cualquier tercero que acredite interés jurídico, presentará la solicitud respectiva (solicitud de registro) acompañándola de los siguientes documentos: Constancia de que el bien está afectado a la prestación del servicio que regula este reglamento. (art.6 F.VI).

Como hemos visto, tanto la LRFSTC como el RPSTSTC, el término a que hacen referencia en cuanto a la afectación que hacen del inmueble para prestar el servicio de tiempo compartido; sin establecer un término específico para la contratación directa con los tiempo-compartidarios y usuarios-turistas.

8. OPERACION, del Sistema de Tiempo Compartido.

Como ya hemos manifestado, la operación principal de este sistema es, proporcionar a una persona a cambio de un precio cierto y en dinero (o determinado), el uso y goce de un bien ya sea una unidad determinada o una variable dentro de una clase determinada durante un período específico, a intervalos previamente establecidos (por el plazo que convengan), determinados o determinables. (art. 2757 del CCQR, art. 18 del RPSTSTC y art. 2o. F.I.).

Por cuanto hace a quien debe prestarlo se entiende que es el compartidor (CCQR), el prestador del servicio turístico compartido (LRFSTC) y el prestador (RPSTSTC). No obstante ello, la Ley del Estado de Guerrero, dispone todo un procedimiento en cuanto a derechos, obligaciones y facultades de los administradores, que tratándose de los servicios a prestar a los tiempo-compartidarios, deberá contarse con un administrador y prestador (que puede ser el mismo).

Todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, servicio de reservaciones, reposición y reparación de los bienes, intercambio nacional o internacional u otros servicios que se hayan ofrecido, cualquiera que sean las denominaciones con los que les señalen serán coordinados por el prestador del servicio turístico de Tiempo Compartido, quien será el único responsable de la

eficiencia y calidad de la prestación de los servicios, frente a las autoridades y a los tiempo-compartidarios, aún cuando dichos servicios sean prestados por terceros.

El administrador está obligado a cumplir con todas las obligaciones que le correspondan conforme al Reglamento Interno de Tiempo Compartido, debiendo contratar y mantener vigente una póliza de seguro, que cubra la destrucción total o parcial del inmueble, por el importe equivalente al valor comercial del mismo, póliza que cubrirá la responsabilidad civil que corresponde conforme a la ley, por daños causados a terceros en sus personas y sus bienes, por un monto equivalente a la indemnización que por ley deba corresponder, considerando los siguientes montos.

Por otra parte, también el propietario o desarrollador, podrán administrar directamente el Sistema de Tiempo Compartido y podrán ser también prestadores del servicio turístico de tiempo compartido, presentando los servicios de operación, vigilancia, intercambio nacional o internacional u otros servicios que hayan ofrecido, hasta la expiración del plazo, para tal efecto, el primer año de administración, deberá ser garantizado por el propietario o desarrollador, en los términos que fije la Comisión Técnica de Vigilancia del Sistema de Tiempo Compartido (art. 40).

Existe un aspecto importante en este sentido, los administradores tienen la obligación de convocar a una asamblea para nombrar un consejo directivo de tiempo-compartidarios (no se establecen para qué y cuales son sus funciones). También, establece las causas por las cuales puede ser removido el administrador, un procedimiento para el nombramiento del mismo, así como para exigirle cuentas, como los requisitos para que el administrador pueda renunciar (hasta que haya sustituto). Todos estos procedimientos y disposiciones no se establecen en los cuerpos legales que se analizan, los que consideramos importantes, porque así, el adquirente, sabe sus derechos y ante quien puede recurrirlos.

Por lo que hace al RPSTSTC en este sentido expresa:

Que ningún establecimiento podrá operar legalmente sin prestador; a falta de éste, cualquier tercero con interés legítimo, podrá solicitar la inscripción de un nuevo prestador, en los términos del reglamento dentro de un plazo máximo de tres meses que contará a partir del momento en que el establecimiento quedó sin prestador.

A este respecto, existe una diferencia, ya que la Ley establece que debe existir un administrador el que puede recaer en otro de los sujetos que intervienen en la prestación del sistema de tiempo compartido, y, para su renuncia se requiere que ya haya un sustituto, mientras que en el reglamento, pueden pasar tres meses sin que haya uno, lo que hace pensar si habrá lesión en los derechos de los usuarios-turistas.

9. SUJECION DE NORMAS, del Tiempo Compartido.

Es de suponerse, que el contrato de habitación de tiempo compartido, tal y como lo establece el CCQR, debe sujetarse exclusivamente a las normas creadas para su regulación, así como en lo no previsto en ellas, se aplicarán las disposiciones del propio código, en lo conducente, relativas a los contratos de arrendamiento y hospedaje.

La LRFSTC y el RPSTSTC, establecen la inclusión de un Reglamento interno, en el primer ordenamiento, (art.30) el reglamento se incluye en la escritura constitutiva así las modificaciones deben constar en escritura pública, mientras que en el segundo ordenamiento, (art. 21) el prestador deberá entregar a la Secretaría un ejemplar suscrito por él para su estudio y, en su caso, su inscripción en el Registro Nacional de Turismo, así como un ejemplar a cada usuario-turista. Los reglamentos contienen elementos semejantes, los cuales son:

- I. Número de períodos en que se divide el uso de cada una de las unidades residenciales vacacionales;
- II. Mención de si los períodos son fijos o variables, y en su caso requisitos para variar la fecha de uso, de acuerdo a lo establecido en el contrato de compraventa respectivo; (el reglamento lo deja abierto para cualquier tipo de contratación).
- III. Sistemas de reservaciones.
- IV. Mención de si la ocupación es en una unidad específica o en una unidad de un tipo determinado y por tanto susceptibles de sustitución;
- V. Cuotas ordinarias de administración, operación y mantenimiento, orden, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de modificarse;
- VI. Cuotas extraordinarias, origen, aplicación, casos en que se pueden cobrar y manera de determinarlas;
- VII. Sistema de votación de los tiempo-compartidarios para la toma de decisiones;
- VIII. Sistema para la designación e integración del Consejo Directivo de Tiempo-compartidarios, sus facultades y procedimientos para la sustitución o destitución de sus integrantes y sus causas; (el reglamento estima designación de representantes de los usuarios turistas).
- IX. Forma y periodicidad en que se dará mantenimiento a las unidades residenciales vacacionales, servicios, instalaciones y áreas comunes;
- X. Descripción del mobiliario;
- XI. Número máximo de personas que podrá alojarse por unidad;
- XII. Días y horas de inicio y terminación de los períodos de uso;
- XIII. Condiciones, requisitos y reglas para el uso de áreas comunes;

- XIV. En su caso, sanciones que internamente se pueden aplicar a los tiempo-compartidarios y sus causahabientes por incumplimiento o infracción de los reglamentos, el procedimiento para aplicarlas, y las causas de rescisión del contrato correspondiente; (el reglamento no prevé causas de rescisión).
- XV. Forma de designar al prestador de servicios turísticos de tiempo compartido, facultades, procedimientos para nombrarlo y sustituirlo, garantías y responsabilidades;
- XVI. Características y montos de los seguros; (el reglamento no establece monto).
- XVII. Descripción y reglas de uso de los servicios complementarios que se ofrezcan a los tiempo-compartidarios; (el reglamento sólo establece servicios complementarios).
- XVIII. Derechos y obligaciones de los tiempo-compartidarios;
- XIX. La aclaración expresa que indique si el desarrollo quedará afiliado al sistema de intercambio vacacional, nacional o internacional, por así haberlo ofrecido en los contratos, y la forma de cumplir con tal obligación.
- XX. La manifestación, en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido coexista con cualquiera otros sistemas turísticos o inmobiliarios;
- XXI. Manifestación expresa en su caso, de que el Sistema de Tiempo Compartido opera con servicio hotelero;
- XXII. En su caso, establecer las reglas conforme a las cuales se resuelvan las controversias que surjan ente las partes, señalando si existe o no conciliación obligatoria, y en su caso las normas de arbitraje, y
- XXIII. El sistema de registro de los tiempo-compartidarios.

10. SISTEMA DE INTERCAMBIO VACACIONAL.

El Código civil del Estado de Quintana Roo, es omiso respecto a este rubro.

Tanto la LRFSTC como el RPSTSTC, establecen si el desarrollo está afecto a un sistema de intercambio vacacional nacional o internacional, el primero se hace constar en escritura pública, mientras que en el segundo se requiere para de la información para obtener el registro (art. 30 F.XIX LRFSTC y art. 25 del RPSTSTC), pero es más específico el reglamento, ya que establece del contrato y reglamento respectivos.

Tal situación de intercambio vacacional, el Reglamento lo dispone como un requisito para obtener el Registro, mientras que la Ley lo establece como un punto integrante del reglamento Interno del Sistema de Tiempo Compartido.

11. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES, de los contratantes.

En este punto como en los anteriores, continúa con la constante diferencial que ha caracterizado el presente capítulo, aunque en algunos puntos son coincidentes los cuerpos legales en análisis, a pesar de que su regulación ha sido casi radicalmente opuesta.

En cuanto a los derechos de los adquirentes (compartidario, tiempo-compartidario y usuario-turista, respectivamente), se resumen en:

- El derecho sea de uso, goce, disfrute y demás derechos que se convengan, sobre un bien, llámese unidad residencial vacacional (específica o una variable dentro de una clase y calidad determinada o determinable), casa o departamento amueblado,

los bienes afectos a ella, instalaciones y servicios (CCQR art. 2757, art. 28 LRFSTC y art. 18 RPSTSTC).

- Alojarse en un establecimiento de igual categoría y calidad a cargo del propietario, prestador, desarrollador por incumplimiento de estos. (art. 28 F.II LRFSTC y art. 24 RPSTSTC). El Reglamento además establece que si esto no es posible, pagará al adquirente los gastos de transportación y cubrirá otro período en el que convengan las partes.

- Enajenar, transmitir, ceder o gravar sus derechos (art. 28 F.III LRFSTC y art. 2768 CCQR).

- Afiliarse a un Sistema de Intercambio Vacacional Nacional o Internacional (art.28 F/IV LRFSTC y art 25 RPSTSTC).

- Integrar y participar en la Representación de los adquirentes (art. 28 F.V, 30 y 36 LRFSTC, art. 2770 CCQR y art. 21 F. VII RPSTSTC).

En este último aspecto, aunque los tres ordenamientos manejan la representatividad de los adquirentes del derecho, son poco reguladores al respecto, puesto que, omiten regular su designación, obligaciones y facultades.

En cuanto a sus obligaciones, las resumimos en:

- Pagar un precio cierto y en dinero (o determinable) en una sola exhibición o en abonos, por la adquisición de los derechos, así como una cantidad más en dinero que puede ser variable, por los gastos que se causen por servicios y mantenimiento (cuotas ordinarias y extraordinarias).

Las cuotas son excepcionalmente consideradas en los tres ordenamientos, pero con una visión similar, dado que uno (el CCQR) lo maneja como gastos de mantenimiento y servicios, es decir, deja abierta la disponibilidad de las cantidades que por gastos deben pagar los adquirentes (art. 2757 y 2759 del CCQR), lo característico en este ordenamiento, es que su importe se aumentará cuando el costo aumente (servicio y mantenimiento) y si no hay acuerdo entre las partes, el aumento lo fijará el juez.

A este respecto, la Ley trata de ser más específica, pues establece los fines de las cuotas, aunque no lo hace de manera clara, pues las cuotas ordinarias las destina para administración (gastos por honorarios de administrador, del prestador, del contratista, salarios de trabajadores, primas de seguros de responsabilidad civil y por destrucción, impuestos y contribuciones), operación (gastos para que el desarrollo conserve el nivel y categoría, afiliación del desarrollo a un intercambio vacacional) y mantenimiento, (conservación en estado el uso de la unidad, de servicios e instalaciones, actividades de limpieza, vigilancia y reparación), en tanto que las cuotas extraordinarias, son aquéllas urgentes para la conservación de todo en parte del inmueble (arts. 47 al 53). Consideramos confuso tanto su origen como su destino, puesto que si se recibe un servicio, porqué se pagan honorarios y salarios, primas de seguros (si quien debe responsabilizarse del servicio es el prestador y no el adquirente), más impuestos, derechos y contribuciones, si el adquirente no es dueño o patrón. Las cuotas ordinarias destinadas a la operación y mantenimiento, así como las cuotas extraordinarias, se giran para la conservación del desarrollo en la extensión del mismo.

El RPSTSTC es descriptivo, puesto que únicamente establece en su art. 21.- El Reglamento cuando menos debe contener estos elementos...F.IV. Cuotas de

mantenimiento origen, aplicación, periodicidad de las mismas, monto y manera de incrementarlas o disminuirlas; V. Cuotas extraordinarias, origen, aplicación y forma de determinarlas.

- Ocupar el bien únicamente por el período establecido (art.29 F.IV y V LRFSTC, art.2769 CCQR y art.21 F.X y XI RPSTSTC) y por el número de personas autorizado.

- Permitir el acceso de personal de limpieza y operación del desarrollo. No perturbar el derecho de los otros adquirentes, coadyuvar al buen uso del bien y material afecto a él; comunicar el daño que sufra la unidad o los bienes. (art.29 F.VI,VII y VIII de LRFSTC y art.2769 del CCQR, art.20 del RPSTSTC).

- El adquirente ocupe o no el establecimiento en el plazo correspondiente, está obligado a pagar la cuota anual de servicio y mantenimiento. (art.2765 y 2766 CCQR y art.22 RPSTSTC).

- El adquirente tiene la obligación de avisar al prestador del uso del bien para asegurar el arrendamiento (art.2767 CCQR).

Como vemos, el propio código confunde la figura que se regula, puesto que al definir al tiempo compartido, lo hace como un contrato de habitación periódica, y aquí habla de arrendamiento. Por lo que hace a la Ley y Reglamento, son omisos.

En cuanto a las obligaciones del Compartidor, Prestador del Servicio turístico compartido y prestador, las resumimos en:

- Conceder el uso, goce y disfrute del bien (art.2757 CCQR, art. 2o. F.I LRFSTC y art. 20 RPSTSTC).

- Negar el uso del bien por incumplimiento en el pago de las cuotas (art.2766 CCQR, art.52 LRFSTC y art.22 RPSTSTC).

- Dar a conocer al adquirente en la afiliación de intercambio vacacional, sus alcances derechos y obligaciones (art.25 RPSTSTC).

En este aspecto, como es obvio el CCQR no lo regula, y, la LRFSTC aunque también manifiesta este tipo de intercambio vacacional, no establece ni siquiera la obligación de dar a conocer a los adquirentes los alcances, derechos y obligaciones.

- Aplicación de sanciones administrativas a los adquirentes (art.2762, 2764 p.3o. y 2771 CCQR y art.21 F.XIII, 48 al 61 RPSTSTC).

Este rubro es abordado ampliamente por el RPSTSTC, ya que específicamente establece los casos de sanción para el prestador (carecer y no exhibir la Cédula Turística, falta de Póliza de Seguros, no notificar modificaciones, no registrar el Reglamento Interno, modificar cuotas en forma distinta a lo previsto en el Reglamento, no respetar reservaciones. (art. 48). Asimismo establece los tipos de sanción, que pueden ser multa y clausura del establecimiento; las multas son penas pecuniarias y consisten en el pago al Estado de una cantidad de dinero, en el caso específico se señalan de diez a cien veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (art.49 al 55); también sanciona la reincidencia, si en un lapso de dos años comete una segunda infracción a la misma disposición (siempre y cuando se haya notificado una resolución, y si fue por un recurso de revisión, que se haya

confirmado) por el doble de la multa impuesta, si reincide de nueva cuenta en ese mismo lapso, por dos tantos de la segunda multa o cancelar.

También, establece un procedimiento para la imposición de multas, que se inicia con una visita de inspección o elementos probatorios que se aporten, citación de las partes cuando menos con diez días de anticipación, para la celebración de una audiencia de pruebas y alegatos, de la que se redactará acta y se entregará copia a los interesados, finalmente (sin determinar término) la Secretaría dictará resolución con notificación personal de las partes, así como de autoridad competente, cuando se trate de multas (art.58 a 61).

La LRFSTC no trata de sanciones administrativas, sino de delitos especiales por contenerse en una ley distinta al código Penal, equiparándolo al fraude genérico por las violaciones en cuanto a la promoción y campaña publicitaria (autoridades) que establece la ley, así como al administrador, por obtener un lucro o causar un perjuicio. También agrega responsabilidades civiles a los desarrolladores, promotores, prestadores del servicio turístico compartido, así como también de los servidores públicos, los cuales se estarán al Código Civil o Penal del Estado de Guerrero, según el caso, y a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos. (arts. 56 al 69).

Como hemos visto, los tres ordenamientos contemplan sanciones, el Código y el Reglamento las establece administrativas, pero en el primero las impone el Presidente Municipal, en el segundo la Secretaría. El Código establece nulidad absoluta, a los contratos de habitación en tiempo compartido que se celebren en contravención a lo dispuesto en el mismo, en tanto que el Reglamento, por violaciones a las disposiciones se sancionará con clausura (reincidencia). En cuanto al monto, el Código las maneja de 500 a 2500 días de salario mínimo (aunque no se

establece si es diario o mensual) en tanto que el reglamento de diez a cien veces el SMMVDF.

- Contar el establecimiento con un libro de registro de Quejas a disposición del adquirente.

Al respecto, también es obvio que el CCQR no incluya este rubro, puesto que de existir alguna anomalía en la prestación o cumplimiento de obligaciones, tendrán las partes que acudir ante los Tribunales Competentes a dirimir ese conflicto de intereses.

La LRFSTC no contempla esta disposición y, tampoco contempla la queja como recurso.

El RPSTSTC, expone la queja como una especie de recurso administrativo, aunque no lo es propiamente, pues no resuelve un conflicto de intereses, sino que trata de llegar a la conciliación y si no es posible, deja a salvo los intereses de las partes para que acudan ante las autoridades competentes y establece el procedimiento a seguir en forma clara, pero contra esa resolución si otorga un verdadero recurso, que es el de revisión, del cual únicamente manifiesta ante quien se promueve.

El RPSTSTC dispone en sus arts.36 al 46, 62 y 63, dispone el procedimiento del recurso, el cual se inicia con el escrito de queja del usuario-turista, acompañado de elementos de prueba, la secretaría verificará una visita de inspección al establecimiento a fin de determinar si procede el recurso, si es así, mediante notificación fehaciente, se requerirá a las partes para que acudan a una audiencia que tendrá por fin: conciliar intereses, recibir y valorar pruebas, y dictará resolución

dejando a salvo los intereses del usuario turista para que ejercite sus derechos como mejor convenga.

Lo excitante de este tema, es que la audiencia conciliatoria podrá llevarse a cabo ante: la Secretaría; ante el Delegado de la Secretaría de Turismo del lugar; por vía telefónica o por cualquier otro medio técnico, cuando lo solicite el prestador y a su costa. Cuando el usuario-turista resida en el extranjero la audiencia podrá llevarse a cabo ante el representante de la Secretaría en el extranjero o en su defecto con el representante diplomático o consular de los Estados Unidos Mexicanos más cercano al domicilio del usuario-turista. Toda vez, que una queja puede llevarse años en su sustanciación, de adolecer de vicios.

12. DEL CUERPO COLEGIADO, de la vigilancia del sistema de tiempo compartido.

El CCQR no requiere de un órgano colegiado para regular lo referente a la vigilancia de las renovaciones de los contratos, éstos se encuentran sujetos a la inspección del presidente municipal, quien mandará practicar los estudios técnicos para determinar la vida probable del inmueble (art. 2764).

La LRFSTC en cuanto a la vigilancia, crea un órgano interno denominado Comisión Técnica de Vigilancia (art.24 y ss), por otro lado, el RPSTSTC crea la Comisión Consultiva (art. 28 y ss.), cuya función primordial es la de actuar como órgano de consulta en la operación de establecimientos de Tiempo Compartido, independientemente de tener otras funciones no similares.

También la integración de estos órganos es similar, ya que tanto la Comisión Técnica de Vigilancia y la Comisión Consultiva, se integran por cinco miembros, aunque la Representación no es por las mismas autoridades, la diferencia se localiza

en que en el primero de los cuerpos señalados el presidente de la Comisión ya ha designado, recayendo en la persona del Secretario de Desarrollo y Obras Públicas (art. 25 LRFSTC), en tanto que en el RPSTSTC lo designará el Secretario de Turismo (art.29).

Además, el RPSTSTC establece el procedimiento en la actuación de la Comisión Consultiva por medio de sesiones ordinarias una vez por cada mes y en forma extraordinaria cuando lo convoque el presidente (art.32 y 33). La sesión será válida con la mayoría de sus miembros. En tanto que la Ley no establece el funcionamiento de la Comisión Técnica Consultiva.

13. DE LAS ASAMBLEAS.

Tanto en el Código como en el Reglamento, no se encontró dispositivo alguno relativo a este punto, aunque aceptan una representación de los titulares de esos derechos, no fijan su designación.

Siendo la Ley el ordenamiento jurídico que prevé este sistema de asambleas para tratar asuntos relacionados con la prestación del sistema de tiempo compartido, las que podrán ser ordinarias y extraordinarias (art. 32), convocadas por el administrador, por el Consejo Directivo de Tiempo-compartidarios o por el diez por ciento de los Tiempo-compartidarios con derecho a voto (que en ningún dispositivo señala quienes gozan de ese derecho) o por el prestador de servicios turísticos compartidos (art.34). Por medio de las cuales se establece un medio para la designación de representantes y para la toma de decisiones que puedan afectar los derechos de que son titulares, necesitando un quórum en primera convocatoria del 50% y en segunda con el número de asistentes.

Al respecto creemos posible, que además de la representación para estos casos, que debiera aceptarse la opinión de los Tiempo-compartidarios por escrito o con la formalidad de pasarla ante la fe pública de un notario.

14. DE LA SUPLETORIEDAD.

Los tres ordenamientos que se analizan, dejan pauta para la supletoriedad en la aplicación de otras normas jurídicas, así, el CCQR deja tal disposición para las normas relativas al arrendamiento y hospedaje al expresar:

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

La LRFSTC otorga supletoriedad únicamente en cuanto a los servicios que se prestan a los Tiempo-compartidarios, al efecto establece:

Art.4.-Todo lo relacionado con el Sistema de Tiempo Compartido se regirá por las disposiciones de esta Ley, al Reglamento que al efecto expida el Ejecutivo Estatal, pero la prestación de los servicios turísticos que reciban los Tiempo-compartidarios por la operación, administración, mantenimiento u otros servicios análogos se regirá por los ordenamientos federales o locales aplicables.

Art.8 párrafo 2o.- A falta de disposición expresa de esta Ley, se aplicará supletoriamente el Código Civil del Estado y la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero.

El Reglamento de la Ley Federal de Turismo ordena:

Art.4.-Las normas del presente Reglamento se aplicarán en lo que no se oponga a la naturaleza de los bienes o a las disposiciones especiales de la Ley que los regula.

15. DE LA MULTIPROPIEDAD.

Este aspecto, ya no forma parte de un comparativo entre los ordenamientos que se analizan, puesto que esta nueva figura es creada por la LRFSTC, por tanto sólo haremos un resumen y análisis de la misma.

Esta figura mal llamada MULTIPROPIEDAD, la citada Ley del Estado de Guerrero, la norma en los artículos 2o. F.III y del 61 al 63, y la define en los siguientes términos: el derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual,, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

De la definición que hace, entendemos que aunque el legislador del Estado de Guerrero denomina multipropiedad, no es otra cosa que la copropiedad, con los derechos y obligaciones correlativos a la parte alícuota de la que es titular. Así como con las limitaciones previstas a los extranjeros en el art. 27 Constitucional. También con la obligación de hacer la inscripción en el Registro Público de la propiedad.

Independientemente de que la denominación es inadecuada, creemos que el legislador no está errado en tratar a la copropiedad pero no como un sistema aparte del llamado sistema de tiempo compartido, sino hay que tratarlo como una sola figura esto es, ligar al espacio (parte alícuota de la propiedad) con el tiempo (cuota-tiempo) denominándolo Contrato de Espacio y tiempo Compartido, del cual hablaremos en el próximo capítulo, señalándolo como Propuesta de la presente Tesis.

16. CARACTERISTICAS DE LOS ORDENAMIENTOS LEGALES ANALIZADOS.

- Código Civil Del Estado de Quintana Roo.

Consta de 3207 artículos y seis artículos transitorios.

Se divide en 4 Libros Generales y 4 Partes Especiales, la que se subdivide en 4 libros.

En la Cuarta Parte Especial, Libro tercero, Título Noveno (regula) -Del Contrato de Tiempo Compartido- Arts. del 2757 al 2773.

- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero.

Consta de 69 artículos y cuatro artículos transitorios.

Se divide en: 13 Capítulos.

- Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.

Consta de 63 artículos y tres artículos transitorios.

Se divide en: 7 Capítulos.

CAPITULO V

TESIS: COPROPIEDAD AFECTADA A DISFRUTE PERIODICO Y ALTERNATIVO CON INDIVISION FORZOSA Y PERPETUA.

Hemos analizado los derechos reales tipificados por nuestro derecho positivo y ninguno se adecúa exactamente a la figura jurídica que se estudia.

Ello, nos lleva a partir de un supuesto que espera una reforma legislativa que le otorgue una posición jurídica y real, a fin de mantener la finalidad del sistema y la seguridad jurídica en beneficio de los adquirentes.

Ya en el capítulo anterior, descubrimos en cierto modo nuestra postura de solución al problema sobre la naturaleza del Contrato de Tiempo Compartido, al citar la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, al regular la figura mal llamada "multipropiedad", no obstante desconocemos la denominación impuesta por tal ley, por tanto, proponemos la designación de "Coproiedad Afectada a Disfrute Periódico y Alternativo con Indivisión Forzosa y Perpetua", reservando la de tiempo compartido para englobar al sistema.

Art. 938 C.C.D.F." Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas."

Partiendo de tal definición, el derecho que se constituye se traduce en una copropiedad de uso y goce alternativo, con acuerdo entre los copropietarios en la participación del disfrute, de tal forma que estos ejercerán todas sus facultades de manera inmediata respecto de cada una de sus cuotas indivisas, medidas en espacio

y tiempo, especificadas en sus propios títulos, y de manera mediata, sobre las cosas muebles e inmuebles afectadas también al sistema en cuestión, por acto público e inscripción registral, para los casos en que los muebles sean registrables.

Esto nos lleva a determinar que el objeto en este sistema sin lugar a dudas es la parte alícuota, medida en espacio y tiempo, lo que se traduce en un bien, susceptible de tener valor económico.

El problema en la concurrencia de derechos iguales sobre un mismo objeto, se resuelve mediante la asignación de "períodos de tiempo", respecto de determinada unidad y objeto específico, para su disfrute periódico y alternativo entre los copropietarios.

El fraccionamiento que caracteriza el ejercicio de este derecho, siempre se medirá en "cuotas o partes indivisas", siendo el tiempo la medida y límite de la frecuencia de dicho ejercicio, sin ello, tal figura no puede concebir su normal funcionamiento.

Otro punto importante es la indivisibilidad forzosa y perpetua del objeto de la copropiedad afectada a uso y goce alternativo y periódico, eludiendo tal forma se desvirtúa su finalidad y se torna impracticable el sistema.

Hasta este momento hemos enunciado en forma general el objeto y la modalidad especial del disfrute convenido entre los copropietarios, así como la afectación del bien, para finalizar con la forma del título que deberá revestir la causa.

Para nosotros la figura que señalamos en esta propuesta puede aplicarse tanto para bienes inmuebles como para muebles, sin embargo tratándose de inmuebles, las mutaciones reales a tales bienes, tanto de afectación al sistema, su reglamentación

de su uso y administración, pactado libremente entre los copropietarios, la constitución de la copropiedad y la asignación de las diversas cuotas indivisas, deben necesariamente elevarse a escritura pública.

Art. 3011 C.C. para el Distrito Federal, " Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento, ..."

En caso de tratarse de bienes muebles, salvo que se trate de bienes muebles registrables, las partes tienen libertad absoluta para establecer la forma, pudiendo hacerse mediante instrumento privado.

Esta descripción general que hemos hecho de la propuesta que consiste en una "Copropiedad Afectada a disfrute periódico y alternativo con indivisión forzosa y perpetua", caracterizamos su fuerza e independencia en la alícuota de cada copropietario, imponiendo la afectación de indivisibilidad forzosa y perpetua, en razón de las características del sistema y por ello el destino del bien.

I. OBJETO.- En referencia a la Cuota-Tiempo.

Según hemos visto en capítulos anteriores, la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero, el Código Civil del Estado de Quintana Roo y el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido de la Ley Federal de Turismo, parten de que el Tiempo Compartido se regula tanto para bienes muebles como para inmuebles, pero la realidad comercial desarrollada básicamente y las campañas publicitarias, lo vinculan solamente a bienes inmuebles, sin embargo reiteramos nuestra posición de aplicarse esta figura no sólo a los inmuebles sino también a los muebles.

También manifestamos anteriormente, que el origen del sistema comenzó aplicándose a las máquinas computadoras, alternativamente y por lapsos predeterminados, entre varias empresas que requerían los servicios; de tal forma se inició la participación del tiempo y disfrute de una cosa mueble, asignando a cada usuario una cuota representativa de su utilización.

Años más tarde, se extendió al campo inmobiliario en las llamadas unidades residenciales vacacionales integrantes de centros turísticos, donde se difundió y acrecentó su aplicación práctica.

Actualmente sabemos de la existencia de sistemas de comercialización de tiempo compartido de yates, cruceros, veleros; si bien es cierto en nuestro sistema legal se sujetan a un régimen específico o de excepción, no cabe duda que deben conceptualizarse dentro de los bienes muebles de la misma forma que una máquina computadora.

Lo que es claro, es que el Tiempo Compartido vino a solucionar inconvenientes sea de muebles o inmuebles, como: la utilización o disfrute de una cosa por un sólo lapso de tiempo, sin la necesidad de intervenir en los altos costos de adquisición y con disposición exclusiva del adquirente.

De lo anterior resulta que el objeto lo puede constituir infinidad de cosas, sin embargo de cualquiera de ellos, se medirá en la cuota representativa de la participación de cada titular en la totalidad del objeto.

Art. 830 C.C.D.F. expresa: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

Un punto importante es que, si los requisitos generales del objeto del derecho real siendo derechos que se ejercen por la relación real llamados de disfrute, necesariamente el bien será actual y determinado, esto es, que el bien sea mueble o inmueble deberá ser íntegramente detallado en el título con todos sus accesorios incluidos en el disfrute común de todos los copropietarios.

Por tratarse prácticamente de inmuebles, deberá quedar el mismo perfectamente descrito sobre el cual o cuales unidades funcionales han de ejercerse esas potestades reales. El derecho de cada copropietario no sólo comprenderá el disfrute de la unidad asignada, sino que se extenderá a las partes indivisas sobre el terreno y demás cosas comunes que previamente se encuentren determinadas en la copropiedad y su administración que la rige, los que necesariamente formarán parte del título y donde deberá constar que dichas unidades se encuentran afectadas a copropiedad sometida a disfrute periódico y alternativo, con indivisión forzosa y perpetua. De tal forma que cada copropietario deberá adecuar su disfrute al destino asignado a la cosa, razón por la cual la previa afectación (elevada a escritura pública e inscrita en el Registro Público correspondiente) tendrá la finalidad de determinar las facultades de los cotitulares, con relación a su cuota parte indivisa y a la cosa común, integrando por ende el título de su derecho real, y revistiendo este oponibilidad frente a terceros, quienes de antemano sabrán, en casos de posteriores adquisiciones de cuotas, cual es la extensión espacial y temporal de su derecho, así como la frecuencia de su derecho.

Art. 943 C.C D.F., " Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho."

Por lo que hace a la indivisión, esta deberá subsistir mientras dure la afectación del bien, y sólo renacerá la facultad de partición en caso de destrucción total de aquél

o por manifestación expresa y unánime de los copropietarios que se traduzca en la desafectación, la cual también será elevada a escritura pública con su registro correspondiente.

Considerando que son fuentes de la copropiedad la ley y el contrato, estableciéndose así las dos formas de la copropiedad: la forzosa y la voluntaria, que en el caso específico será voluntaria respecto de la indivisibilidad del bien.

II. FACULTADES REALES. Con relación a la cuota-tiempo.

Los copropietarios pueden disponer libremente de su cuota indivisa y el disfrute exclusivo al cual le da derecho (espacio-tiempo y frecuencia reservada), a usar y gozar de la cosa afectada al destino especificado en el título, así como a utilizar los accesorios y partes comunes del inmueble, en caso de tratarse de unidades funcionales.

De lo que resulta que el titular queda en completo dominio sobre la cosa, respecto de su cuota-tiempo, para realizar su disfrute sin el consentimiento de los demás titulares, de acuerdo al derecho consignado, así también, puede válidamente constituir derechos reales de usufructo, uso o habitación limitado a su parte indivisa, siempre y cuando circunscriba su gravamen a las fracciones de tiempo y espacio del que es titular.

Art. 950 C.C. para el D.F.: " Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla, hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la

porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto."

Dado el carácter indivisible del bien, los copropietarios tienen el pleno dominio sobre todas las partes de la cosa en una proporción determinada. Pero no están facultados para disponer de ninguna parte material de la cosa, en cambio tienen el disfrute común de ella.

Aquí tratamos prácticamente de la parte alícuota, la que se entiende de acuerdo con el Profesor Rojina Villegas, en su Tratado de Derecho Civil, Tomo II, pág. 112 como la parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción.

"El Profesor De Ibarrola, explica que la copropiedad es un accidente de la propiedad, es una simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto de una cosa en la cual poseen una parte ideal, que se denomina parte alícuota". *

En conclusión podemos decir, que la parte alícuota es una parte que sólo se representa mentalmente que se expresa por una operación aritmética y que permite establecer sobre cada punto una participación de todos y cada uno de los copropietarios, la cual variará según los derechos de estos.

III. ADMINISTRACION. De la cosa.

Al respecto consideramos fundamental, que el modo en que los copropietarios habrán de administrar el objeto y sistema de tiempo

* DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, TOMO IV. EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO, 1992, P. 2329

compartido debe ser libremente pactado entre ellos, o por adhesión al que propusiere el promotor del sistema en el acto de constitución, quienes deberán organizar la administración del objeto como mejor les convenga, ya sea encuadrándola en mandato, en persona física o moral distinta de los cotitulares, sociedad civil, comercial bajo cualquiera de sus formas, institución bancaria etc.

Art. 944 C.C. para el D.F., " Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio."

Art. 945 C.C. para el D.F., " Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos."

Art. 946 C.C.D.F. " Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes."

Art. 947 C.C.D.F. " Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses."

Para el funcionamiento de la figura que tratamos, la cual se caracteriza por la pluralidad de sujetos, quienes deben coordinarse para el ejercicio de sus derechos concurrentes sobre la misma cosa, su organización se hace de acuerdo a las cuotas de cada copropietario.

Art. 942 C.C. para el D.F., " El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones. ... "

Art. 944 C.C. para el D.F. (transcrito anteriormente).

Con base en esta disposición, los copropietarios están obligados a respetar las instalaciones que componen la totalidad del bien (si se trata de una unidad funcional, el equipo, ornato etc.), por ello se recomienda elaborar un inventario de los bienes que componen la cosa al principiarse cada período ocupacional, lo cual facilitaría el control en cuanto a las responsabilidades que por daños incurran los titulares.

IV. INTERCAMBIO VACACIONAL.

El sistema de tiempo compartido, ofrece a sus titulares el disfrute de otros bienes distintos al comprendido originalmente en su título, de similares características y con similares fines.

Tratándose de bienes inmuebles sobre unidades funcionales, no encontramos inconveniente alguno en encuadrar este intercambio dentro de la propuesta en este capítulo, como un servicio accesorio al sistema derivado de una voluntaria afiliación del adquirente a las empresas dedicadas al intercambio, ofreciendo los derechos sobre la unidad funcional y su fracción de tiempo exclusivas como contribución al mismo adhiriéndose al sistema mediante el pago de una cuota. Esto es, que se trata de un servicio accesorio asimilable a un derecho de contenido obligatorio, no siendo necesario que se encuentre plasmado en el título, pues las cosas futuras pueden ser objeto de derechos personales, pueden ser también determinables o consistir en un hacer, o en la prestación de un servicio.

Algo importante, es que se trate de complejos turísticos de similar calidad, a efecto de que los adquirentes no vean frustrada su situación al intercambiar una unidad de mayor categoría por una de menor calidad.

Por otro lado, es necesario decir, que cada socio en lo individual que desee participar en el intercambio, debe pertenecer a un complejo turístico afiliado a la cadena de intercambio, pues según la práctica más usual, no se admiten socios individuales separados de su respectivo complejo.

Así el socio afiliado, al operarse el intercambio con su unidad deberá permitir el acceso de otro socio en las mismas condiciones que tiene su derecho y por el mismo tiempo acordado.

Finalmente el encuadre adoptado para el tiempo compartido al cual hemos denominado "Copropiedad afectada al Uso y Disfrute Periódico y Alternativo con Indivisión Forzosa y Perpetua" aplicada tanto a bienes muebles como inmuebles, en los términos antes expuestos, ofrece ventajas importantes como:

En primer lugar, que comprende todo tipo de bienes, se aprovecha el sistema en toda su fuerza económica, atendiendo solicitudes que van más allá del recreo y esparcimiento vacacional.

En segundo lugar encontramos, que se otorga a los adquirentes libertad en cuanto a la disponibilidad de su derecho, sin el estricto sometimiento a reglas cerradas de administración de la cosa común, al tiempo que se le ofrecen mayores garantías de exclusividad en su disfrute y se deja a salvo el principio de legalidad y seguridad jurídica que resulta tan necesario en las negociaciones a través de los contratos de adhesión como es el caso que nos ocupa, reduciendo la contratación masiva.

Finalmente, el promotor del sistema una vez constituida la copropiedad con las bases de su administración, queda desvinculado de la relación jurídica dentro del sistema, con lo cual se asegura el buen resultado de su negocio y el límite de sus responsabilidades frente a terceros.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Se ha definido al Tiempo Compartido, como una oferta pública e indeterminada de contratación en vistas al disfrute de unidades vacacionales por parte de los particulares; no estamos de acuerdo con su conceptualización, toda vez, que en primer término, el tiempo no se puede medir en su acepción del objeto del contrato, asimismo la palabra compartido, nos refleja un tiempo gramaticalmente hablando en participio pasado, luego entonces, cómo es posible que se contrate sobre un objeto inexistente y en tiempo pasado.

SEGUNDA.- Me permito proponer la siguiente denominación "Coproiedad afectada a Disfrute Periódico y Alternativo con indivisión Forzosa y Perpetua".

TERCERA.- El antecedente histórico que dio origen al Tiempo Compartido es el Time Sharing, figura que comenzó aplicándose a máquinas computadoras en forma alternativa y en lapsos previamente determinados entre varias empresas que requerían del mismo servicio llamado Time Sharing, toda vez que varias personas utilizan a la vez la computadora, obteniendo resultados parciales por acciones propias que cada usuario escoge específicamente, existiendo una interacción entre hombre-máquina siendo más rápida la capacidad de reacción de la máquina que la capacidad del hombre y por tanto se tiene la capacidad y oportunidad de atender a varios usuarios al mismo tiempo, aunque ellos crean que son los únicos; diferencia total con lo que hoy día conocemos como Tiempo Compartido, ya que en este último no son usuarios del bien a la vez, sino son usuarios del bien por lapsos establecidos y a intervalos también establecidos.

CUARTA.- El desarrollo del Tiempo Compartido por casi todo el mundo, ha creado por su expansión y difusión una práctica comercial en el campo inmobiliario donde ha tenido su mayor aceptación pero la falta de regulación específica ha creado

que tal práctica comercial se organice en diversos y muy variados encuadres jurídicos, no sólo de continente a continente, ni de país a país, sino que en el propio país existe un sinnúmero de figuras jurídicas que sirven para su regulación, tal es el caso de México, donde existe una maraña de figuras jurídicas como la Compraventa de una unidad residencial en condominio, venta de derechos de uso, derechos de fideicomisario, membresía, hospedaje, venta de acciones en sociedades inmobiliarias etc.

QUINTA.- No obstante, la muy variada forma de regular al Tiempo Compartido, las consideramos poco afortunadas, ya que se basan en figuras ya establecidas sin determinar su propia naturaleza y recoger la realidad social, ello nos lleva a realizar el estudio de los contratos para determinar si el Tiempo Compartido lo es, no obstante de que se trata de un verdadero contrato de adhesión, existe la manifestación de voluntad de las partes para crear derechos y obligaciones para ambas, no estamos de acuerdo con tal tratamiento, toda vez que se deja al adquirente sin la posibilidad negocial que le otorga el contrato. sin dejar de advertir que deben concurrir todos y cada uno de los elementos esenciales y de validez del contrato en general, para que el mismo produzca los efectos jurídicos deseados.

SEXTA.- El Tiempo Compartido es un contrato y por lo cual al mismo lo clasificamos como: un contrato innominado, bilateral, oneroso, conmutativo, formal, consensual, principal y de tracto sucesivo.

SEPTIMA.- El Tiempo Compartido no se trata de un contrato traslativo de dominio, ya que no se transfiere la propiedad (característica principal de este tipo de contratos). Tampoco se trata de un contrato traslativo de uso y disfrute, puesto que de la propia definición de Comodato, encontramos que una de las partes se obliga a conceder en forma gratuita el uso de un bien fungible y el otro se obliga a restituirla individualmente, de ahí, que no puede identificarse con el Tiempo Compartido. Por lo

que hace al arrendamiento, existen diferencias irreductibles que hacen la no identificación con el Tiempo Compartido, como lo es que en el arrendamiento el uso y disfrute es continuo y permanente, por otra parte, también se determinó que tampoco se trata de un contrato de prestación de servicios y específicamente del hospedaje, ya que existen diferencias significativas que los hacen asimilares.

OCTAVA.- Los esquemas jurídicos que erróneamente se han empleado para el tiempo compartido nos conducen al estudio de los derechos reales y de los derechos personales de las diversas teorías que la doctrina ha establecido para su explicación, determinando, que no se trata de una figura jurídica que no localizamos dentro de los derechos reales ni dentro de los derechos personales.

NOVENA.- De los diferentes ordenamientos jurídicos que regulan al Tiempo Compartido en nuestro país, como son: la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero; el Código Civil para el Estado de Quintana Roo; y, El Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido; en los cuales de primera instancia observamos claramente la diferencia de criterios tanto en la forma y términos de regular a esta nueva figura jurídica, lo que indica que nuestros legisladores no han concebido un orden jurídico en conjunto de normas relativas, siendo que las contienen en ordenamientos de grados de jerarquía diferentes.

DECIMA.- Aún más el Código Civil de Estado de Quintana Roo, regula al Tiempo Compartido como un contrato de habitación aplicándole no sólo las normas creadas para ello, sino supletoriamente las relativas al arrendamiento y al hospedaje. En tanto que la Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido del Estado de Guerrero; creó disposiciones para el Sistema de Tiempo Compartido y todavía más allá y fuera de toda lógica jurídica creó una figura que denominó Sistema de Multipropiedad a la que supletoriamente se aplican las normas del Código Civil, y

el otro ordenamiento jurídico analizado que es el Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido, lo encuadra dentro del campo mercantil, toda vez que lo regula desde el punto de vista de empresa turística o empresas de turismo (art. 75 fracc. VIII del Código de Comercio), y en consecuencia como un servicio turístico (art. 4o. Ley Federal de Turismo).

DECIMA PRIMERA.- La mala regulación de la figura del tiempo compartido nos conduce a motivar una reforma legislativa que le otorgue una posición jurídica y real a fin de mantener el Sistema de Tiempo Compartido y dar seguridad jurídica en beneficio de los adquirentes.

DECIMA SEGUNDA.- Proponemos la creación de una nueva figura jurídica a la que se designa "COPROPIEDAD AFECTADA A DISFRUTE PERIODICO Y ALTERNATIVO CON INDIVISION FORZOSA Y PERPETUA", reservando la de Tiempo Compartido para englobar al Sistema caracterizándola por constituir una copropiedad de uso y goce alternativo, ejerciendo cada copropietario todas sus facultades de manera inmediata respecto de sus cuotas indivisas, medidas en espacio y tiempo, especificadas en sus propios títulos y afectadas también al Sistema en cuestión por acto público e inscripción registral.

DECIMA TERCERA.- Determinamos que el objeto en este sistema es la alícuota, mediante un espacio y tiempo, lo que se traduce en un bien susceptible de tener valor económico. El ejercicio de su derecho se hará mediante la asignación de "períodos de tiempo" respecto de determinada unidad y objeto específico.

DECIMA CUARTA.- La afectación de indivisibilidad forzosa y perpetua del objeto es indispensable, puesto que sin tal forma se desvirtúa su finalidad y se torna inaplicable el sistema. Finalmente, corresponde al legislador determinar la normatividad aplicable a la propuesta sugerida en el presente trabajo.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, Derechos reales y Sucesiones, 4a. ed., Edit. Porrúa, S.A., México, 1980.
- BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán, Contratos y Testamentos, 1a. ed., Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1975.
- BONNECASE, Julien, Derecho de las Obligaciones y de los Contratos del Crédito, Tr. José M. Cajica Jr., Tomo II, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1985.
- DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, 5a. ed., Edit. Porrúa, S.A., México, 1981.
- DIAZ BRAVO, Arturo, Contratos Mercantiles, Colección de Textos Universitarios, México, 1983.
- DI FILLIPO, Ma. Isabel, Tiempo Compartido, 1a. ed., Edit. Abeledo Perrot, Argentina, 1987.
- GUTIERREZ VIGUERA, Manuel, El Leasing como Institución Financiera, Edit. Gráficas Carreras, España, 1977.
- MARTIN DEL CAMPO, Alfredo H., Apartamiento (Tiempo Compartido), Edit. Librería Carrillo Hnos. e Impresores, S.A., México, 1990.
- MICHELOW, Jaime, Introducción a la Computación, Secretaría General de la O.E.A. para el Programa Regional de Desarrollo Científico y Tecnológico, Washington, D.C., 1980.
- OLVERA DE LUNA, Omar, Contratos Mercantiles, 2a. ed., Edit. Porrúa, S.A., México, 1987.

- PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, Tratado Práctico de derecho Civil Francés, Tr. Mario Díaz cruz, Tomo 6o., 1a. parte, Edit. Cultural, S.A., La Habana, Cuba, 1940.
- RICO PEREZ, Francisco, Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra, Edit. Reus, S.A., Madrid, España, 1974.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Tomo III, Derecho Civil Mexicano, Bienes Derechos Reales y Posesión, 6a. ed., Edit. Porrúa, S.A., México, 1985.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Vol. 4, 3a. ed., Edit. Porrúa, S.A., México, 1974.
- SPENCER, Donald, The Compatible Time Sharing System, 2a. ed., Edit. Crisman, Estados Unidos Americanos, 1965.
- ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, Edit. Porrúa, S.A., México, 1985.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

- Diccionario Jurídico Mexicano, U.N.A.M., Instituto de Investigaciones Jurídicas, 5a. ed., Edit. Porrúa, S.A., México, 1992.
- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Edit. Selecciones del Reader's Digest, México, 1986.
- Enciclopedia del Idioma, Tomo III, Edit. Aguilar, México, 1988.
- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXVI, Edit. Bibliográfica Argentina, S.C.L., Buenos Aire, Argentina, 1968.

LEGISLACION

- Reglamento de la Prestación del Servicio Turístico del Sistema de Tiempo Compartido.
- Código Civil para el estado de Quintana Roo.
- Ley de Regulación y Fomento del Sistema de Tiempo Compartido en el Estado de Guerrero.
- Código Civil para el Distrito federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal,

OTROS

- Dr. GUITRON FUENTEVILLA, Julián, Apuntes de la Cátedra de derecho Civil III y IV, en la Facultad de Derecho, U.N.A.M., 1983.